

Civile Ord. Sez. 3 Num. 18748 Anno 2019

Presidente: VIVALDI ROBERTA

Relatore: CRICENTI GIUSEPPE

Data pubblicazione: 12/07/2019

ORDINANZA

Sul ricorso 23922/ 2017 proposto da:

CLIVIA SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Paolo Galli e Paolo Popolini e domiciliata presso quest'ultimo, in Roma, viale delle Milizie, n. 15

-ricorrente-

2019
1202

contro



BRUGOLA O.E.B. INDUSTRIALE SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Aldo Roveta e Nicoletta Ostini, e domiciliata presso questi ultimi in Milano, via Cappuccini, n. 14

-controricorrente e ricorrente incidentale-

Avverso la sentenza n. 2720/ 2017 della CORTE D'APPELLO di Milano, depositata il 8.5.2017 e notificata il 19.7.2017

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 28.5.2019 dal Consigliere dott. GIUSEPPE CRICENTI;

FATTI DI CAUSA

La società Clivia srl e la società Brugola OEB hanno trattato tra giugno e fine luglio del 2012 la stipula di un contratto di locazione di un capannone, di proprietà della società Clivia e che la Brugola avrebbe dovuto, per l'appunto, prendere in locazione per sé.

Le trattative si sono interrotte il 30 luglio, quando, raggiunto che sembrava un accordo finale, la Brugola ha chiesto di rinviare la sottoscrizione a dopo le ferie, chiedendo alla Clivia di convenire, dopo tale periodo, una data utile per la firma. Ricevuta tale richiesta, la Clivia ha ritenuto che la Brugola non avesse serio interesse alla stipula, tenuto conto della necessità che la locazione avesse inizio per novembre, ed ha dunque considerato interrotte le trattative per colpa della predetta.

Ha conseguentemente agito per il risarcimento del danno.

Il giudice di primo grado ha ritenuto contrario a buona fede il comportamento della Brugola, riconoscendo un risarcimento di circa 19 mila euro, per l'interesse negativo leso.

La sentenza è stata impugnata da entrambe le parti: da Clivia che ritiene di aver diritto ad un risarcimento maggiore in quanto comprensivo di alcune spese di adattamento del bene, nel frattempo sostenute; da Brugola che invece esclude di essere responsabile della ingiustificata rottura delle trattative.

Il giudice di appello, in parziale riforma della decisione di primo grado, ha ridotto l'importo riconosciuto nel grado precedente alla Clivia, confermando dunque la responsabilità della Brugola nella rottura delle trattative.

Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione la Clivia, con quattro motivi, e ricorso incidentale la Brugola con un motivo. Entrambe le parti depositano memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. La *ratio* della decisione impugnata è nell'aver ritenuto che, anche in ragione dei tempi serrati nei quali si era giunti ad un accordo (un mese e mezzo circa) la richiesta di differire a dopo le ferie - si era al 30 luglio 2012- la sottoscrizione del contratto, ha costituito una rottura ingiustificata delle trattative da parte del conduttore. Prova ne sia che il locatore ha inteso "realisticamente" tale richiesta come una volontà di recesso, ed ha di conseguenza cambiato proposito.

2.- Il ricorso incidentale verte proprio su tale *ratio* e mira a contestare che una simile richiesta possa costituire ingiustificato recesso dalle trattative, o comunque ingiustificata rottura delle medesime.

2.1.- La ricorrente principale invece si duole del disconoscimento di alcune poste di danno, che, secondo la promittente locatrice, erano invece da risarcire, lamentando l'omesso esame di fatti rilevanti ai fini della quantificazione.

2.1.2- Come è evidente l'esame del ricorso incidentale ha priorità su quello principale, in quanto investe l'an della pretesa di risarcimento, mentre quest'ultimo verte sulla quantificazione.

3.- Il ricorso ^{INCIDENTALE} ~~principale~~ è fondato.

Occorre tenere conto della sequenza dei fatti, che sono pressoché pacifici.

Va evidenziato che le trattative sono iniziate nel giugno del 2012 e proseguite per circa un mese, tanto che il 27 luglio del 2012 la Clivia (per mano del suo avvocato) ha inviato alla Brugola il testo ritenuto definitivo del contratto, chiedendo di "*conoscere la data ed il luogo per la relativa sottoscrizione*".

il 30 di luglio la Brugola evidenziava "l'impossibilità tecnica" del presidente di addivenire alla firma del contratto quella stessa settimana, proponendo una data subito dopo le ferie estive.

Ricevuta questa risposta, il difensore della Clivia ha replicato di prendere atto che, nonostante gli sforzi "*non è possibile provvedere alla sottoscrizione nei*

tempi concordati” e che la sua assistita “si riserva dunque all’esito delle determinazioni (vostre determinazioni, ndr) di rivalutare dopo le vacanze estive il proprio interesse alla locazione ed altresì le relative condizioni”.

Secondo il giudice di appello la richiesta della conduttrice di far slittare la sottoscrizione a dopo le ferie ha costituito una condotta contraria a correttezza e dunque una ingiustificata rottura delle trattative. Sempre secondo i giudici di merito, quella che era una richiesta di rinvio della sottoscrizione a dopo le ferie è stata “ragionevolmente” intesa come recesso, o come ingiustificata rottura delle trattative dalla controparte, che di conseguenza ne ha preso atto ed ha giustamente abbandonato l’affare.

La ricorrente incidentale si duole della erronea sussunzione di tale vicenda sotto l’articolo 1337 cod. civ., ossia si duole della interpretazione che la corte di merito ha dato di questi fatti ritenendo integrata una responsabilità precontrattuale.

Il motivo è fondato.

E’ ormai acquisito che la responsabilità precontrattuale non è limitata al caso di rottura ingiustificata delle trattative, ma, consistendo l’articolo 1337 cod. civ. in una clausola generale (Cass. 24795/ 2008; Cass. 21255/ 2013) può risultare da ogni comportamento sleale o contrario a correttezza che abbia significativamente inciso sulle trattative, e che può rilevare anche se il contratto si è poi in realtà concluso.

Si tratta dunque di una clausola generale, che va riempita di contenuto concreto dal giudice, il quale deve intanto individuare i comportamenti che le parti sono tenute a osservare per rispettare il precetto della norma. In secondo luogo, deve stabilire se il comportamento che si addebita ad una parte abbia leso l’interesse alla stipula dell’altra, facendo così venire meno le trattative in modo imputabile.

In questo accertamento, l’idoneità (ad integrare violazione del dovere di correttezza) della condotta imputata alla parte va valutata in riferimento all’interesse dell’altra, e dunque considerata alla luce del comportamento tenuto dalla controparte a fronte di quello imputato come causa della mancata stipula.

Nella fattispecie, la corte di merito ha ritenuto di attribuire alla richiesta di differimento della stipula la causa della interruzione delle trattative, senza però considerare che quella richiesta non è stata rifiutata dal promittente locatore,

che si è ripromesso di valutarla dopo le ferie, e senza dunque considerare che, dopo tale periodo le trattative si sono arenate senza che una delle due abbia espressamente deciso in tal senso.

Difetta dunque nell'accertamento della corte di merito la valutazione dell'incidenza che quella richiesta di differimento ha avuto sull'interesse del creditore a stipulare comunque, alla luce della condotta tenuta dallo stesso locatore, e dunque la valutazione se tale interesse sia stato pregiudicato, causando una ingiustificata interruzione delle trattative, oppure se, per la natura, i tempi ed il contesto della richiesta di differimento, quest'ultima non è stata tale da potersi considerare contraria ai doveri che si impongono alla parte nelle trattative avuto riguardo all'interesse della controparte, ed atteso il comportamento tenuto da quest'ultima, di riserva di una decisione a dopo il periodo feriale.

La decisione va dunque cassata con rinvio alla corte di merito, in diversa composizione, alla quale si enuncia il principio di diritto secondo cui nel valutare se sia applicabile la clausola generale dell'articolo 1337 cod. civ., il giudice di merito, dopo aver individuato il comportamento della parte che si assume contrario ai doveri di correttezza, deve altresì considerare l'idoneità di tale comportamento ad ingenerare nella controparte l'idea di una rottura ingiustificata delle trattative, valutazione nella quale non si può prescindere dal comportamento tenuto dalla parte adempiente.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso incidentale, dichiara assorbito quello principale, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Appello di Milano, in diversa composizione, anche per le spese.