

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 9.3.2005 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato i sig.ri [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] e la [redacted] (in seguito [redacted]) nonché il sig. [redacted] in proprio ed esponevano quanto segue.

Nel mese di maggio 2000, i coniugi [redacted] cittadini tedeschi, avendo intenzione di acquistare un immobile in Italia si affidavano all'agenzia [redacted] che sottoponeva loro, in data 31.5.2000, un modulo prestampato contenente atto denominato in lingua tedesca "Verkaufsversprechen", ossia promessa di vendita, relativo ad appartamento con box sito in [redacted] poi risultato di proprietà della [redacted] al prezzo di lire [redacted] di cui lire [redacted] da versare alla sottoscrizione dell'atto.

Gli attori, che non conoscono la lingua italiana, sottoscrivevano l'atto e versavano la somma di D.M. [redacted] pari a lire [redacted], convinti sulla base delle informazioni fornite dall'agenzia che tale atto fosse vincolante nella trattativa destinata a sfociare nell'acquisto dell'immobile, e convenivano con l'agenzia che nell'appartamento sarebbero state apportate migliorie.

In data 11.8.00, a richiesta di [redacted] versavano alla stessa la somma di lire [redacted] data 14.8.00 l'ulteriore somma di lire [redacted]

In data 15.7.2001, poiché i lavori promessi non avevano avuto corso né si era addivenuti al contratto di compravendita, gli attori si recavano in Italia presso l'agenzia [redacted] e concordavano una riduzione del prezzo indicato nell'atto del 31.5.2000 e confermavano le migliorie già previste senza aggravio di spesa.

Quindi, sempre su richiesta di [redacted] in data 23.7.2001 versavano lire [redacted] e il 1.8.01 lire [redacted] su conto corrente presso Banca Svizzera, espressamente indicato dall'agenzia.

Successivamente gli attori venivano convocati per l'appuntamento davanti al Notaio onde procedere alla stipula dell'atto di compravendita, ma l'appuntamento veniva rinviato e, quindi, non più fissato malgrado i solleciti degli attori.

Tutto ciò premesso, poiché il contratto di compravendita non si era mai perfezionato, gli attori chiedevano la restituzione delle somme versate, pari a lire [redacted] nonché il risarcimento dei danni patrimoniali e non subiti in conseguenza della condotta di [redacted] del sig. [redacted] in proprio e di [redacted]

La [redacted] ed il sig. [redacted] regolarmente costituiti, esponevano di aver agito nel rapporto con gli attori in forza di un contratto di mandato, stipulato in data 16.7.99 con la [redacted] avente ad oggetto la vendita del complesso immobiliare in cui era situato l'appartamento promesso agli attori e quale accessorio il conferimento a [redacted] del potere di raccogliere da interessati proposte d'acquisto ed a ricevere anticipi sul prezzo. Confermavano di aver ricevuto dagli attori la proposta contrattuale del 31.5.2000 e di averla sottoscritta per accettazione in forza di detta procura, così determinando la conclusione di contratto preliminare di compravendita relativamente ad un appartamento; confermavano altresì di aver riscosso la somma di lire [redacted] titolo di caparra confirmatoria.

I predetti convenuti confermavano, altresì, di aver ricevuto altri acconti in nome di [redacted] raggiungendo la somma complessiva di lire [redacted] ma precisavano di aver trasferito solo [redacted] alla predetta società e di aver trattenuto gli altri versamenti in pagamento della provvigione per l'intermediazione (lire [redacted] e del corrispettivo per lavori e arredi forniti tramite [redacted] in tutto lire [redacted] nonché, quanto alla restante somma la somma di lire [redacted] in compensazione di un credito di pari entità vantato dall'agenzia nei confronti della [redacted]

La [redacted] precisava inoltre che l'appuntamento davanti al Notaio concordato per il contratto di compravendita era stato rinviato una volta per motivi di salute del Notaio e, nel settembre 2001, annullato definitivamente perché gli attori avevano comunicato di non essere più interessati all'acquisto, dichiarandosi disponibili a risolvere il contratto preliminare ed a riconoscere il diritto della controparte a trattenere la caparra e le provvigioni, anche se poi avevano revocato tale disponibilità.

Tutto ciò premesso, i convenuti [redacted] chiedevano di accertare che, di tutte le somme ricevute dagli attori, la somma di lire [redacted] era stata incassata per conto della [redacted] che una parte era stata trattenuta in compensazione di un corrispondente credito nei confronti di [redacted] pertanto, chiedevano che quest'ultima solamente fosse condannata alla restituzione a favore degli attori di ogni somma con assoluzione dell'agenzia da ogni domanda.

Si costituiva, inoltre, la [redacted] la quale a sua volta confermava che la [redacted] era stata incaricata di promuovere la vendita di appartamenti del complesso immobiliare in questione nonché abilitata a ricevere dagli interessati acquirenti proposte d'acquisto e versamenti a titolo di caparra e di anticipo sul prezzo. Sosteneva che, tuttavia, tale mandato era senza rappresentanza, sicché la scrittura del 31.5.2000 aveva determinato la conclusione di un contratto preliminare di compravendita esclusivamente

tra i diretti contraenti, cioè gli attori e la [redacted]. Peraltro, quale mandante, essa si era adoperata per dare esecuzione al contratto stipulato dalla mandataria [redacted] e cioè a concludere direttamente con gli attori il contratto di compravendita definitivo.

Precisava, poi, che l'agenzia si era limitata a trasferire la somma di [redacted] mentre nulla sapeva [redacted] circa i restanti pagamenti per lire [redacted].

Inoltre, faceva presente che il mandato alla [redacted] era stato revocato in data 1.9.2000.

Sottolineava poi che, malgrado la sua disponibilità ed i solleciti comunicati agli attori tramite l'agenzia [redacted] il contratto definitivo non era stato concluso per decisione degli attori, i quali con fax del 19.10.2001 avevano comunicato direttamente a [redacted] di non essere in grado di adempiere agli obblighi assunti per problemi personali e chiedevano la restituzione degli acconti, comunicazione a cui la [redacted] aveva risposto dichiarando la disponibilità a risolvere il contratto preliminare trattenendo però la caparra.

Ciò premesso, la società convenuta sosteneva che la scrittura 31.5.00 costituiva contratto preliminare di compravendita tra [redacted] ed i coniugi [redacted] che il versamento di lire [redacted] era stato effettuato a titolo di caparra confirmatoria.

Dichiarava comunque di essere ancora disponibile a trasferire il bene immobile agli attori a fronte del saldo del prezzo, di cui chiedeva il pagamento in via riconvenzionale. Chiedeva, inoltre, la reiezione delle domande degli attori e, in via subordinata, la condanna di [redacted] a manlevarla in caso di condanna.

Con la memoria depositata ai sensi dell'art. 180 II comma c.p.c. [redacted] contestava l'esistenza di un proprio debito nei confronti di [redacted] ed in particolare quello indicato nel doc. n. 6 prodotto da quella parte.

All'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., tenutasi il 6.3.2003, le parti rendevano interrogatorio libero.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c., depositata il 7.4.2003, gli attori sostenevano che la scrittura 31.5.2000 non integrava contratto preliminare di compravendita, ma semplice puntuazione delle trattative, sia perché, da parte loro, avevano inteso l'atto come mera espressione del loro serio interesse all'acquisto, sia perché [redacted] non era abilitata a rappresentare [redacted] ma solo a far sottoscrivere proposte. In ogni caso, contestavano che i versamenti effettuati avessero carattere di caparra confirmatoria, perché tale natura dei versamenti non era espressamente pattuita nella scrittura in questione.

In subordine, prospettavano che la scrittura dovesse intendersi come proposta d'opzione non accettata da [REDACTED] nel termine di 30 giorni indicato nell'atto.

Ribadivano che l'appuntamento fissato con il notaio per la conclusione della compravendita era slittato inizialmente per motivi ad essi non imputabili

Alla memoria ora richiamata, [REDACTED] replicava, con memoria depositata il 6.5.2003, ribadendo che la scrittura del 30.5.2000 costituiva contratto preliminare di compravendita tra gli attori e [REDACTED] e di tale contratto conteneva tutti gli elementi essenziali.

All'udienza del 14.5.2003 i procuratori degli attori e della convenuta [REDACTED] facevano presente che pendevano serie e concrete trattative per la definizione bonaria della controversia e chiedevano un rinvio per favorirne la definizione.

All'udienza del 9.10.2004, su istanza di parte attrice e della convenuta [REDACTED] venivano assegnati i termini per le istanze istruttorie, ai sensi dell'art. 184 c.p.c.

Alla successiva udienza del 4.3.2004 il procuratore della società [REDACTED] dichiarava che era intervenuto il fallimento della sua assistita, sicché veniva dichiarata l'interruzione del processo.

Parte attrice provvedeva, quindi, a riassumere tempestivamente e regolarmente il processo nei confronti di tutte le parti ed in particolare del fallimento della società [REDACTED] che tuttavia non si costituiva.

Con atto del 6.10.2004 il procuratore del convenuto [REDACTED] rinunciava all'incarico.

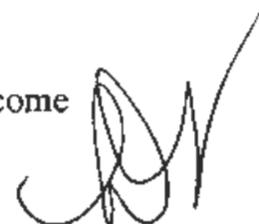
Quindi, le parti producevano documenti e depositavano inoltre memorie contenenti l'istanza di ammissione di altri mezzi di prova, che tuttavia non venivano ammessi.

All'udienza del 9.3.2005 parte attrice e la convenuta [REDACTED] precisavano le conclusioni come in epigrafe riportate.

Infine, depositate comparse conclusionali e di replica, la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulla base delle risultanze di causa, i fatti rilevanti vanno ricostruiti come segue.



1) Va innanzitutto premesso che gli attori agiscono sulla base di una scrittura privata redatta su modulo prestampato intestato alla [redacted] intitolata "promessa di vendita" e riguardante un immobile sito nel complesso denominato "[redacted]" di [redacted]

[redacted] La scrittura è stata sottoscritta in data 31.5.2000 dagli attori medesimi e, per parte venditrice, dalla [redacted]

Prima di meglio esaminare detta scrittura, occorre premettere che proprietaria del citato complesso immobiliare [redacted] di [redacted] era la [redacted] la quale, mediante la scrittura 16.7.1999 (prodotta da entrambe le società convenute quale doc. n. 1), aveva conferito alla [redacted] l'incarico di promuovere la vendita di unità abitative in esso ubicate.

Il contratto disciplinato da detta scrittura deve qualificarsi di mandato senza rappresentanza, come si desume dal fatto che la prestazione principale posta a carico dell'agenzia consisteva nel seguire e curare i rapporti la società preponente e gli acquirenti (punto 6), nel raccogliere proposte d'acquisto da parte degli interessati (punto 5) da formularsi sulla base di un prontuario predisposto dalla [redacted] da cui [redacted] non era abilitata a discostarsi se non espressamente autorizzata (punto 3).

In particolare, con tale contratto, [redacted] incaricava [redacted] di svolgere attività di assistenza della clientela "per la vendita in via esclusiva" delle unità immobiliari site nel citato complesso residenziale e, in particolare, il punto 5), così prevedeva: "[redacted] è autorizzata a far sottoscrivere agli interessati una proposta di acquisto ed a ricevere per conto della [redacted] importi e assegni versati a titolo di caparra e anticipo al momento della sottoscrizione della prenotazione."

Il tenore letterale della clausola appena riportata e dell'intera scrittura 16.7.1999, come ben sottolineano gli attori, non consente affatto di desumere il conferimento di potere di rappresentanza da [redacted] a [redacted] tanto meno con riferimento alla conclusione di contratti aventi ad oggetto immobili, dovendo la procura per tale tipologia di contratti necessariamente risultare da atto scritto.¹

Del resto, ogni questione al riguardo è superata dal fatto che nel contesto della scrittura 31.5.2000 la [redacted] non ha speso in alcun modo il nome

¹ E' appena il caso di ricordare che il mandato ad alienare senza rappresentanza, in modo particolare per i beni immobili, con la conseguenza che la vendita, in caso di mancata spendita del nome del mandante, non comporta altro effetto che quello di obbligare il mandatario a procurare all'acquirente la intestazione del bene, e che il mandato a vendere beni immobili, richiede la forma scritta "ad substantiam" e tale forma è necessaria anche nel caso della ratifica dell'operato di colui che abbia agito come mandatario a vendere o ad acquistare beni immobili in assenza di mandato con rappresentanza.

della [redacted] ed anzi si è qualificata essa stessa venditrice, tanto che gli stessi attori hanno precisato in atto di citazione di aver intrattenuto rapporti solo con [redacted] e di aver appreso solo molto tempo dopo che proprietaria dei beni era [redacted]

Poiché in tema di mandato senza rappresentanza l'art. 1705 c.c. stabilisce che il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno conoscenza del mandato e che i terzi non hanno rapporto con il mandante, si deve concludere che, contrariamente a quanto pare adombrare la convenuta [redacted] in assenza di validi poteri rappresentativi e, comunque (argomento decisivo ed assorbente) persino della spendita del nome, è evidente che la società [redacted] risulta estranea al rapporto negoziale intercorso tra gli attori ed l'agenzia [redacted]

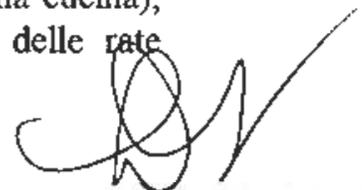
2) Escluso che [redacted] abbia agito in presenza di poteri idonei a vincolare contrattualmente [redacted], si dovrebbe ipotizzare che la conclusione tra gli attori ed [redacted] di un contratto preliminare, impegnativo per [redacted] dal lato del venditore.

Del resto nulla osta a che una parte prometta di vendere un bene altrui, assumendo così nei confronti del proprio promissario acquirente l'obbligo a contrarre per procurargli la proprietà di quel bene, vuoi acquistando il bene dal proprietario per poi rivenderlo alla controparte, vuoi facendo intervenire nel contratto definitivo il proprietario affinché manifesti il suo consenso al trasferimento del diritto, ipotesi questa destinata a realizzarsi nella fattispecie.

Prima di verificare quanto sopra, occorre però qualificare la scrittura del 31.5.2000 sottoscritta dagli attori.

Si tratta di scrittura privata, redatta in lingua tedesca su modulo stampato intestato alla [redacted] predisposto e compilato dall'agenzia. La scrittura è stata prodotta da tutte le parti in causa, con la relativa traduzione, peraltro non asseverata e, quindi, contenente alcune divergenze su cui si tornerà.

Come si è detto, la scrittura è intitolata "promessa di vendita" ed è riferita ad appartamento con autorimessa sito nel complesso residenziale "[redacted]" di [redacted] senza specificare che la proprietà faceva capo alla [redacted], contiene una sommaria descrizione dell'appartamento, l'indicazione dell'ammontare complessivo del prezzo pattuito, di lire [redacted] con specificazione delle prestazioni a cui il prezzo complessivo era riferito (ossia trasferimento dell'immobile, lavori di adattamento e fornitura degli arredi della cucina), senza precisare esatte scadenze e modalità del versamento delle rate



successive e del saldo; infine, indica una data di massima per il rogito notarile.

Ciò detto, la tesi per cui la scrittura abbia natura di proposta contrattuale attribuibile agli attori, sicchè con la sottoscrizione per accettazione da parte di [redacted] si sarebbe concluso contratto preliminare per la compravendita di un appartamento, sia pure vincolante per gli attori e l'agenzia e non per la [redacted] non è condivisibile.

Infatti, in primo luogo, in nessuna parte della scrittura è espressa la univoca volontà delle parti di impegnarsi a concludere un futuro contratto di compravendita e, trattandosi di contratto per cui è richiesta la forma scritta ad substantiam ai sensi dell'art. 1351 c.c., tanto basta per escludere che con la sottoscrizione della scrittura stessa si sia concluso il relativo contratto preliminare. La manifestazione di volontà ad obbligarsi alla conclusione di un contratto di compravendita immobiliare, invero, deve potersi obiettivamente riscontrare nel documento che viene invocato come atto scritto richiesto per la formazione del contratto, mentre non ha rilevanza una qualsiasi diversa intesa tra gli autori del documento.

Comunque, anche a voler ravvisare nello scarno testo della scrittura 31.5.2000 una proposta contrattuale idonea, in caso di accettazione, a dar vita ad un contratto preliminare di compravendita, tale contratto dovrebbe, comunque, ritenersi nullo ai sensi dell'art. 1418 II comma c.c., e ciò perchè la scrittura contiene sì riferimenti ad elementi essenziali recepibili in futuro contratto di compravendita (bene immobile da trasferire, entità del pagamento del prezzo, termine di massima per la conclusione del definitivo), ma senza i requisiti prescritti dall'art. 1346 c.c..

Sebbene il vincolo scaturente dal contratto preliminare sia meramente obbligatorio, essendo riservato ad un successivo atto la creazione del titolo costitutivo dell'effetto reale sicchè è possibile che le parti rimandino al definitivo la regolamentazione di alcuni aspetti accessori e accidentali dell'assetto negoziale, tuttavia è evidente che gli effetti obbligatori rispetto ad un determinato contratto non sono concepibili se di tale contratto il preliminare non contenga già compiutamente predeterminati gli elementi essenziali, tra cui l'oggetto che, a norma dell'art. 1346 c.c., deve essere determinato o determinabile.

La proposta di compravendita in questione, invece, contrariamente a quanto sostengono entrambe le società convenute, non conteneva tutti gli estremi essenziali della futura compravendita, soprattutto perchè non era compiutamente individuato il bene immobile che ne avrebbe dovuto costituire l'oggetto.

In una compravendita, infatti, il requisito della determinatezza o della determinabilità può dirsi soddisfatto solo quando siano indicati nel contratto gli elementi necessari per l'identificazione immediata (determinatezza) o mediata (determinabilità) del bene venduto, mentre nel

nostro caso, il bene immobile era definito semplicemente come "app. n. B 2.8. incl. Garage", ossia con una sigla convenzionale che di per sé non consente l'identificazione dell'appartamento, di cui non è nemmeno specificata la posizione nel fabbricato (almeno l'orientamento ed il piano) o altra caratteristica atta a distinguerlo tra le tante unità immobiliari componenti il complesso edilizio.

E' chiaro che la sigla citata corrisponde ad un criterio di elencazione che le parti conoscevano (tant'è che sul punto non vi è discussione); tuttavia, tale criterio non è recepito o almeno richiamato nella scrittura in questione, e, si ricorda, l'individuazione dell'oggetto o la definizione dei criteri per la sua determinazione, trattandosi di contratto preliminare di vendita immobiliare, doveva avvenire a pena di nullità con atto scritto, consistendo, si ripete, nella concretizzazione di un elemento essenziale del negozio e non potendo avere rilievo i dati di interpretazione che non abbiano riferimento al testo scritto dell'accordo, neppure quelli desumibili dal comportamento successivo dei contraenti.

Tali considerazioni valgono a maggior ragione per l'autorimessa, per la quale non è stata utilizzata alcuna forma di descrizione atta risalire a quella tenuta presente dalle parti.

Va precisato che, sebbene nella scrittura non vi sia alcun rinvio a planimetrie o elenchi per l'integrazione della descrizione dei beni, di fatto risultano ad essa allegate due planimetrie presenti in tutte le copie prodotte dalla parti. Tuttavia, neppure tali planimetrie consentono di sopperire alla evidenziata carenza di descrizione dei beni oggetto del futuro contratto di compravendita: la prima raffigura il piano seminterrato di un edificio denominato "edificio c" (edificio, peraltro, non menzionato nella scrittura) suddiviso in una pluralità di spazi (verosimilmente autorimesse), ma non vi è alcun segno grafico o colorazione che tra le tante individui proprio l'autorimessa promessa agli attori; la seconda rappresenta la pianta di un appartamento redatta su modulo per planimetria catastale, però non compilata ed è a sua volta del tutto priva di riferimenti, quali piano o orientamento.

Insomma, la determinazione dei beni oggetto della futura compravendita risulta possibile neanche per relationem, perché le planimetrie allegate alla scrittura sono a loro volta anonime e prive di elementi utili all'individuazione dei beni.

In conclusione, nessun valido contratto preliminare di compravendita è mai stato concluso tra gli attori e la [REDACTED], a maggior ragione, la [REDACTED]

3) Dalle considerazioni sopra esposte consegue che nessuna delle parti poteva pretendere l'adempimento del contratto preliminare concluso con [REDACTED] il 31.5.2000, appunto perché nullo.

Del resto, gli attori non hanno formulato alcuna domanda volta a far valere la responsabilità contrattuale delle convenute.

Molta attenzione è stata poi dedicata dalle parti alla qualificazione della somma versata dai sig.ri [redacted] la sottoscrizione della scrittura 31.5.2000. Anche tale questione, tuttavia, è superata dal fatto che la caparra confirmatoria deve necessariamente accedere ad un valido contratto, mentre la sua dazione dà luogo ad un versamento senza titolo qualora il contratto sia affetto da nullità, situazione verificatasi nel caso in esame come sopra detto.²

4) Dopo la sottoscrizione della scrittura ed il primo versamento di lire [redacted] gli attori hanno effettuato ulteriori versamenti, per complessive lire [redacted]

L'entità degli esborsi sopportata dai sig.ri [redacted] è provata documentalmente (docc. n. 3 - 5, 15 att.) ed è stata confermata da [redacted]

² Si osserva, comunque, che il titolo della dazione nella specie non avrebbe potuto qualificarsi di caparra confirmatoria per mancanza di elementi atti a supportare tale conclusione, mentre, per costante giurisprudenza, la finalità di attribuire ad un versamento la funzione di caparra confirmatoria deve necessariamente risultare da volontà delle parti espressa ed inequivoca (e, trattandosi di contratto avente ad oggetto la compravendita di immobile, manifestata in forma scritta), mentre nel dubbio quanto versato deve considerarsi dato a semplice titolo di acconto.

Nel nostro caso, la scrittura, subito dopo un cenno all'immobile a cui si riferisce, contiene la frase "quale deposito per la promessa di vendita dell'unità immobiliare suddetta vengono oggi pagate lire [redacted] quale esborso e inizio pagamento" ("als Einlage fuer das Kaufversprechen der obengennanten Immobilien-Einheit werden heute gezahlt lire [redacted] in Bar - als Anzahlung und Zahlungsbeginn"; in chiusura, si legge inoltre: "In caso di mancata accettazione della presente proposta entro 30 giorni, l'intero acconto ("Anzahlung") sarà restituito al promittente acquirente, in caso di forza maggiore".

Dunque, in primo luogo, risulta che la scrittura non contiene alcun riferimento letterale ad una caparra confirmatoria, neppure nella lingua in cui è redatta, cioè il tedesco. Circa la traduzione del termine Anzahlung (utilizzato nella scrittura per definire la somma versata alla sottoscrizione della scrittura stessa) le versioni delle parti (che hanno prodotto traduzioni informali) divergono: per la difesa degli attori (doc. n. 2 att.) il termine va tradotto "acconto", per la convenuta [redacted] doc. n. 3 bis) equivale invece a "caparra".

Premesso che spettava alla parte che intendeva avvelersene provare l'esatto significato delle parole straniere impiegate nella scrittura in questione, va detto che delle due parrebbe esatta la traduzione allegata degli attori, dal momento che la parola "Anzahlung" equivale in tedesco ad "acconto, anticipo", mentre il termine caparra confirmatoria si esprime in quella lingua con le parole "Draufgeld" o "Angeld", entrambe assenti nella scrittura in esame.

La mancanza di riferimenti letterali al concetto di caparra non è poi sopperita da altre indicazioni, tali da rivelare comunque la volontà delle parti di attribuire a quella dazione la funzione tipica della caparra confirmatoria, ossia quella di liquidazione preventiva e convenzionale dei danni per il caso di inadempimento del contratto. L'unico riferimento all'acconto, invece, come si è già accennato, riguarda la sua restituzione in caso di mancata accettazione della proposta da parte della parte venditrice ma, si ripete, nessuna indicazione riguarda il caso di mancata esecuzione del contratto concluso.

nella comparsa di costituzione e ribadita dal sig. [redacted] nel corso dell'interrogatorio libero reso all'udienza ex art. 183 c.p.c.

La convenuta [redacted] da parte sua, ha riconosciuto di aver ricevuto tramite [redacted] la somma complessiva di lire [redacted] e non è in alcun modo provato che gli ulteriori versamenti fatti dai sig.ri [redacted] a [redacted] siano pervenuti alla [redacted]

Sul punto, risulta che i due esborsi, rispettivamente per lire [redacted] [redacted] sono stati effettuati a favore di [redacted] su un conto presso banca svizzera intestato al [redacted]

Il convenuto [redacted] all'udienza del 6.3.2002, ha invero dichiarato di aver chiesto i versamenti in questione riferendo ai clienti che era destinato a pagare l'appartamento oggetto della trattativa, ma ha precisato che tale richiesta era una sua iniziativa di cui la [redacted] era all'oscuro (*"Io avevo un credito nei confronti della [redacted] ed il sig. [redacted] mi disse che l'avrebbero sistemato una volta definito l'affare con il sig. [redacted] Decisi di chiedere la somma di lire [redacted] milioni chiedendogli di versarla u mio conto personale in Svizzera, ... preciso che questa fu una mia iniziativa di cui non informai [redacted] Al sig. [redacted] chiesi il denaro dicendo che era destinato a pagare l'appartamento ma non ricordo di avergli spiegato le esatte modalità dell'operazione. Spiegai al sig. [redacted] che il conto svizzero era mio personale."*).

Va precisato che le uniche prove orali chieste da parte attrice sul punto, cioè l'interrogatorio formale del sig. [redacted] e dei legali rappresentanti rispettivamente di [redacted] e di [redacted], sono inadeguate a pervenire alla prova che quelle somme siano state riscosse su incarico di [redacted] 3000. Infatti, il capitolo di prova su cui quei soggetti, e specialmente il legale rappresentante della [redacted] era chiamato a rendere interrogatorio formale, con l'obiettivo di sollecitarne la confessione, ha il seguente tenore:

"vero che la sig.ra [redacted] il sig. [redacted] per conto della [redacted] chiedevano e ricevevano dai coniugi [redacted] a titolo di ulteriore acconto sul prezzo, le seguenti somme: ..."; ma ciò che gli attori dovevano dimostrare non era che i due esponenti di [redacted] avessero detto loro di esigere i versamenti per conto della [redacted] (cosa del resto mai negata da [redacted] e dal [redacted] i quali erano anzi interessati ad affermarlo), bensì che a monte di quella richiesta esistesse l'effettivo conferimento di un preciso incarico in tal senso da parte di [redacted], circostanza che non è invece contenuta nel capitolo di prova e su cui dunque non si sarebbe mai ottenuta la confessione del legale rappresentante di tale società, con conseguente inutilità dell'incombente.

Certo, è pacifico che, in base al contratto 16.7.1999 tra le due società convenute (peraltro non noto agli attori all'epoca dei fatti), [redacted] era abilitata a ricevere pagamenti per conto di [redacted] "è autorizzata ... a ricevere per conto della [redacted] importi e

assegni versati a titolo di caparra e anticipo al momento della sottoscrizione della prenotazione”), ma ciò non comporta automaticamente che ogni versamento preteso da [REDACTED] fosse effettuato per conto della [REDACTED]

Nessuna delle risultanze di causa depone, insomma, per l’esistenza di un incarico a riscuotere quelle somme da [REDACTED], ma solamente per un’iniziativa autonomamente assunta da [REDACTED]

Del resto, già in atto di citazione ed ancora in memoria di replica alla conclusionale avversaria, gli attori affermano di aver intrattenuto rapporti esclusivamente con [REDACTED] fino alla fissazione dell’ultimo appuntamento davanti a notaio, mentre non hanno indicato concreti elementi idonei ad ingenerare in loro la convinzione che richiedente e destinataria dei pagamenti fosse precisamente la [REDACTED].

Al contrario, emergono indicazioni di segno contrario a tale ipotesi, dal momento che gli assegni per i versamenti del 31.5.2000 (doc. 3 att.) sono intestati a [REDACTED] la ricevuta per il successivo versamento del 14.8.00, da prodotta dagli attori quale doc. n. 5 era rilasciata da [REDACTED] infine, i bonifici del luglio e agosto 2001 indicano come destinatario ancora [REDACTED]

Si aggiunga che, solo dopo aver manifestato l’impossibilità di addivenire all’acquisto, gli attori scrivevano alla [REDACTED] per chiedere un suo intervento presso la [REDACTED] affinché l’agenzia restituisse gli acconti ricevuti (doc. 13 conv. [REDACTED] richiesta in contrasto con l’ipotesi che i coniugi [REDACTED] nutrissero la convinzione che effettiva destinataria delle somme fosse [REDACTED]

Ancora più significativo è il fatto che, dopo la risposta di [REDACTED] del 29.10.2001 (doc. 14 conv.), in cui questa dava atto di aver ricevuto la somma di lire [REDACTED] milioni, gli attori scrivevano a tale società, tramite il loro difensore (doc. n. 15 conv.) per chiedere la restituzione di quel solo importo e dell’intero ammontare degli anticipi versati.

Tanto meno vi è prova che [REDACTED] abbia contribuito con il proprio comportamento a determinare una apparenza nel senso di presentarsi come destinataria di quei denari.

Ciò consente di escludere anche la responsabilità extracontrattuale della società convenuta, posta dagli attori a fondamento della domanda di risarcimento del danno; invero, a tal fine sarebbe stato necessario dimostrare una condotta ingannevole, volta a determinare negli attori il convincimento dell’esistenza di un incarico a riscuotere conferito alla [REDACTED]

Invero, circa elementi da cui desumere la responsabilità extracontrattuale nulla è stato provato, né è stata chiesta l’assunzione di prove su concreti elementi atti a configurare un malizioso comportamento di tale società preordinato a indurre gli attori a credere di aver incassato le somme in

discussione o, comunque, di aver dato incarico a [redacted] di esigerne il pagamento. Non vale certo a provare una precedente colpevole condotta il fatto che nella corrispondenza intercorsa tra le parti prima dell'inizio della lite giudiziaria tra i sig.ri [redacted] e la [redacted] (p.e. doc. n. 14 conv.), la convenuta abbia offerto di addivenire al contratto di compravendita secondo impegni assunti da [redacted] perché tale offerta è compatibile con il ruolo svolto quest'ultima di mandataria senza rappresentanza; peraltro, la [redacted] in quell'occasione indicava in [redacted] milioni di lire l'importo incassato.

A diversa conclusione, deve pervenirsi quanto al rapporto tra [redacted] ed il sig. [redacted], che, sebbene non munito di rappresentanza organica o contrattuale con la società, di fatto ha agito in quella veste, senza che la società ne abbia disconosciuto l'operato. Persino nel presente giudizio, la [redacted] si è costituita con comparsa comune al sig. [redacted] e al punto 7 di tale atto si afferma che i sig.ri [redacted] versarono nell'estate 2001 i due importi di lire [redacted] e [redacted] milioni alla [redacted].

Nella citata comparsa di costituzione e risposta [redacted] ha sostenuto poi di avere diritto a trattenere le somme incassate nell'estate 2001, per complessive lire 1 [redacted] in compensazione di corrispondenti crediti nei confronti di [redacted]. In particolare, sostiene che parte di quella somma costituiva la provvigione dovuta da [redacted] come da contratto 16.7.99, parte era il corrispettivo di prestazioni effettuate a cura di [redacted] a favore degli attori (per lavori e di arredi forniti), un'altra parte ancora era stata trattenuta a compensazione di un credito che l'agenzia vantava nei confronti di [redacted] per titoli estranei all'affare concluso con gli attori.

Di nessuno degli assunti suddetti, però, la [redacted] ha fornito o offerto di fornire prova alcuna, non avendo la stessa neppure formulato istanze istruttorie al riguardo.

5) Infine, va osservato che dalla corrispondenza prodotta, diretta ad [redacted] (doc. n. 6, 9, 10 att.) si desume che i sig.ri [redacted] manifestavano in più occasioni difficoltà ad addivenire al rogito notarile, ma confermavano di essere ancora determinati a darvi corso fino al settembre 2001 (tanto che, come si è detto, versavano ulteriori acconti per ben 160 milioni di lire nel luglio ed agosto 2001); infine, comunicavano di non essere in grado di adempiere (v. lettera 19.10.2001, doc. n. 13 conv.).

Tale versione, oltre che documentata dalle lettere provenienti dagli attori e indirizzate dapprima a [redacted] e poi a [redacted] (rispettivamente v. docc. nn. 11 e 13 conv.), è stata confermata dal sig. [redacted] all'udienza del 6.3.2003, il quale ha precisato che da settembre 2000 si era arrivati a posticipare l'appuntamento dal Notaio all'estate 2001 perché la possibilità

di finanziare l'acquisto in [redacted] gli attori era subordinata alla previa vendita di un loro terreno.

Quanto detto, induce ad escludere il diritto dei sig.ri [redacted] al diritto al risarcimento dei danni pure da [redacted] e [redacted] se non altro perché, come si è detto, il rinvio della stipulazione del contratto di compravendita (anche se non vi erano costretti, stante la nullità del preliminare) da settembre 2000 all'estate 2001 era stato da loro stessi richiesto, così come la definitiva decisione di non darvi corso risulta determinata non solo dal disagio connesso alla disdetta dell'appuntamento davanti al Notaio previsto per agosto 2001, bensì come da lettera 19.10.2001 degli attori, dalla impossibilità di adempiere alla obbligazione che avrebbero assunto.

A questo punto, vanno tratte le conclusioni con specifico riferimento a ciascuna delle domande in atti.

a) La domanda riconvenzionale della convenuta [redacted] avente ad oggetto la condanna degli attori al pagamento del saldo del prezzo pattuito per la vendita dell'immobile per cui è causa, è infondata perché, come si visto, è intervenuto con altro soggetto ed è nullo.

Per la stessa ragione non può trovare accoglimento la domanda di risarcimento del danno per il mancato adempimento.

b) Per contro, tutti i versamenti effettuati dagli attori, stante la nullità del contratto preliminare, sono rimasti privi di titolo e vanno restituiti, con gli interessi legali dalla data dei singoli versamenti al saldo effettivo.

In particolare, [redacted] va condannata restituire agli attori la somma di € [redacted] (pari a lire [redacted] milioni), con gli interessi dal versamento al saldo effettivo, mentre il fallimento di [redacted] ed il sig. [redacted] [redacted] in solido, vanno condannati a restituire la somma di € [redacted] con gli interessi dal versamento al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

condanna la [redacted] a restituire ai sig.ri [redacted] e [redacted] la somma di € [redacted] con gli interessi dai versamenti al saldo effettivo;

condanna il [redacted] della [redacted] ed il sig. [redacted]
[redacted] in solido tra loro, a restituire ai sig.ri [redacted] e
[redacted] la somma di [redacted] con gli
interessi dai versamenti al saldo;

condanna i convenuti alla rifusione a favore degli attrici delle spese di causa
che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, €
[redacted] per diritti di procuratore ed € [redacted] per onorari di avvocato)
oltre IVA e CPA sugli importi imponibili

Così deciso in Milano il 19 luglio 2005

Il Giudice
dr. Lucia Formica

