



Repubblica Italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Roma
Terza Sezione civile

Il Giudice, dott. Guido Romano, ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 57692 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2014 posta in deliberazione all'udienza del 25 ottobre 2016, con concessione alle parti del termine di giorni sessanta per il deposito di comparse conclusionali e di giorni venti per repliche e vertente

tra

Donbet s.r.l., elettivamente domiciliata in Roma, via Viale dei Colli Portuensi, n. 240B, presso lo studio dell'avv. Carlo Testa che la rappresenta e difende, in virtù di delega posta a margine dell'atto di citazione,

attrice;

e

Alessandro Manieri, elettivamente domiciliato in Roma, via di Torre Morena, n. 136, presso lo studio dell'avv. Anna Lucia Torre che lo rappresenta e difende, in virtù di delega posta a margine della memoria di costituzione e risposta,

convenuto;

Oggetto: Cessione di azienda

Conclusioni delle parti: come da verbale del 25 ottobre 2016



ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato, Donbet s.r.l. conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Roma, il Sig. Alessandro Manieri, al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: “accertata la civile responsabilità del Sig. Manieri Alessandro (...), condannare il medesimo convenuto in favore dell’attrice Donbet S.r.l. (...) a titolo di risarcimento del danno patrimoniale subito della somma di €. 35.000,00; in via subordinare, voglia condannare lo stesso convenuto alla somma che sarà ritenuta di giustizia oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal giorno del fatto”.

A fondamento della svolta domanda, l’attrice rappresentava che:

- in data 23 dicembre 2009, con scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio dott. Privitera (rep. 46459; racc. 28502), il Sig. Alessandro Manieri cedeva alla Donbet S.r.l. la proprietà della azienda commerciale, esercente in Roma, via Dameta, n. 13/b, avente ad oggetto l’attività di elaborazione e registrazione elettroniche dei dati per conto terzi quale agenzia di scommesse sportive Stanleybet nella zona di La Rustica in Roma;
- il prezzo della cessione dell’azienda, corrisposto per intero contestualmente all’atto di cessione e comprendente la cessione del contratto di locazione dei locali dove avveniva l’attività commerciale, veniva concordato in €. 75.000,00, di cui € 60.000,00 per avviamento commerciale ed €. 15.000,00 per i beni strumentali (11 monitor, 5 personal computer, 3 stampatine termiche, 1 macchina per fotocopie, 1 fax, 1 sistema di videosorveglianza con 3 telecamere e 1 antifurto);
- dalla contabilità aziendale, esibita in sede di trattative alla parte attorea, venivano evidenziati ricavi producenti un utile netto mensile di €. 3.200,00;
- sulla base di tale produzione di utili, le parti stabilivano come congruo il prezzo di €. 75.000,00;



- nel mese di gennaio 2010, veniva richiesto alla società madre Stanleybet il dettaglio delle contabili settimanali, al fine di comprendere il calcolo delle provvigioni spettanti;
- dall'esame di dette contabili emergeva che oltre il 50% delle commissioni mensili percepite dall'azienda ceduta derivavano da n. 6 o 7 sub agenzie non conosciute perché colpevolmente taciute dal cedente e che i ricavi, derivanti dal 2% delle commissioni settimanali calcolate sulla base degli incassi settimanali delle suddette agenzie, si sarebbero esauriti nel primo quadrimestre del 2010;
- tali circostanze determinavano una diversa situazione di fatto in ordine alla valutazione della redditività dell'azienda ceduta, tanto che il consulente dell'attrice (dott. Roberto Maria Pennacchi) stimava il valore dell'azienda nell'anno 2010 pari ad € 40.000,00;
- per tali ragioni, la parte attrice inviava, con lettera raccomandata AR del 29 aprile 2013, la richiesta di risarcimento danni a seguito del comportamento posto in essere dal sig. Alessandro Manieri, adducendo la violazione dell'art. 1337 c.c. e dell'art. 1440 c.c.;
- il Sig. Alessandro Manieri, dunque, nel corso delle trattative concluse con la cessione dell'azienda, aveva violato l'obbligo di comportarsi secondo buona fede ed aveva posto in essere artifici e raggiri volti a celare il reale valore dell'azienda compravenduta;
- la Donbet S.r.l. ha, quindi, diritto ad ottenere il risarcimento del danno subito parametrato alla differenza tra il prezzo corrisposto in ragione dell'atto di compravendita del 23 dicembre 2009 ed il reale valore di mercato dell'azienda.

Sulla scorta di tali considerazioni, la Donbet S.r.l. concludeva come sopra evidenziato.

Si costituiva il Sig. Alessandro Manieri, il quale contestava l'assunto attoreo, affermando di avere agito secondo buona fede e di avere messo a disposizione dell'acquirente tutta la documentazione afferente all'azienda.

Istruita la causa esclusivamente mediante acquisizione della documentazione prodotta dalle parti, successivamente, all'udienza del 25 ottobre 2016, le parti precisavano le rispettive



conclusioni come da relativo verbale, e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione alle parti del termine di giorni sessanta per il deposito di comparse conclusionali e di giorni venti per repliche.

1. La Donbet s.r.l. ha instaurato il presente giudizio al fine di sentire condannare il Sig. Alessandro Manieri al risarcimento del danno subito, indicato nella somma di €. 35.000,00. In particolare, l'attrice ha dedotto la violazione dei precetti di cui all'art. 1337 c.c. secondo il quale le parti devono comportarsi secondo il canone di buona fede durante le trattative precontrattuali e all'art. 1440 c.c. avendo il convenuto posto in essere artifici e raggiri che avrebbero determinato l'acquirente a stipulare il contratto a condizioni più gravose rispetto a quelle ottenibili in conseguenza di una ordinaria e corretta trattativa.

La domanda proposta dalla Donbet S.r.l., sotto entrambi i profili evidenziati, non è fondata e va, conseguentemente, rigettata per i motivi che si vanno ad esporre.

Con riferimento alla dedotta responsabilità precontrattuale, la giurisprudenza di legittimità e di merito ha chiarito che la regola posta dall'art. 1337 c.c. non si riferisce alla sola ipotesi della rottura ingiustificata delle trattative ma ha valore di clausola generale, il cui contenuto non può essere predeterminato in modo preciso ed implica il dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto (Cass., 5 agosto 2004, n. 1504 e, più recentemente, Cass., 8 ottobre 2008, n. 24795, sulla scorta dell'impostazione riconducibile a Cass., sez. un., 19 dicembre 2007, n. 26725; ma si veda, altresì, Trib. Roma, sez. III, 15 ottobre 2012, n. 19349).

Ne consegue che la violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto assume rilievo non solo in caso di rottura ingiustificata delle trattative e, quindi, di mancata conclusione del contratto o di conclusione di un contratto invalido o inefficace, ma anche nel caso in cui il contratto concluso sia valido e, tuttavia, risulti pregiudizievole per la parte vittima dell'altrui comportamento



scorretto. Tale fattispecie può venire in rilievo laddove, all'esito di un accertamento di fatto rimesso al giudice di merito, alla parte sia imputabile l'omissione, nel corso delle trattative, di informazioni rilevanti le quali avrebbero, con un giudizio probabilistico, indotto la controparte ad una diversa conformazione del contratto stesso (Cass., 23 marzo 2016, n. 5762, ma già, Cass., 29 settembre 2005, n. 19024).

Del resto, nella prospettiva interpretativa da ultimo descritta si iscrive anche la disciplina del dolo incidente contenuta nell'art. 1440 c.c., che prevede una sanzione risarcitoria come conseguenza di una condotta scorretta, riferibile appunto alla fase delle trattative. Cosicché la disposizione dell'art. 1440 c.c., laddove fa convivere il rimedio risarcitorio e la validità del contratto, da un lato rappresenta uno dei corollari del principio di non interferenza tra regole di validità e regole di comportamento, dall'altro dà vita ad un paradigma tale da estendere la regola della responsabilità precontrattuale alle ipotesi in cui il contegno sleale di uno dei contraenti in fase di trattativa abbia inciso su di un regolamento contrattuale che, sebbene valido ed efficace, sia risultato pregiudizievole o non conforme all'interesse dell'altro.

Tanto chiarito, alla luce del corretto inquadramento della dedotta responsabilità nell'ambito della responsabilità contrattuale, in ordine al regime probatorio va rilevato che il danneggiato deve dimostrare, oltre al danno sofferto, solo la condotta antiggiuridica, e non anche la colpa, sicché deve ritenersi che l'attore, il quale intenda far valere tale responsabilità, abbia l'onere di provare solo l'antigiuridicità del comportamento (la violazione dell'obbligo di buona fede) e il danno, ma non anche l'elemento soggettivo dell'autore dell'illecito (tra le molte, Cass., 12 luglio 2016 n. 14188; Cass., 20 dicembre 2011, n. 27648; Cass., sez. un., 26 giugno 2007 n. 14712; Cass., 22 gennaio 1999 n. 589).

Tale alleggerimento dell'onere probatorio costituisce un'applicazione della disciplina dell'art. 1218 c.c., da cui peraltro consegue che l'attore, una volta dimostrata l'inesattezza dell'informazione, non è tenuto a provare altro ai fini dell' *an debatur*, in quanto opera la presunzione *iuris tantum* che senza la condotta illecita le condizioni contrattuali sarebbero state diverse e quindi più favorevoli. In altre parole, attraverso il meccanismo *res ipsa loquitur*, una volta dimostrata l'inesattezza dell'informazione, si ritiene parimenti provato anche il nesso di causalità.



2. Nel caso di specie non è possibile ravvisare un comportamento contrario alla buona fede da parte del cedente, sig. Manieri Alessandro.

In primo luogo, nel contratto di compravendita dell'azienda del 23 dicembre 2009, parte acquirente dichiarava di "aver ricevuto tutti i documenti, libri contabili, fatture". Deve, dunque, ritenersi che l'attore abbia avuto a disposizione tutti i dati per valutare la consistenza economica dell'azienda ed i rapporti contrattuali da questa intrattenuti con soggetti terzi. In altre parole, la Donbet S.r.l. è stata posta nelle condizioni di prendere visione, durante le trattative, anche del contratto con la società madre Stanleybet: ed è proprio la possibilità di prendere visione del contratto madre con Stanleybet da parte del sig. Donfrancesco (con un comportamento ordinariamente diligente) che esclude la violazione dell'obbligo di buona fede da parte del cedente, sig. Manieri.

D'altra parte, anche la stessa circostanza che il contratto definitivo sia stato stipulato in adempimento di un precedente contratto preliminare (sottoscritto dal legale rappresentante della Donbet S.r.l., Sig. Salvatore Donfrancesco) conduce ad affermare che il promissario acquirente ha avuto un lasso di tempo - da lui evidentemente giudicato congruo - per potere analizzare, in vista della compravendita definitiva dell'azienda, la situazione economica e patrimoniale dell'azienda commerciale. Peraltro, nel contratto preliminare si legge che "l'azienda summenzionata è dotata dei seguenti beni aziendali: (...) e) arredamento completo così come già visionato dalla parte promissaria cessionaria": ebbene, appare davvero incongruo che il promissario acquirente si sia premutato di verificare lo stato dell'arredamento del locale ove si svolge l'attività aziendale e non già la documentazione contrattuale che quell'attività aziendale rende possibile. Ove ciò sia realmente accaduto, la responsabilità non potrebbe essere fatta ricadere sul promittente venditore, ma, evidentemente, sulla stessa Donbet S.r.l. la quale, pur avendone avuto la possibilità, non ha ritenuto di approfondire gli aspetti contrattuali dell'attività economica oggetto di compravendita.

Sotto altro profilo, il Tribunale osserva come sia del tutto indimostrata la circostanza che la determinazione del prezzo di cessione dell'azienda, pari ad €. 75.000,00, sia avvenuta in ragione della produzione, da parte dell'azienda, di un utile netto mensile di €. 3.200,00: tale circostanza non risulta, infatti, da alcun documento contrattuale proveniente da entrambe le



parti acquisito agli atti. A tal fine, nessun rilievo può essere dato dalla perizia redatta dal dott. Roberto Maria Pennacchi (redatta, peraltro, diversi anni dopo), attesa la circostanza che le parti non sono vincolate a stabilire il prezzo della compravendita secondo l'esatto valore di mercato di un bene.

3. Sotto il profilo del dolo incidente, la pretesa risarcitoria non merita accoglimento per le medesime ragioni prospettate in relazione alla sussistenza o meno della c.d. buona fede. L'art. 1440 cod. civ. rimanda infatti all'art. 1337 cod. civ., in quanto costituisce espressione di una mala fede che si esplica nella fase dello svolgimento delle trattative e che sancisce la risarcibilità del danno a causa del contratto concluso a condizioni diverse da quelle che si sarebbero raggiunte in caso di comportamento corretto durante le precedenti trattative. L'artificio presupposto del dolo costituisce invero una delle possibili cause, ma non l'unica, della violazione dell'obbligo di buona fede sancito dall'art. 1337 c.c.

In merito alla rilevabilità del dolo nei comportamenti omissivi, giova in ogni caso ricordare la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di chiarire che il dolo omissivo, pur potendo viziare la volontà, è causa di annullamento, ai sensi dell'art. 1439 c.c., solo quando l'inerzia della parte si inserisca in un complesso comportamento, adeguatamente preordinato, con malizia o astuzia, a realizzare l'inganno perseguito, determinando l'errore del "deceptus". Pertanto, il semplice silenzio, anche in ordine a situazioni di interesse della controparte, e la reticenza, non immutando la rappresentazione della realtà, ma limitandosi a non contrastare la percezione della realtà alla quale sia pervenuto l'altro contraente, non costituiscono di per sé causa invalidante del contratto (Cass., 20 aprile 2006, n. 9253; Cass., 31 maggio 2010 n. 13231).

Essendo lo stesso principio applicabile al dolo incidente ex art. 1440 c.c., risulta chiaro come nel caso di specie l'inerzia della parte cedente non ha in alcun modo raggiunto gli estremi, indicati dal predetto orientamento giurisprudenziale, idonei ad integrare una fattispecie di dolo omissivo.

Il discorso sarebbe diverso se il silenzio o la reticenza vertessero su una causa di invalidità del contratto, conosciuta o dovuta essere conosciuta soltanto da una delle parti (art. 1338 c.c.). In questo caso quest'ultima sarebbe tenuta al risarcimento del danno in qualsiasi



caso qualora la controparte avesse confidato senza sua colpa, in conseguenza dell'omissione, nella validità del contratto

Nel caso di specie, parte attrice non ha neppure allegato specifici atti posti in essere dal Sig. Alessandro Manieri essendosi limitata a dedurre un comportamento puramente omissivo di quest'ultimi che non avrebbe reso edotta l'acquirente del contenuto dei rapporti contrattuali intrattenuti con soggetti terzi e, segnatamente, con la Stanleybet. In questa prospettiva, a nulla rileva l'occultamento delle subagenzie da parte del cedente sig. Manieri per le ragioni indicate in precedenza.

Le spese della presente procedura, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

p.q.m.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando in persona del dott. Guido Romano, nel contraddittorio tra le parti, così provvede:

- I) *rigetta la domanda proposta da Donbet s.r.l. nei confronti del Sig. Alessandro Manieri;*
- II) *condanna Donbet s.r.l. alla refusione, in favore di parte convenuta, delle spese della presente procedura che liquida in complessivi €. 6.738,00 oltre rimborso forfetario per spese generali al 15%, iva e cap come per legge.*

Roma, 10 aprile 2017

Il Giudice
(dott. Guido Romano)

