



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI TORINO
SEZIONE I CIVILE

**RIUNITA IN CAMERA DI CONSIGLIO NELLE PERSONE DEI
SIGNORI MAGISTRATI:**

Dott.	Luigi Grimaldi	PRESIDENTE
Dott.ssa	Caterina Mazzitelli	CONSIGLIERE
Dott.ssa	Federica La Marca	CONSIGLIERE REL.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **1782/2014 R.G.**
promossa da

PISTONE ANTONIO, rappresentato e difeso, per procura in atti, dall'Avv. W. Pipitone ed elettivamente domiciliato presso lo stesso in Torino, c. Francia 266;
APPELLANTE

contro

IMMOBILIARE TORINESE di Gariazzo Sergio e C. s.a.s., rappresentata e difesa, per procura in atti, dall'Avv. M. Pavesio ed elettivamente domiciliata presso lo stesso in Torino, c. Francia 11;
APPELLATA

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER PARTE APPELLANTE

In riforma della sentenza n. 4173/14 del Tribunale di Torino, sezione III civile,



giudice dott.ssa Paola Ferrero, depositata e pubblicata in data 09 Giugno 2014 e notificata in data 21 Luglio 2014,

IN VIA DI MERITO PRINCIPALE

Respingere l'opposizione poiché infondata in fatto e diritto e, conseguentemente, confermare in ogni sua parte il decreto ingiuntivo opposto n. 9145/11 per le motivazioni su esposte.

IN VIA SUBORDINATA

In ogni caso accertare e dichiarare che la somma di € 30.000,00 di cui alla scrittura privata del 04/06/2010, nominata "Dichiarazione di Intenti", era da intendersi acconto sul futuro e determinando prezzo di vendita.

Accertare e dichiarare la volontà della Immobiliare Torinese di recedere dall'impegno a vendere e, per l'effetto, condannarla a restituire la somma di € 30.000,00 trattenuta senza titolo.

IN OGNI CASO

col favore delle spese, competenze ed onorari di avvocato per entrambi i gradi di giudizio, oltre rimborso spese forfettario, CPA ed IVA nella misura di legge e sentenza esecutoria

PER PARTE APPELLATA

Voglia la Corte adita, respinta ogni domanda, deduzione:

Ai sensi degli artt. 348-bis e 348-ter c.p.c., dichiarare inammissibile con ordinanza l'impugnazione proposta dal sig. Giuseppe Pistone non avendo detta impugnazione ragionevole probabilità di essere accolta;

Qualora non provveda come richiesto al punto che precede, confermare, con medesima o solo occorrendo diversa motivazione, la sentenza di primo grado n. 4173/2014 pronunciata

in data 4 maggio 2014 e pubblicata in data 9 giugno 2014, che ha accolto l'opposizione della Immobiliare Torinese, con conseguente revoca del decreto ingiuntivo n. 9145/2001, emesso dal Tribunale di Torino in data 28-22.8.2011 e la reiezione della domanda di condanna ad esso sottesa e tutte le altre domande proposte in causa da Pistone Antonio nei confronti della Immobiliare Torinese di Gariazzo Sergio s.a.s.

In ogni caso accertato e dichiarato l'inadempimento e/o il rifiuto del sig. Antonio Pistone in relazione all'acquisto dell'azienda di proprietà dell'Immobiliare Torinese di Gariazzo Sergio & C. s.a.s., respingere ogni avversaria richiesta di pagamento e dichiarare, comunque, che la Immobiliare Torinese di Gariazzo Sergio & C. s.a.s. non è tenuta a corrispondere al sig. Antonio Pistone la somma di € 30.000,00 in linea capitale oltre interessi legali dalla messa in mora.

Con il favore di spese e compensi del giudizio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con decreto n. 9145/2011 emesso in data 20-22.8.2011, il Tribunale di Torino ingiungeva alla Immobiliare Torinese di Gariazzo Sergio s.a.s. il pagamento a favore di Pistone Antonio della somma di € 30.000,00 oltre interessi e spese di procedura, a titolo di restituzione della somma versata dal Pistone sulla base di un accordo del



4.6.2010 fra le parti (contestuale alla stipulazione del contratto di affitto di azienda) con il quale la Immobiliare Gariazzo aveva attribuito al Pistone il diritto di prelazione per l'acquisto dell'azienda al termine della locazione, vendita non perfezionatasi perché il 2.2.2011 l'Immobiliare aveva dato disdetta dal contratto di affitto e aveva manifestato la volontà di trattenere per sé l'azienda, non procedendo alla vendita.

Avverso il suddetto decreto notificato il 7.9.2011 proponeva opposizione la Immobiliare Torinese s.a.s. affermando il proprio diritto di ritenere tale somma versata avendo la stessa natura di caparra confirmatoria e non avendo la Immobiliare manifestato l'intento di non vendere, anzi essendo stato il Pistone a recedere; chiedeva inoltre la condanna del convenuto opposto al pagamento di canoni arretrati del contratto di affitto d'azienda e a titolo risarcitorio stante la tardiva riconsegna dell'azienda.

Si costituiva Pistone Antonio chiedendo il rigetto dell'opposizione, atteso che la somma versata di € 30.000 aveva la natura di acconto sul prezzo della futura vendita dell'azienda e eccependo l'improponibilità delle altre domande in ragione della clausola arbitrale contenuta nel contratto di affitto.

Rigettata l'istanza ex art. 648 c.p.c., assegnati i termini ex art. 183, comma 6 c.p.c., esperita l'istruttoria orale disposta con l'ordinanza 24-25.10.2013, disattesa ogni ulteriore istanza istruttoria, con sentenza del 9.6.2014 il tribunale di Torino accoglieva l'opposizione e revocava il decreto ingiuntivo, condannando il Pistone alla rifusione delle spese all'opponente.

Il Tribunale premettava una ricognizione dei documenti prodotti dalle parti nei seguenti termini.

"In data 27.4.2010 il sig. Gariazzo Fabrizio "in qualità di rappresentante dell'Immobiliare Torinese e socio accomandante", quale "parte venditrice", e Pistone Antonio, quale "parte acquirente", sottoscrivevano scrittura privata del seguente tenore: "...parte venditrice dichiara di ricevere dalla parte acquirente € 30.000 (TRENTAMILA) a titolo di caparra confirmatoria per l'attività di Bar in via Garibaldi 28 D attualmente intestata alla Società IMMOBILIARE TORINESE sas di GARIAZZO SERGIO sede legale via DONATI in TORINO. Il prezzo della suddetta vendita è stabilito in € 210.000,00 (DUECENTODIECIMILA) che la parte acquirente si impegna a pagare nel seguente modo: € 30.000 (TRENTAMILA) alla firma del presente compromesso, € 80.000 (OTTANTAMILA) entro e non oltre il 30/05/2011 € 100.000 (CENTOMILA) in 50 rate (cambiali) da € 2.000 (DUEMILA), con la prima a scadenza 30/05/2011. L'attività verrà successivamente alla firma del seguente compromesso, trasformata in YOGURTERIA nella fattispecie un punto YO-YOGURT" (cfr. doc. 13 di parte opponente, prodotto in copia all'udienza del 2.3.2012 e, a seguito del disconoscimento ex art. 2719 c.c. operato dall'opposto, in originale come doc. 13 bis alla successiva udienza del 16.5.2012).

In data 28.4.2010 il sig. Antonio Pistone emetteva in favore della Immobiliare Torinese s.a.s. assegno bancario (doc. 12 opponente) dell'importo di € 30.000,00 (si anticipa sin d'ora: a) che non è contestato che tale assegno sia stato regolarmente incassato; b) che il documento è stato prodotto all'udienza ex art. 183 c.p.c. del 2.3.2012, unitamente al contratto doc. 13 di cui sopra; c) che successivamente alla produzione il convenuto opposto non ha mai specificamente contestato che l'importo di € 30.000,00 di cui al suddetto assegno sia quello successivamente



menzionato nella "dichiarazione di intenti" 4.6.2010 posta a fondamento del ricorso monitorio).

Con atto 4.6.2010 rep. 141.761, racc. n. 47024 Notaio dott. Maurizio Podio, Immobiliare Torinese di Gariazzo Sergio & C. s.a.s. in persona del sig. Gariazzo Sergio, quale proprietaria concedente e Pistone Antonio quale affittuario, stipulavano (cfr. doc. 1 opponente) contratto di affitto "del ramo di azienda corrente in Torino, via Garibaldi n. 28/D, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande come da comunicazione di subingresso protocollata.....e registrata con il numero.....presso la divisione commercio - comparto esercizi pubblici della Città di Torino in data 27 maggio 2010" (ramo di azienda comprensivo della suddetta autorizzazione e delle attrezzature), con durata di un anno dal 1.6.2010 al 31.5.2011. Le parti pattuivano (art. 2 secondo capoverso) la rinnovazione automatica del contratto per la stessa durata, salva la possibilità di disdetta riservata a ciascuna delle parti, da comunicarsi "almeno tre mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno". Era altresì prevista (art. 2, terzo capoverso) la risoluzione consensuale in qualsiasi momento da formalizzarsi per iscritto. All'art. 4 primo capoverso era previsto inoltre quanto segue: "Le parti, come sopra rappresentate e costituite, convengono che il mancato pagamento di un canone di locazione alle scadenze stabilite comporterà, per il locatore, la possibilità di richiedere l'immediata risoluzione del contratto, con eventuali oneri e spese a carico dell'affittuario".

In data 4.6.2010 le attuali parti in causa sottoscrivevano altresì "Dichiarazione d'intenti" (prodotta da parte opposta), del seguente tenore letterale: "La soc. Immobiliare Torinese dichiara che al termine del contratto di Locazione (gerenza) e comunque della disdetta da una delle parti del locale di Via Garibaldi 28/D il signor Pistone Antonio avrà il diritto di prelazione sulla vendita dell'attività (licenza B1) e che qualora la parte venditrice recedesse dal vendere rimborserà la somma di € 30.000,00 (trentamila) al signor Pistone Antonio".

Con missiva 2.2.2011 ricevuta dal sig. Pistone Antonio in data 7.2.2011 in via Lauro Rossi 75, Torino (doc. 2 parte opponente), Immobiliare Torinese s.a.s. in persona dell'amministratore Gariazzo Sergio, comunicava alla controparte la volontà di non voler rinnovare il contratto di locazione del ramo di azienda di cui al contratto 4.6.2010.

Il giorno successivo, la Immobiliare Torinese s.a.s., con missiva in pari data indirizzata al sig. Pistone Antonio presso l'esercizio "Yo-Yogurt" di via Garibaldi 28/D Torino, comunicava quanto segue: "In riferimento alla scrittura privata datata 04/07/2010, le confermiamo la nostra volontà di venderLe il negozio di via Garibaldi da Lei gestito. Le ricordiamo che in caso di acquisto viene considerata valida la caparra di euro 30.000 da lei versata, che altrimenti verrebbe perduta. Attendiamo di essere contattati a stretto giro di posta per concordare i dettagli della vendita". Il plico veniva restituito al mittente per compiuta giacenza (doc. 3 parte opponente).

Con missiva 9.3.2011 (prodotta da parte opposta) il sig. Pistone Antonio (scrivendo la missiva su carta intestata "Pistone Antonio Via Garibaldi n. 28/D 10138 TORINO TO") si rivolgeva alla Immobiliare Torinese nei seguenti termini: "A fronte della disdetta da parte vostra, con lettera 02 febbraio 2011, del contratto di affitto di azienda, con la presente sono a chiedere la restituzione della somma di € 30.000,00



consegnata in data 04 giugno 2010 per l'eventuale acquisto del locale. Come da accordi, infatti, tale somma mi doveva essere restituita come conseguenza della mancata vendita. Attendo di ricevere la somma suddetta entro il prossimo 30 marzo e preannuncio che nulla ricevendo sarò costretto ad attivare la procedura per il recupero della somma. Comunica, inoltre, che il pagamento delle somme dovute per i mesi di aprile e maggio verrà sospeso e sarà compensato con la somma a vostre mani quale deposito" (si osserva sin d'ora che la ricezione della missiva é stata tempestivamente contestata da parte opponente e che non é stata fornita prova in merito da parte dell'opposta).

In data 26/04/2011, la Immobiliare Torinese s.a.s., in persona del sig. Gariazzo Sergio, s'impegnava a cedere in locazione al sig. Balestra Antonio l'attività di via Garibaldi 28/D Torino a partire dal mese di giugno del 2011 (doc. 10 parte opponente).

Con missiva 10.5.2011, regolarmente recapitata al sig. Pistone Antonio all'indirizzo di Torino, via Garibaldi 28/D in data 12.5.2011, il legale della Immobiliare Torinese: contestava al destinatario il mancato pagamento dell'affitto e della gestione per i mesi di aprile e maggio, per il complessivo importo di € 4.880,00; comunicava la volontà della propria assistita di avvalersi dell'art. 4 del contratto di affitto di azienda e di invocare la sua immediata risoluzione; diffidava il sig. Pistone a restituire senza indugio l'azienda e richiamava la disdetta inoltrata il 2.2.2011 (doc. 4 parte opponente).

In data 9.6.2011, con missiva ritirata in via Garibaldi 28/D Torino dallo stesso destinatario Pistone Antonio, il legale della Immobiliare Torinese s.a.s. dava atto che la missiva del 10.5.2011 era rimasta senza esito e preannunciava l'azione giudiziale anche con riguardo al risarcimento dei danni cagionati dal mancato rilascio del ramo di azienda (doc. 5 parte opponente).

In data 1.7.2011 l'Immobiliare Torinese s.a.s. presentava domanda di mediazione con riguardo al contratto di affitto di azienda. All'incontro fissato avanti il mediatore il 2.8.2011 il sig. Pistone Antonio non si presentava ed il mediatore ne dava atto e dichiarava concluso il tentativo di mediazione (cfr. docc. 8 parte opponente).

In data 3.8.2011 l'Immobiliare Torinese s.a.s. in persona del sig. Sergio Gariazzo ed il legale della stessa, richiamati i precedenti solleciti, dato atto della mediazione inutilmente esperita, invitava il sig. Pistone Antonio ad indicare una rosa di nominativi tra cui scegliere "di comune accordo, l'Arbitro amichevole compositore, così come previsto dall'art. 9 del contratto di affitto d'azienda del 5 giugno 2010". La missiva perveniva al sig. Pistone Antonio, in via Garibaldi 28/D, Torino, il 5.8.2011 (docc. 9 di parte opponente).

In data 11.10.2011, il legale del sig. Pistone Antonio comunicava al legale della Immobiliare Torinese s.a.s. la restituzione dell'azienda oggetto di affitto entro la fine del mese di ottobre, in data prossima al 24, e precisava - altresì - quanto segue: "All'atto della restituzione dell'azienda la Tua assistita dovrà sottoscrivere verbale di riconsegna con l'esclusione della sussistenza di danni, ovvero analitica indicazione degli stessi al fine di procedere alla loro ricognizione contestuale e fotografica. Ti prego, infine, di voler predisporre, per il caso di assenza di danni, affinché la Tua assistita restituisca contestualmente il fondo cauzionale a proprie mani" (doc. 11 parte opponente).



In data 2.11.2011 il convenuto opposto provvedeva alla restituzione del ramo di azienda oggetto di causa all'attuale opponente, come da verbale doc. 16 da quest'ultima prodotto”.

Fatta questa premessa, il Tribunale riteneva che: - l'art. 9 del contratto di affitto di ramo d'azienda conteneva una clausola compromissoria sicchè le domande proposte dall'opponente in via riconvenzionale fondate sul contratto di affitto dovevano essere dichiarate improponibili; - la richiesta di restituzione del Pistone della somma di € 30.000,00 non era fondata in quanto gli accordi del 27.4.2010 e del 4.6.2010 si inserivano in un unico programma negoziale; nella scrittura del 27.4.2010 la dazione della somma era espressamente qualificata come caparra confirmatoria mentre nel successivo accordo del 4.6.2010 veniva prevista la restituzione al Pistone del solo importo di € 30.000 e non del doppio dello stesso; tuttavia era evidente che l'accordo del 4.6.2010 non sarebbe stato comprensibile senza quello precedente del 27.4.2010, e che quello del 4.6.2010 aveva altresì la funzione di ratifica da parte del legale rappresentante della Immobiliare Gariazzo dell'operato di Fabrizio Gariazzo (sottoscrittore dell'accordo del 27.4.2010); - non risultava che il Pistone avesse comunicato all'Immobiliare il suo interesse all'acquisto del ramo d'azienda, non essendo provati né la ricezione né l'invio della missiva del 9.3.2011 prodotta (nella quale comunque il diritto alla restituzione della somma di € 30.000 veniva ricollegato al mero fatto della mancata vendita); - il Pistone aveva ommesso di ritirare la missiva del 3.2.2011 con la quale l'Immobiliare confermava la sua volontà di vendere, e tale comportamento era imputabile al Pistone essendo stata la missiva inviata presso la Yogurteria da lui gestita; - dall'istruttoria testimoniale era risultato che nel febbraio 2011 il Pistone aveva offerto per l'acquisto dell'azienda la somma di € 130.000, in essa già ricompresa quella di € 30.000, a fronte del maggiore corrispettivo pattuito nel preliminare di € 210.000; - non era provato il preteso valore dell'azienda di soli € 60.000/70.000 perché a) ove il valore dell'azienda fosse stato di soli 60-70.000,00 euro, il Pistone - che l'aveva gestita dal 1.6.2010 e, quindi, per un non breve lasso di tempo - non avrebbe offerto un prezzo complessivo di € 130.000,00; b) non era stato oggetto di specifica contestazione che Immobiliare Torinese s.a.s. avesse sopportato spese per l'allestimento del locale come yogurteria per circa 53.000,00 euro (cfr. anche fatture doc. 14 e 15 di parte opponente), investimento di entità tale da risultare incompatibile, in un'ottica prettamente commerciale, con un valore del ramo di azienda di soli 60-70.000,00 euro; - il corrispettivo di € 130.000,00 non si discosterebbe in modo significativo dalla somma del valore dell'azienda e degli investimenti in essa effettuati dalla Immobiliare Torinese s.a.s., rendendo l'operazione commerciale non vantaggiosa per quest'ultima e quindi non logicamente giustificata; - ove il valore di € 60-70.000,00 indicato dal convenuto opposto, dovesse in ipotesi intendersi, secondo la sua prospettazione, già "al lordo" degli allestimenti e delle relative spese, non si comprenderebbe in alcun modo la ragione della quantificazione del prezzo in € 210.000,00 nel contratto preliminare; - era credibile la spiegazione fornita da Gariazzo Sergio in sede di interrogatorio libero (interrogatorio libero all'udienza ex art. 185 c.p.c. del 16.5.2012 cui il Pistone non si era presentato): "...io ho trasformato il locale in yogurteria su richiesta del Pistone in vista dell'acquisto e...ho speso 60.000,00 euro per le modifiche necessarie; essendo un franchising ho dovuto rispettare le richieste della società del Yo-Yogurt...Il corrispettivo della



vendita di cui avevamo parlato era di 180.000,00 euro ai quali andavano aggiunte le spese di trasformazione del locale (circa 60.000 euro); rispetto a queste spese il Pistone aveva proposto una suddivisione a metà e io, all'epoca, ero d'accordo" (l'affermazione del Gariazzo in ordine alla trasformazione del locale su richiesta del Pistone, trovava indiretto riscontro nelle affermazioni rese da quest'ultimo in sede di interrogatorio formale, laddove aveva riferito di avere iniziato altre attività sempre con la Yo-Yogurt).

Il Tribunale dunque concludeva ritenendo che:

- a) Immobiliare Torinese s.a.s. aveva confermato la propria volontà di vendere subito dopo l'invio della disdetta al contratto di affitto;
- b) Immobiliare Torinese s.a.s., come affermato dalla stessa testimone indicata dall'opposto, aveva preso atto dell'offerta del sig. Pistone Antonio limitata all'ulteriore importo di € 100.000,00 (che peraltro avrebbe dovuto essergli dato in prestito dalla sig.ra Cusimano, come da deposizione resa da quest'ultima);
- c) Immobiliare Torinese s.a.s., a fronte di un preliminare con indicazione del corrispettivo in € 210.000,00 aveva legittimamente rifiutato l'offerta di modificazione delle condizioni di vendita proposta dal Pistone e, pertanto, aveva legittimamente offerto in affitto a terzi (un paio di mesi dopo il fallimento delle trattative) l'azienda de qua, avendo cura di indicare la decorrenza dello stipulato contratto a far data dalla cessazione, in esito a regolare disdetta, di quello di affitto stipulato con l'attuale opposto;
- d) Immobiliare Torinese, pertanto, non era receduta ingiustificatamente dall'intenzione di vendere secondo gli accordi a suo tempo raggiunti con il Pistone, presupposti e confermati nella dichiarazioni di intenti del 4.6.2010 e, conseguentemente, non era tenuta alla restituzione della somma di € 30.000,00 per cui é causa.

Avverso tale sentenza proponeva appello Pistone Antonio al quale resisteva l'appellata Immobiliare Gariazzo s.a.s.. All'udienza del 26.1.2016 le parti precisavano le conclusioni così come riportate in epigrafe e la causa veniva trattenuta a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1

Con il primo motivo l'appellante deduce l'erroneità del ragionamento del primo Giudice là dove ha ricollegato il contenuto della lettera di intenti del 4.6.2010 al precedente preliminare del 27.4.2010 e dunque ha attribuito natura di caparra alla dazione della somma di € 30.000 versata dal Pistone allorquando l'accordo 4.6.2010 non conteneva alcuna pattuizione in tale senso; l'autonomia dei due contratti sarebbe provata dal fatto che: - la dichiarazione di intenti del 4.6.2010 non faceva alcun riferimento al precedente preliminare ma solo al contratto di affitto di ramo d'azienda; - la modifica della pattuizione contenuta nell'accordo 4.6.2010 non significava che restava in essere il precedente preliminare quanto agli aspetti modificati (ossia appunto la caparra) ma proprio che l'accordo 4.6.2010 determinava una modifica sul punto; - nella missiva del 3.2.2011 della Immobiliare, là dove la stessa manifestava la sua volontà di vendere, non vi era alcun riferimento al



preliminare del 27.4.2010 ma solo all'accordo del 4.6.2010; - se il contratto preliminare del 27.4.2010 fosse stato ancora vigente fra le parti, non vi sarebbe stata alcuna necessità di stipulare il contratto di affitto di ramo d'azienda perché l'azienda avrebbe potuto essere consegnata quale adempimento anticipato del definitivo.

Con il secondo motivo l'appellante afferma che la lettera di intenti del 4.6.2010 aveva natura di mera opzione e non di preliminare (perché non ne conteneva gli elementi essenziali); in ogni caso anche il contratto del 27.4.2010 non costituirebbe un preliminare perché sottoscritto dal socio accomandante privo del potere rappresentativo, perché carente di elementi essenziali, quale il numero della licenza e perché riferito ad un bene a quell'epoca inesistente perché non ancora trasformato in yogurteria; il fatto che la stessa Immobiliare non abbia mai invocato il contratto del 27.4.2010 dimostrerebbe che lo stesso non era stato ratificato dal legale rappresentante della Immobiliare. Infine, l'inadempimento del Pistone al contratto di affitto non determinava la caducazione del contratto preliminare sicché il comportamento della Immobiliare, di aver promesso in locazione l'azienda ad altro soggetto (Balestra) già prima del 30.5.2011, dimostra la volontà della Immobiliare di non voler vendere al Pistone.

Con il terzo motivo l'appellante richiama le deposizioni del teste Franco Gariazzo e di altri testi che avevano dichiarato che il Pistone e Sergio Gariazzo si erano incontrati due volte nel febbraio 2011 e che il Pistone aveva offerto il corrispettivo di € 130.000 per l'acquisto, il che confermerebbe, secondo l'appellante, che la Immobiliare non aveva ratificato il preliminare del 27.4.2010 visto che nello stesso era già stabilito il prezzo; in ogni caso l'accordo del 4.6.2010 aveva eliminato la natura di caparra alla somma versata di € 30.000 fissata nel preliminare del 27.4.2010, con conseguente diritto alla restituzione.

Con il quarto motivo l'appellante afferma che la prova del suo interesse all'acquisto sarebbe proprio desumibile dalle testimonianze che riferiscono di contatti avuti fra le parti. Inoltre le argomentazioni del primo Giudice circa la non convenienza della vendita al prezzo offerto dal Pistone sarebbero smentite dal fatto che l'Immobiliare nel giugno 2011 vendette l'azienda alla Emilia s.a.s al prezzo di € 70.000.

L'Immobiliare, nella sua comparsa di costituzione, fa presente: - di aver ratificato il contratto preliminare del 27.4.2010 sottoscritto dall'accomandante sia con l'accordo del 4.6.2010, sia mediante produzione in giudizio del preliminare ed espressa indicazione di volersene avvalere; in ogni caso il legale rappresentante della Immobiliare sottoscriveva la comparsa di costituzione a definitiva conferma di detta ratifica; - il contratto 27.4.2010 era collegato alla dazione dell'assegno in data 28.4.2010 di € 30.000, essendo contestuali, sicché la somma era stata versata come caparra; - l'accordo 4.6.2010 non aveva autonomia negoziale rispetto a quello del 27.4.2010 e anzi ne presupponeva l'efficacia; in ogni caso nell'accordo del 4.6.2010 il presupposto per la restituzione non era costituito dal solo fatto della non avvenuta vendita ma dal recesso del venditore; quindi, anche ove la dazione della somma di € 30.000 non fosse da ritenersi quale caparra confirmatoria, l'acquirente non avrebbe diritto alla restituzione non sussistendo il presupposto dell'avvenuto recesso del venditore; - non rilevava il fatto che la Immobiliare avesse stipulato l'affitto di azienda con il Balestra già prima del 30.5.2011 perché già a tale epoca era emersa la volontà del Pistone di non acquistare; - era provato l'inadempimento del Pistone che



in un primo tempo non aveva neppure risposto alla lettera dell'Immobiliare del 3.2.2011 e successivamente aveva offerto solo una somma inferiore e non quella pattuita.

2.

I motivi possono essere trattati unitariamente in quanto tutti concernono l'insussistenza del diritto della Immobiliare appellata a trattenere la somma di € 30.000,00, sotto svariati profili.

Innanzitutto è corretta e va condivisa la valutazione del Tribunale in ordine alla unitarietà del regolamento negoziale scaturente dalle scritture del 27.4.2010 e del 4.6.2010; già solo il fatto che la somma di € 30.000 sia stata consegnata dal Pistone contestualmente alla stipulazione del contratto del 27.4.2010 rende evidente come non possa essere posta nel nulla, come vorrebbe l'appellante, tale scrittura in quanto la causa della dazione di detta somma si rinviene proprio nel contratto del 27.4.2010, ossia nell'accordo assunto dalle parti di obbligarsi alla futura vendita ed acquisto dell'esercizio commerciale in questione; per contro la scrittura del 4.6.2011 non a caso viene definita dalle parti "lettera di intenti" in quanto la stessa non contiene in realtà tutti gli elementi necessari per attribuirle una autonoma natura di contratto preliminare; manca in particolare la chiara manifestazione di volontà delle parti di obbligarsi a vendere e ad acquistare; manca la pattuizione del prezzo di acquisto – contenuta invece nel preliminare del 27.4.2010 che, oltre che contenere l'accordo sul prezzo, indica anche specificamente le modalità di pagamento dello stesso -, sicché la lettera di intenti costituisce pattuizione integrativa rispetto al precedente preliminare e al tempo stesso ratifica da parte della Immobiliare dell'operato del socio accomandante (firmatario del preliminare del 27.4.2010).

La scrittura del 4.6.2010 non contiene alcuna espressa revoca del precedente accordo di cui al preliminare del 27.4.2010 né contiene alcuna pattuizione incompatibile con lo stesso, sicché neppure può ritenersi che la "lettera di intenti" del 4.6.2010 avesse l'effetto di sciogliere la parti dal precedente vincolo ma anzi che intendesse ribadirlo.

In sostanza, come correttamente ritenuto dal primo Giudice, la scrittura del 4.6.2010, non avendo rilevanza negoziale autonoma, non può che ricollegarsi al contratto preliminare del 27.4.2010 e pertanto la disciplina pattuita dalle parti deve essere ricavata da entrambe le scritture unitariamente considerate.

La circostanza che la lettera di intenti del 4.6.2010 non facesse riferimento al preliminare precedente è del tutto irrilevante atteso che da tale mancata menzione non può certo farsi discendere la conseguenza che, con l'accordo del 4.6.2010, le parti avessero voluto porre nel nulla il precedente preliminare; se così fosse stato infatti le stesse avrebbero dovuto stipulare una ben più completa scrittura, integralmente sostitutiva della precedente, contenente innanzitutto le dichiarazioni di volontà delle parti e soprattutto il prezzo pattuito, elementi non presenti nell'accordo del 4.6.2010. Neppure può desumersi dal contenuto della lettera di intenti del 4.6.2010 la volontà delle parti di modificare la natura della dazione della somma di € 30.000, trasformandola da caparra confirmatoria a mero acconto sul prezzo. Innanzitutto nell'accordo del 4.6.2010 non vi è alcuna indicazione espressa al riguardo, il che appare già significativo atteso che una simile rilevante modifica avrebbe dovuto essere espressamente indicata, tenuto anche conto del fatto che l'Immobiliare aveva



già ricevuto la somma di € 30.000,00, facendo affidamento sulla natura di caparra confirmatoria della stessa, sicchè, in punto dazione di detta caparra, il contratto preliminare era addirittura già stato adempiuto.

Neppure nell'accordo del 4.6.2010 vi è alcun accenno anche implicito al fatto che la somma di € 30.000 dovesse essere considerata solo quale acconto sul prezzo, in quanto le parti si sono limitate a richiamare la avvenuta dazione di detto importo senza in alcun modo qualificarla, la cui ragione quindi deve essere rinvenuta nel contratto preliminare che ne costituiva la causa.

Non è chiara la rilevanza che l'appellante attribuisce al fatto che la Immobiliare, nella lettera del 3.2.2011, non facesse alcun riferimento al preliminare del 27.4.2010 ma solo alla lettera di intenti del 4.6.2010; è evidente comunque che da tale fatto non potrebbe certo discendere la sopravvenuta inefficacia o scioglimento del vincolo assunto con il preliminare del 27.4.2010, sicchè anche la circostanza valorizzata dall'appellante circa la mancata menzione del preliminare è del tutto irrilevante.

Infine del tutto destituito di fondamento è l'argomento dell'appellante riferito al fatto che, se il preliminare del 27.4.2010 fosse stato ancora vigente fra le parti, non vi sarebbe stata la necessità di stipulare il contratto di affitto d'azienda in quanto la consegna dell'esercizio ben avrebbe potuto avvenire come adempimento del preliminare, anticipato rispetto al futuro contratto definitivo. E' noto infatti che il contratto preliminare costituisce solo fonte di obblighi per le parti, e segnatamente di stipulare il contratto definitivo di vendita alle condizioni pattuite nel preliminare, e non è certo fonte del diritto di ottenere la consegna della cosa, che costituisce un obbligo del venditore connesso al contratto di vendita definitivo. Dal punto di vista sia economico sia giuridico la consegna del bene da parte del venditore all'acquirente prima della stipulazione della vendita e dunque prima del ricevimento del prezzo non ha alcuna ragione d'essere, non trovando alcuna causa giuridica nel contratto preliminare e alcuna ragione di convenienza economica per il venditore.

Infine corretta appare la valutazione del Tribunale là dove ha ritenuto che la causa dell'accordo del 4.6.2010 fosse quella di ratificare, da parte del legale rappresentante della Immobiliare, il preliminare del 27.4.2010 che era stato sottoscritto non da lui ma dal socio accomandante della Immobiliare; a fronte di tale rilievo l'appellante ha affermato che invece l'accordo del 4.6.2010 non aveva tale funzione di ratifica perché l'Immobiliare aveva invece preferito stipulare il contratto di affitto d'azienda; tale argomento è del tutto inconferente atteso che il preliminare di vendita e il contratto di affitto d'azienda non si pongono certo in rapporto di alternatività, ben potendo gli stessi coesistere, come infatti è avvenuto; e la volontà delle parti di far coesistere le due pattuizioni, in sostanza assumendo un vincolo obbligatorio riferito alla vendita che doveva essere adempiuto in termini temporalmente differiti, è confermato dal fatto che nell'accordo del 4.6.2010 si prevedeva proprio l'ipotesi dell'acquisto dell'esercizio al termine della locazione o alla disdetta della stessa.

Afferma poi ancora l'appellante che il Tribunale avrebbe errato nel non ritenere la scrittura del 4.6.2010 una opzione di acquisto e per contro nel non rilevare la nullità del preliminare del 27.4.2010 perché carente degli elementi essenziali.

Come si è già rilevato invece il Tribunale ha fornito una corretta ricostruzione degli impegni negoziali assunti dalle parti, ritenendo che il preliminare del 27.4.2010 fosse stato, mediante la scrittura del 4.6.2010, ratificato dall'effettivo legale rappresentante



della Immobiliare , e che dunque le due scritture dovessero considerarsi unitariamente al fine di trarne il regolamento negoziale voluto dalle parti.

L'accordo del 4.6.2010 non è suscettibile di avere una rilevanza autonoma quale opzione già solo per il semplice motivo che nessun prezzo di acquisto è indicato nel medesimo. Per contro il preliminare del 27.4.2010 contiene tutti gli elementi essenziali richiesti per la validità dello stesso; vi sono infatti l'accordo delle parti, l'indicazione dell'oggetto (l'esercizio commerciale e il prezzo), e il requisito di forma; la indicazione del numero della licenza commerciale è elemento del tutto accessorio che non inficia la validità del contratto, e così pure il fatto che al momento del preliminare non fossero ancora stati eseguiti i lavori di trasformazione in yogurteria , essendo peraltro prevista nel preliminare tale trasformazione.

Sempre per dimostrare che il contratto preliminare del 27.4.2010 non sarebbe stato considerato dalle parti vigente ed efficace e sarebbe stato superato dalla scrittura del 4.6.2010, l'appellante richiama le deposizioni del teste Gariazzo Franco e di altri testi là dove gli stessi hanno riferito che nella primavera del 2011 vi erano stati contatti fra le parti durante i quali il Pistone aveva offerto per l'acquisto il prezzo di € 130.000,00; secondo l'appellante tale offerta, essendo incompatibile con la vigenza del preliminare del 27.4.2010 che conteneva un diverso e maggiore prezzo , dimostrerebbe che tale preliminare era stato dalle parti superato e posto nel nulla.

Anche tale argomento è del tutto infondato; come già rilevato dal primo Giudice, sulla scorta delle deposizioni assunte, il Pistone agli inizi del 2011 aveva effettivamente contattato l'Immobiliare per offrire un prezzo inferiore a quello stabilito nel preliminare, ma ciò non dimostra in alcun modo che il preliminare, contenente il prezzo pattuito di € 210.000,00 non era più pacificamente efficace fra le parti ma solo che il Pistone intendeva acquistare l'esercizio ad un prezzo inferiore, tentando di rinegoziare il prezzo originariamente stabilito. Dunque tale circostanza, lungi dal rappresentare una conferma dell'assenza di un preliminare, dimostra proprio l'inadempimento del Pistone allo stesso fornendo prova piena della non volontà dell'appellante di stipulare il contratto definitivo alle medesime condizioni già pattuite nel preliminare e dunque di rendersi iandempiente rispetto allo stesso.

Anche i successivi rilievi dell'appellante, finalizzati a dimostrare come il comportamento della Immobiliare sia risultato "sospetto" per aver inviato le due lettere del 2 e del 3.2.2011 al Pistone a due indirizzi diversi, sono irrilevanti posto che per quanto sopra si è detto, le richieste del Pistone di acquistare l'esercizio ad un minor prezzo , lungi da dimostrare l'inadempimento dell'Immobiliare, provano proprio l'inadempimento del Pistone, dando dimostrazione del fatto che lo stesso non intendeva affatto acquistare l'esercizio al prezzo di € 210.000,00 , venendo così meno all'obbligo assunto con il preliminare.

Sostiene infine l'appellante che l'Immobiliare avrebbe venduto alla s.a.s. Emilia l'esercizio commerciale nel giugno 2011 al solo prezzo di € 70.000,00 , per cui l'offerta del prezzo di € 130.000 sarebbe stata remunerativa per il venditore.

Anche tale rilievo non incide in alcun modo sull'oggetto della presente controversia, costituito dall'esistenza o meno del diritto del Pistone alla restituzione della somma di € 30.000; la circostanza di cui sopra nulla rileva rispetto all'interpretazione del regolamento negoziale così come ricostruito, né rileva ai fini della dimostrazione dell'inadempimento della Immobiliare atteso che quest'ultima, dopo la stipulazione



del preliminare del 27.4.2010 contenente il prezzo di € 210.000, e dopo il verificarsi dell'inadempimento del Pistone, che a tale prezzo non intendeva acquistare, ben avrebbe potuto pattuire un prezzo del tutto differente con altro soggetto.

Lamenta infine l'appellante la mancata compensazione delle spese del primo grado nonostante la dichiarazione di improponibilità delle domande della Immobiliare. Anche tale motivo è infondato avuto riguardo al fatto che l'attività difensiva dell'appellante con riferimento alla domanda dell'opponente è stata del tutto marginale rispetto all'oggetto principale della controversia; pacifica la sussistenza della clausola arbitrale e dunque la improponibilità della domanda della Immobiliare, l'attività difensiva delle parti si è concentrata tutta sulla domanda di restituzione del Pistone sicchè, anche se in primo grado vi è stata una soccombenza reciproca, la stessa non ha assunto una rilevanza tale da comportare una compensazione totale o parziale delle spese.

La soccombenza di parte appellante comporta la sua condanna alla rifusione delle spese del presente grado di giudizio a parte appellata; le spese si liquidano ex D.M. 55/204 tenuto conto del valore della causa e delle fasi di studio, introduttiva e decisoria, e così, come richiesto, complessivamente in € 6.615,00 oltre a rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA. Ai sensi dell'art. 13 T.U. 30.5.2002 n. 115, come modificato dall'art. 1 comma 17 L. 24.12.2012 n. 228, sussistono i presupposti di cui al comma 1 quater della citata norma ossia del versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la presente causa.

P.Q.M.

Respinta ogni contraria istanza, eccezione e domanda,
definitivamente decidendo,

rigetta l'appello proposto da PISTONE Antonio avverso la sentenza del Tribunale di Torino del 9.6.2014;

condanna la parte appellante al rimborso, in favore della appellata, delle spese del presente grado di giudizio liquidate in complessivi € 6.615,00 oltre rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15%, CPA e IVA;

dichiara che sussistono i presupposti di cui al comma 1 quater dell'art. 13 T.U. 30.5.2002 n. 115 ossia del versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la presente causa.

Così deciso nella camera di consiglio della I Sezione Civile della Corte d'Appello in Torino il 20.5.2016

Il Consigliere estensore
dott.ssa Federica la Marca

Il Presidente
dott. Luigi Grimaldi



