

3435/2010



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4[^] CIVILE

nella persona del giudice **Guido VANNICELLI**
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° grado iscritta al n. 63709/2007 R.g. promossa da

[redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted]
[redacted] (c.f. [redacted]), elettivamente domiciliati in Milano, via
Bellotti 17, presso il procuratore e difensore avv. Maurizio MURDACA

attori

contro

[redacted] (c.f. [redacted]), elettivamente domiciliata in [redacted]
[redacted] presso il procuratore e difensore avv. Angelo FIORITO
[redacted] (c.f. [redacted]), in proprio e quale ex liquidatore della
cessata [redacted] elettivamente domiciliato in Milano, corso di Porta Vittoria
5, presso i procuratori e difensori avv. Giulia Orsola MININI e Giovanni Luca MURRU
[redacted] (c.f. [redacted]) elettivamente domiciliata in
Milano, viale Montenero 78, presso il procuratore e difensore avv. Davide M.
GENTILCORE e Roberto DI RESTA

convenuti

nonché contro

[redacted] (c.f. [redacted]), in proprio e quale ex liquidatrice della
società estinta [redacted] residente in [redacted]

Giul

convenuta, contumace

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale dell'udienza del 17/12/2009, da aversi qui interamente ritrascritti.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

1) Il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dagli artt. 132 co. 2° n. 4) c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., i quali oggi –a seguito dell'immediata entrata in vigore anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 co. 17° della legge 18/6/2009 n. 69¹- dispongono in generale che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione; e specificano in particolare che tale esposizione, da riferirsi ai fatti rilevanti della causa ed alle ragioni giuridiche della decisione, debba altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi.

1).1 Alla luce di quanto subito si dirà, è necessario e sufficiente ricordare che Luz [redacted] e [redacted] hanno dedotto la responsabilità solidale di tutti i soggetti a vario titolo coinvolti nell'acquisto da loro fatto in data 11/7/2005 di una unità immobiliare sita in [redacted]: vale a dire la società venditrice [redacted] (per la quale, essendo stata cancellata dal registro delle imprese prima della notificazione della citazione, sono stati convenute le due ex socie [redacted] e [redacted] quest'ultima anche in veste di ex liquidatrice), l'agente immobiliare che aveva condotto la trattativa [redacted] (evocato in giudizio anche quale legale rappresentante della società titolare dell'agenzia [redacted], *medio tempore* anch'essa cessata), e la banca che aveva erogato in pari data il mutuo di € 200.000,00 [redacted] (incorporante la allora [redacted]).

Poiché, a fronte di pagamenti complessivi per ben € 295.360,00 (di cui solo 114.000,00 pagati dalla [redacted] mentre altri 157.000,00 erano stati incassati direttamente in nero da [redacted] ed altri 3.960,00 dalla [redacted]

¹ In forza della norma transitoria contenuta nell'art. 58 co. 2° della medesima legge, entrata in vigore il 4/7/2009.

██████ a titolo di provvigione), l'immobile –per il quale era stato dichiarato in atto il minor prezzo di € 110.000,00 oltre I.v.a.- si era rivelato non solo non abitabile quanto al piano seminterrato ma altresì affetto dai vizi indicati nella perizia redatta il 19/10/2006 dall'arch. ██████ gli attori hanno sporto querela contro il ██████ accusandolo di ricettazione; e convenuto in giudizio tutti i soggetti sopra citati –Banca compresa- chiedendo la loro condanna in solido al risarcimento dei danni patiti, quantificati in € 177.400,00 (di cui € 163.000 per “*differenza sul prezzo*” e 14.400,00 “*per la maggior somma pagata a titolo di provvigione*”).

1).2 Tutti i convenuti si sono costituiti, ad eccezione delle due società (ormai cessate) e di ██████

Sin dalla prima udienza, ma con maggior precisione allorché il 9/6/2008 s'è costituita la ██████ ed all'udienza del 26/11/2008 anche il ██████ è emerso che fra gli attori e quest'ultimo era stata *medio tempore* conclusa una transazione, in attuazione della quale i ██████ avevano rinunciato agli atti del giudizio nei confronti del convenuto (che aveva accettato) ed avevano altresì rimesso la querela.

Presone atto il giudice, dopo essersi inutilmente adoperato sino all'udienza del 25/3/2009 per risolvere le questioni insorte nell'attuazione dell'accordo transattivo, ha invitato le parti a precisare le conclusioni.

1).3 Va infine rilevato come, nonostante la rituale notificazione della citazione anche a ██████ quest'ultima non si sia costituita in giudizio.

Ne va qui pertanto dichiarata la contumacia.

2) Riepilogando:

A) con atto senza data (ma pacificamente sottoscritto il 13/12/2007) ██████ ██████ da una parte e ██████ dall'altra hanno transatto la controversia fra loro insorta, impegnandosi:

- il ██████, ad acquistare personalmente o far acquistare da terzi l'immobile di causa al prezzo di € 250.000,00 (di cui € 20.000 “*per spese legali in favore dell'avv. MURDACA*” pagate seduta stante al difensore con assegno circolare, ed altre 20.000 a

titolo di caparra contestualmente versate agli odierni attori) da saldarsi entro il termine ultimo per la conclusione della vendita (30/4/2008) o mediante accollo del mutuo da parte del **SALA** stesso o del terzo acquirente - oppure con assegni circolari, e con accollo in ogni caso delle spese di cancellazione dell'ipoteca (mentre sarebbe spettato al **TORRES** estinguere, nella seconda ipotesi, il mutuo bancario in essere);

- i **TORRES** a rinunciare "ad ogni pretesa sia abbandonando il giudizio civile in corso [nei termini e con le modalità indicate al punto 7 della scrittura] che rinnettendo la querela a suo tempo sporta contro lo stesso sig. **Giuseppe Sala**", nonché "a dare comunicazione della loro rinuncia agli atti anche a **Banca Intesa**, trasmettendo ad essa copia della dichiarazione" relativa (cfr. docc. 27 att. e 3 **SALA**);

B) a tale transazione è seguita sia la rinuncia degli attori agli atti del presente giudizio poi confermata in prima udienza che la remissione della querela, entrambe accettate dal **SALA** (cfr. docc. 28 att. e 1 & 4 **SALA**), nonché - per quanto trattasi di circostanza ininfluyente nel presente giudizio- la conclusione fra i **TORRES** e tale **Monica BONACINA** di un contratto preliminare di vendita dell'unità immobiliare di **Via Romiti 24** al prezzo di € 230.000,00, con termine per il rogito al 30/4/2008 (cfr. doc. 5 att.);

C) in attuazione del punto 7, della scrittura privata del 13/12/2007, la rinuncia agli atti notificata al **SALA** è stata poi notificata anche a **INTESA SANPAOLO** (cfr. doc. 3 **INTESA**), mentre l'avv. **MURDACA**, scrivendo ancora il 9/4/2008 agli avv. **GENTILCORE** e **MURRU** (allora non costituiti in giudizio) intervenuti a tutela rispettivamente di **Vanda MINORINI** e **Camilla FUSI** (poi rimasta contumace), confermava "in nome e per conto di signori **TORRES TERRONES Lia** e **ROMERO Torres Antonio**, di rinunciare agli ed al giudizio nei confronti della signora **Vanda Minorini** e della signora **Fusi Camilla**, essendo stato sottoscritto il 13/12/2007 accordo transattivo con il sig. **Sala Giuseppe** (...) che ho soddisfatto i miei assistiti" (cfr. doc. 7 **MINORINI**);

3) Non pare dubbio, quindi, che all'originario - e litigioso- assetto di interessi che aveva costituito la *causa petendi* della domanda degli attori e li aveva spinti ad agire in

giudizio contro tutti i soggetti a vario titolo coinvolti nello sfortunato (per dir eufemisticamente) affare -in un'ottica di manutenzione del contratto concluso l'11/7/2005- per il risarcimento dei danni patiti, se ne è sostituito un altro del tutto differente ed alternativo, in termini di obbligo di riacquisto (o di procurata rivendita) del bene da parte di [REDACTED], con restituzione agli attori della somma complessiva di € 250.000,00.

3).1 A fronte di ciò, nessun rilievo hanno in causa le ragioni (che hanno molto affaticato le difese degli attori e del [REDACTED] per le quali tale transazione non ha avuto poi piena attuazione: bastando qui rilevare come essa non fosse risolutivamente o sospensivamente condizionata al suo successivo adempimento, e come quindi la sua stipulazione costituisca ragione *ex se* assorbente per accertare la sopravvenuta carenza di interesse degli attori ad una pronuncia sulla domanda così come originariamente fondata e formulata; altra essendo semmai la sede in cui essi o il [REDACTED] potranno, se vorranno, chiedere l'adempimento o la risoluzione della transazione con la quale hanno definito la presente *res litigiosa*.

E poiché fra tali parti è oltretutto intervenuta la rinuncia -accettata- agli atti del presente giudizio (con implicita compensazione delle spese legali, che il difensore degli attori s'era affrettato a farsi liquidare dalla controparte nella misura di € 20.000,00), con l'irrevocabile effetto estintivo suo proprio, tale rapporto processuale andrà definito con una pronuncia *ex art. 306 c.p.c.*

3).2 Resta da accertare se, pur essendo stata conclusa soltanto con il [REDACTED], detta transazione abbia compreso l'intero credito risarcitorio vantato dagli attori, ed abbia pertanto sotto tale profilo avuto riguardo anche alla posizione di tutte le altre parti chiamate in questa causa a rispondere solidalmente dell'unitario danno patito dai [REDACTED]

X Va sul punto condiviso quell'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui nel giudizio instaurato nei confronti di più debitori solidali, la sopravvenuta transazione della lite tra il creditore ed uno dei debitori comporta che il giudice del

merito, in sede di dichiarazione della cessazione della materia del contendere, debba valutare se la situazione sopravvenuta sia idonea ad eliminare ogni contrasto sull'intero oggetto della lite, anche in riferimento al o ai condebitori solidali rimasti estranei alla transazione e, quindi, se sia intenzione di questi profittarne ex art. 1304 cod. civ. (così Cass. n. 26909 del 10/11/2008). X

Quaestio facti che va risolta in senso positivo.

Depongono infatti in tal senso non solo l'oggetto e l'importo della transazione, tale da ristorare (sia pur con una apprezzabile decurtazione nell'ordine di circa 45.000 euro) tutto quanto sborsato sino a quel momento a vario titolo dagli attori, e da consentire loro di liberarsi dell'ormai sgradito immobile acquistato l'11/7/2005.

Ma attestano altresì l'intervenuta definizione transattiva per intero della lite plurisoggettiva in corso sia l'obbligo –espressamente pattuito, e adempiuto dai [redacted] di comunicare l'intervenuta rinuncia agli atti anche alla banca creditrice ipotecaria; sia l'espressa conferma in tal senso ai legali della [redacted] e della [redacted] (*ex socie* e liquidatrice della venditrice) di cui pure s'è detto sopra al paragrafo 2)C.

E che le parti coinvolte nella vicenda abbiano inteso profittare di tale transazione (non a caso conclusa, del resto, dal soggetto la cui posizione appariva *ictu oculi* più gravemente esposta ai rischi di accertamenti di responsabilità in sede civile e penale) sia prima della causa che nel corso di essa, lo attestano poi la richiesta degli avv. GENTILCORE (per la *ex socia* della [redacted] sig.ra [redacted]) e MURRU (per la *ex liquidatrice* [redacted] cui rispose la comunicazione dell'avv. MURDACA già sopra citata (doc. 2 [redacted] cit., e v. anche per detta convenuta il doc. 3 *ibidem*); nonché tutte quelle parti delle difese dei convenuti costituiti nelle quali questi hanno indicato nell'intervenuta transazione fra i [redacted] ed il [redacted] un motivo sufficiente a far chiudere il processo con una pronuncia di cessazione della materia del contendere (cfr. gli ultimi due capoversi della comparsa di risposta della [redacted] la pag. 15 della memoria di [redacted] del 4/11/2008; e da ultimo, le pagg. 6 –

7 della comparsa conclusionale della [redacted] e la pag. 10 della comparsa conclusionale della banca convenuta).

E poiché, come costantemente insegnato in giurisprudenza, la dichiarazione del condebitore di voler profittare della transazione stipulata con il creditore dal condebitore in solido ai sensi dell'art. 1304 co. 1° cod. civ. non richiede particolari requisiti formali e sacramentali e non tollera limiti di decadenza (così, da ultimo, Cass. n. 3747 del 23/2/2005), deve ritenersi che tutti i convenuti diversi dal [redacted] abbiano manifestato *per facta concludentia* tale intenzione.

La materia del contendere deve pertanto ritenersi cessata, pur in difetto di formali rinunce, anche nel rapporto processuale fra ciascuno di essi e gli attori; il cui tentativo –dovuto ai contrasti insorti in sede di esecuzione della transazione– di mantenere in vita la causa nonostante sia tuttora efficace ed azionabile in giudizio la transazione con cui hanno disposto del loro diritto risarcitorio, non può trovare accoglimento.

4) Alla luce del fatto che [redacted] e suo figlio [redacted] risultano comunque le vere ed uniche vittime, sotto il profilo patrimoniale ma anche personale, dell'intera vicenda (avendo pagato a tre soggetti diversi una somma che appare effettivamente non proporzionata al reale valore dell'immobile acquistato, che hanno nel frattempo abbandonato, e contratto ciò nonostante un mutuo che –come dimostrato dalle produzioni documentali della banca– non sono in grado di sostenere), sussistono giusti ed equi motivi per disporre l'integrale compensazione delle spese di causa anche nel rapporto processuale fra gli attori e le parti costituite diverse da [redacted]

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] e [redacted] nei confronti di [redacted] anche quale (ex) liquidatore della [redacted] delle ex socie della [redacted] e [redacted] –quest'ultima anche ex liquidatrice–, nonché di [redacted] con citazione notificata in data 25/9/2007 e seguenti, ogni

diversa istanza disattesa o assorbita,

1. **dichiara estinto** il giudizio limitatamente al rapporto processuale fra gli attori e [redacted] in proprio e quale *ex liquidatore* della [redacted];
2. **dichiara** quanto al resto cessata la materia del contendere;
3. **compensa integralmente** fra tutte le parti le spese del processo.

Così deciso in Milano, il 12 marzo 2010

il Giudice

Guido Vannicelli

(Guido VANNICELLI)

