

Civile Sent. Sez. 2 Num. 24738 Anno 2019

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: CASADONTE ANNAMARIA

Data pubblicazione: 03/10/2019

### **SENTENZA**

sul ricorso 4300-2015 proposto da:

Pasini Valter, elettivamente domiciliato in Roma, p.le Clodio 32, presso lo studio dell'avvocato Giancarlo Costa, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato Saverio Bartolomei;

**- ricorrente -**

### **contro**

Costa Stefano, Mussoni Alba, elettivamente domiciliati in Roma, Via L. Caro 62, presso lo studio dell'avvocato Simone Ciccotti, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati Quarto Montebelli e Massimo Battazza;

**- controricorrenti -**

*Casadonte*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

avverso la sentenza n. 1180/2014 della Corte d'appello di Bologna, depositata il 09/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/02/2019 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

udito il P.M. in persona del Sostituto procuratore generale Corrado Mistri che ha concluso per l'inammissibilità del gravame;

udito l'Avvocato Costa per il ricorrente che ha concluso come in atti e l'Avvocato Cicotti per i controricorrenti che ha concluso come in atti.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Il presente giudizio di legittimità trae origine dal ricorso ritualmente notificato da Walter Pasini a Stefano Costa ed Alba Mussoni nei confronti della sentenza della Corte d'appello di Bologna che aveva riformato, a seguito di gravame proposto da questi ultimi, la sentenza del Tribunale di Rimini n. 1385 del 2009.

2. Il tribunale di prime cure aveva accolto la domanda proposta dal Pasini e volta all'accertamento della responsabilità precontrattuale dei convenuti condannandoli al risarcimento dei danni per l'ingiustificato recesso dalle trattative relative alla vendita di un lotto di terreno del Comune di Rimini con sovrastante fabbricato al grezzo, iniziate nel febbraio 2000 ed in esito alle quali le parti avevano convenuto il prezzo nella misura di lire 950 milioni, rinviando ad un momento successivo la determinazione delle modalità di pagamento.

3. L'attore aveva dedotto di avere dato incarico al commercialista di predisporre il contratto preliminare e di richiedere presso le competenti autorità, previa l'autorizzazione dei promittenti venditori, la documentazione relativa all'unità

*Corrado*

immobiliare nonché di curare tutti gli adempimenti relativi al completamento della stessa.

3.1. Assumeva, inoltre, di avere conferito ad un geometra l'incarico di redigere il progetto architettonico dell'opera e di seguire le pratiche inerenti la concessione amministrativa.

3.2. Precisava che, tuttavia, alla data fissata per la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita i convenuti non si erano presentati ed avevano comunicato il recesso senza addurre alcuna giustificazione.

3.3. Lamentava di aver subito un danno in conseguenza di tale comportamento pari al compenso corrisposto al commercialista e al geometra, nonché al costo ed alle perdite conseguenti allo smobilizzo di un precedente investimento.

4. I convenuti costituendosi nel giudizio avevano contestato la domanda sia in relazione all'*an* che al *quantum* eccependo, in fatto, che nel corso delle trattative erano state raggiunte solo delle intese parziali, senza elementi definiti riguardo alle modalità di pagamento del prezzo che rappresentavano dal loro punto di vista un elemento essenziale per giungere alla definizione dell'accordo.

4.1. Avevano inoltre precisato che le trattative si erano ad un certo punto arenate in quanto avevano chiesto al Pasini di ridurre i tempi di pagamento del prezzo, non essendo disposti ad accettare le modalità indicate nella bozza di preliminare ove era stata prevista una rateazione in tre anni senza interessi del saldo del prezzo di lire 600 milioni.

4.2. Aggiungevano che tramite il loro mediatore erano stati contattati dal sig. Gilberto Canuti, interessato all'acquisto del compendio immobiliare, il quale li aveva informati dell'esistenza di una scrittura privata, successivamente rinvenuta, nella quale il marito defunto della Mussoni gli aveva

*Orsola*

concesso il diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile per il quale egli era, altresì, disposto a pagare il prezzo in contanti all'atto del rogito.

4.3. Poiché il Pasini, al quale la Mussoni aveva riferito la proposta del Canuti, non si era dichiarato disposto a modificare le condizioni di pagamento, i convenuti avevano concluso il contratto di vendita con il terzo.

5. Sulla scorta di tale ricostruzione in fatto il Tribunale di Rimini, ritenuta la responsabilità contrattuale dei convenuti, li aveva condannati al risarcimento dei danni nella misura di euro 14.792,15 corrispondente alla somma dei compensi corrisposti dal Pasini ai professionisti incaricati.

6. La corte d'appello, diversamente opinando, aveva ritenuto che il rinvenimento della scrittura nella quale il dante causa dei promittenti venditori aveva riconosciuto al Canuti il diritto di prelazione sull'acquisto dello stesso immobile offerto in vendita integrava una giusta causa di recesso dalle trattative con il Pasini.

6.1. Reputava, inoltre, il giudice d'appello che l'accordo precontrattuale non era giunto ad un punto tale da autorizzare il legittimo affidamento dell'appellato circa la conclusione del contratto.

6.2. Riteneva, in particolare, non condivisibile la motivazione del giudice di prime cure per respingere l'eccezione dei convenuti e fondata sulla mancata produzione della scrittura nella quale era riconosciuto l'asserito diritto di prelazione.

7. La cassazione della sentenza d'appello è chiesta dal Pasini sulla scorta di sette motivi cui resistono Stefano Costa e Alba Mussoni con tempestivo controricorso.

8. Entrambe le parti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ. .

*Alba Mussoni*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Preliminarmente all'esame dei motivi del ricorso va considerata l'eccezione sollevata dei controricorrenti in ordine alla procura rilasciata ai difensori del Pasini.

1.1 L'eccezione è infondata.

1.2. La procura apposta a margine della prima pagina dell'atto introduttivo, con riferimento esplicito " alla presente procedura in ogni sua fase, stato e grado" , pur menzionando attività proprie del giudizio di primo grado nonché il giudizio di appello e di esecuzione, è tuttavia conforme ai principi di diritto espressi dalla giurisprudenza di legittimità in merito al requisito della specialità (cfr. Cass. 29312/2017; id.1629/1983).

1.3. Questa Corte ha infatti chiarito che sotto il profilo della sussistenza della procura speciale in capo al difensore iscritto nell'apposito albo, è essenziale che la procura sia conferita in epoca anteriore alla notificazione del ricorso, che investa il difensore espressamente del potere di proporre quest'ultimo e che sia rilasciata in epoca successiva alla sentenza oggetto dell'impugnazione; ove sia apposta a margine del ricorso - come nel caso di specie-, tali requisiti possono desumersi, rispettivamente, quanto al primo, dall'essere stata la procura trascritta nella copia notificata del ricorso, e, quanto agli altri due, dalla menzione della sentenza gravata risultante dall'atto a margine del quale essa è apposta, restando, invece, irrilevante che la procura sia stata conferita in data anteriore a quello della redazione del ricorso e che non sia stata indicata la data del suo rilascio, non essendo tale requisito previsto a pena di nullità (cfr. Cass. 7014/2017; id. 19560/2006; id.5577/2019).

2. Passando all'esame dei motivi di ricorso, va dato atto che essi denunciano sei argomentazioni della corte territoriale

*Chiosso*

poste a fondamento del rigetto della domanda attorea e sono tutti formulati deducendo la violazione o falsa applicazione delle norme di diritto, in particolare gli articoli 1337 e 1338 cod. civ., dei disposti giurisprudenziali, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., e delle risultanze istruttorie ex artt. 115, 116 e 117 cod. proc. civ..

2.1. Con il primo si censura la sentenza impugnata laddove aveva ritenuto che il rinvenimento della scrittura nella quale il dante causa dei promittenti venditori aveva riconosciuto a Gilberto Canuti il diritto di prelazione sull'acquisto dello stesso immobile, integrava una giusta causa di recesso.

2.2. Con il secondo si censura l'affermazione secondo la quale non vi era prova che le trattative fossero giunte ad un punto tale da autorizzare il legittimo affidamento del Pasini circa la conclusione del contratto.

2.3. Con il terzo motivo si censura la motivazione della corte d'appello laddove aveva disatteso le conclusioni del tribunale in ordine alla rilevanza della mancata disponibilità in capo al Canuti della scrittura che riconosceva il diritto di prelazione e della conseguente non obbligatorietà e vincolatività della stessa.

2.4. Con il quarto motivo si censura la sentenza laddove ha ritenuto che la pretesa non manifestamente infondata di una prelazione sull'immobile valga ad escludere la malafede degli appellanti.

2.5. Con il quinto motivo si censura l'affermazione dedotta in motivazione dalla corte territoriale secondo la quale al fine di svincolarsi dalla prelazione non poteva sostenersi la diversità del bene oggetto della trattativa, per essere nella prelazione indicato solo come terreno edificabile e nelle trattative fra le

*Alcedante*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

parti, invece, come terreno con il sovrastante fabbricato al grezzo.

2.6. Con il sesto si contesta la motivazione laddove era stato ritenuto che le trattative non avessero ancora raggiunto tutti gli elementi essenziali del contratto e, in particolare, le modalità di pagamento.

3. A fronte dei motivi di ricorso come sin qui illustrati i controricorrenti hanno eccepito l'inammissibilità del ricorso per difetto di specificità nell'individuazione dei motivi nonché l'inammissibilità ai sensi dell'art. 360-bis cod. proc. civ. per avere la corte territoriale deciso in conformità alla giurisprudenza di legittimità e, ancora, per inammissibilità del ricorso in cassazione fondato, fra l'altro, sulla violazione o falsa applicazione delle risultanze istruttorie così come, infine, la mancata specifica indicazione degli atti processuali e documenti sui quali si fonda.

4. Ritiene il collegio che l'eccezione debba essere accolta nella parte in cui, effettivamente, i sei motivi di doglianza sono articolati come censura della ricostruzione delle risultanze probatorie al fine di ottenere dal giudice di legittimità l'avallo della diversa prospettazione in fatto in senso favorevole alla domanda attorea.

4.1. In tale prospettiva questa Corte non può che ribadire che ai fini della verifica della sussistenza o meno dell'invocata responsabilità precontrattuale da ritenuto ingiustificato recesso dalla trattative, spetta al giudice di merito accertare se il comportamento della parte convenuta abbia ingenerato nell'attore un ragionevole affidamento in ordine alla conclusione del contratto.

4.2. In tale prerogativa il giudice di merito esercita i poteri previsti dal codice di rito e nel codice civile, nelle forme e con i

*Diavolotto*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

limiti ivi fissati, al fine di dare risposta alle domande ed eccezioni proposte dalle parti con la decisione conclusiva del processo.

4.3. Il giudizio di cassazione è, diversamente, un giudizio a critica vincolata, nel quale le censure alla pronuncia di merito devono trovare collocazione entro un elenco tassativo di motivi, in quanto la Corte di cassazione non è mai giudice del fatto in senso sostanziale ed esercita un controllo sulla legalità e logicità della decisione che non consente di riesaminare e di valutare autonomamente il merito della causa.

4.4. Ne consegue che la parte non può limitarsi a censurare la complessiva valutazione delle risultanze processuali contenuta nella sentenza impugnata, contrapponendovi la propria diversa interpretazione, al fine di ottenere la revisione degli accertamenti di fatto compiuti.

4.5. Pertanto il ricorso in cassazione che denunci la violazione o falsa applicazione delle istanze istruttorie è per detta parte inammissibile, come prospettato dai controricorrenti (cfr. Cass. 20322/2005; 7972/2007; 5024/2012; 25332/2014).

5. Per quanto riguarda le altre prospettate inammissibilità, esse non possono essere accolte potendosi ritenere individuati in termini comprensibili i profili di doglianza sollevati nonché la documentazione e gli atti sui quali si fondano.

6. Nondimeno i motivi sono tutti infondati.

7. Non costituisce, infatti, violazione né dell'art. 1337 cod. civ. - che impone alle parti di comportarsi nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto secondo buona fede - né tanto meno dell'art. 1338 cod. civ. - non vertendosi in fattispecie d'invalidità del contratto - la statuizione che il rinvenimento del patto di prelazione stipulato dal dante causa dei signori Costa-Mussoni con il Canuti costituisce una giusta

*Uscita*



causa di recesso, alla luce della ricostruzione dello svolgimento delle stesse e della ripartizione degli oneri probatori in materia .

7.1. Costituisce, infatti, principio consolidato in materia che la responsabilità precontrattuale derivante dalla violazione della regola di condotta, posta dall'art. 1337 cod. civ. a tutela del corretto dipanarsi dell'iter formativo del negozio, costituisce una forma di responsabilità extracontrattuale, cui vanno applicate le relative regole in tema di distribuzione dell'onere della prova. Ne consegue che, qualora gli estremi del comportamento illecito siano integrati dal recesso ingiustificato di una parte, grava non su chi recede la prova che il proprio comportamento corrisponde ai canoni di buona fede e correttezza, ma incombe, viceversa, sull'altra parte l'onere di dimostrare che il recesso esula dai limiti della buona fede e correttezza postulati dalla norma "de qua" (Cass. 16735/2011; id. 15040/2004) .

7.2. Nel caso di specie risulta che la Mussoni abbia comunicato la circostanza relativa alla prelazione vantata dal Canuti e pertanto la censura non merita accoglimento.

8. Neppure è fondata la censura rubricata come secondo motivo di violazione degli art. 1337 e 1338 in relazione alla ritenuta mancata prova che le trattative fossero giunte ad un punto tale da giustificare il ragionevole affidamento sulla conclusione, prova che anche in tal caso incombeva sull'attore e che, con discrezionale apprezzamento, il giudice di merito ha ritenuto di escludere, atteso che lo stesso attore aveva allegato un periodo di stasi e che lo stesso è confermato dalle dichiarazioni del geometra escusso.

9. Con riguardo al terzo e quarto motivo, ovvero la censurata pretesa di vincolatività della prelazione e la connessa non

*Alcavola*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

manifesta infondatezza della pretesa avanzata dal Canuti e, lo si ribadisce, comunicata dalla Mussoni alla controparte, le doglianze in quanto connesse possono essere esaminate congiuntamente e sono infondate.

9.1. Non sussiste cioè nemmeno in tale caso la violazione degli art. 1337 e 1338 cod.civ. giacché l'aver considerato la prospettazione della prelazione ed avere interrotto la trattativa al punto in cui essa era giunta secondo l'insindacabile apprezzamento giudiziale, non appare esulare dal canone di buona fede richiesto nello svolgimento delle trattative e come inteso dalla giurisprudenza di legittimità, non potendo, peraltro, a fronte del non contestato riconoscimento da parte del terzo Canuti della copia della scrittura prodotta dai convenuti, fondatamente, subordinarsi l'esercizio del recesso ad un ulteriore onere formale.

10. Con riguardo al quinto motivo, relativo all'identità del bene oggetto della prelazione (terreno) con quello della trattativa (terreno con sovrastante fabbricato al grezzo), ritenuti dai giudici di merito corrispondenti alla luce delle risultanze probatorie, la censura è pure priva di fondamento.

10.1. Infatti, seppure formalmente articolata come violazione di legge, attiene, in realtà, all'individuazione di un elemento di fatto che è stato ricostruito secondo il libero apprezzamento dei giudici di primo e secondo grado, sulla base di quanto allegato e provato dalle parti e sul quale non è ammesso, per quanto sopra già enunciato, il sindacato di questa Corte nei termini richiesti dal ricorrente.

11. Da ultimo, neppure il sesto motivo denuncia una fondata violazione di legge.

11.1. La conclusione della corte territoriale circa il mancato raggiungimento di un'intesa idonea a fondare una legittima

*Alfonso*

aspettativa di conclusione dell'affare, è il frutto di una corretta ripartizione dell'onere della prova, ritenuto incombente sul Pasini.

11.2. Inoltre è sorretta dall'iniziale allegazione in tal senso dello stesso attore, che aveva dedotto il rinvio intervenuto dopo l'accordo raggiunto sul prezzo e riguardante la determinazione delle modalità di pagamento.

11.3. Infine, ad avviso della corte territoriale, la conclusione non poteva ritenersi smentita dalla deposizione del commercialista di fiducia del Pasini, stante la non univocità della deposizione del teste (cfr. pag. 8 della sentenza).

12. L'esito sfavorevole di tutti i motivi, per le considerazioni sin qui svolte, comporta il rigetto del ricorso.

13. In applicazione del principio di soccombenza parte ricorrente è tenuta alla rifusione delle spese di lite a favore dei controricorrenti nella misura liquidata in dispositivo.

14. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna parte ricorrente alle spese a favore di parte controricorrente e liquidate in euro 2.700,00 di cui euro 200,00 per spese, oltre 15% per rimborso spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

*Alonzo*

Roma, così deciso nella camera di consiglio della seconda  
sezione civile del 13 febbraio 2019.

Il consigliere est.

Annamaria Casadonte

*Annamaria Casadonte*

Il Presidente

Pasquale D'Ascola

*Pasquale D'Ascola*

IL FUNZIONARIO GIURIDICO  
*Dott.ssa Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
F. 3 OTT. 2019  
Roma, -----