

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SENTENZA

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Civile e Penale in composizione monocratica nella persona del dott. Pier Paolo Lanni,

visti gli atti e le conclusioni formulate dalle parti tramite il richiamo degli atti introduttivi;

preso atto della discussione della causa;

considerato in fatto e in diritto che:

- con atto di citazione notificato il 6/8/09 (che si richiama *per relationem*), RD ha convenuto in giudizio la M S.r.l. ed EF, chiedendo la pronuncia di una sentenza ex art. 2932 c.c. costitutiva del contratto definitivo di compravendita previsto dal contratto preliminare stipulato con i convenuti l'8/7/09, nonché la condanna dei convenuti stessi al risarcimento dei danni per subiti per il ritardo nell'adempimento;
- con comparse depositate il 31/12/09 (che si richiamano *per relationem*) si sono costituiti in giudizio i convenuti ed hanno chiesto il rigetto delle domande dell'attore eccependo: a) la carenza del potere rappresentativo della M in capo a EF; b) il mancato perfezionamento di un accordo giuridicamente vincolante; c) la nullità del contratto stesso per mancanza di causa; d) la sopravvenuta alienazione a terzi dell'immobile oggetto del preliminare;
- con memoria ex art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c., depositata il 19/2/10, l'attore ha sostituito la domanda di adempimento con la domanda di

risoluzione del contratto preliminare ed ha chiesto la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni subiti in conseguenza di tale inadempimento o in via subordinata “ex art. 1398 o ex artt. 1337/1338 c.c.”;

- con comparsa depositata il 10/9/10, dopo la definizione del *thema decidendum* e *probandum*, è intervenuta in giudizio PD, figlia dell’attore, e, deducendo che l’immobile oggetto del contratto preliminare doveva essere destinato a sua abitazione, ha chiesto la condanna ex art. 2043 c.c., o in subordine “ex art. 1398 o ex artt. 1337/1338 c.c.”, al risarcimento dei danni subiti e derivanti dal disagio di reperire un’abitazione alternativa e dai maggiori costi sostenuti per l’acquisto di essa;
- orbene, le prime due eccezioni dei convenuti devono giudicarsi infondate, atteso che: a) la qualità di socio della M di EF e la sua spendita del nome della società anche nei confronti di terzi, quali l’agenzia di mediazione che ha messo in contatto le parti, consentono di configurare in capo al socio un potere di rappresentanza apparente della società (v., da ultimo, Cass. n. 3787/12), tale da giustificare l’imputazione a quest’ultima degli atti posti in essere dal primo; b) dall’allegato n. 1 B del fascicolo di parte attrice risulta la sottoscrizione della “proposta irrevocabile di acquisto” ad opera di entrambe le parti e quindi il perfezionamento del contratto;
- la terza eccezione deve invece giudicarsi fondata, atteso che: a) il contratto stipulato dalle parti è qualificabile come un contratto “preliminare di preliminare”, in quanto è nominato dalle stesse parti come una semplice “proposta irrevocabile” e prevede espressamente la stipulazione del contratto preliminare in un momento successivo (rimettendo solo a tale momento il versamento della caparra confirmatoria); b) si condivide l’orientamento giurisprudenziale

secondo cui “il contratto in virtù del quale le parti si obbligino a stipulare un successivo contratto ad effetti obbligatori (ovvero un contratto preliminare di preliminare) è nullo per difetto di causa, non essendo meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi, in quanto produttivo di una inutile complicazione” (v. Cass. n. 8038/09);

- pertanto, la domanda di risoluzione per inadempimento proposta dall'attore deve giudicarsi infondata e va rigettata;
- deve invece essere dichiarata inammissibile la duplice domanda risarcitoria proposta dall'attore nella memoria ex art. 183 comma 6 n.1 c.p.c., atteso che: a) con tale memoria l'attore, oltre a sostituire la domanda di adempimento con la domanda di risoluzione, ha sostituito l'originaria domanda di risarcimento del danno per tardivo adempimento con la domanda di risarcimento del danno per inadempimento definitivo (in quanto tale, caratterizzata da *petitum* e *causa petendi* differenti); b) si condivide l'orientamento giurisprudenziale secondo cui “il secondo comma dell'art. 1453 cod. civ. deroga alle norme processuali che vietano la "mutatio libelli" nel corso del processo, nel senso di consentire la sostituzione della domanda di adempimento del contratto con quella di risoluzione per inadempimento, ma tale deroga non si estende alla domanda ulteriore di risarcimento del danno consequenziale a quelle di adempimento e risoluzione, trattandosi di domanda del tutto diversa per "petitum" e "causa petendi" rispetto a quella originaria” (v. Cass. n. 870/12); c) la domanda subordinata di risarcimento del danno “ex art. 1398 o ex artt. 1337/1338 c.c.” rappresenta una forma di *reconventio reconventionis* consentita però all'attore dall'art. 183 c.p.c. solo entro la prima udienza di trattazione, mentre nel caso di specie è stata proposta successivamente;

- per ciò che concerne, poi, la posizione dell'interveniente va dichiarata innanzi tutto l'ammissibilità della sua domanda introdotta con la comparsa di costituzione, pur se depositata dopo la definizione del *thema decidendum*, poiché si condivide l'orientamento giurisprudenziale secondo cui "chi interviene volontariamente in un processo già pendente ha sempre la facoltà di formulare domande nei confronti delle altre parti, quand'anche sia ormai spirato il termine di cui all'art. 183 cod. proc. civ. per la fissazione del "thema decidendum"; né tale interpretazione dell'art. 268 cod. proc. civ. viola il principio di ragionevole durata del processo od il diritto di difesa delle parti originarie del giudizio: infatti l'interveniente, dovendo accettare il processo nello stato in cui si trova, non può dedurre - ove sia già intervenuta la relativa preclusione - nuove prove e, di conseguenza non vi è né il rischio di riapertura dell'istruzione, né quello che la causa possa essere decisa sulla base di fonti di prova che le parti originarie non abbiano potuto debitamente contrastare" (v. Cass. n. 25264/08);
- la domanda deve però giudicarsi infondata e va rigettata, atteso che: a) le istanze istruttorie dell'interveniente, dirette a dimostrare il danno subiti, sono inammissibili, in quanto tardive, in base all'orientamento giurisprudenziale appena citato; b) in ogni caso l'unico danno che l'interveniente potrebbe far valere è quello derivato dall'ingiustificato rifiuto dei convenuti di proseguire le trattative dopo la sottoscrizione della scrittura privata dell'8/7/09 (per la quale si è già esclusa la natura di contratto preliminare), e quindi, ex art. 1337 c.c., il danno derivante dalle spese sostenute e dalla perdita di occasioni di guadagno (c.d. interesse negativo); c) i danni allegati con la comparsa di intervento non sono riconducibili a tale categoria;

- quanto alle spese di lite, considerato il comportamento preprocessuale dei convenuti (evidentemente caratterizzato da mala fede) ed il loro comportamento processuale (caratterizzato dalla mancanza di risposte all'ipotesi conciliativa formulata dal Giudice), si giudica che sussistano giusti motivi per disporre la compensazione integrale;

P.Q.M.

definitivamente pronunciando:

1. accerta la nullità del contratto stipulato dalle parti;
2. dichiara l'inammissibilità della domanda di risarcimento danni proposta dall'attore;
3. rigetta la domanda di risarcimento danni proposta dall'interventore;
4. dispone la compensazione integrale delle spese di lite.

Verona, 18 luglio 2012

Il Giudice