



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

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Francesco Moroni
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 22137/2020, promossa da:

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] entrambi rappresentati e difesi dall'avv.to
[REDACTED] presso lo studio del quale sono elettivamente
domiciliati in Torino, corso [REDACTED] in forza di procura
allegata in atti;

- attore -

- contro -

[REDACTED], nata a Trieste il [REDACTED] e
residente in Chieri, [REDACTED]

- convenuta contumace -

Udienza di precisazione delle conclusioni: 04.10.2022



CONCLUSIONI

Per parte attrice, come da atto di citazione:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito,

riservata ogni altra eventuale eccezione o difesa, nonché deduzione di mezzi istruttori,

In via principale

- per le ragioni di cui al presente atto di citazione, accertato il perfezionamento e l'efficacia obbligatoria del contratto preliminare concluso dalle parti litiganti e l'inadempimento della convenuta al proprio obbligo di contrarre, conseguentemente,

- trasferire ai sensi dell'art. 2932, c.c., in favore della sig.ra [REDACTED]

(C.F. [REDACTED] nata a Trieste il [REDACTED]

subordinatamente al versamento del corrispettivo di compravendita pattuito dalle parti in euro 150.000,00, la proprietà delle unità immobiliari censite come segue:

(i) Comune di Chieri, via [REDACTED] (TO), unità abitativa composta: al piano terreno da camera, al piano primo: tre camere, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, soffitta e balcone, fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] piano T - 1, cat. A/4, classe 2, 7,5 vani, rendita euro 600,38

(ii) Comune di Chieri, via [REDACTED] (TO), unità immobiliare composta: al piano terreno: tettoia aperta; al piano primo: tettoia aperta accessibile con scala a pioli, fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 2, piano T - 1, cat. C/7, classe 2, 116 mq, rendita euro 287,56

(iii) Comune di Chieri, Via [REDACTED] (TO), unità abitativa composta: al piano terreno: cucina, due camere; al piano interrato: locale cantina, fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e conseguentemente



- ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di trascrivere la sentenza a favore degli attori e contro la convenuta. In via subordinata

- per le ragioni di cui al presente atto, condannare la sig.ra [REDACTED] a corrispondere in favore dei sig.ri [REDACTED] in solido tra loro, a titolo di risarcimento del danno per perdita di chance, l'importo di euro 30.000,00, o il diverso importo, anche secondo equità, che sarà ritenuto di giustizia da parte dell'Ill.mo Tribunale adito, nonché l'importo di euro 3.000,00 a titolo di danno emergente.

- In ogni caso
con vittoria di spese ed onorari del giudizio".

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione del 09.10.2020 [REDACTED] convenivano in giudizio [REDACTED] esponendo quanto segue:

- in data 15 maggio 2020 la convenuta faceva pervenire agli attori, per il tramite [REDACTED] una proposta di acquisto avente ad oggetto l'immobile sito in Chieri (TO), via [REDACTED] di proprietà appunto dei Sigg.ri [REDACTED] o, per il corrispettivo di euro 150.000,00;
- la proposta veniva accettata in data 19 maggio 2020 dai Sigg.ri [REDACTED] e l'accettazione veniva portata a conoscenza della proponente in data 22 maggio 2020 per il tramite dell'agente, sig. [REDACTED] con ciò perfezionandosi l'accordo negoziale;
- la proposta era sottoposta alla condizione sospensiva "dell'approvazione del mutuo (destinato all'acquisto), pari alla somma



da me richiesta, fino al 30/06/2020. Decorso tale termine, in assenza di comunicazione contraria scritta da me inviata a mezzo raccomandata entro il termine perentorio del 30/06/2020 alla parte promittente la vendita, con allegata la lettera di diniego da parte dell'ente finanziatore scelto, il mutuo si intenderà approvato e la presente condizione sospensiva non avrà più alcuna efficacia”;

- in data 23 maggio 2020 il Sig. [REDACTED] veniva contattato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la quale era fortemente interessata all'acquisto dell'immobile oggetto di causa, tanto da averlo anche visionato di persona, alla presenza del comproprietario;
- all'esito del sopralluogo, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] formalizzava una proposta di acquisto dell'immobile, offrendo l'importo di euro 180.000,00, con impegno a corrispondere all'accettazione una caparra di euro 18.000,00 e il saldo prezzo entro il 30/09/2020;
- gli attori erano costretti a declinare l'offerta della Sig.ra [REDACTED] in ragione dell'impegno precedentemente assunto con la Sig.ra [REDACTED]
- la proponente, con raccomandata del 29/30 giugno 2020, comunicava ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] di non aver avuto alcun riscontro positivo alla richiesta di mutuo, *"poiché l'entità della cifra legata ai costi di ristrutturazione è troppo alta (...). Per ora siamo quindi costretti a rinunciare alla conferma all'acquisto, ma nel caso foste disponibili, vi chiederemmo di concederci una proroga del termine fissato al 30 giugno (...)"*;
- in data 3 luglio 2020, gli esponenti, per il tramite del loro legale, inviavano formale diffida alla controparte con cui comunicavano il venir meno della condizione sospensiva, posto che la promissaria



acquirente avrebbe dovuto allegare alla comunicazione del 29/30 giugno 2020 la lettera di diniego dell'istituto di credito e non, come invece accaduto, riferire l'assenza di un riscontro positivo;

- con tale diffida veniva richiesto alla Sig.ra [REDACTED] il versamento della caparra confirmatoria di euro 20.000,00 e l'indicazione di una data utile per la stipula del rogito;
- la diffida dei Sigg.ri [REDACTED] - [REDACTED] rimaneva priva di riscontro;
- in data 22 settembre 2020 la sig.ra [REDACTED] inviava una email all'agente immobiliare riferendo della intenzione di acquistare l'alloggio oggetto di causa; quindi, l'agente immobiliare, accertata la persistente disponibilità dei Sigg.ri [REDACTED] - [REDACTED] al trasferimento del bene, informava della possibilità di definire la compravendita la Sig.ra [REDACTED] la quale, a sua volta, riferiva di essere intenzionata a corrispondere una cospicua somma a titolo di acconto;
- senonché, contrariamente alle intenzioni manifestate verbalmente, la Sig.ra [REDACTED] si rendeva nuovamente irreperibile alle richieste di contatto telefonico dell'agente immobiliare.

Così ricostruita in sintesi la vicenda negoziale, gli attori agivano in giudizio domandando, ai sensi dell'art. 2932, c.c., l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare sottoscritto dalle parti, con contestuale condanna della Sig.ra [REDACTED] al pagamento del corrispettivo di vendita pattuito in euro 150.000,00.

In via subordinata, qualora il Tribunale ritenesse il contratto preliminare privo di effetti tra le parti, gli attori chiedevano la condanna della sig.ra [REDACTED] a corrispondere in loro favore, a titolo di risarcimento del danno per perdita di *chance*, l'importo di euro 30.000,00 (o altro diverso



importo ritenuto di giustizia secondo equità), nonché la somma di euro 3.000,00 a titolo di danno emergente.

Quindi, assegnati i termini per il deposito delle memorie istruttorie di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c. ed esaurita l'istruttoria orale, il Giudice fissava udienza di precisazione delle conclusioni che parte attrice rassegnava alla successiva udienza del 04.10.2022, all'esito della quale la causa veniva trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini *ex art.* 190 per il deposito delle memorie conclusionali.

La domanda di parte attrice non merita accoglimento risultando sfornita di adeguata prova.

Deve preliminarmente rilevarsi come, nelle conclusioni assunte con la comparsa conclusionale, gli attori abbiano in parte modificato le conclusioni formalizzate con l'atto introduttivo del giudizio e non abbiano riproposto la domanda, svolta in via principale, di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare ai sensi dell'art. 2932 c.c., domanda che non viene più trattata nel predetto atto dalla Difesa neanche in parte motiva.

Ora, se è chiaro, sotto il profilo processuale, che la domanda *de qua* debba intendersi implicitamente rinunciata, non risulta altrettanto chiaro, sotto il profilo sostanziale e di merito, quale sia la sorte dell'appartamento oggetto di causa e, cioè, se la rinuncia alla domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare sia conseguenza dell'intervenuto trasferimento a terzi del bene ovvero, al contrario, dell'intenzione degli attori di conservare la proprietà dell'immobile: circostanza che, parere del giudicante, assume decisivo rilievo (come si



vedrà meglio *infra*) in ordine alla configurabilità del danno da perdita di *chance*.

Sul punto, invece, gli attori nulla allegano e nulla documentano.

Passando, più in particolare, al merito della controversia occorre osservare come la proposta di acquisto dell'immobile, datata 23.05.2020 a firma [REDACTED] [REDACTED] e depositata in atti dagli attori (i quali, peraltro, non hanno neppure inteso precisare quale fosse il prezzo cui l'alloggio era stato originariamente messo in vendita per il tramite dell'agenzia immobiliare incaricata) risulti eccessivamente generica, non riportando neppure le compiute generalità della proponente e non essendo stato allegato alcun documento di identità della stessa, così da far insorgere serie perplessità in ordine alla possibilità di attribuire con sicurezza la proposta stessa al soggetto indicato in citazione: ovviamente, per poter giungere ad una condanna risarcitoria per perdita di *chance*, occorrerebbe dare dimostrazione certa della esistenza, serietà ed attribuibilità ad un soggetto ben individuato della proposta più vantaggiosa ricevuta dagli attori, costretti - loro malgrado - a rifiutarla in ragione dell'impegno contrattuale precedentemente assunto con la convenuta.

Senonché, anche a voler superare queste perplessità, ritiene il Giudice che gli attori, a fronte della rinuncia alla domanda *ex art.* 2932 c.c., avrebbero dovuto prendere specifica posizione in ordine all'avvenuto trasferimento o meno dell'appartamento oggetto di causa.

Invero, per consolidata giurisprudenza la *chance* è un'entità patrimoniale a sé stante, suscettibile di valutazione autonoma; ma se il danno finale viene effettivamente a prodursi non potrebbe più discutersi di perdita di



chance ma, invece, di danno effettivo, restando dunque la *chance* confinata ai casi in cui la perdita consiste nella privazione della possibilità di un miglior risultato sperato, incerto ed eventuale.

In altri termini, deve ritenersi che la perdita di *chance* sia un danno alternativo rispetto a quello effettivo, cosicché quando si produce quest'ultimo è perché la probabilità si è evoluta in un pregiudizio definitivo che prende il posto della probabilità perduta.

Dunque, la probabilità è un bene autonomo fino a che rimane tale ed è risarcibile solo qualora non si sia evoluta in danno.

Ora, poiché la probabilità può costituire un bene autonomo, a sé stante, suscettibile di autonoma valutazione, è chiaro che gli attori avrebbero dovuto dare dimostrazione di aver rinunciato o dovuto rinunciare alla vendita del bene, mantenendo (a causa della condotta inadempiente della convenuta) la proprietà del bene che avrebbero potuto/voluto cedere ad un corrispettivo più vantaggioso.

In definitiva, la probabilità può assumere rilevanza come bene autonomo, suscettibile di autonoma valutazione da un punto di vista giuridico, solo fin tanto ché non sia evoluta in danno finale: invero, qualora il danno finale si sia verificato, quest'ultimo si sostituisce alla perdita della probabilità in quanto tale.

Ciò in quanto, in una fattispecie come quella in esame, anche al fine di evitare indebite duplicazioni risarcitorie e locupletazioni non dovute da parte dell'asserito danneggiato, la *chance* è destinata a conservare il valore che le conferisce la probabilità solo nel caso di mancata vendita del bene; invece, nel caso di successivo trasferimento dell'appartamento, tale valore è destinato ad evolvere e a tradursi in danno finale che,



tuttavia, potrebbe ridursi ovvero, addirittura, essere totalmente annullato dall'eventuale conseguimento dell'identico vantaggio derivante dalla successiva vendita del bene. È chiaro, infatti, che se gli attori, per ipotesi, avessero rivenduto l'immobile al prezzo di euro 180.000,00 non potrebbero lamentare alcun danno da perdita di chance (al più i coniugi [REDACTED] [REDACTED] potrebbero lamentare il ritardo con cui hanno concluso l'operazione commerciale, ma si tratterebbe di danno diverso da quello oggetto di domanda), mentre se lo avessero rivenduto ad un corrispettivo inferiore a quello sopra indicato nell'esempio (euro 180.000,00) ma, comunque, superiore a quello pattuito con la convenuta (euro 150.000,00), la pretesa risarcitoria avanzata dagli offerenti dovrebbe proporzionalmente ridursi.

Senonché, gli attori non hanno dato prova né di aver conservato la proprietà del bene (ciò che, in astratto, avrebbe consentito di ravvisare ancora come attuale la perdita di *chance* lamentata), né dell'intervenuto trasferimento dell'alloggio (come, però, lascia ragionevolmente presumere la rinuncia alla domanda *ex art. 2932 c.c.*), né del corrispettivo al quale detto bene è stato rivenduto (elemento indispensabile per la determinazione del danno finale effettivo).

Sulla base di tali ragioni, la domanda di risarcimento del danno da perdita della *chance* deve essere rigettata.

Ad analoga conclusione deve pervenirsi con riguardo alla domanda di risarcimento del danno emergente (ossia, euro 3.000,00 quale corrispettivo pattuito con l'agente immobiliare), non avendo gli attori documentato l'avvenuto pagamento. Del resto, è la stessa parte attrice, nell'atto introduttivo del giudizio, ad affermare l'intenzione di "*ottenere il*



ristoro del danno subito – insito nell’impegno di spesa che gli esponenti hanno comunque assunto nei confronti dell’agente - pari ad euro 3.000,00”, a conferma del fatto che l’impegno di spesa, evidentemente, non si è tradotto in effettivi esborsi (in assenza di qualsivoglia pezza giustificativa documentale: fattura, bonifico, assegno, ecc.).

In ragione del rigetto della domanda attorea e tenuto conto della mancata costituzione della convenuta, nulla deve statuirsi in punto spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:

rigetta la domanda svolta dagli attori nei confronti di [REDACTED]

Nulla in punto spese.

Così deciso in Torino, in data 22.03.2023.

Il Giudice
dr. Francesco Moroni

