

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mariaelena Cunati
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 2301/2015 promossa da:

I.S. (C.F. (...)),

I.C. (C.F. (...)),

C.C. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv., elettivamente domiciliato in VIALE
DAMIANO CHIESA 15, PAVIA, presso avv.

ATTORE/I

contro

R.S. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv., elettivamente domiciliato in PIAZZA INDIPENDENZA,
2 20900 MONZA, presso avv.

O.M.R. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv., elettivamente domiciliato in VIA CARLO PRINA, 22
20900 MONZA, presso avv.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Immacolata S., I.C. e C.C. hanno agito in giudizio, in sintesi, chiedendo di (a) accertare la loro proprietà di un immobile in N., via I. N. 3 in ragione della nullità del contratto di compravendita intervenuto tra R.S. e l'acquirente O.M.R. in data 5.04.2012, dopo la revoca della procura speciale notarile a vendere rilasciato al primo in data 22.06.2009, (b) autorizzare la regolarizzazione dell'intestazione catastale, (c) ordinare ai convenuti di procedere all'estinzione anticipata del mutuo fondiario, nonché alla cancellazione dell'ipoteca volontaria, nel frattempo illegittimamente acceso e iscritta sul bene, e (d) condannare i medesimi al risarcimento dei danni subiti - patrimoniali e non - nella misura di Euro 60.000,00 o comunque in quella ritenuta.

La causa è stata istruita mediante assunzione della prova orale interpellato convenuti; teste S. S.. In quella sede R.S. e O.M.R., dapprima dichiarati contumaci, si sono costituiti deducendo (1) il primo la mancata revoca della procura in questione, il disinteresse delle attrici per la sorte dell'immobile e l'assenza di responsabilità a sé imputabile, (2) la seconda la propria estraneità alla vicenda, la validità ed efficacia del contratto di compravendita e di mutuo stipulati e (3) entrambi l'insussistenza del danno esposto e l'inammissibilità dell'interrogatorio formale ammesso.

Precisate le conclusioni come in epigrafe e decorso il termine concesso per il deposito delle memorie ex [art. 190 c.p.c.](#), è stata emessa la presente sentenza.

- Sulla base degli atti disponibile e delle difese svolte, è pacifico e/o documentato che:

- in data 22.06.2009, le attrici conferirono a R.S. procura speciale notarile a vendere l'immobile di loro proprietà in N., via I. N. 3 doc. 2 att.;

- con mail del 2.12.2010, il convenuto venne informato della decisione delle attrici di non vendere la casa, "almeno per il momento", e di revocare il mandato conferito doc. 3 att.;

- seguì una trattativa intavolata dai rispettivi legali docc. 4, 5 e 7 att., all'esito della quale venne sottoscritta la scrittura privata datata 26.01.2011; per quanto interessa, in essa si legge testualmente che "le Sig.re S. e C.. a seguito della revoca del mandato a vendere, comunicata via e-mail al Sig. S. in data 2.12.2010 dal loro legale Avv. Romolo Becciani, prendono atto che con la sottoscrizione della presente scrittura il Sig. S. ha dato la propria adesione alla predetta revoca, rinunciando pertanto, nell'eventualità di vendita da parte delle stesse, alle provvigioni che gli sarebbero spettate" doc. 6 att.;

- con atto del 5.04.2012, R.S., quale procuratore speciale delle attrici in forza di titolo allegato in originale, vendette a O.M.R. l'immobile in questione al prezzo di Euro 74.000,00, già pagato al momento della vendita mediante assegni emessi nelle date 26.09.2011, 17.10.2011, 30.11.2011, 31.03.2012 e 5.04.2012 doc. 10 att.; l'immobile venne gravato da ipoteca volontaria per Euro 75.000,00 a garanzia del mutuo fondiario contestualmente contratto dall'acquirente con B.P. doc. 8 att.;

- appresa la circostanza a novembre 2014, le attrici intimarono a R.S. di consegnare il prezzo della vendita non autorizzata doc. 11 att., il quale si dichiarò disponibile a trovare una soluzione personalmente doc. 12 att. e a mezzo del nuovo legale doc. 13 att., con coinvolgimento sia della banca sia della venditrice docc. 13 e 15 att.;

- in data 11.02.2015 le attrici presentarono denuncia querela nei confronti di entrambi i convenuti doc. 17 att.;

- nella "immagine del profilo" facebook di R.S., cambiata in data 31.01.2015, O.M.R. tiene il convenuto sottobraccio doc. 14 att..

Di qui una serie di considerazioni.

La prima, di tipo processuale, riguarda le censure mosse all'ammissione dell'interrogatorio formale dei convenuti, ripetute negli scritti con conclusionali, sui cui non occorre soffermarsi in ragione del fatto che le circostanze su cui avrebbe dovuto essere reso risultano per lo più non contestate o documentate o, ancora, confermate dal teste S. S.

La seconda, sempre di tipo processuale, riguarda le domande attoree.

Dal confronto tra le conclusioni rassegnate in citazione (pp. 6 e 7) e nella mem. 183/1 c.p.c. (pp. 4 - 6), poi confermate all'udienza del 25.10.2017, emerge che le attrici:

(a) hanno impresso una gradazione alle stesse, originariamente inesistente;

(b) hanno chiesto di dichiarare, in via principale, la nullità del contratto di compravendita ex [art. 1418 c.c.](#) e, in via subordinata, l'inefficacia dell'atto ex [art. 1398 c.c.](#);

(c) hanno rinunciato alla domande di condanna dei convenuti a procedere all'estinzione anticipata del mutuo fondiario contratto in occasione della vendita e alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile;

(d) hanno chiesto di dichiarare, in via principale o subordinata, l'inefficacia dell'iscrizione ipotecaria ai sensi [dell'art. 2822 c.c.](#), nonché di essere autorizzate alla sua cancellazione "in quanto irregolarmente iscritta su un bene di proprietà di terzo".

Il tutto ferme le richieste risarcitorie.

E' però evidente che, con riferimento al punto (d), si tratta di domande nuove ed esorbitanti i limiti soggettivi della modifica ammessa ai sensi dell'art. 183, comma 6, n. 1 (Cass. S.U. 12310/2015) perché proposte in pregiudizio di un terzo - la banca erogatrice del mutuo, titolare del diritto di ipoteca, che le attrici hanno liberamente scelto di non citare in giudizio - e, come tali, inammissibili.

La terza è che le restanti domande attoree possono essere accolte nei limiti che seguono.

Il contratto di compravendita in contesa non può essere dichiarato nullo (i) né per frode alla legge, che è ipotesi del tutto distinta da quella di frode ai terzi (Cass. 8600/2003), (ii) né per illiceità della causa, non essendo lo scopo obiettivato nel contratto diverso da quello per il quale tale tipo di negozio è previsto dall'ordinamento o in contrasto con norme imperative (Cass. 15440/2012), (iii) né per illiceità dei motivi comuni e determinanti, identificandosi essi con una finalità vietata dall'ordinamento perché contraria a norma imperativa, principi di ordine pubblico o buon costume (Cass. 19196/2016), quale non è la frode e/o il pregiudizio a terzi.

Va però ricordato che, in base agli [artt. 1388 e 1398 c.c.](#), il contratto concluso dal rappresentante in nome e per conto del rappresentato produce effetti, nei confronti di quest'ultimo e dei terzi, solo se stipulato nei limiti delle facoltà conferitigli (Cass. S.U. 20564/2015). Detto altrimenti, il negozio concluso dal falsus procurator - ovverosia da chi ha contrattato come rappresentante senza averne i poteri o eccedendoli - non è giuridicamente inesistente, nullo o annullabile, ma inefficace nei confronti del dominus finché non intervenga la ratifica (Cass. 3872/2004). Nei rapporti interni, la revoca della procura non richiede forme particolari, neppure quando sia stata conferita in quella scritta (Cass. 6662/1984). Affinché valga nei confronti dei terzi, è invece necessario che sia portata a loro conoscenza con mezzi idonei, salvo che si dimostri che ne avessero contezza al momento della conclusione del contratto (Cass. 3974/1993).

Nessun dubbio che, formalizzata la revoca della procura con la scrittura sub. doc. 6 att., R.S. abbia concluso il contratto nella piena consapevolezza di operare in totale assenza di poteri rappresentativi delle attrici.

Non è poi contestato che O.M.R., pur affermandosi estranea ai fatti, non abbia mai visitato, né prima né dopo l'acquisto, l'immobile che al rogito dichiarò di volere adibire a "prima casa" doc. 10 att., essendo le chiavi rimaste nella disponibilità del teste S. S. da gennaio 2011, né si sia mai attivata per

rientrarne in possesso sebbene da allora risulti dal medesimo quotidianamente occupato, limitandosi a trasferirvi la residenza anagrafica per un certo periodo nonostante l'esborso - dichiarato, perché di passaggio di denaro non vi è traccia - di Euro 75.000,00.

Il che porta ragionevolmente a concludere che la convenuta abbia agito in accordo con il rappresentante - venendosi a trovare, all'esito dell'intera operazione, intestataria di un immobile che lo stesso S. sostiene valesse Euro 93.000,00 già nel 2012 conclus., p. 11 e nella disponibilità della somma di Euro 50.000,00 grazie all'ipoteca su di esso volontariamente iscritta doc. 8 att. - cosicché va escluso che sia portatrice di alcun affidamento tutelabile, nonostante l'imprudenza commessa dalle attrici nel corso dell'incontro del 26.01.2011, quando o non si accorsero che la procura era stata riconsegnata in copia, e non in originale, o non ne richiesero la restituzione.

Di qui l'inefficacia del contratto di compravendita concluso tra R.S. e O.M.R. in data 5.04.2012 nei confronti di I.S., I.C. e C.C., le quali vanno dichiarate proprietarie dell'immobile sito in N., via I. N. 3, non avendosi notizia di trasferimenti intervenuti in epoca successiva.

Le attrici possono inoltre essere autorizzate alla "regolarizzazione della posizione dell'immobile" - per tale intendendosi la rettifica della sua intestazione presso la conservatoria del registri immobiliari ovvero presso altri enti o uffici competenti - con la precisazione che un simile intervento non può incidere sulla persistenza dell'ipoteca iscritta da B.P. - che verosimilmente ha confidato, questa volta incolpevolmente (per lo meno in base agli elementi allo stato disponibili), nell'apparente buon fine della vendita dal rappresentante munito di procura in originale alla mutuataria R. - se non altro perché non è parte di questo giudizio.

Proprio a tale ultimo rilievo si lega l'unico danno risarcibile, tra quelli dedotti dalle attrici citaz., p. 5, che corrisponde al costo da sostenere per estinguere anticipatamente il mutuo ipotecario affinché il bene torni libero e riacquisti pienamente il suo valore e viene equitativamente liquidato in Euro 46.000,00 - ovvero in misura pressoché sovrapponibile al debito residuo della mutuataria in base al piano di ammortamento aggiornato al 7.12.2016 doc. 6 att., utilizzabile in quanto documento di formazione successiva alla maturazione delle preclusioni istruttorie - non avendosi contezza di eventuali maggiorazioni o spese applicabili nel caso in cui la somma erogata venga restituita prima del tempo.

La circostanza che I.S. abbia ricevuto Euro 15.000,00 dal fratello non ha invece alcuna rilevanza ai fini della quantificazione del pregiudizio economico - non trattandosi di somma percepita in dipendenza dell'illecito patito bensì in vista di una futura vendita al congiunto - così come non ne ha il fatto che le attrici siano venute a conoscenza del negozio non autorizzato dopo più di due anni.

R.S. e O.M.R. vengono quindi condannati, in via solidale, a pagare a I.S., I.C. e C.C. la somma di Euro 46.000,00, oltre interessi al tasso legale dalla data della decisione al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura indicata in dispositivo utilizzando i parametri medi applicabili ex [D.M. n. 55 del 2014](#) in base al valore della controversia (indeterminabile/complessità bassa) e dell'attività difensiva svolta (tutte le fasi). Ad esse si aggiungono esborsi per contributo e marca.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) DICHIARA il contratto di compravendita n. repertorio 180088/40929, stipulato in data 5.04.2012 a rogito del notaio Enrico Chiodi Daelli tra R.S., quale procuratore speciale di I.S., I.C. e C.C., e O.M.R., inefficace nei confronti di I.S., I.C. e C.C. e, per l'effetto,
- 2) DICHIARA I.S., I.C. e C.C. proprietarie dell'immobile sito in N., via I. N. n. 3, e censito al NCEU di tale Comune al fg. (...), mapp. (...), pt-1, Cat (...), classe (...) Euro 37,18;
- 3) AUTORIZZA I.S., I.C. e C.C. a procedere alla regolarizzazione dell'intestazione di tale immobile presso gli enti e gli uffici competenti, con salvezza di diritti di terzi;
- 4) CONDANNA R.S. e O.M.R. a pagare a I.S., I.C. e C.C. la somma di Euro 46.000,00, oltre interessi al tasso legale così come in parte motiva;
- 5) CONDANNA R.S. e O.M.R. a rimborsare a I.S., I.C. e C.C. le spese di lite, che si liquidano in Euro 7.254,00 per compenso professionale e Euro 545,00 per esborsi, oltre IVA e CPA come per legge e spese forf. al 15%;
- 6) RESPINGE ogni altra domanda da chiunque formulata.

Così deciso in Pavia, il 8 febbraio 2018.

Depositata in Cancelleria il 8 febbraio 2018.

