

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato all'impresa [redacted] ditta individuale di [redacted] ed a [redacted] e [redacted] comproprietari per quote, rispettivamente, del 99% e dell'1% dello stabile di via [redacted] esponeva che:

- con contratto preliminare stipulato il 2 marzo 2002 con l'impresa [redacted] aveva promesso di acquistare un appartamento al piano mansardato ed un box, compiutamente individuati secondo gli estremi catastali, nello stabile di via [redacted] sopra menzionato;
- Fenaroli si era qualificato mandatario di [redacted] e [redacted] e tale qualità era stata confermata dal fatto che altre porzioni immobiliari dello stesso edificio erano state vendute a seguito delle trattative intercorse tra [redacted] e i singoli acquirenti;
- come confermato da una missiva dell'avv. [redacted] di [redacted] legale di [redacted] (cfr. doc. 2 prod. attore), quest'ultimo e [redacted] avevano, a loro volta, stipulato un contratto preliminare di compravendita il 21 dicembre 1999, modificato il 23 novembre 2001, in forza del quale [redacted] si era impegnato ad acquistare l'immobile, con facoltà di sostituire a sé altri fino al rogito;
- in particolare, [redacted] avrebbe provveduto alla completa ristrutturazione del fabbricato, al frazionamento dello stesso ed alla collocazione sul mercato dei singoli alloggi, previa stipulazione di "subcontratti preliminari di vendita", con successiva formalizzazione dei rogiti con i sigg.ri [redacted] e [redacted] per evitare gli aggravi fiscali connessi ad un duplice passaggio di proprietà;
- in adempimento del contratto preliminare concluso il 2 marzo 2002 con l'impresa [redacted] l'attore aveva versato a quest'ultimo l'importo di € [redacted] (pari a £ [redacted]) a titolo di caparra confirmatoria ed un pari importo a titolo di acconto, oltre ad un successivo, ulteriore acconto di [redacted] €.

Su queste premesse e sul presupposto che [redacted] avesse agito quale mandatario di [redacted] e [redacted] l'attore chiedeva l'emissione di una sentenza ex art. 2932 cc nei confronti di costoro, per conseguire direttamente il trasferimento della proprietà.

Per il caso in cui non fosse stata accolta la domanda ex art. 2932 cc proposta direttamente contro [redacted] e [redacted] l'attore dichiarava l'intenzione di surrogarsi, ex art. 2900 cc, nei diritti dell'impresa [redacted] verso costoro, affinché fosse data esecuzione in forma specifica al contratto

preliminare tra queste parti e, di seguito, al preliminare di compravendita da lui stipulato con

Si chiedeva anche la riduzione del prezzo del bene promesso in vendita, tenuto conto della mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione affidati all'impresa

In via ulteriormente subordinata, l'attore chiedeva che fosse dichiarata la risoluzione del contratto preliminare intercorso con e la condanna di quest'ultimo al pagamento di una somma pari al doppio di quanto ricevuto a titolo di caparra confirmatoria ed alla restituzione delle somme versate in acconto, oltre a rivalutazione monetaria ed interessi legali

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 2 aprile 2003, si costituivano e

Il primo asseriva di essere carente di legittimazione passiva nei confronti dell'attore, in quanto questi fondava le sue pretese sul contratto preliminare a suo tempo stipulato con l'impresa al quale era rimasto estraneo. Si sosteneva anche che, ove mai fosse risultata fondata la tesi di parte attrice in ordine alla qualità di mandatario di e rivestita da tale soggetto sarebbe stato in ogni caso qualificabile come un mandatario senza rappresentanza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1705 cc, sì da doversi escludere la possibilità di un'azione diretta dell'attore nei confronti dei pretesi mandanti di

Quanto, poi, all'esercizio dell'azione surrogatoria da parte di si affermava l'insussistenza di alcun contratto vincolante per e l'impresa e si osservava che il contratto preliminare del 21 dicembre 1999 era stato concluso tra e , quale persona fisica ed era inidoneo a fornire la base per l'esercizio dell'azione surrogatoria da parte di legato da un contratto preliminare all'impresa e non già a quale persona fisica. Si eccepiva anche la nullità, sul punto, dell'atto di citazione.

Si contestava, infine, l'inconsistenza delle domande dell'attore sotto il profilo probatorio.

per parte sua, chiariva di aver da tempo conferito a procura speciale per vendere anche la sua quota dell'1/100 della comproprietà indivisa dell'intero fabbricato e, per quanto potesse occorrere, si dichiarava disponibile, come sempre era stato, a sottoscrivere il rogito di compravendita in favore dell'attore.

In definitiva, questo convenuto si dichiarava sostanzialmente "estraneo" alla causa e chiedeva di essere tenuto indenne da qualsiasi esborso, in particolare per le spese di questo giudizio.

Nell'udienza del 2 aprile 2003 era rigettata l'eccezione di nullità dell'atto di citazione sollevata dalla difesa di ed era dichiarata la contumacia di

All'udienza del 17 ottobre 2003 era esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione e, dopo un ulteriore tentativo all'udienza del 20 febbraio 2004, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali

All'udienza del 28 ottobre 2004 la causa era ritenuta matura per la decisione, all'udienza del 15 dicembre 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 23 febbraio 2006 la causa era trattenuta per la decisione

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non può essere accolta la domanda ex art. 2932 cc proposta dall'attore direttamente contro i convenuti [redacted] e [redacted] quali comproprietari delle porzioni promesse in vendita dall'impresa [redacted] [redacted] infatti, non era proprietario di tali beni alla data (2 marzo 2002) del preliminare con [redacted] né mai lo è divenuto successivamente. Il contratto preliminare di cui si discute venne stipulato dall'impresa [redacted] a proprio, quale "parte promittente venditrice", senza alcuna spendita del nome di [redacted] e [redacted] che non possono, in alcun modo, essere direttamente vincolati da tale negozio giuridico.

Non vi sono ostacoli di principio all'ipotetica accoglibilità dell'ulteriore domanda ex art. 2932 cc, proposta dall'attore in via di esercizio surrogatorio dei diritti spettanti al suo debitore in forza del contratto preliminare a suo tempo (21 dicembre 1999) stipulato con [redacted] cui, come si è già visto, l'altro convenuto [redacted] titolare di una minima (1/100) quota di comproprietà, aveva conferito procura speciale per disporre del bene comune.

In particolare, non è rilevante il fatto, evidenziato da [redacted] fin dalla comparsa di costituzione risposta, che il preliminare con questo convenuto fosse stato sottoscritto da [redacted] [redacted] quale persona fisica, mentre il preliminare con l'attore venne firmato dal predetto quale titolare dell'omonima impresa individuale. Infatti, ha correttamente obiettato parte attrice che l'impresa individuale non è un soggetto distinto dal suo titolare, ma si identifica con esso sotto l'aspetto sostanziale e processuale, sicché, nel caso di specie, sarebbe ben possibile la surroga del creditore dell'impresa individuale [redacted] nei diritti a quest'ultimo spettanti in forza di un contratto preliminare con un terzo.

Più generale, la dottrina prevalente e la giurisprudenza di legittimità hanno riconosciuto che è esercitabile in via surrogatoria il diritto di chiedere l'adempimento in forma specifica del contratto preliminare, tramite sentenza costitutiva ex art. 2932 cc. Si è addirittura ritenuto, in un'ipotesi, simile al caso di specie, di "preliminari a catena", che "La domanda, proposta ai sensi dell'art.

2932 c.c. contro il promittente venditore, che a sua volta sia destinatario di altra promessa di vendita da parte di un terzo, contiene implicitamente la domanda in via surrogatoria di trasferimento coattivo del bene dal terzo al promittente venditore, purché l'attore abbia dedotto il pregiudizio che gli derivava dall'inadempimento del contratto intercorso tra il convenuto ed il terzo, e quest'ultimo sia stato parte del giudizio; con la conseguenza che la sentenza di accoglimento della suddetta domanda non è viziata da ultrapetizione ai sensi dell'art. 112 c.p.c." (così Cass. sent. nr. 51/1996)

Il vero ostacolo alla possibilità di accogliere la domanda surrogatoria ex art. 2932 cc proposta dall'attore nei confronti dei convenuti [redacted] risiede nel fatto che la proposizione dell'azione in via surrogatoria richiede che il debitore (di C. [redacted] [redacted] abbia già eseguito la controprestazione cui è tenuto verso [redacted] e [redacted] circostanza, quest'ultima, di cui non vi è prova in atti, stante le scarse produzioni documentali di parte attrice e considerata anche l'inammissibilità delle prove orali richieste da questa parte, per la genericità dei capitoli dedotti o perché si tendeva a provare in tal modo fatti che avrebbero dovuto avere un'evidenza documentale

In alternativa, l'azione surrogatoria ex art. 2932 cc sarebbe stata accoglibile qualora il creditore surrogante si fosse dichiarato pronto a provvedere personalmente ad eseguire la prestazione cui [redacted] è tenuto verso [redacted] e [redacted] in forza del contratto preliminare sottoscritto fra queste parti.

Una dichiarazione in tal senso, tuttavia, non vi è stata e [redacted] è limitato (v. atto di citazione a pag. 3 e comparsa conclusionale a pag. 4) a manifestare "la propria disponibilità ad adempiere alle proprie obbligazioni e pertanto a versare il saldo del prezzo", in tal modo mostrando chiaramente l'intenzione di imputare all'adempimento dell'obbligazione di [redacted] verso [redacted] [redacted] somme da lui versate a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo allo stesso [redacted] esito è tuttavia, incompatibile con il rituale esercizio in via surrogatoria dei diritti nascenti in capo a [redacted] dal contratto preliminare con [redacted] perché finirebbe col rendere opponibili a quest'ultimo (ed a [redacted] le vicende del rapporto negoziale fra l'attore e [redacted] cui gli altri due convenuti debbono ritenersi estranei, in difetto di elementi che consentano di affermare che il contratto preliminare con [redacted] sia stato concluso da [redacted] quale rappresentante di [redacted] [redacted]

In sostanza, la domanda surrogatoria in concreto svolta dall'attore finisce con il riproporre l'oggetto ed il contenuto della domanda diretta ex art. 2932 cc verso i due convenuti da ultimo citati, della quale si è all'inizio chiarita l'insostenibilità.

Da ultimo si deve osservare che la necessità di rimanere ancorati alla domanda di parte e, in ogni caso, la diversità di oggetto dei due contratti preliminari - il primo, fra [redacted] e [redacted]

relativo alla compravendita dell'intero stabile di via [redacted] il secondo, fra [redacted] e [redacted] riguardante la compravendita di singole porzioni immobiliari ricavate dalla ristrutturazione e dal frazionamento della preesistente villa - impedisce ogni determinazione d'ufficio, senza tener conto della caparra e degli acconti versati da [redacted] a [redacted] del corrispettivo che l'attore dovrebbe versare a [redacted] quale condizione sospensiva del trasferimento della proprietà di beni immobili in precedenza promesso da questi ultimi al suo debitore [redacted]

Non resta che concludere, pertanto, che tutte le domande dell'attore nei confronti dei convenuti [redacted] e [redacted] debbono essere rigettate. Di conseguenza, deve essere ordinata la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cc, a suo tempo richiesta nell'interesse di parte attrice.

Sembra evidente che l'attore sia rimasto "vittima", oltre che della propria imprudenza (per aver firmato un contratto preliminare e, soprattutto, per aver versato rilevanti somme di denaro, senza verificare che [redacted] fosse proprietario dei beni che prometteva di vendere e senza chiedere un concorrente impegno contrattuale di [redacted] e [redacted] anche dell'ambiguità del rapporto intercorso fra i proprietari del fabbricato e l'imprenditore edile che curava l'operazione immobiliare, tale circostanza può essere valorizzata in questa sede solo per rendere ragione della compensazione integrale delle spese di lite fra l'attore ed i convenuti [redacted] [redacted] nei cui confronti vi è completa soccombenza da parte di costui.

Rimane l'ulteriore domanda subordinata di [redacted] verso [redacted] che può essere interpretata, nonostante una certa imprecisione terminologica, come una domanda di declaratoria della legittimità del recesso dal contratto preliminare intercorso con [redacted] (visto il richiamo all'art. 1385 II comma cc e la richiesta di condanna al pagamento del doppio della caparra confirmatoria - v. Cass. sent. nr. 2032/1994 - nonostante la menzione della declaratoria di "risoluzione" di tale contratto).

Tale domanda è pacificamente fondata ed il convenuto contumace deve essere condannato a pagare la somma di € [redacted] pari al doppio della caparra confirmatoria a suo tempo ricevuta e l'ulteriore somma di € [redacted] per la restituzione di quanto a suo tempo versatogli a titolo di acconto. (v. docc. 1, 4 e 5 prod. attore)

Tali importi costituiscono oggetto di debiti di valuta (cfr., in luogo di molte, Cass. sent. nr. 1714/2000): non è dovuta, quindi, la rivalutazione monetaria. Sono dovuti gli interessi legali, da calcolare per il periodo da ciascun pagamento al saldo.

Il convenuto soccombente dovrà anche rimborsare all'attore le spese di lite, liquidate come da dispositivo.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia di [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale "impresa [REDACTED] di [REDACTED] e nel contraddittorio delle altre parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

la legittimità del recesso di [REDACTED] dal contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato il 2 marzo 2002 con [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale "impresa [REDACTED] di [REDACTED] e

CONDANNA

quest'ultimo a pagare ad [REDACTED] la somma complessiva di € [REDACTED] con gli interessi legali fino al saldo e con decorrenza dal 2 marzo 2002 quanto all'importo di € [REDACTED], dal 9 marzo 2002 quanto all'importo di € [REDACTED] e dal 23 aprile 2002 quanto all'importo di € [REDACTED]

RIGETTA

tutte le domande dell'attore nei confronti dei convenuti [REDACTED] ed [REDACTED] ed ogni altra domanda delle parti;

ORDINA

alla Agenzia del territorio di [REDACTED] circoscrizione di [REDACTED] di cancellare la trascrizione della domanda giudiziale eseguita il 23 ottobre 2003, con il nr. 85074 di registro generale ed il nr. 56108 di registro particolare, con esonero da responsabilità;

CONDANNA

[REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale "impresa [REDACTED] di [REDACTED] a rimborsare ad [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in euro [REDACTED] per spese, euro [REDACTED] per diritti ed onorari, euro [REDACTED] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [REDACTED] oltre IVA e CPA come per legge.

COMPENSA

integralmente le spese di lite fra l'attore ed i convenuti

[REDACTED] cc [REDACTED]

Così deciso in Milano, il 27 febbraio 2006

il Giudice
Giovanni Rollero



[REDACTED]