

Sent. 12148/06  
Rep. 8387/06

Sentenza n.

N. 51031/04 R.G.

N.            Reg. Dep.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione IV Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

nella dichiarata qualità di tutrice del figlio [REDACTED]

[REDACTED] (C. [REDACTED]) in forza di provvedimento autorizzativo emesso dal Giudice Tutelare del Tribunale di Monza l'8/6/04, elettivamente domiciliata in Milano, Via Salsomaggiore n. 12 presso lo studio dell'Avv. Claudio

A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

Soverino che la rappresenta e difende per delega in calce all'atto di citazione

- ATTRICE -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

- CONVENUTA CONTUMACE -

**Conclusioni per l'attrice:** "Voglia l'Ill.mo Giudice adito così giudicare:

annullare, ai sensi dell'art. 1395 c.c., il contratto di vendita dell'immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] stipulato dalla Sig.ra [REDACTED] con se stessa e disporre la restituzione del bene al Sig. M. [REDACTED];

condannare la Sig.ra [REDACTED] al risarcimento dei danni subiti dal Sig. [REDACTED] ex art. 2043 c.c., da liquidarsi in separata sede".

### **Svolgimento del processo.**

Con atto di citazione ritualmente notificato ex art. 140 c.p.c. [REDACTED] a ciò autorizzata dal Giudice Tutelare del Tribunale di Monza con provvedimento dell'8/6/2004 emesso ai sensi dell'art. 361 c.c., nella dichiarata qualità di tutrice del figlio [REDACTED] -sottoposto ad interdizione legale a seguito di condanna alla pena di anni 18 e mesi sei di reclusione passata in

giudicato il 21/9/01- conveniva in giudizio la signora [REDACTED] per sentir dichiarare l'annullamento ex art. 1395 c.c. del contratto di compravendita avente ad oggetto l'immobile di proprietà del [REDACTED] sito in B[REDACTED] stipulato dalla [REDACTED] con se stessa il 28/3/2001 in forza di procura speciale rilasciatale il 22/3/2001 dal marito [REDACTED]. Esponeva la difesa di parte attrice, richiamando sul punto alcune sentenze della Cassazione, che l'annullabilità del contratto che il rappresentante conclude con se stesso doveva escludersi solo nelle due ipotesi previste in via alternativa dall'art. 1395 c.c. e cioè nel caso in cui il rappresentato autorizzi il rappresentante a concludere il contratto con se medesimo, determinando gli elementi negoziali sufficienti ad assicurare la tutela dei suoi interessi, ovvero quando abbia determinato il contenuto del contratto in modo da escludere la possibilità di conflitto.

Poichè nel caso di specie l'autorizzazione data dal rappresentato era priva del requisito della specificità e delle indicazioni in ordine al prezzo della compravendita -contenendo unicamente un riferimento al prezzo ritenuto conveniente, da intendersi quale condizione nulla o mera clausola di stile- e dal momento che la [REDACTED] aveva abusato dell'autorizzazione concessale fissando un prezzo (pari a £. 55.000.000) del tutto inadeguato rispetto al valore dell'immobile, il contratto così concluso doveva essere annullato ai sensi dell'art. 1395 c.c.

Nessuno si costituiva in giudizio per la [REDACTED] che veniva pertanto dichiarata contumace.

Autorizzata la ricostruzione del fascicolo, stante il mancato reperimento di quello originario, il Giudice, su richiesta del procuratore di parte attrice, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

La domanda di annullamento proposta dall'attrice è infondata e va pertanto respinta.

Occorre innanzi tutto precisare che il richiamo al più recente e consolidato orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte fatto dalla difesa della [REDACTED] non appare corretto giacchè da un'integrale lettura delle sentenze citate (cfr. in particolare Cass. n. 5906/2004; Cass. n. 14982/2002 e Cass. n. 7698/1996) si traggono conclusioni opposte a quelle indicate in citazione.

In particolare l'affermazione secondo la quale "la semplice lettura della dizione <per il prezzo che riterrà opportuno> evidenzia che si tratta di una condizione nulla o inesistente ovvero di una clausola di stile da considerare *tamquam non esset*" non va riferita all'opinione della Corte (come invece sostenuto a pag. 3 dell'atto introduttivo del presente giudizio) ma a quella sostenuta



dai ricorrenti quale motivo di doglianza per evidenziare la erroneità della tesi affermata dalla Corte d'Appello di Brescia in ordine alla ritenuta sussistenza del requisito della predeterminazione degli elementi negoziali contenuti nella procura.

In realtà la Corte di Cassazione, affrontando fattispecie analoghe a quella in esame, riguardanti in un caso (Cass. n. 14982/02) una procura a vendere un immobile "a chicchessia, per il prezzo che (*il nominato procuratore*) riterrà opportuno" e con espressa facoltà per lo stesso di contrarre con sè medesimo e nell'altro caso (Cass. n. 5906/2004) una procura contenente la generica possibilità per il procuratore di "stabilire il prezzo", ha sostenuto l'idoneità nel primo caso e l'inidoneità nel secondo delle locuzioni utilizzate a predeterminare gli elementi negoziali sufficienti ad assicurare la tutela del rappresentato escludendo la possibilità del sorgere del conflitto di interessi.

Nel caso che ci occupa, la [REDACTED] ha stipulato il contratto con se medesima in virtù di un'apposita autorizzazione contenuta nella procura speciale rilasciatale dal [REDACTED] "affinchè la stessa, in nome, vece e conto del conferente, abbia a vendere, a chi crederà opportuno e ad un prezzo che riterrà conveniente" e con la quale si conferivano altresì alla nominata procuratrice tutte le più ampie facoltà del caso, "comprese quelle di determinare il prezzo di

vendita”, con “espressa facoltà per la procuratrice di contrarre anche con se medesima”.

Sostiene parte attrice che tale autorizzazione non sarebbe sufficiente a rendere immune da vizi il contratto, non essendo accompagnata da una minima predeterminazione (con indicazione in particolare del prezzo) sufficiente ad assicurare la tutela del rappresentato.

Non vi è dubbio invece che, proprio applicando i principi giurisprudenziali sopra richiamati, si deve pervenire alla conclusione dell'idoneità dell'autorizzazione a contrarre con se stessa avendo le locuzioni utilizzate nella procura in atti requisiti di specificità tali da assicurare la tutela del rappresentato.

Premesso inoltre che la prestazione dedotta in contratto può essere deferita ad un terzo tenuto a procedervi con equo apprezzamento (art. 1349 c.c.), si osserva in ogni caso che anche la valutazione nel merito porta alla medesima conclusione.

Si consideri infatti che non solo sull'immobile di causa (due locali e servizi per una superficie commerciale complessiva di circa 50 mq.) gravavano, come si evince dal contratto di vendita, formalità pregiudizievoli (costituite da una iscrizione a favore della [REDACTED] Fianziaria spa per £. 57.000.000 e da una trascrizione di pignoramento a favore del Condominio per £. 7.732.608) la cui cancellazione era posta a carico della [REDACTED] ma si consideri altresì che quest'ultima già risultava risiedere all'epoca del rilascio

della procura (cfr. all.A all'atto di vendita) presso tale abitazione unitamente al minore [REDACTED], figlio del [REDACTED] alla stessa affidato, come si evince altresì dal ricorso per separazione prodotto in atti, circostanza questa che costituiva indubbiamente un consistente indice di (ulteriore) abbattimento del valore dell'immobile in caso di vendita a terzi.

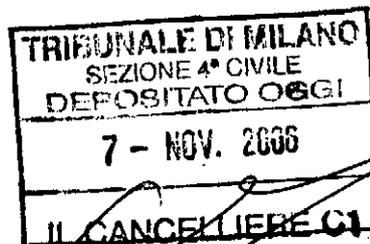
Per tutte le argomentazioni che precedono le domande formulate dall'attrice vanno pertanto respinte.

**P. Q. M.**

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, rigetta le domande formulate dall'attrice.

Così deciso in Milano, il 2 novembre 2006.

Il Giudice  
Dr. Laura Tragni



*Francesco d'Alaja*