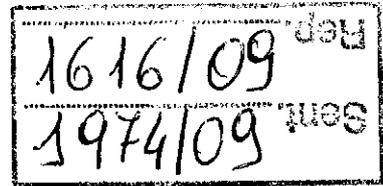


N. 63550/06 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE



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

**SENTENZA**

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

[REDACTED], elettivamente domiciliato in Milano, piazza Mondadori n. 4, presso lo studio dell'avv. Eduardo de Sanna, che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano, viale Piave n. 20, presso lo studio degli avv. Bruno Tonani e Costanza Vedani Fantoni, che la rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

e

[REDACTED], elettivamente domiciliato in Milano, via Fontana n. 16, presso lo studio degli avv. Luigi e Filippo Sconrajenghi, che lo rappresentano e difendono, per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione;

CONVENUTO

e

[REDACTED]  
CONVENUTO CONTUMACE

Conclusioni precisate il 1 ottobre 2008, come da fogli allegati.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato ai signori [REDACTED] rispettivamente il 13 e 17 ottobre 2006, e rinotificato a [REDACTED]

██████████ 3 maggio 2007, il sig. ██████████ conveniva in giudizio i predetti signori dinanzi a questo Tribunale ed esponeva quanto segue:

- con scrittura privata del 26 luglio 2004, costituente preliminare di compravendita, il signor ██████████, dichiarando di agire in qualità di procuratore dei signori ██████████ e ██████████, prometteva di vendere ad esso attore un appartamento sito in località Cascina Bronzina, dichiarando di avere la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile e garantendo che sarebbe stato trasferito libero da ipoteche e iscrizioni pregiudizievoli;

- il prezzo pattuito era di € 210.000,00, di cui una parte da versarsi nelle scadenze precisate nella scrittura privata, € 35.000,00 alla consegna dell'immobile e il saldo di euro 160.000,00 al rogito;

- successivamente era emerso che, già alla data del preliminare, gravavano sull'immobile ipoteche e pignoramenti;

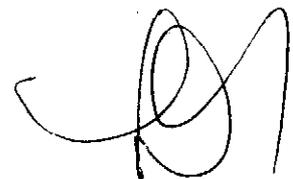
- in concreto esso attore versava € 15.000,00 mentre non versava racconto di € 35.000 perché della consegna dell'immobile non era mai avvenuta e anzi l'immobile era stato venduto all'incanto a seguito di procedura esecutiva.

Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva: - dichiararsi risolto il contratto preliminare 26 luglio 2004 ai sensi dell'articolo 1457 c.c. e comunque per inadempimento dei convenuti; - condannarsi i convenuti in via solidale al pagamento a favore dell'attore della somma di € 20.000,00, di cui 15.000,00 corrispondenti agli acconti dallo stesso versati e € 5.000,00 titolo di risarcimento del danno.

Mentre il sig. ██████████ restava contumace, si costituivano i signori ██████████.

Il convenuto ██████████ preliminarmente eccepiva l'incompetenza per territorio del Tribunale di Milano, indicando come competente ai sensi dell'articolo 21 c.p.c. il Tribunale di Varese, nel cui circondario era sito l'immobile oggetto del dedotto contratto di compravendita. Sempre preliminarmente eccepiva la carenza di propria legittimazione passiva, considerato che egli - nel concludere il contratto del 26 luglio 2004 - aveva agito in qualità di procuratore dei signori ██████████ e ██████████ sicché ogni effetto del contratto si era prodotto direttamente ed esclusivamente in capo a costoro. Nel merito, sosteneva quanto segue:

- il Sig. ██████████ era stato informato della sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli; del resto, in base all'impegno assunto con il preliminare, importante era l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli al momento del contratto definitivo;



- l'immobile era stato consegnato, ma l'attore aveva ommesso di versare la rata di prezzo collegata appunto alla consegna del bene, pari a € 35.000,00, sicché inadempiente era semmai l'attore medesimo.

Il convenuto concludeva chiedendo dichiararsi l'incompetenza del Tribunale di Milano, la carenza di sua legittimazione passiva e respingersi comunque la domanda dell'attore.

Si costituiva anche la signora [REDACTED] la quale preliminarmente aderiva l'eccezione di competenza territoriale sollevata dal convenuto [REDACTED]

Nel merito protestava la propria estraneità ai fatti oggetto di causa ed esponeva le seguenti circostanze:

- nel giugno 2000 ella, insieme al marito comproprietario, aveva rilasciato a favore del signor [REDACTED] una procura affinché vendesse l'immobile onde procurarsi la liquidità necessaria per ripianare i debiti del marito Sig. [REDACTED].

- il signor [REDACTED] non l'aveva mai informata di aver utilizzato la procura, tanto che ella era venuta a conoscenza del contratto preliminare solo a seguito della citazione;

- il [REDACTED] inoltre non le aveva versato alcunché delle somme incassate;

- dopo il conferimento della procura era stata avviata procedura esecutiva, conclusasi con la vendita all'asta del bene immobile, cosa di cui il signor [REDACTED] era informato, tanto che con scrittura del 3 agosto 2004 si era fatto cedere il credito della Banca procedente.

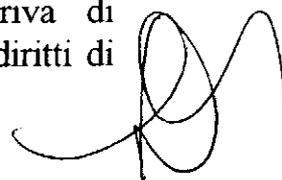
La convenuta sosteneva pertanto che signor [REDACTED] aveva agito in assoluta malafede era unico responsabile del danno subito dall'attore.

Le parti depositavano poi memorie autorizzate ai sensi dell'art. 183 sesto comma c.p.c., contenenti istanze istruttorie che questo Giudice riteneva superflue, potendo la causa decidersi sulla base dei documenti prodotti.

All'udienza del 1.10.2008 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati; quindi la causa giunge a decisione, dopo il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente e si osserva che i convenuti non hanno reiterato l'eccezione di incompetenza per territorio di questo Tribunale, sollevata con le rispettive comparse di costituzione risposta ma non riprodotta nelle conclusioni definitive. Del resto, l'eccezione era priva di fondamento poiché nella presente causa si verte in materia di diritti di



obbligazione (con conseguente applicabilità, ai fini dell'individuazione del foro competente, degli articoli 18 e 20 c.p.c.) non certo di diritti reali o azione possessoria, a cui è riferito l'invocato art. 21 cpc.

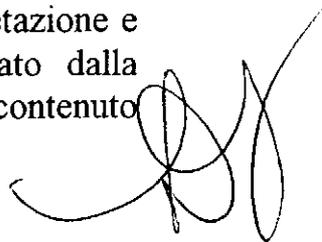
Il convenuto [REDACTED] ha eccepito l'inammissibilità della domanda formulata nei suoi confronti dalla convenuta [REDACTED] perché la stessa non si è costituita nei termini previsti dall'articolo 167 c.p.c..

La convenuta effettivamente si è costituita alla prima udienza, così incorrendo nella decadenza prevista dall'articolo 167 c.p.c.. Tuttavia ella non ha affatto formulato domande nuove ed autonome nei confronti del signor [REDACTED] ma si è limitata a chiedere che quest'ultimo fosse direttamente condannato nei confronti dell'attore, ossia che fosse accolta la domanda dell'attore di condanna diretta nei confronti dell'attore stesso.

Il convenuto [REDACTED] inoltre, ha eccepito la novità, e conseguente inammissibilità, della domanda subordinata formulata dall'attore con la memoria depositata ai sensi dell'articolo 183 sesto comma n. 1 c.p.c., in questi termini: *"si chiede la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni per responsabilità extracontrattuale ex articolo 2043 c.c., nella misura di € 15.000,00 corrispondente all'ammontare degli acconti dallo stesso versati al sig. [REDACTED] oltre € 5.000,00 a titolo di risarcimento del danno per comportamento contrario alla buona fede."*

L'eccezione non è fondata perché, alla luce dell'intera narrativa dell'atto di citazione la predetta domanda subordinata era già contenuta in quella formulata con l'atto di citazione, così dovendosi qualificare (e al di là delle norme citate nelle conclusioni) la domanda, cioè in riferimento all'affermata responsabilità aquiliana, considerato che, nell'esposizione delle ragioni poste a fondamento della domanda, l'attore ha indicato il fatto generatore del danno nel comportamento colpevole del [REDACTED] consistito nel concludere - sia pure quale rappresentante - il contratto preliminare e nel riscuotere gli acconti, ben sapendo che non sarebbe stato possibile liberare di immobili da gravami così da poterlo trasferire "libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli". Pertanto, la domanda fondata sulla colpevole dichiarazione di garanzia della libertà del bene al rogito e diretta ad ottenere l'integrale ristoro dei danni, ben consentiva fin dall'atto di citazione la più ampia qualificazione del fondamento della pretesa, tenuto anche conto che la stessa era diretta nei confronti del [REDACTED] in proprio, con evidente riferimento ad una responsabilità extracontrattuale per fatto non riconducibile ai rappresentanti.

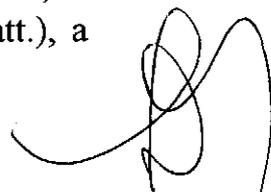
In proposito si ricorda che, nell'esercizio del potere di interpretazione e qualificazione della domanda, il giudice non è condizionato dalla formula adottata dalla parte e deve tenere conto del contenuto



sostanziale della pretesa, così come desumibile dalla situazione dedotta in causa e delle eventuali precisazioni formulate nel corso del giudizio, nonché del provvedimento richiesto in concreto (cfr, tra le tante, la più recente: 09/09/2008 n. 22893).

Nel merito, si elencano gli elementi di fatto provati in causa e rilevanti ai fini del decidere:

- 1) con scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted] in data 12 giugno 2000 (doc. n. 2 att.) i coniugi [redacted] conferivano a [redacted] mandato con procura irrevocabile affinché vendesse al prezzo più opportuno un immobile di proprietà dei mandanti sito in Ternate;
- 2) il mandato espressamente prevedeva il potere di sottoscrivere il contratto di vendita, di incassare il prezzo, di procedere gli adempimenti anche fiscali per il perfezionamento della vendita;
- 3) il mandato non prevedeva il diritto del mandatario di trattenere il prezzo riscosso, né lo esonerava dal rendiconto che anzi era espressamente ricordato con la frase posta in chiusura "fermo l'onere di rendiconto del procuratore";
- 4) successivamente il conferimento della procura l'immobile veniva sottoposto a procedimento esecutivo a seguito di atti pignoramento rispettivamente notificati il 31 marzo 2001 e 26 marzo 2003 e trascritti il 14 maggio 2001 nonché il 5 giugno 2003 (la circostanza è pacifica e risulta dall'ordinanza di vendita prodotta quale doc. n. 1 conv. [redacted]);
- 5) con scrittura privata del 3 agosto 2004 (doc. n. 2 [redacted]), la Banca procedente, [redacted] dichiarava di ricevere dalla [redacted] in persona del suo legale rappresentante [redacted] la somma di € 85.000,00 in pagamento del credito dalla Banca vantato nei confronti dei signori [redacted] e surrogava la [redacted] nei suoi diritti nei confronti dei medesimi;
- 6) in data 26 luglio 2004, [redacted] in qualità di procuratore di [redacted] e [redacted] proprietari, si impegnava vendere il suddetto immobile di [redacted] a [redacted] al prezzo complessivo di € 210.000,00, entro il 31 dicembre 2004, termine qualificato dalle parti con aggiunta a mano sul testo dattiloscritto come "termine ultimo ed essenziale";
- 7) il signor [redacted] ha versato € 5.000,00 contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, che ne dà quietanza, mediante assegni rilasciati a favore di [redacted] (doc. n. 3 att.); - la somma di € 5.000,00 il 20 settembre 2004, mediante assegno rilasciato a favore di [redacted];
- 8) l'attore ha inoltre pagato la somma di € 5.000,00 mediante assegno rilasciato a favore di [redacted] (doc. n. 4 att.), a



titolo di provvigioni di intermediazione, come previsto espressamente anche dal preliminare;

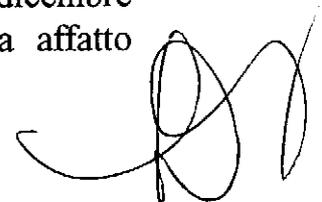
9) l'immobile è stato venduto all'incanto nel 2005 (v. ordinanza di approvazione del piano di riparto 4.5.2006, doc. n. 5 [redacted]);

10) il convenuto [redacted] non ha negato di aver trattenuto le somme versate a sue mani dall'attore in esecuzione del contratto preliminare (€ 10.000,00).

Tutto ciò premesso, va premesso che si conviene con la difesa del signor [redacted] sul fatto che, poiché effetto tipico della rappresentanza negoziale è la produzione di effetti esclusivamente nella sfera giuridica del rappresentato (art. 1388 c.c.), ogni domanda è fondata sul contratto concluso dal medesimo, non in nome proprio bensì quale procuratore dei coniugi [redacted] e [redacted] può essere formulata esclusivamente nei confronti di costoro, mentre il Sarreri, mero rappresentante, è privo di legittimazione passiva.

La regola ricordata, della produzione degli effetti giuridici del negozio concluso dal rappresentante nella sola sfera del rappresentato, non esclude però la configurabilità di una responsabilità extracontrattuale per fatto illecito del rappresentante nei confronti del terzo, ogniqualvolta il fatto generatore della responsabilità sia riconducibile soltanto al rappresentante medesimo e non possono in alcun modo farsi risalire alla volontà del mandante (cfr. al riguardo Cass. 21 maggio 1979, n. 2914; Cass. 26 giugno 1973, n. 1836; Cass. 17 giugno 1971, n. 184; Cass. 20 gennaio 1968, n. 149 e, più recente, la sentenza della Corte di Cassazione del 24/09/1999 n. 10493, che ha enunciato tale principio in un caso in cui il soggetto intervenuto in un contratto di compravendita di bene immobile in qualità di rappresentante del proprietario aveva reso, con colpa, dichiarazione di avveramento della condizione - purgazione del bene dalle trascrizioni pregiudizievoli - e il giudice di merito aveva ritenuto tale dichiarazione, fonte di danno per l'acquirente, non riconducibile al rappresentato, confermando la condanna del rappresentante in proprio).

Nel caso in esame, il [redacted] nei confronti del [redacted] lamenta che questi abbia assunto l'impegno, in nome e per conto dei rappresentanti, di trasferire il bene libero da trascrizioni pregiudizievoli, in un momento (il 26 luglio 2004, data del preliminare) in cui egli era ben consapevole del fatto che il bene era pignorato e che era già stata disposta la vendita (16 aprile 2004, data del relativo provvedimento), consapevole quindi del fatto che nel termine stabilito per il contratto definitivo (31 dicembre 2004) il trasferimento del bene libero da gravami non era affatto possibile.



Il signor ██████ non ha mai negato che alla data sottoscrizione del preliminare 26 luglio 2004 egli era a conoscenza dei due pignoramenti in corso, tanto che sostiene di aver informato il promissario acquirente.

Su quest'ultima circostanza il ██████ ha molto insistito, sostenendo che sarebbe stata ammessa dall'attore, alla luce del capitolo di prova n. 9 della memoria depositata da quest'ultimo ai sensi dell'art. 183 sesto comma n. 2 (*"vero che il ██████ allorchè ha stipulato il contratto preliminare (da mostrare al interrogando e ai testi) con il ██████ dichiarò che l'immobile era gravato da ipoteca favore della banca e dei fornitori"*). In realtà il capitolo citato contiene solo ammissione circa la conoscenza di ipoteca gravante sull'immobile, che è situazione critica, ma decisamente meno allarmante di un pignoramento immobiliare: l'ipoteca denuncia l'esistenza di un debito con pericolo di espropriazione nell'eventualità di mancato pagamento, mentre il pignoramento dimostra la già attuale impossibilità del debitore-datore di ipoteca di fare fronte al debito e che l'esproprio del bene è in atto e non solo un pericolo eventuale.

In ogni caso, anche ammesso che il ██████ fosse a conoscenza dell'esistenza del pignoramento, non si vede perché non dovesse confidare sul fatto che l'impegno espressamente assunto da parte promittente venditrice - che quel pignoramento sarebbe stato cancellato, così consentire di trasferire il bene libero da gravami al rogito - fosse stato preso a ragion veduta, ossia valutata la concreta possibilità di adempierlo.

Nel caso in esame, come si è detto era già stata disposta la vendita alcuni mesi prima che venisse sottoscritto il preliminare, oltretutto per un credito assai consistente (basti considerare che il credito nei confronti della Banca pagato dalla società di cui il ██████ è legale rappresentante era di € 85.000, come risulta dal documento 2 della convenuta ██████); pertanto, il comportamento tenuto dal ██████ nell'assumere l'obbligazione in questione in nome dei mandanti, è stato gravemente incauto, dal momento che non aveva ragioni (nessuna è stata indicata neppure in causa) per confidare nella rapida risoluzione dell'esposizione debitoria dei mandanti, tale da consentire loro di estinguere il credito alla base del pignoramento, ma semmai oggettivi elementi a dimostrazione del contrario.

Altrettanto scorretta, e forse ancor più, è stata la condotta consistita nell'incassare gli acconti, il secondo il 20 settembre 2004, pur sapendo - o dovendo sapere usando l'ordinaria diligenza - che il contratto definitivo non avrebbe potuto concludersi e che quindi quegli acconti sarebbero stati pagati invano.



Sostiene il [REDACTED] che l'immobile venne consegnato al promissario compratore il 20 settembre 2004, circostanza che a termini del contratto comportava l'obbligo del medesimo di versare un'ulteriore acconto di € 35.000,00.

La circostanza dell'intervenuta consegna è contestata dall'attore. Tuttavia, le prove dedotte sul punto dal [REDACTED] sono state ritenute superflue, perché, nuovamente, anche ammesso che il [REDACTED] fosse risultato a sua volta inadempiente rispetto al pagamento di un'ulteriore rata di acconto sul prezzo, va detto che l'inadempimento della controparte è di gravità di gran lunga maggiore e determinante rispetto alla mancata esecuzione del preliminare. Neppure è sostenibile, come fa il [REDACTED], che quell'acconto, se versato, avrebbe scongiurato la vendita all'incanto dell'immobile: basti considerare che, come già detto, il solo credito per capitale vantato dalla Banca precedente era di € 85.000,00, sicchè l'acconto avrebbe alleggerito, ma certo non sanato l'esposizione debitoria al punto da rendere inutile la vendita giudiziale del bene.

Occorre ancora sottolineare che, a fronte della difesa della sig.ra [REDACTED] il [REDACTED] non ha mai contestato di aver agito di sua iniziativa, senza informare la rappresentata, né di aver omesso successivamente il rendiconto. Addirittura, il medesimo non ha contestato di aver trattenuto per sé gli acconti ricevuti dal [REDACTED].

Si deve così concludere che il comportamento scorretto del [REDACTED] non possa ricondursi alla volontà della sig.ra [REDACTED] che va dunque esente da responsabilità nei confronti dell'attore.

Altrettanto non si può affermare con riferimento alla posizione del [REDACTED] che, stante la contumacia, nulla ha eccepito al riguardo.

In conclusione, accanto alla responsabilità contrattuale del signor [REDACTED] sussiste la responsabilità extracontrattuale del [REDACTED].

La duplice responsabilità, seppure per titoli diversi, integra una situazione che è fonte di responsabilità solidale da illecito, ai sensi dell'art. 2055 cod. civ., idonea a sorreggere una statuizione di condanna solidale dei convenuti.

Passando alla verifica del "quantum", si osserva che il signor [REDACTED] ha sostenuto invano, in vista di un contratto definitivo che non si è mai concluso, esborsi per complessivi € 15.000,00, tra acconti sul prezzo e provvigioni inutilmente pagate al mediatore e di tali esborsi deve essere ristorato, con interessi legali dalla domanda (così come richiesto). Lo stesso ha chiesto anche il risarcimento di un ulteriore danno conseguito al comportamento dei convenuti, senza peraltro provare di aver risentito altro pregiudizio, ulteriore rispetto a quello sopra ricordato, e tanto meno ha approvato l'entità.

Le spese dell'attore seguono la soccombenza, mentre vanno compensate tra loro quelle dei convenuti.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni altra domanda ed eccezione;

in accoglimento della domanda dell'attore, condanna i convenuti [redacted] in solido tra loro, al pagamento a favore dell'attore stesso della somma di € 15.000,00, con gli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;

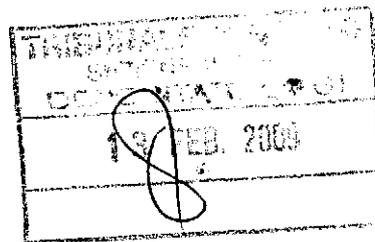
respinge la domanda nei confronti della convenuta [redacted]

condanna i convenuti [redacted] in solido tra loro, a rimborsare all'attore le spese di lite, che liquida in € 539,40 per anticipazioni, € 3143,00 per diritti, € 2163,90 per onorari, € 663,36 per rimborso forfettario spese generali, oltre IVA e CPA;

compensa le spese tra la convenuta [redacted] e le altre parti.

Così deciso in Milano 26.1.2009

Giudice  
dott. Lucia Elena Fornica



F.A.  
12/13.2.09