



682/2014

N. 2138/2008 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oronologico n. 3687
Repertorio n. 1365

AVVISO TELEMATICO

IL 31 MAR. 2014

Avv. A. Andreini

Il Tribunale di Perugia, Seconda Sezione Civile, nella persona del Giudice Dott. Michele Moggi ha pronunciato la seguente

K. Malfetta
M. Brunelli

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 2138 R.G. dell'anno 2008 tra

██████████ (C.F.: ██████████), rappresentato e difeso, per mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta nel procedimento dinanzi al Giudice di Pace, dall'Avv. Andrea Andreini, elettivamente domiciliato in Perugia, Via Volte della Pace n. 9 presso lo studio dell'Avv. Fiammetta Modena

CONVENUTO E ATTORE IN RICONVENZIONALE ED IN RIASSUNZIONE

contro

██████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore* ██████████ (C.F.: ██████████), rappresentata e difesa, per mandato in calce alla memoria di costituzione di nuovo difensore, dall'██████████ elettivamente domiciliata nel suo studio in ██████████

ATTRICE E CONVENUTA IN RICONVENZIONALE ED IN RIASSUNZIONE

avente ad oggetto: Vendita di cose immobili

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 18.9.2013,

DIRITTO DI REPERTORIO
ASSOLTO MEDIANTE VERSAMENTO
DI CONTRIBUTO IMPLICATO

Moggi



per [redacted] l'Avv. [redacted], in sostituzione dell'Avv. [redacted], conclude come da comparsa di riassunzione e successivi scritti difensivi;

per [redacted] l'Avv. [redacted], in sostituzione dell'Avv. [redacted], si riporta alle conclusioni in atti e precisamente chiede che venga respinta la domanda di esecuzione in forma specifica avanzata dal [redacted] in quanto infondata in fatto e in diritto e per l'effetto che si ordini la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale, con condanna dell'attore ex art. 96 c.p.c. per aver trascritto, senza l'ordinaria diligenza, una domanda giudiziale infondata.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 4.12.2007, [redacted] conveniva [redacted] dinanzi al Giudice di Pace di Perugia; esponeva che il [redacted] in data 18.7.2007 le aveva presentato un'offerta di acquisto di un immobile sito in Perugia via [redacted] offrendo in garanzia un assegno di € 5000,00 ma poi, sollevando contestazioni sul fatto che l'immobile fosse in leasing e non in proprietà della venditrice, fosse gravato da debiti condominiali mai rappresentati ed avesse diversa destinazione urbanistica, nonostante i chiarimenti forniti dalla venditrice, aveva comunicato il fallimento della trattativa; sosteneva di avere patito dei danni a seguito della condotta del [redacted], fermo il diritto a trattenere la caparra, chiedeva la condanna di quest'ultimo al relativo risarcimento per complessivi € 2167,00, vinte le spese.

Il convenuto [redacted] si costituiva in giudizio contestando la domanda attorea; specificava in fatto che, durante le trattative, la [redacted] dopo avere accettato la sua proposta di acquisto relativa ad immobile "ad uso negozio", aveva comunicato che l'immobile aveva destinazione d'uso "direzionale" e che per l'acquisto sarebbe stato necessario subentrare in un contratto di leasing da essa stipulato e, quindi, alle contestazioni da esso sollevate, dapprima era rimasta inerte e poi lo aveva invitato a stipulare il contratto e quindi aveva inviato una bozza di preliminare non concordato, che egli aveva rifiutato, nel quale l'immobile aveva

Mura



nuovamente destinazione "commerciale", mentre erano nel frattempo emersi anche rilevanti debiti condominiali mai dichiarati, cosicché, stante la condotta della controparte, egli aveva dichiarato la chiusura delle trattative; in diritto, evidenziava che la condotta della controparte era caratterizzata da malafede precontrattuale con riferimento al dovere di informazione, alla mancata comunicazione di debiti condominiali e di problemi di infiltrazioni di acqua dalla terrazza condominiale, contestava il diritto della [redacted] a trattenere la caparra nonché i danni dalla medesima lamentati e, in riconvenzionale, previa rimessione della causa al Tribunale per competenza per valore, chiedeva il trasferimento coattivo dell'immobile previa riduzione del prezzo del medesimo in considerazione dei costi del cambiamento di destinazione d'uso e per la mancanza delle qualità promesse, oltre al risarcimento dei danni, vinte le spese.

Il Giudice di Pace di Perugia, con ordinanza del 29.2-1.3.2008, evidenziato che la domanda riconvenzionale era di competenza per valore del Tribunale, stante la connessione tra domanda principale e riconvenzionale ai sensi degli art. 36 e 40 c.p.c., rimetteva l'intera causa al Tribunale, assegnando termine di giorni trenta per la riassunzione.

Il [redacted] riassumeva la causa con comparsa di riassunzione notificata il 7.4.2008 e così concludeva: *"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis: - rigettare in toto la domanda di parte attrice; - accertare e dichiarare l'inadempimento di [redacted] e conseguentemente condannarla, in persona del suo legale rappresentante p.t., al risarcimento dei danni valutati in € 30.000,00, oltre agli interessi e alla rivalutazione come per legge, nonché all'esecuzione del contratto, imponendo la vendita dell'immobile de quo al Dott. [redacted] seppur dimidiata dalle somme indicate in punto di diritto, o di quelle che saranno ritenute di giustizia, rispetto alla cifra inizialmente pattuita di € 250.000,00. Con vittoria di spese, funzioni e onorari, in cui andranno considerate le attività già compiute di fronte al Giudice di Pace e che dovranno essere liquidate tenendo nella dovuta attenzione la temerarietà dell'azione intrapresa da controparte"*.

MM



La [redacted] all'epoca rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Brunelli, si costituiva all'udienza di prima comparizione e trattazione ex art. 183 c.p.c. del 15.7.2008 richiamando le argomentazioni già svolte e così concludeva: *"Piaccia all'Ecc.mo Sig. Giudice adito, ogni contraria istanza o richiesta disattesa, respingere la domanda di esecuzione in forma specifica avanzata dal [redacted] in quanto infondata in fatto ed in diritto e per l'effetto ordinare la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale con condanna dell'attore ex articolo 96 codice procedura civile per aver trascritto, senza l'ordinaria diligenza, una domanda giudiziale infondata"*.

A tale udienza, in assenza del [redacted] la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza successiva, il [redacted] chiedeva di essere rimesso in termini per la concessione dei termini di cui all'art. 183 comma 6° c.p.c. affermando di non essere comparsa in udienza per un errore di comunicazione da parte della cancelleria e, in subordine, chiedeva l'ammissione delle prove già richieste dinanzi al Giudice di pace. Il Giudice, con ordinanza del 7.7.2009, rigettava l'istanza di remissione in termini ed ammetteva le prove testimoniali già richieste dall'attore.

All'udienza del 27.4.2010 si costituiva l'Avv. Malfetta quale nuovo difensore della [redacted]

La causa veniva quindi istruita, oltre che con la produzione di documenti, attraverso la prova testimoniale richiesta dalle parti, ammessa dal Giudice con l'ordinanza citata ed espletata all'udienza del 10.5.2011 del 10.1.2012 e del 5.6.2012, nonché attraverso una consulenza tecnica.

All'udienza del 18.9.2013, le parti precisavano le conclusioni, come in epigrafe indicate, ed il Giudice tratteneva la causa in decisione, assegnando alle parti i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, si deve osservare che l'eccezione di difetto della procura in capo all'Avv. Marco Brunelli - originario difensore del [redacted] -, sollevata solo in memoria conclusionale di replica dal [redacted] risulta superata dal

Mura



fatto che la suddetta [redacted] si è comunque costituita in corso di causa con l'Avv. Maffetta quale nuovo difensore, la quale ha fatto proprie tutte le deduzioni e le produzioni già effettuate dal precedente legale; peraltro, se è pur vero che, allo stato, non vi è prova della rituale costituzione dell'Avv. Brunelli, in quanto non sono in atti né l'originale né la copia dell'atto contenente la procura depositato dinanzi al Giudice di Pace, si deve ritenere che il medesimo Giudice di Pace abbia a suo tempo controllato la regolare costituzione dell'attrice.

Ciò premesso, come sommariamente descritto *supra*, dinanzi al Giudice di pace di Perugia l'originaria attrice [redacted] ha inizialmente proposto una domanda di risarcimento danni per responsabilità precontrattuale. A seguito della proposizione di domanda riconvenzionale di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare da parte del convenuto [redacted] e della riassunzione della controversia dinanzi al Tribunale da parte del medesimo [redacted] [redacted] nelle conclusioni contenute nella comparsa di risposta in sede di riassunzione e poi in quelle precisate all'udienza del 18.9.2013, ha richiesto semplicemente il rigetto della domanda avversaria e la cancellazione della relativa trascrizione con condanna al risarcimento del danno ai sensi dell'art. 96 c.p.c.; tale condotta processuale, anche valutata alla luce del contenuto degli scritti difensivi della convenuta, nei quali - sia nella comparsa di costituzione in sede di riassunzione che nella memoria conclusionale - la [redacted] non ha fatto alcun riferimento all'iniziale domanda di risarcimento danni per responsabilità contrattuale, induce a ritenere che detta omissione costituisca un inequivocabile abbandono della richiesta non riprodotta e, quindi, una vera e propria rinuncia alla domanda (cfr. Cassazione civile, sez. III, 8 ottobre 2008, n. 24803; ed ancora più specificamente, cfr. altresì Cassazione civile, sez. II, 11 gennaio 1982, n. 115).

Come accennato *supra*, l'originario convenuto [redacted] ha a sua volta proposto una domanda riconvenzionale di esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare.

A tal proposito, dalla documentazione in atti risulta che il [redacted] in nome e per conto di persona da nominare, ha effettivamente effettuato una proposta di acquisto

MMA



per un immobile sito in [redacted], via [redacted] n. [redacted] dapprima con lettera del 27.6.2007 inviata all'agenzia immobiliare [redacted] (doc. 4 fasc.conv. G.d.Pace) e poi con lettera del 18.7.2007 direttamente rivolta all' [redacted] (doc. 1 fasc.att. Tribunale). Ebbene, dall'esame di quest'ultimo documento risulta altresì che il [redacted] nel formulare la propria offerta di € 250.000,00, a garanzia della medesima ha altresì allegato un assegno bancario di € 5.000,00. E dal medesimo documento risulta che [redacted], presumibilmente tramite il proprio legale rappresentante [redacted] ha ricevuto dall'agente immobiliare [redacted] l'assegno di € 5.000,00 allegato alla proposta d'acquisto.

E tuttavia, si deve considerare che la proposta contrattuale di una parte, comunicata alla controparte e da quest'ultima sottoscritta con l'espressa specificazione "per ricevuta", non può considerarsi come accettata, atteso che la mera sottoscrizione "per ricevuta", secondo il significato proprio di questa espressione, attiene solo all'avvenuta ricezione dell'atto, ma non comporta anche la manifestazione di volontà di accettazione della proposta stessa (cfr. Cassazione civile, sez. lav., 4 settembre 1990, n. 9130). Ed anche nel caso di specie, considerato che il contratto preliminare di una compravendita immobiliare deve necessariamente rivestire la forma scritta *ad substantiam* ai sensi dell'art. 1351 c.c., in mancanza di un atto scritto contenente una vera e propria accettazione della proposta da parte dell' [redacted] la mera ricezione della somma in questione da parte della medesima [redacted] non pare sufficiente a determinare la stipulazione del contratto preliminare ma solo a dimostrare l'avvenuta percezione della somma medesima da parte [redacted]

D'altro canto, contrariamente a quanto sostenuto dal [redacted] anche la lettera in pari data 18.7.2007 inviata dall' [redacted] al [redacted] (doc. 2 fasc.att.; doc. 5 fasc.conv. G.d.Pace), significativamente avente ad oggetto la "Trattativa relativa immobile..." e non il contratto preliminare relativo a tale immobile, contenente la specificazione che l'immobile aveva destinazione "direzionale" e non "commerciale" e che per il pagamento del prezzo era necessario subentrare in un contratto di leasing, non presentando alcuna espressa accettazione della proposta

MMA



contrattuale ma, anzi, la comunicazione di modifiche rispetto alle condizioni originariamente prospettate tra le parti, non può essere qualificata come "accettazione"; e pertanto, anche sotto questo profilo, il contratto preliminare non può dirsi concluso.

Ulteriori conferme di quanto precede si rinvengono sia nella nota del [redacted] del 25.7.2007 (doc. 3 fasc.att.; doc. 6 fasc.conv. G.d.Pace) sia nelle successive note del medesimo [redacted] (docc. 4 e 6 fasc.att.) ove si parla ancora di "trattativa in atto" e di "trattativa" sia nel fatto che [redacted] ha poi convocato il [redacted] dinanzi al Notaio proprio per la stipulazione di un contratto preliminare di compravendita (doc. 10 fasc.conv. G.d.Pace).

Del resto, l'accordo su alcuni punti essenziali del contratto non esaurisce la fase delle trattative, perché, al fine di perfezionare il vincolo contrattuale, è necessario che tra le parti sia raggiunta l'intesa sugli elementi costitutivi, sia principali che secondari, dell'accordo (cfr. Cassazione civile, sez. III, 11 gennaio 2005, n. 367 che ha escluso che a perfezionare il contratto di assicurazione, per il quale è richiesta la forma scritta *ad probationem*, valga la ricevuta di pagamento del premio); in questo senso, la stipulazione di un contratto, anche se preliminare, presuppone l'esatta individuazione del suo oggetto, sotto il profilo della destinazione commerciale dell'immobile e del prezzo, laddove nel caso di specie, fin da subito sono emerse problematiche proprio relativamente alla destinazione commerciale dell'immobile, originariamente indicata come "commerciale" ma in realtà "direzionale" ed alle modalità di pagamento del prezzo che, contrariamente a quanto richiesto dalla società venditrice, per il [redacted] non doveva avvenire tramite subentro nel contratto di leasing.

In conclusione, dunque, non potendosi dire raggiunta la prova dell'avvenuta stipulazione del contratto preliminare, la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto definitivo di trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto di causa, avanzata in via riconvenzionale dal [redacted] dinanzi al Giudice di Pace e portata avanti anche in questa sede, deve essere ritenuta infondata e rigettata.

Al rigetto della domanda di esecuzione in forma specifica proposta dal [redacted] consegue che deve essere ordinata la cancellazione della trascrizione di tale

MMA



domanda, secondo quanto previsto dall'art. 2668 c.c. che contempla, fra le altre, la cancellazione della trascrizione delle domande di cui all'art. 2652 c.c., tra le quali rientrano anche "le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre" previste all'art. 2652 n. 2 c.c.

Viceversa al rigetto della citata domanda di esecuzione in forma specifica non consegue automaticamente l'accoglimento della **domanda di risarcimento danni derivanti dalla trascrizione** della suddetta domanda. Com'è noto, la responsabilità aggravata di cui all'art. 96 c.p.c. ha natura processuale siccome conseguente ad un comportamento, doloso o colposo, nel processo (cognitivo, cautelare od esecutivo), o ad esso connesso (trascrizione di domanda giudiziale) o successivo (iscrizione di ipoteca giudiziale), ma i danni da risarcire sono di qualsiasi tipo, concretandosi in perdite e, o mancate acquisizioni patrimoniali (danno emergente e, o lucro cessante), purché causati da uno dei comportamenti tipizzati nella norma, con la conseguenza che devono essere tutti richiesti e liquidati nella stessa sentenza che decide il merito della causa, secondo le prove fornite all'uopo dalla parte od anche d'ufficio dal giudice sulla base delle risultanze di causa o secondo nozioni di comune esperienza od in via equitativa (cfr. Cassazione civile, sez. III, 28 novembre 1987, n. 8872). Ebbene, nel caso di specie, anche a prescindere da ogni considerazione sul fatto che il [redacted] abbia o meno "agito senza la normale prudenza", per come previsto dall'art. 96 comma 2° c.p.c., appare decisivo il fatto che la [redacted] non ha in alcun modo provato di avere subito danni per effetto dell'instaurazione del presente giudizio, che peraltro era stato originariamente introdotto proprio dal [redacted] con domanda poi rinunciata, nel quale il [redacted] ha agito per l'esecuzione in forma specifica del preliminare solo in via riconvenzionale.

Resta a questo punto da esaminare la **domanda di risarcimento danni per violazione del principio di correttezza nelle trattative avanzata ancora dal [redacted]** in riconvenzionale davanti al Giudice di Pace e poi portata avanti in questa sede.

Tale domanda, in quanto relativa alla violazione degli obblighi gravanti sulle parti nel corso delle trattative, deve essere, a sua volta, qualificata come domanda di

MMA



risarcimento danni per responsabilità precontrattuale. In questa prospettiva, la responsabilità precontrattuale, tradizionalmente inquadrata dalla giurisprudenza e dalla prevalente dottrina nell'ambito della responsabilità extracontrattuale (cfr. Cassazione civile, sez. III, 29 luglio 2011, n. 16735; Cassazione civile, sez. III, 7 febbraio 2006, n. 2525) sull'assunto che nel corso delle trattative non vi è ancora un rapporto obbligatorio tra le parti, presuppone un comportamento in violazione del principio della buona fede e della correttezza ovvero un comportamento doloso o colposo nella fase delle trattative, con cui una parte lede il diritto alla libertà negoziale della controparte. E nell'ambito del rispetto del principio di buona fede e correttezza rientra, tra l'altro, il dovere di informazione della controparte quantomeno circa le caratteristiche dell'oggetto del contratto; come evidenziato in giurisprudenza, nei contratti a prestazioni corrispettive i doveri di correttezza, di buona fede e di diligenza - di cui agli art. 1337, 1338, 1374, 1375 e 1175 c.c. - si estendono anche alle cosiddette obbligazioni collaterali di protezione, di informazione, di collaborazione, che presuppongono e richiedono una capacità discrezionale ed una disponibilità cooperativa dell'imprenditore nell'esercizio della sua professione e, quindi, nel tenere conto delle motivazioni della controparte all'acquisto; detti doveri ed obblighi impongono che l'imprenditore, anzitutto, si preoccupi dell'esatta specificazione delle caratteristiche del bene compravenduto al momento della conclusione del contratto, rispondendo anche della negligenza dei propri agenti al riguardo (cfr. Cassazione civile, sez. II, 16 novembre 2000, n. 14865).

Ebbene, nel caso di specie, dalla documentazione prodotta ed in parte già citata *supra* risulta che, dopo che il [redacted] aveva avanzato la proposta di acquisto relativa ad un immobile ad uso negozio, per come risultante dalla documentazione catastale, già con lettera del 27.6.2007 inviata all'agenzia immobiliare [redacted] (doc. 4 fasc. conv. G.d.Pace), la [redacted] solo dopo avere ricevuto analoga offerta con lettera del 18.7.2007 ad essa direttamente rivolta (doc. 1 fasc. att. Tribunale), ebbe a comunicare al medesimo [redacted] che, in realtà, contrariamente a quanto risultante dai dati catastali, l'immobile aveva destinazione "direzionale A/10" e non "commerciale C/1" e che per il pagamento del prezzo era necessario subentrare

MMA



in un contratto di leasing. Tali circostanze, che evidentemente erano state inizialmente taciute/ al [redacted] hanno evidentemente posto nuovamente in discussione certe questioni che, per l'acquirente, erano di primaria importanza, come risulta chiaramente dalla lettera inviata dal [redacted] il successivo 25.7.2007 (doc. 6 fasc.conv.G.d.Pace); tanto è vero che la [redacted] dapprima si è premurata di comunicare al [redacted] che il subentro nella locazione finanziaria non comportava alcuna penale (doc. 8 fasc.conv.G.d.Pace) e quindi, alle ulteriori contestazioni del [redacted] che ribadiva che il soggetto per conto del quale stava trattando l'acquisto non intendeva stipulare il preliminare prima di avere verificato la possibilità di ottenere il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile né intendeva subentrare in alcun contratto di leasing (doc. 9 fasc.conv.G.d.Pace) e che lamentava ulteriormente di avere scoperto che l'immobile fosse gravato da oneri condominiali (doc. 11 fasc.conv.G.d.Pace), ancora la [redacted], solo con successiva lettera del 15.10.2007 (doc. 12 fasc.conv.G.d.Pace), ad oltre tre mesi dall'inizio della trattativa, comunicava che non vi era alcun bisogno di subentrare nel contratto di leasing e che l'immobile sarebbe stato trasferito libero da oneri condominiali mentre rimaneva ancora in piedi la problematica relativa alla destinazione d'uso. Tale ultima problematica è stata invero confermata, in sede di prova testimoniale, anche dal testimone [redacted] mediatore immobiliare cui il [redacted] aveva fatto pervenire la proposta d'acquisto a favore della [redacted]. E d'altro canto, anche la problematica del subentro nel contratto di leasing è stata, seppur indirettamente, confermata in sede di prova testimoniale anche dai testimoni Avv. [redacted] e Avv. [redacted] i quali ebbero a trattare con [redacted] il medesimo immobile da adibire a studio legale e, nel corso di tale trattativa, affrontarono la medesima questione, in quanto "il subentro nel leasing era condizione necessaria per la vendita secondo il venditore".

Alla luce della corrispondenza appena citata e della prova testimoniale risulta dunque che [redacted] è stata certamente negligente nel non informare tempestivamente il [redacted] sulle caratteristiche dell'immobile oggetto della trattativa, tanto con riferimento alla sua destinazione commerciale quanto alla

M...



necessità - poi venuta meno - di pagare il prezzo subentrando in un contratto di leasing quanto, infine, al fatto che l'immobile fosse gravato - tanto da dover essere liberato in vista del contratto - di oneri condominiali. In questo contesto, dunque, la rottura delle trattative non può dirsi certo imputabile al [redacted] (doc. 14 fasc.conv.G.d.Pace).

Ne consegue che il [redacted] ha senz'altro diritto alla restituzione della caparra versata di € 5000,00.

Quanto alle ulteriori voci di danno lamentate, non vi è in realtà sufficiente prova del fatto che il [redacted] abbia perso delle occasioni di acquisto; il fatto che altra agenzia immobiliare abbia comunicato al [redacted] l'esistenza di altri immobili a destinazione commerciale (doc. 4 fasc.conv.Trib.) non appare sufficiente a dimostrare che le trattative di acquisto di tali immobili siano fallite per la contemporanea pendenza della trattativa oggetto della presente controversia, in quanto il [redacted] non ha in alcun modo provato le caratteristiche degli immobili in questione né lo stato delle relative trattative; ed analogamente, in mancanza di qualsiasi indicazione relativa alle caratteristiche dell'immobile in questione e del soggetto interessato al relativo affitto, non può dirsi raggiunta neanche la prova con riferimento al danno da mancato guadagno per il mancato affitto di uno degli immobili che il [redacted] sostiene di aver perduto a causa della trattativa con il [redacted].

In conclusione, dunque, [redacted] deve essere condannata a pagare al [redacted] la somma di € 5000,00 versata quale caparra.

In applicazione del principio stabilito da Cassazione civile, Sezioni Unite, 17 febbraio 1995 n. 1712, sulle somme dovute a titolo di risarcimento danni devono poi essere riconosciuti sia la rivalutazione monetaria che gli interessi - dal giorno dell'illecito o quantomeno dalla data della domanda stragiudiziale, ovvero dal 24.10.2007 (doc. 14 fasc.conv.G.d.Pace), fino alla data della presente pronuncia - quale corrispettivo del mancato tempestivo godimento, da parte del danneggiato, dell'equivalente pecuniario del debito di valore. Ed invero, la corresponsione degli interessi costituisce uno dei criteri di liquidazione del predetto lucro cessante, la cui sussistenza può ritenersi provata alla stregua anche di presunzioni semplici e il cui ammontare può essere

Mura



determinato secondo un equo apprezzamento. Pertanto, alla stregua dei principi affermati con la sentenza citata, sulla somma precedentemente indicata e già rapportata alla data dell'illecito (c.d. *aestimatio*) e via via rivalutata annualmente secondo gli indici ISTAT, devono quindi essere applicati gli interessi al tasso legale.

In questo modo, alla data della presente sentenza, *rectius* alla data della precisazione delle conclusioni nel presente procedimento, risulta dovuta la somma di € 6.336,05, di cui € 709,70 per interessi ed € 626,35 per rivalutazione; e dunque, [redacted] deve essere condannata a pagare al [redacted] tale somma di € 6.336,05.

La regolamentazione delle spese di lite segue il principio della soccombenza, ai sensi dell'art. 91 c.p.c.; tuttavia, considerato che la domanda proposta dal [redacted] in riconvenzionale è stata solo parzialmente accolta, sussistono gravi ed eccezionali ragioni per compensare per 1/3 le spese di lite, [redacted] deve dunque essere condannato a rimborsare al [redacted] 2/3 delle spese di lite da esso sostenute, spese che, comprensive della fase dinanzi al Giudice di Pace di Perugia, vengono liquidate come indicato in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva espletata, sulla base dei parametri di cui al D.M. 20 luglio 2012 n. 140.

P.Q.M.

Il Tribunale di Perugia, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando, dichiara rinunciata la domanda di risarcimento danni per responsabilità precontrattuale proposta dal [redacted]

rigetta la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre proposta da [redacted] e, per l'effetto, ordina la cancellazione della relativa trascrizione; rigetta la domanda di risarcimento danni ex art. 96 c.p.c. proposta dall' [redacted]

condanna [redacted] a pagare a [redacted] la somma di € 6336,05;

compensa per 1/3 le spese di lite e, per l'effetto, condanna altresì [redacted] a rimborsare a [redacted] 2/3 delle spese di lite da esso sostenute, che

Mina



N. 2138/2008 R.G.

13/13

liquida - per l'intero - in € 358,20 per spese ed € 2000,00 per compenso professionale, oltre c.p.a. e i.v.a., come per legge.

Perugia, 13 marzo 2014

Il Giudice

Dott. Michele Moggi

Michele Moggi

Depositate minuta
dal Giudice il 20.3.14

IL FUNZIONARIO
CANCELLIERE

Depositate i MAR. 2014
IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO
CANCELLIERE

Stampa verticale: TRIBUNALE DI PERUGIA