

PROC. NR. 45052/2003

REPUBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sent. 8185/06  
6103/06

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da:

[redacted] o, cf [redacted], e [redacted]  
Milena, elettivamente domiciliati in Milano, via Manzoni n. 17, presso lo  
studio dell'avv. Renato Zanfagna, che li rappresenta e difende per procura  
a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

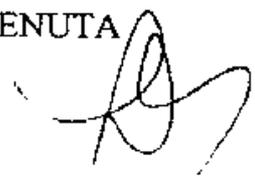
contro

[redacted] di [redacted] società  
semplice, cf. 03165420153, in persona del legale rappresentante sig.  
[redacted] e [redacted] A [redacted] cf  
[redacted], N [redacted] C [redacted] cf [redacted],  
tutti elettivamente domiciliati in Milano, via Pietro Cossa n. 2, presso lo  
studio degli avv.ti Antonio Chiarolanza e Carlo Marsico, che li  
rappresentano e difendono per procura in calce alle rispettive comparse di  
costituzione e risposta;

CONVENUTI

[redacted], cf [redacted], in persona del legale  
rappresentante pro tempore sig. Giorgio Invernizzi, elettivamente  
domiciliata in Milano, via Cesare Battisti n. 1, presso lo studio dell'avv.  
Riccardo Fusco che la rappresenta e difende per procura in calce alla copia  
notificata dell'atto di citazione;

CONVENUTA



CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 6.12.2005 come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, i sig.ri [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la società semplice [redacted] (di seguito A [redacted]) ed i sig.ri [redacted] [redacted] e A [redacted] e C [redacted] [redacted] chiedendo, previo accertamento del relativo obbligo, la condanna dei medesimi all'adempimento degli impegni assunti nei confronti degli attori con il contratto preliminare di compravendita perfezionatosi mediante incontro della proposta espressa dagli attori in data 30.5.2003 e relativa accettazione, espressa per [redacted] dal sig. [redacted] in data 4.6.2003 ed avente ad oggetto il terreno sito in Vigevano, di proprietà della suddetta società.

La causa veniva iscritta al numero di R.G. 45052/03.

Successivamente all'iscrizione della causa, gli attori scoprivano che in data 30.6.2003 [redacted] aveva venduto il bene a [redacted] s.p.a., la quale aveva provveduto il giorno seguente, 1.7.2003, alla trascrizione del trasferimento di proprietà. Essi, pertanto, notificavano un secondo atto di citazione citando gli stessi soggetti di cui sopra nonché la s.p.a. [redacted] chiedendo in via principale la condanna di tutti i convenuti, in via solidale e/o alternativa tra loro, al risarcimento dei danni subiti dagli attori in conseguenza della cessione del bene loro preventivamente promesso in vendita; in subordine, chiedevano la condanna dei sig.ri [redacted] e [redacted] ad indennizzare gli attori ai sensi dell'art. 1381 c.c.

La seconda causa prendeva il numero di R.G. 2597/04.

A sostegno delle proprie pretese, gli attori, premesso di essere soci della società semplice [redacted] unitamente ai sig.ri [redacted] [redacted] e [redacted] (quest'ultimo quale socio d'opera), esponevano che nel 2003 i soci [redacted] e N [redacted] (che, insieme detenevano la maggioranza delle quote) decisero di porre in vendita il terreno di proprietà della società, in quanto era prevista la sua destinazione ad area edificabile sulla base di una variante al piano regolatore del Comune di Vigevano di prossima adozione.

Essi, continuavano gli, attori esprimevano il proprio dissenso alla vendita, ma si rendevano disponibili ad acquistare il terreno alle medesime condizioni che fossero state offerte da terzi potenziali acquirenti.

Con lettera del 30.5.2003 il sig. [redacted] amministratore di fatto della [redacted] anche a nome degli altri due soci, fratelli [redacted] [redacted] comunicava agli attori l'offerta pervenuta da [redacted], allegando una bozza del contratto preliminare che prevedeva il prezzo di €

620.000 e la condizione sospensiva dell'attribuzione di destinazione edificabile, e li invitava a comunicare il loro gradimento rispetto alla vendita a tale società oppure a confermare l'impegno ad acquistare loro alle stesse condizioni.

I sig.ri [redacted] e [redacted] con lettera del 4.6.2005, tramite il professionista di loro fiducia, dott. [redacted], comunicavano la propria volontà di acquistare il terreno a tutte le condizioni di cui alla bozza di preliminare allegato alla lettera del 30.5.2003.

A sua volta il sig. [redacted] invitava gli attori ad un incontro il 18.6.2003 per formalizzare la cessione del terreno.

Il 9.6.2003, però, il convenuto trasmetteva una nuova offerta di La Centrale, che prevedeva un prezzo maggiore e l'assenza di condizioni, ed a tale missiva gli attori rispondevano di ritenere già perfezionato l'impegno da parte di [redacted] a vendere a loro favore alle condizioni stabilite nella lettera 30.5.2003.

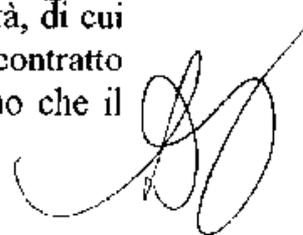
Seguiva uno scambio di lettere per fissare la data definitiva dell'incontro in cui procedere alla formalizzazione del contratto preliminare, ed infine veniva fissata nel 30.6.2003, indicata dalla stessa parte convenuta. Tuttavia, la società [redacted] ed i suoi soci disertavano l'appuntamento di cui sopra, a cui comparivano i soli attori, pronti per stipulare il preliminare e versare la caparra di € 50.000.

A quel punto, gli attori adivano il Tribunale per ottenere la sentenza dichiarativa dell'obbligo della società [redacted] di trasferire loro il terreno in questione e la relativa condanna.

In occasione della richiesta di trascrizione della domanda introduttiva, gli attori apprendevano che [redacted] il 30.6.2003 aveva venduto il terreno a [redacted] e l'acquisto era stato trascritto il 1.7.2003.

Gli attori evidenziavano che il contratto [redacted] / [redacted] era stato stipulato proprio il giorno dell'appuntamento fissato per il preliminare [redacted] / [redacted] e [redacted] e trascritto in tutta fretta già il giorno seguente; inoltre il contratto prevedeva termini di versamento del prezzo sfavorevoli alla venditrice e non dava rilievo al mutamento di destinazione urbanistica del terreno, condizione a cui la bozza di preliminare del 30.5.2003 subordinava la compravendita, tutti elementi idonei a rivelare, secondo gli attori, un disegno delle due società in loro danno.

Si costituivano in entrambe le cause la s.s. [redacted] ed i sig.ri [redacted] e [redacted] chiedendo la reiezione delle domande avversarie e formulando eccezioni e difese sostanzialmente coincidenti. I convenuti osservavano, in primo luogo, che il sig. [redacted] non ebbe mai la carica di amministratore, neppure di fatto, della società, di cui era invece amministratore il sig. [redacted] come previsto dal contratto costitutivo della società semplice; conseguentemente, contestavano che il



sig. [REDACTED] potesse impegnare la società nella trattativa per la vendita del terreno in questione o che gli attori, quali soci, potessero incolpevolmente confidare in una diversa apparenza; precisavano che l'attività svolta dal sig. [REDACTED] nell'operazione per cui è causa era dovuta al personale interesse di socio ed all'incarico di mediazione conferito in relazione alla vendita del terreno *de quo*, da [REDACTED] alla srl [REDACTED] di cui egli era legale rappresentante.

In subordine, per l'eventualità che risultasse la conclusione di un preliminare tra la società e gli attori, i convenuti eccepivano la nullità ex art. 1341 c.c. della condizione a cui il contratto era subordinato e di conseguenza dell'intero contratto, cioè quella che intervenisse l'inserimento del terreno nella variante del piano regolatore del Comune di Vigevano.

Si costituiva altresì la spa [REDACTED] nella causa n. 2597/04, chiedendo a sua volta la reiezione delle domande degli attori e protestando la propria estraneità ai rapporti intervenuti tra i soci di [REDACTED]; in particolare, osservava che dell'asserito preliminare dedotto dagli attori la società [REDACTED] non era, né poteva essere, a conoscenza e, comunque, contestava che simile contratto fosse mai venuto in esistenza, vista la carenza di poteri rappresentativi della società in capo al sig. [REDACTED]. Contestava, infine, l'entità del risarcimento richiesto.

Le cause venivano riunite.

Tutte le parti producevano documenti. Le istanze istruttorie formulate con le memorie autorizzate ai sensi dell'art. 184 c.p.c. risultavano superflue e non venivano ammesse.

Quindi, precisate le conclusioni come riportate nei fogli allegati, depositate e scambiate le comparse conclusionali, la causa giunge ora a decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, si osserva che le prove orali dedotte dagli attori con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c. e ribadite con le conclusioni definitive non sono ammissibili, perché i capitoli da 1) a 5) si riferiscono a circostanze non contestate nella loro oggettività storica; i capitoli da 6 a 11 si riferiscono a circostanze irrilevanti perché, quand'anche il sig. [REDACTED] avesse di fatto svolto un ruolo di amministratore di fatto della società, era o doveva essere noto agli attori che, in base al contratto sociale, amministratore e rappresentante della società stessa era un diverso soggetto, cioè il sig. [REDACTED]

Nel merito, si osserva che gli attori fondano le domande principali sulla pretesa conclusione di un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto il terreno di proprietà della società semplice [redacted] (di cui essi stessi sono soci per la quota del 14,28% il sig. [redacted] e del 21,43% la sig.ra [redacted]), preliminare che si sarebbe perfezionato mediante lo scambio, avvenuto il 4.6.2003, di proposta a contrarre da essi comunicata alla società ed accettazione da questa comunicata a mezzo del socio e amministratore di fatto [redacted]

In particolare, sostengono gli attori che la proposta sarebbe contenuta nella missiva (doc. n. 3 att.) diretta al sig. [redacted] sottoscritta dal dott. [redacted], loro professionista di fiducia, trasmessa a mezzo fax il 4.6.2003 ed avente il seguente contenuto: *"Come concordato ti confermo che la signora [redacted] ed il dott. [redacted] hanno manifestato la propria volontà di acquistare il terreno di cui all'oggetto alla medesime condizioni e modalità di cui alla bozza di compromesso con [redacted]"* così come inviata in data 30 maggio u.s. Resto in attesa di una conferma della riunione del 18 giugno p.v."

Il riferimento contenuto nella lettera appena riportata riguarda la lettera datata 30.5.2003 (doc. n. 2 att.), sottoscritta dal sig. [redacted] ed avente quali destinatari i sig.ri [redacted] [redacted] ed il dott. [redacted] [redacted] nonché per conoscenza i sig.ri [redacted] e G. [redacted]; ad essa era allegata copia della bozza del preliminare destinato a regolare il rapporto contrattuale tra [redacted] e [redacted], completa di tutti gli elementi essenziali della futura compravendita, ossia: precisa descrizione del bene da trasferire, determinazione di entità e modalità di pagamento del prezzo, previsione di una condizione che subordinava l'efficacia del contratto al "verificarsi dell'approvazione della variante al P.R.G. di Vigevano"<sup>1</sup>.

Secondo gli attori, poi, l'accettazione sarebbe intervenuta mediante la missiva del 4.6.2003 (doc. n. 4 att.), sottoscritta dal sig. [redacted], avente gli stessi destinatari di quella del 30.5.2003, e dal seguente tenore: *"Caro Fabrizio con riferimento al Tuo fax odierno, Ti confermo di aver fissato un incontro presso lo studio del Rag. Abbiati Pietro il giorno 16.6.2003 alle ore 15,00 per provvedere a formalizzare la cessione del terreno di cui sopra alle condizioni stabilite."*

Effettivamente, l'incontro delle dichiarazioni contenute nelle lettere del 4.6.2003 rispettivamente del dott. [redacted] (integrata con il testo della lettera 30.5.2003 in essa richiamato) e del sig. [redacted] avrebbe

<sup>1</sup> La condizione testualmente collegava l'efficacia del preliminare all'avveramento di un fatto futuro ed incerto (l'approvazione di una variante al P.R.G.), dipendente dalla piena discrezione di un ente pubblico, senza porre a carico di una della parti contraenti l'onere di intervenire presso l'ente per "ottenere" quel provvedimento, come deducono le parti convenute.

potuto dare luogo, ai sensi dell'art. 1326 c.c., alla conclusione di un contratto preliminare avente il testo di cui alla bozza allegata alla lettera del 30.5.2003, a condizione, però, di provenire dalle stesse parti del contratto preliminare oppure da soggetti muniti dei poteri necessari a rappresentarle. Tuttavia, siffatta condizione non ricorre.

In primo luogo, il dott. [REDACTED], autore dell'asserita proposta contrattuale di cui alla lettera del 4.6.2003, risulta privo del potere di rappresentare i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Siffatto potere necessariamente doveva essere conferito nella dovuta forma, dovendosi richiamare l'art. 1392 c.c., in base al quale la procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere. Nella specie, il contratto da concludere a mezzo del rappresentante era un preliminare avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di bene immobile, per il quale il combinato disposto degli 1350 c.c. e 1351 c.c. prescrive la forma scritta a pena di nullità. Di conseguenza, anche la procura al dott. [REDACTED] andava conferita nella forma scritta affinché il medesimo, secondo la prospettazione gli attori, potesse validamente manifestare la volontà contrattuale dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] Pessina diretta alla conclusione del preliminare in questione.

Va precisato che la mancanza di poteri rappresentativi in capo al dott. [REDACTED] è stata eccepita dalla convenuta [REDACTED] fin dalla comparsa di costituzione e risposta, e tanto basta per ritenere la questione acquisita alla materia del contendere, sebbene gli altri convenuti abbiano fatto propria tale eccezione solo con le memorie autorizzate successivamente alla costituzione. Peraltro, la sussistenza di valido potere di rappresentanza in capo al dott. [REDACTED] è uno dei fatti che costituiscono il fondamento del diritto fatto valere dagli attori nel presente giudizio, basato sull'asserita conclusione del contratto preliminare tra gli attori stessi, a mezzo di un rappresentante, e la società [REDACTED]. Pertanto, ai sensi dell'art. 2697 c.c., gravava sugli attori l'onere di provare la sussistenza di una valida procura in capo a colui che indicavano come loro rappresentante per la conclusione del preliminare *de quo*, onere che, versandosi in materia di atti per i quali è prescritta dalla legge la forma scritta a pena di nullità, poteva essere assolto solamente mediante la produzione in giudizio della scrittura privata o dell'atto pubblico contenente la procura.

Anche dal lato della società [REDACTED], il soggetto che ha esternato le dichiarazioni del 30.5 e del 4.6.2003, sopra citate, cioè il sig. [REDACTED], era privo del potere di rappresentare la società.

Invero, il contratto sociale (doc. n. 1 att.) attribuiva l'amministrazione e la rappresentanza della società, per gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, al sig. [REDACTED] circostanza certamente nota agli

attori, quali soci e sottoscrittori dell'atto di trasformazione della preesistente società nella società semplice [redacted] e dei patti sociali in esso contenuti.

La qualità degli attori esclude che essi abbiano potuto fare affidamento, se non per errore inescusabile, sull'apparente ruolo di amministratore di fatto della società semplice eventualmente condotto dal sig. [redacted]

Neppure è stata prospetto il conferimento di un mandato con rappresentanza da parte dell'amministratore [redacted] al sig. [redacted] in ordine alla vendita e, del resto, anche in tal caso, il mandato in quanto riferito alla stipulata di contratto richiedente la forma scritta *ad substantiam*, avrebbe dovuto essere rilasciato nella stessa forma.

Insomma, per quanto sopra detto, non è sostenibile che tra gli attori e la s.s. [redacted] si sia concluso il dedotto contratto preliminare, perché, si ripete, sono mancate dichiarazioni di volontà contrattuale formative dell'accordo direttamente provenienti dalle parti sostanziali oppure da soggetti con il potere di compiere atti giuridici in loro nome.

La fattispecie in esame appare invece riconducibile alla figura disciplinata dall'art. 1381 c.c., dedotta dagli attori con la domanda subordinata.

In particolare, il tenore delle lettere sopra richiamate porta a ritenere che il sig. [redacted] promise il fatto del terzo, consistente nell'adoperarsi affinché la società A [redacted] addivenisse alla sottoscrizione del preliminare secondo le condizioni stabilite nella bozza allegata alla missiva del 30.5.2003 da lui medesimo inviata agli attori.

Va precisato che il sig. [redacted] risulta aver agito quale socio della A [redacted] e non nella distinta qualità di legale rappresentante della società [redacted] società di mediazione immobiliare che, sostengono i convenuti, sarebbe stata investita dell'incarico di reperire acquirenti per il terreno in questione.

Infatti, a prescindere dall'esistenza di un siffatto incarico, è evidente che nelle lettere inviate ai sig.ri [redacted] - [redacted] il sig. [redacted] non ha speso il nome della [redacted] né ha fatto riferimento ad incarichi di mediazione, ed a tal fine è ben poco significativo il mero impiego di carta intestata alla società [redacted]. Al contrario, per le espressioni usate in quelle lettere, è evidente che egli compariva in qualità di socio interessato in prima persona alla vendita del bene societario (situazione che, comunque, ha ribadito in giudizio) al pari degli altri soci dei quali si dichiarava rappresentante. Al riguardo è probante l'esordio della lettera 30.5.2003: "*Con la presente Vi invio (anche in nome e per conto dei signori [redacted] [redacted] e [redacted] quanto ricevuto in data odierna dalla spett. [redacted] ...*".

La stessa lettera 30.5.2003 prosegue, poi, dando per già concordato tra tutti i soci che le alternative erano: vendere a [redacted] il terreno alla condizioni

indicate nella bozza già predisposta oppure, alle stesse condizioni, vendere ai soci [redacted] e [redacted] ("Come da Voi proposto nell'incontro tenuti presso lo studio del rag. Abbiati le strade percorribili sono due: a) vendita a [redacted] c. [redacted] a." alle condizioni di cui al compromesso allegato; b) vendita ai soci [redacted] e [redacted] alle stesse condizioni") e che la scelta tra l'una o l'altra di dette alternative dipendeva dalla decisione dei soci [redacted] e [redacted] P. [redacted] di acconsentire alla vendita al terzo oppure di impegnarsi all'acquisto, lasciando intendere che, in questo secondo caso, non restava che procedere alla formalizzazione del preliminare ("Pertanto, Vi prego di farmi pervenire entro il giorno 5 giugno 2003 il Vostro benestare scritto in merito alla sottoscrizione da parte del sig. [redacted] del preliminare di compravendita sotto condizione sospensiva a [redacted] spa oppure, in alternativa, sempre entro tale data, confermare il vostro impegno scritto all'acquisto alle stesse condizioni precisando il giorno di vostro gradimento per la sottoscrizione del preliminare di compravendita...").

L'impegno del sig. [redacted] ad adoperarsi per la sottoscrizione del preliminare era poi rafforzato dalla lettera del 4.6.2003 (in risposta alla comunicazione degli attori - tramite il dott. [redacted] - di optare per l'acquisto del terreno da parte loro); con tale lettera il convenuto comunicava di aver preso atto della scelta e di aver fissato l'incontro per "provvedere a formalizzare la cessione del terreno alle condizioni stabilite", come dire che, essendo già stabiliti i termini del preliminare, non restava che rivestirli della debita forma all'incontro appositamente fissato.

L'insieme degli elementi testuali sopra richiamati mettono in luce l'impegno del sig. [redacted] rispetto al comportamento della società, appunto consistente nella conclusione della vendita direttamente dalla A. [redacted] agli attori.

Invero, il sig. [redacted] pur non aveva poteri di rappresentare e vincolare direttamente la società, come si è detto, nella sua qualità di socio e messaggero delle intenzioni dei soci [redacted], quindi della maggioranza delle quote, era certamente in grado di determinare il comportamento indicato, promettendo quindi l'obbligazione e il fatto del terzo nel quadro della fattispecie prevista dall'art. 1381 c.c. Oltre tutto, tale apparenza era rafforzata dal tacito avallo dei sig.ri [redacted] che, benché destinatari a loro volta delle lettere sopra citate, non ne hanno contestato al momento il contenuto.

Alla fattispecie, in questione, sono peraltro del tutto estranei i sig.ri [redacted] e, a maggior ragione, la società [redacted].

X  
Gli attori hanno chiesto la corresponsione dell'indennizzo previsto dall'art. 1381 c.c.

Va premesso che, come la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha sempre puntualizzato, l'indennizzo in questione è cosa diversa dal risarcimento del danno: mentre quest'ultimo tende a ricostruire la situazione patrimoniale del danneggiato lesa dal comportamento illegittimo del

danneggiante, come sanzione dell'illegittimità, l'indennizzo, come nella fattispecie di cui all'art. 1381 c.c, tende a compensare la lesione di interessi altrui conseguente, di norma, al legittimo esercizio di un diritto e, quindi, a prescindere dalla colpevolezza. Quando il legislatore ha inteso attribuire a taluno il diritto al risarcimento del danno, lo ha dichiarato espressamente, mentre ha utilizzato i termini di "indennizzo" o di "indennità" in occasioni differenti che comportano criteri di applicazione e di valutazione diversificati rispetto alla disciplina generale dettata in tema di risarcimento del danno.

Trattandosi di indennizzo per cui l'art. 1381 c.c. non determina i criteri di liquidazione, così come, in genere, accade per l'istituto in esame, la liquidazione deve essere necessariamente equitativa (Cass. 21.6.1991 n. 6984).

A tal fine, non pare equo fare riferimento, come vorrebbero gli attori, alla differenza tra il prezzo indicato nella bozza di preliminare e il valore attuale del bene, che è notevolmente aumentato dopo che il terreno è diventato edificabile in virtù del piano regolatore entrato in vigore in corso di causa; ex ante, però, l'adozione del nuovo P.R.G. era evento futuro ed incerto, dedotto quale condizione sospensiva del preliminare predisposto tra le parti. L'eventuale raffronto tra il valore di mercato del terreno e il prezzo stabilito richiederebbe la conoscenza di dati relativi al 2003, dati che tuttavia gli attori non hanno fornito, limitandosi a produrre la relazione di un consulente relativa al valore odierno del bene, né la lacuna può essere integralmente colmata mediante CTU.

Ciò premesso, considerata la differenza tra il prezzo indicato nella bozza del 30.5.2003 e il prezzo ricavato dalla vendita a [REDACTED] (lucro a cui, peraltro, hanno partecipato anche gli attori), l'alea circa l'avveramento della condizione sospensiva e, tenuto conto che, certamente gli attori hanno invano sostenuto spese in vista della conclusione del contratto (p.e. i compensi per il proprio consulente), appare equo liquidare l'indennizzo nella misura di € 50.000.

Le spese di lite degli attori (escluse quelle relative alla citazione degli altri convenuti) vanno poste a carico del sig. [REDACTED], quelle della spa [REDACTED] a carico degli attori.

Visti i rapporti tra le parti ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite tra gli attori e i sig.ri [REDACTED]

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio tra le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:



in parziale accoglimento della domanda subordinata formulata dagli attori,  
condanna il sig. [REDACTED] a pagare ai medesimi la somma di €  
50.000, a titolo di indennizzo ex art. 1381 c.c.;  
respinge le domande proposte nei confronti delle altre parti;  
condanna il sig. [REDACTED] alla rifusione a favore degli attori nella  
misura di complessivi € 15.000 (di cui € 1.800 per spese, € 2.500 per diritti  
e € 10.700 per onorari) oltre IVA e CPA;  
condanna gli attori alla rifusione a favore della spa [REDACTED] nella misura  
di complessivi € 15.000 (di cui € 1.800 per spese, € 2.500 per diritti e €  
10.700 per onorari) oltre IVA e CPA;  
dichiara compensate le spese di lite tra gli attori ed i convenuti [REDACTED]  
Così deciso in Milano il 20.06.2006

Il Giudice   
dott. Lucia Formica

