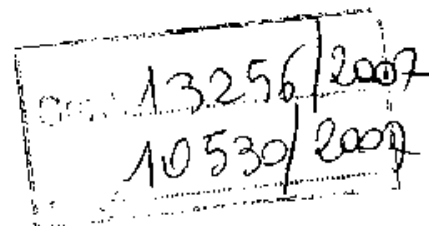


SENTENZA N.

N. 59853/2004

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 10.12.2003 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elettivamente domiciliato in Milano
via G. Uberti 26, presso lo studio dell'avv. Alberto Bocchiola, che lo rappresenta e
difende, per procura in calce all'atto di citazione-

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con
sede in Rodano (MI), Tenuta Trenzanesio, nella sua qualità di unico erede della sig.ra
[REDACTED] in persona del suo Presidente e legale rappresentante dr.
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano Corso Venezia 36, presso lo studio
degli avv.ti Massimo Nicolini e Cristina Cantù, che la rappresentano e difendono per
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTA

Oggetto: trasferimento proprietà immobiliare ai sensi dell'art. 2932 c.c..

h

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio la sig.ra [REDACTED] esponendo che:

-era legale rappresentante della [REDACTED] ed in tale veste da parecchi anni aveva svolto diversi lavori di manutenzione di immobili di proprietà del [REDACTED] e della di lui moglie sig.ra [REDACTED]

-in data 13 luglio 1995 sottoscriveva un contratto preliminare di compravendita relativo ad una proprietà, denominata "Cascina Mora" sita in Comune di Liscate ed intestata alla sig.ra [REDACTED] il prezzo veniva concordato in £ 1.050.000.000 e, alla sottoscrizione, veniva versato un assegno di £ 20.000.000 intestato al [REDACTED]

-in nome e per conto della venditrice sottoscriveva il contratto il geom. [REDACTED] amministratore delle proprietà dei [REDACTED] in qualità di procuratore speciale;

-negli anni successivi l'attore aveva effettuato diverse opere edili in favore della convenuta per complessivi euro 544.631,41 oltre IVA e risultava pertanto creditore, tenuto conto della somma versata a titolo di caparra, di complessivi euro 554.631,41 oltre IVA;

-la convenuta, più volte sollecitata, esprimeva, anche per il tramite del proprio legale, un diniego a rispettare il contratto preliminare de quo e dunque a vendere al prezzo concordato.

Tenuto conto, quindi, che la convenuta aveva trattenuto un importo maggiore di quello pattuito in contratto, chiedeva di emettere sentenza costitutiva, ai sensi dell'art. 2932 c.c., di trasferimento della proprietà in suo favore dei terreni e dei fabbricati di cui al contratto preliminare *de quo*.

Si costituiva in giudizio la convenuta la quale, in via preliminare, eccepiva la competenza per territorio della sezione distaccata di Cassano d'Adda, tenuto conto del luogo di ubicazione degli immobili e del luogo di residenza della convenuta; nel merito, contestava la domanda attorea chiedendone il rigetto, atteso che nessuna procura scritta ad alienare beni immobili era mai stata rilasciata dalla convenuta al geom. [REDACTED] né

risultava alcuna ratifica successiva. Peraltro, il contratto preliminare *de quo* subordinava la sua efficacia all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte di terzi proprietari coltivatori diretti di fondi confinanti, i quali peraltro non hanno mai ricevuto alcuna notifica stante appunto l'assenza di un valido ed efficace preliminare di compravendita.

Non solo, ma l'esecuzione del predetto contratto preliminare attraverso la realizzazione di lavori edili, peraltro realizzati dalla [REDACTED] non trovava alcuna fonte nel predetto preliminare, tanto più che tali opere erano state eseguite su beni di proprietà non della convenuta ma di terzi.

All'udienza in data 17 marzo 2005 il procuratore della convenuta dichiarava l'intervenuto decesso della propria assistita ed il Giudice dichiarava interrotto il giudizio.

Riassunto, quindi, il giudizio nei confronti dell'unico erede testamentario della convenuta, la [REDACTED] venivano concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 V co. e 184 c.p.c..

Con ordinanza in data 28 giugno 2006 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 14 giugno 2007, precisate dalle parti le rispettive conclusioni, il Giudice tratteneva la causa in decisione dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attore è infondata e non merita pertanto accoglimento.

In via preliminare si deve subito rilevare che la convenuta, in sede di conclusioni, non ha reiterato l'eccezione d'incompetenza per territorio, di guisa che la stessa deve ritenersi abbandonata. Peraltro, nella specie, trattandosi di una mera distribuzione organizzativa di affari nell'ambito dello stesso Tribunale, non può configurarsi alcuna ipotesi d'incompetenza per territorio.

Nel merito, è pacifico che l'atto di compravendita avente ad oggetto un bene immobile è soggetto alla forma scritta *ad substantiam* (art. 1350 n. 1 c.c.), così come la procura deve essere conferita con la stessa forma del contratto che il rappresentante deve concludere (art. 1392 c.c.).

Nella specie, non risulta e comunque non è stata dedotta né fornita la prova di un effettivo conferimento, da parte della sig.ra [REDACTED] ved. [REDACTED] al geom. [REDACTED] di una procura scritta per la vendita immobiliare di cui è causa.

Inoltre, proprio perché trattasi di negozio richiedente la forma scritta, non può neppure essere invocato il principio dell'apparenza del diritto.

Peraltro, se è vero come assume l'attore che, ai sensi dell'art. 1393 c.c., non sussiste un obbligo del terzo, ma solo una facoltà, di richiedere al rappresentante la giustificazione dei suoi poteri, di guisa che l'eventuale omissione non basta ad integrare una sua colpa, anche nei casi di negozi per i quali la forma scritta è richiesta *ad substantiam*, nondimeno è pacifica in giurisprudenza l'affermazione secondo cui il principio dell'apparenza del diritto, in tema di rappresentanza negoziale, può trovare applicazione quando vi sia la buona fede del terzo che abbia concluso con il falso rappresentante, ma anche un comportamento colposo del rappresentato, tale da ingenerare nel terzo la ragionevole convinzione che il potere di rappresentanza sia stato effettivamente e validamente conferito al rappresentante apparente (Cfr. Cass. civ. n. 15743/04; n. 13289/04; n. 4299/99; n.3988/99).

Ora, applicati tali principi alla fattispecie in esame, si evince che la sig.ra [REDACTED] non ha mai ratificato né approvato in forma scritta il contratto preliminare *de quo*, né ha mai tenuto un comportamento, precedente o successivo, tale da far ritenere al terzo di aver validamente concluso un contratto di compravendita immobiliare.

Da un lato, infatti, lo stesso contratto preliminare neppure è stato mai notificato, a cura della parte promittente venditrice, ai sigg.ri [REDACTED] nella loro qualità di proprietari coltivatori diretti di terreni confinanti (art. 10) per l'eventuale esercizio della prelazione legale; dall'altro, quanto alle modalità di pagamento del prezzo nel contratto viene indicata la data del saldo entro il 13 luglio 1997, mentre nessuna specificazione espressa è contenuta nel predetto contratto circa la possibilità di pagare il prezzo mediante l'effettuazione di lavori edili.

Il versamento poi della somma di £ 20.000.000, mediante assegno bancario, al momento della sottoscrizione, non può certo valere di per sé quale ratifica, tenuto anche conto che l'assegno *de quo* risulta intestato non alla convenuta ma al cav. [REDACTED]

In sostanza, la pretesa dell'attore sarebbe quella di imputare il proprio credito per lavori edili eseguiti nel corso degli anni (v. conteggi e documenti prodotti), peraltro da parte della [REDACTED] in favore del cav. [REDACTED] quale prezzo della compravendita immobiliare stipulata dal geom. [REDACTED] dichiaratosi procuratore speciale della sig.ra [REDACTED], ma sprovvisto di alcuna procura scritta.

L'infondatezza della predetta pretesa risulta dunque *per tabulas*, non avendo l'attore, in alcun modo, dimostrato di aver effettivamente pagato il prezzo della compravendita immobiliare, come pattuito, non potendosi considerare tale il credito asseritamente vantato e derivante da altro rapporto obbligatorio con altri soggetti diversi dalla convenuta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] ed [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge la domanda dell'attore perché infondata;
- 2) condanna l'attore a rimborsare alla convenuta le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 14.568,62, di cui euro 10.300,00 per onorari, euro 4.258,29 per diritti ed euro 10,33 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 19.11.2007.

Il Giudice

Walter Colombo

