

TRIBUNALE DI PESARO
Sentenza n. 33/2026 del 20-01-2026

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PESARO Sezione Civile Il Giudice, dott.ssa ###
pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I ### iscritta al n. r.g. 2855/2022 promossa da: ### (C.F. ###), con il patrocinio dell'avv. ### presso il cui studio in ### 2 elegge domicilio ### contro ### & C. ### (C.F. ###), con il patrocinio dell'avv. ### e ### presso il cui studio in ### FANO elegge domicilio CONVENUTO

CONCLUSIONI

Parte attrice ### srl: "Voglia l'#####mo Giudice adito, contrariis reiectis, accertati i fatti esposti in atti e, quindi, il comportamento contrario a buona fede e correttezza tenuto dalla ### & C ### nonché in palese violazione dell'art. 1337 c.c., condannare la convenuta a risarcire all'attrice il danno subito, liquidabile in ### a titolo di lucro cessante e ### a titolo di danno emergente, o in quella diversa misura che risulterà di giustizia o equa, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Previa revoca/modifica della ordinanza del 13.02.2024, insiste per l'ammissione della prova orale formulata, ammettendo l'audizione dei testi indicati anche sui capitoli formulati e non ammessi, Con vittoria di spese, competenze ed onorari oltre accessori come per legge" Parte convenuta ### e C. sas: "Voglia l'#####mo Tribunale di Pesaro, ogni contraria istanza disattesa o comunque respinta, - respingere la richiesta avversaria di modifica dell'ordinanza 13.2.2024 e/o di ammissione di ulteriori prove; in subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento della richiesta avversaria, ammettere la prova contraria richiesta dalla convenuta nella memoria ex art. 183, co. 6, n. 3 c.p.c.; - rigettare ogni domanda formulata nei confronti della convenuta ### & C. S.a.s. in quanto infondata in fatto ed in diritto; - in subordine, nella denegata ipotesi di riconoscimento di una qualche sua responsabilità, ridurre il danno richiesto a quanto rigorosamente provato; - con vittoria di spese" Esposizione delle ragioni

di fatto e di diritto della decisione Con atto di citazione ritualmente notificato il ###, ### S.r.l. chiedeva che venisse accertato che la ### & C. S.a.s. aveva violato i principi di buona fede e correttezza e, comunque, l'art. 1337 c.c. nelle trattative relative alla concessione in affitto del ramo di azienda destinato a stabilimento balneare sito in località ### via A. De Gasperi per la stagione estiva 2022 e che, quindi, la stessa convenuta venisse condannata al risarcimento del danno, indicato in ### per lucro cessante ed ### per danno emergente, oltre interessi e rivalutazione monetaria. ### S.r.l. esponeva a tal fine di essere "controllata ed amministrata" da ### e di svolgere attività di consulenza aziendale, mentre la convenuta gestiva lo stabilimento balneare "### Verde" con annesso ristorante; che, alla fine dell'estate '21, ### - ### "per conto di Nicotom" - aveva avviato trattative con ### e ### per affittare il ramo di azienda dello stabilimento per la stagione '22, così modificando l'attività della società; che i signori ### sarebbero stati interessati all'affitto d'azienda e le trattative sarebbero proseguite sino a gennaio '22; che il ### inviava a ### il contratto di affitto d'azienda stipulato nel 2015, come bozza per il nuovo contratto da stipulare; che ### S.r.l. aveva appositamente ampliato il proprio oggetto sociale e comunicato ai suoi clienti che, a partire da aprile '22, avrebbe cessato l'attività di consulenza; che intercorrevano diversi contatti con i signori ### in funzione dell'affitto, durante i quali gli stessi avevano comunicato a ### l'elenco dei clienti ed il listino prezzi applicato; che ### aveva conseguito il brevetto di bagnino e che ### il ###, inviava a ### una bozza del contratto di affitto, su cui poi avevano lavorato quest'ultimo ed il ### che le parti convenivano l'entità del canone, la durata del contratto e le altre condizioni, riportate nella bozza di contratto che il ### inviava loro; che le parti avrebbero dovuto sottoscrivere il contratto in data ### ma, poiché il signor ### non aveva aggiornato l'elenco delle attrezzature, l'incontro veniva rinviato all'8.4.2022; che il signor ### disdettava tale incontro comunicando a ### di non essere più disposto ad affittare l'azienda; che il signor ### non aveva fornito giustificazioni al suo comportamento e che a nulla era valsa la diffida a lui inviata. ### S.r.l. sosteneva quindi che il comportamento della convenuta aveva

violato l'art. 1337 c.c., perché era receduta senza giusta causa da trattative giunte ad uno stadio tale da ingenerare un legittimo affidamento sulla conclusione del contratto. Tale comportamento era, a dire dell'attrice, da sanzionare con il risarcimento del danno, sia a titolo di danno emergente, inteso quale esborsi sopportati da #### srl in vista della conclusione del contratto (la parcella del #### per l'ampliamento dell'oggetto sociale ed il costo del corso da bagnino), sia a titolo di lucro cessante consistente nel mancato guadagno per la cessazione dell'attività di consulenza aziendale, stimato in #### (ossia nella differenza tra il fatturato 2021 e quello minore previsto per il 2022).

Ritualmente costituitasi in giudizio #### & C. s.a.s. contestava la ricostruzione della vicenda offerta dall'attrice e chiedeva, pertanto, il rigetto di ogni domanda proposta nei suoi confronti perché infondata in fatto ed in diritto. Sosteneva, dal canto suo, la convenuta che effettivamente, alla fine dell'estate '21 il dott. #### cliente della spiaggia "#### Verde", aveva manifestato a #### e #### il desiderio di prendere in gestione lo stabilimento balneare della loro società #### & C. S.a.s. per la stagione successiva, senza tuttavia mai precisare di agire "per conto di #### srl", tanto che i rappresentanti della convenuta ritenevano di trattare con il signor #### come persona fisica. Nell'ambito delle trattative, #### & C. s.a.s. forniva al signor #### le informazioni necessarie per valutare l'investimento, compreso il listino prezzi e la lista dei clienti e, in data #### il signor #### inviava al signor #### la bozza del contratto di affitto d'azienda utilizzato per i precedenti affittuari (salvo che nella bozza era previsto anche l'affitto del bar-ristorante, mentre il #### era interessato solo allo stabilimento balneare). Il contratto era stato inviato all'indirizzo mail fornito dal dott. #### ossia "####", così come tutte le successive comunicazioni mail, per cui non era intuibile il coinvolgimento di #### S.r.l..

Nella bozza di contratto inviata (relativa ad una precedente annualità) la durata dell'affitto era dal 19.3.2015 sino al 31.10.2015 (ossia per la stagione estiva '15) ed il contratto era rinnovabile di anno in anno, salvo disdetta (come tutti i contratti stipulati sino a quel momento dalla convenuta); il

contratto prevedeva altresì anche l'affitto del bar-ristorante, oltre allo stabilimento balneare, e non era indicato l'importo della locazione. I successivi contatti intercorrevano solo tra il dott. ### ed il ### (compreso lo scambio di bozze del 24.3.2022 e dei giorni successivi), sì che a ### & C. s.a.s. non era stato comunicato l'ampliamento dell'oggetto sociale di ### S.r.l. o, comunque, di dover contrarre con tale società. Il ### inviava al dott. ### solo l'elenco clienti e non, come dedotto da controparte, una nuova bozza del contratto di affitto. Le parti non avevano affatto concordato né la durata del contratto di affitto, né il prezzo; anzi solo con l'invio della prima bozza da parte del ### & C. s.a.s. apprendeva che il dott. ### non avrebbe assunto la gestione personalmente, bensì tramite ### S.r.l.. ### & C. s.a.s. non avrebbe mai stipulato un contratto di affitto d'azienda con una società di capitali, specie perché l'importo di ### annui era troppo basso (dal 2015 al 2018 compreso aveva affittato a società di persone ad ### annui) e perché il primo pagamento era previsto per il ###, ossia a metà stagione: tale contratto avrebbe significato per la ### & C. s.a.s., cedere lo stabilimento a metà del canone sino a quel momento percepito e senza alcuna garanzia di pagamento. Ancora, sosteneva la convenuta che non avrebbe mai accettato di concedere l'affitto "fino al 15 febbraio 2036" (14 anni), impegnandosi inoltre ad adoperarsi a salvaguardare l'investimento della controparte in caso di applicazione della "direttiva Bolkestein". Il ### non avrebbe pertanto dovuto essere sottoscritto alcun contratto e, dunque, l'incontro non è stato rinviato per poter fornire l'elenco delle attrezzature aggiornato (come ex adverso affermato): al contrario, la convenuta in quella circostanza manifestava il suo stupore nell'apprendere di avere come contraente una società di capitali e la sua assoluta contrarietà al prezzo, alla durata ed agli impegni indicati nella bozza di contratto trasmessa, tutti elementi essenziali dell'accordo. Il dott. ### era infatti persona conosciuta dai ### anche quale proprietario di un immobile di pregio (che già di per sé costituiva una garanzia), mentre ### S.r.l. non aveva beni intestati. Non vi era stato pertanto alcun recesso ingiustificato dalle trattative, come evidenziato nella comunicazione 5.7.2022. ### & C. s.a.s. non aveva provocato alcun danno alla convenuta e, anzi, preso atto

dell'impossibilità di affittare l'azienda al dott. ### ha dovuto reperire dipendenti per la gestione diretta dello stabilimento nella stagione 2022. La causa istruita con produzioni documentali e l'assunzione del teste indotto da parte attrice, dott. ### (notaio di entrambe le parti in causa), era stata posta in decisione all'udienza cartolare del 25.9.2025 con concessione alle parti dei termini di cui all'art.190 cpc per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

La domanda non può essere accolta.

Si premette che costituisce, principio consolidato in materia che la responsabilità precontrattuale derivante dalla violazione della regola di condotta, posta dall'art. 1337 cod. civ., a tutela del corretto dipanarsi dell'iter formativo del negozio, integri una forma di responsabilità extracontrattuale, cui vanno applicate le relative regole in tema di distribuzione dell'onere della prova. Ne consegue che, qualora gli estremi del comportamento illecito siano integrati dal recesso ingiustificato di una parte, grava non su chi recede la prova che il proprio comportamento corrisponde ai canoni di buona fede e correttezza, ma incombe, viceversa, sull'altra parte l'onere di dimostrare che il recesso esula dai limiti della buona fede e correttezza postulati dalla norma de qua (Cass., sez. 2, 03/10/2019, n. 24738; Cass., sez. 3, 29/07/2011, n. 16735; Cass., sez. 3, 05/08/2004, n. 15040). Ciò premesso, l'attrice contestava alla controparte di aver interrotto le trattative in una fase in cui era legittimo attendersi la conclusione del contratto di affitto, senza spiegare le motivazioni dell'interruzione e, l'assenza di ogni giustificazione costituiva prova di per sé della malafede del soggetto da cui proveniva.

Ora, per ritenere integrata la responsabilità precontrattuale, occorre che tra le parti siano in corso trattative; che queste siano giunte ad uno stadio idoneo ad ingenerare, nella parte che invoca l'altrui responsabilità, il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che esse siano state interrotte, senza un giustificato motivo, dalla parte cui si addebita detta responsabilità; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei ad escludere il suo ragionevole

affidamento sulla conclusione del contratto; la verifica della ricorrenza di tutti tali elementi si risolve in un accertamento di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità ove adeguatamente motivato (cfr. Cass., sez. 2, 15/04/2016, n. 7545; Cass., sez. 2, 16/11/2021, n. ###).

La responsabilità precontrattuale richiede, pertanto, che l'affidamento incolpevole risulti leso da una condotta oggettivamente contraria ai doveri di correttezza e lealtà; che tale oggettiva violazione dei doveri di correttezza sia anche soggettivamente imputabile alla parte che ha interrotto le trattative; che il privato provi sia il danno-evento intesa quale lesione della libertà di autodeterminazione negoziale, sia il danno-conseguenza e cioè le perdite economiche subite a causa della condotta delle scelte negoziali illecite, sia il nesso eziologico tra il danno e il comportamento scorretto che si imputa alla parte.

Sempre su un piano di inquadramento generale della questione, è opportuno, inoltre, evidenziare che, in presenza di una domanda risarcitoria, trova applicazione il principio generale dell'onere della prova ex artt. 2697 c.c., sicché, l'attore è gravato dell'onere di dimostrare tutti i presupposti della domanda.

A monte, grava poi in capo al ricorrente l'onere della allegazione dei suddetti presupposti.

Nel presente giudizio, il ricorrente ha omesso di assolvere tale onere probatorio, dovendosi ritenere giustificata e, quindi, non contraria ai doveri di correttezza e buona fede, la condotta della ### & C. s.a.s. nel sottrarsi alla conclusione del contratto di affitto di ramo di azienda per cui è causa. Nel quadro così delineato si rileva infatti quanto segue.

All'esito dell'istruttoria svolta può affermarsi che in effetti vi siano state trattative tra la ### & C. s.a.s. in persona dei signori ### e ### ed il signor ### per l'affitto del ramo di azienda dello stabilimento balneare appartenente a questi ultimi per la stagione estiva 2022. Per la verità, i signori ### hanno in proposito affermato anche nel corso della prova per interpellato deferita loro, di conoscere il signor ### e di essere convinti di trattare con lui quale persona fisica, non certo con lui quale amministratore e responsabile di una società di

capitali quale la ### srl.

Tale circostanza peraltro non risulta sia stata contestata.

Risulta documentalmente che ### srl produceva bozze di contratto di affitto (cfr. allegati 16 e 17 allegati all'atto di citazione), diverse da quello che è stato dimostrato essere l'usuale contratto di affitto d'azienda adottato da ### & C. s.a.s., con riferimento sia alla durata (quattordici anni invece di uno), sia al canone annuale (### piuttosto che ###); l'attrice ha inoltre prodotto una serie di mail aventi ad oggetto tale contratto, ma indirizzate unicamente al ### dott. ### mentre l'unica mail inviata all'indirizzo personale del ### (cfr. doc. 10 allegato alla citazione) è priva di oggetto e di allegato, per cui non è dato sapere a cosa si riferisse. ### srl non ha pertanto dimostrato che la bozza di contratto di affitto allegata all'atto di citazione era stata concordata con ### & C. s.a.s, e che le parti avrebbero dovuto sottoscriverla dal ### Peraltro, tale bozza neppure risulta sia mai stata condivisa con la convenuta, come neppure è stato dimostrato che le parti avrebbero verbalmente trovato un accordo su elementi contrattuali essenziali, quali le parti contraenti, la durata del contratto ed il prezzo. ### unico teste escusso all'udienza 15.5.2024, ha fornito una significativa deposizione sulla mancanza di un concreto accordo tra le parti, ricordando che il ### le parti si erano incontrate nel suo studio, ma la ### s.a.s. avrebbe dovuto aggiornare l'elenco delle attrezzature da allegare al contratto; - sarebbe stato il "contratto standard" stipulato da ### "presso il nostro studio tutti gli anni", quindi un contratto con durata annuale diverso dalle bozze allegate da ### srl alla citazione (con durata 2022/2036); - il giorno successivo ### gli riferiva che "non era stato trovato l'accordo per le garanzie del pagamento del canone che sarebbe stato da rateizzare" ed "eccepi che la garanzia offerta dalla ### srl equivalente al capitale sociale della srl non era sufficiente"; - il contratto doveva essere stipulato unicamente con la ### srl; - ### stipulava il contratto di affitto "tutti gli anni" (a conferma dell'usuale durata annuale); - ### inviava al ### una mail con la bozza del contratto ed il ### il ###, gli raccomandava di condividerla con il signor ### tutte le comunicazioni successive le ebbe unicamente con ### "invitavo il signor ### a condividere con la

controparte le modifiche apportate poi non so dire altro" (perché, come già rilevato, tutta la corrispondenza prodotta dall'attrice è intercorsa unicamente tra lei ed il ###; - ### gli ribadì che non avrebbe firmato perché non aveva garanzie sufficienti per il pagamento del canone e "le garanzie che il signor ### richiedeva (assegno circolare o fideiussione bancaria) non era disponibile a darle il signor Francini"; - "la bozza inviata dal dott. ### a me ### non so se è stata condivisa con il signor ### né se è stata da questi accettata" (ed infatti, lo stesso ### nella mail ###, aveva rilevato che, la bozza non era stata ancora condivisa con ###; "il signor ### per l'anno 2022 non ha stipulato altro contratto di affitto, se non per la parte del bar" (quindi non ha concesso in affitto lo stabilimento a terzi, ma ha dovuto frettolosamente provvedere a gestirlo direttamente, come dedotto in comparsa di costituzione per escludere che il recesso dalle trattative fosse motivato dalla volontà di concludere un contratto con altro contraente).

La deposizione del ### non ha pertanto confermato la ricostruzione di ### srl perché, se inizialmente il dott. ### ha riferito dell'appuntamento presso il suo studio per la stipulazione del contratto, ha poi precisato di non sapere se le parti avessero concordato i suoi elementi essenziali (avendo interloquito solo con il dott. ### e, comunque, ha riferito che non sussisteva l'accordo sulle garanzie richieste da ### s.a.s. e le garanzie dei pagamenti. La convenuta ### s.a.s. ha invece dimostrato di aver interrotto le trattative solo quando ha riscontrato di non poter aderire alle richieste di ### srl sul soggetto contraente, sull'importo del canone, sulla durata del contratto e sulle garanzie offerte. Non risulta che il signor ### abbia mai precisato che avrebbe voluto prendere in affitto lo stabilimento balneare con una società di capitali, priva di beni intestati; neppure è stato dimostrato inoltre, l'intervenuto accordo tra le parti in ordine alla durata del contratto ed il prezzo convenuto. ### s.r.l. non poteva avere alcun legittimo affidamento sulla conclusione del contratto, posto che dovevano essere discussi e concordati gli elementi essenziali dello stesso, quali la durata ed il prezzo.

Difficile credere che la ### s.a.s. abituata a concludere contratti di durata annuale ad un prezzo di ### annui, avrebbe stipulato un contratto con una

società di capitali che non concedeva garanzie, per una durata di quattordici anni ed al minor prezzo di ### annui.

Nel caso concreto, quindi, gli elementi essenziali del contratto dovevano essere ancora concordati, per cui non si vede come ### S.r.l. possa rivendicare un ragionevole affidamento. ### canto, può ritenersi ragionevole che la ### & C. s.a.s. si sia ### determinata a non prestare il proprio consenso una volta: - appresa l'intenzione del ### di indicare quale parte contraente del contratto di affitto, la propria società di capitali senza offrire le garanzie richieste dalla concedente; - appresa l'intenzione del ### di concludere un contratto di affitto per la durata di anni 14, quando fino a quel momento i contratti in affitto conclusi avevano sempre avuto durata annuale ed, infine, - appresa la proposta del signor ### di pagare un affitto di ### annui, sensibilmente inferiore al prezzo dell'affitto degli anni precedenti.

Nessuna condotta contraria a correttezza e buona fede è dato ravvisare nei confronti della ### & C. s.a.s. quanto piuttosto un giustificato recesso dalla trattative intercorse con il signor ### Le spese processuali liquidate come in dispositivo in aderenza ai parametri di cui al d.m. 55/2014 e successive modifiche seguono la soccombenza di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella causa iscritta al nr.2855/2022 di R.G. ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: respinge la domanda; condanna ### srl al pagamento nei confronti di ### & C. sas delle spese processuali che liquida in ### oltre iva cpa e rimb. forf. come per legge per compensi professionali.

Pesaro, 20 gennaio 2026 Il Giudice dott. ###