

17/2014
Sent. n. 10 GEN. 2014
Dep. 13-1-2014
Proc. 86
Fus. 62/2014



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA
SEZIONE PRIMA CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 4728/2008

tra

S. [redacted]

ATTORE/I

e

T.T. [redacted]

CONVENUTO/I

M. [redacted]

TERZO CHIAMATO

INTERVENUTO

GRUPPO

Oggi 10 gennaio 2014 ad ore 12.00 innanzi al dott. Annamaria Casadonte, sono comparsi:

Per R. [redacted] l'avv. F. [redacted]

Per G. [redacted] l'avv. R. [redacted] e l'avv. R. [redacted] G. [redacted] oggi

sostituito dall'avv. B. [redacted]

Per T. [redacted] l'avv. F. [redacted]

Per M. [redacted] l'avv. F. [redacted] P. [redacted]

Dopo breve discussione orale in cui le parti richiamano le conclusioni già svolte, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 281 *sexies* c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Annamaria Casadonte

Annamaria Casadonte



REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
 TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
 SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Annamaria Casadonte ha pronunciato *ex art. 281 sexies* e.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 4728/2008 promossa da:

ROBERTO SACCHI (C.F. **SCRR155M00112231**), con il patrocinio dell'avv. **FORNACIARI PAOLO** e dell'avv. , elettivamente domiciliato in **VIA B. ZACCHETTI 6 42100 REGGIO EMILIA** presso il difensore avv. **FORNACIARI PAOLO**

ATTORE

contro

GIUSEPPE FERRARI (C.F. **FRRGPP52A10H2233**), con il patrocinio dell'avv. **RUFFINI NINO GIORDANO** e dell'avv. **RUFFINI GEMINIO CESARE** **RIFGNC13B9702190** **VIA BORSSELLINO 22 42100 REGGIO NELL'EMILIA**; , elettivamente domiciliato in **VIA BORSSELLINO N. 22 42124 REGGIO NELL'EMILIA** presso il difensore avv. **RUFFINI NINO GIORDANO**

TIZIANO FILIPPI (C.F. **FLPTZNS1M04B967M**), con il patrocinio dell'avv. **FILIPPI CESARE** e dell'avv. , elettivamente domiciliato in **VIA LEOPOLDO REVERBERI N.10 42121 REGGIO NELL'EMILIA** presso il difensore avv. **FILIPPI CESARE**

CONVENUTI

MARISA GRANAUDO (C.F.) rappresentato e difeso dall'avv. **FORNACIARI PAOLO** e dell'avv. elettivamente domiciliato in **VIA B. ZACCHETTI 6 42100 REGGIO EMILIA** presso il difensore avv. **FORNACIARI PAOLO**

TERZO CHIAMATO

CONCLUSIONI

Per parte attrice :

voglia il tribunale di Reggio Emilia, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta:

1. accertare

- a. Che il rogito di vendita del 24 aprile 2007 a ministero dottor **Zanoni** è stato stipulato da **Ferrari Giuseppe** in assenza di una sottostante rapporto gestorio ovvero anche di una valida procura essendo stata quest'ultima da intendersi rinunciata ovvero revocata ;
- b. che **Ferrari Giuseppe** nella denegata ipotesi che si ritenga sussistente la validità della procura, ha comunque ecceduto i poteri conferiti dalla procura
- c. che **Ferrari Giuseppe** nella denegata ipotesi che si ritenga sussistente la validità della procura, in sede di rogito ed anche nelle attività propedeutiche successive alla vendita, ha

GARRETT
 Casadonte

abusato dei poteri a lui conferiti con la procura, ha agito in assenza di buona fede e correttezza, integrando altresì la sua condotta il dolo negoziale ed il raggiro in danno di S. [redacted]

2. accertare altresì

- a. che F. [redacted] con la propria condotta immediatamente successiva alla stipulazione del rogito del 24 aprile 2007, ha dimostrato la volontà di risolvere contratto di vendita;
- b. che la condotta in eccesso rispetto ai poteri conferiti dalla procura, come descritto al punto b) del punto 1. sopra, era un fatto conosciuto e riconoscibile dal terzo acquirente F. [redacted]
- c. che F. [redacted] ha inoltre agito in collusione con F. [redacted] volta al raggiro ed alla lesione degli interessi di S. [redacted] comunque con la conoscenza del danno procurato a quest'ultimo, comunque con la colposa convinzione della sussistenza di un valido rapporto di rappresentanza per quanto riguarda la specifica pattuizione dell'impegno a liberare l'immobile dal gravami ipotecario esistente sul immobile stesso ed inoltre, eventualmente in via subordinata, senza l'osservanza dei doveri di buona fede correttezza;

conseguentemente

1. In via principale e in ogni caso

- dichiarare tenuto e condannare F. [redacted] a risarcire il danno sofferto da S. [redacted] quantificato in € 500.000, ovvero in quell'importo maggiore o minore che risulterà dovuto in corso di causa, oltre rivalutazione monetaria ed interessi dalla domanda al saldo effettivo
- dichiarare tenuto e condannare F. [redacted] e F. [redacted] al pagamento del medesimo importo di cui sopra, in via solidale ovvero in subordine in via autonoma, in tale ultimo caso ripartendo l'importo di cui sopra in modo corrispondente al rispettivo grado di responsabilità, eventualmente ed in via subordinata proporzionalmente ridotto nel caso che l'atto di vendita venga dichiarato inefficace o annullato, come oltre richiesto;

2. In via principale nel caso di accertamento dell'eccesso rispetto ai poteri della procura

- dichiarare la inefficacia dell'atto di vendita del 24 aprile 2007 a ministero dott. [redacted] nei confronti di [redacted]

3. in via principale nel caso di accertamento dell'dolo negoziale verificatosi nella condotta di F. [redacted] di F. [redacted]

- dichiarare l'annullamento del contratto di vendita del 24/4/2007 ;
- 4. in via secondarie di subordine rispetto ai punti 2. e 3.
- Dichiarare la inefficacia o l'annullamento della clausola con la condizione di liberazione del gravami ipotecario entro 14 giorni dalla stipula del rogito del 24.4.2007 ;
- 5. In via subordinata rispetto ai punti 2., 3. e 4.
- Dichiarare la risoluzione del contratto di vendita, avendo F. [redacted] mantenuto una condotta incompatibile con il mantenimento del contratto e sulla base dell'accordo di sacchi alla risoluzione;

6. in ogni caso di accoglimento dei punti 2, 3, 4 e 5 di cui sopra, con ogni declaratoria conseguente d'opportuna anche in relazione alla restituzione dell'immobile a S. [redacted] ed alla trascrizione della emanando da sentenza. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa, di entrambe le fasi cautelare e di merito.

7. Rigettare le domande riconvenzionali del convenuto F. [redacted] quella del convenuto F. [redacted]

Per il convenuto F. [redacted]

contrariis reiectis, previo declaratoria del caso di legge, voglia il giudice adito,

preliminarmente revocare come illegittimo ed infondato il provvedimento di sequestro conservativo ante causa concesso in data 23 aprile 2008 in danno di F. [redacted]

Comunque nel merito:

GIURET
G. [redacted]

rigettare le domande tutte le svolte da S. [redacted] perché illegittime ed infondate in fatto ed in diritto, comunque assolvendo F. [redacted] da ogni pretesa

in ogni caso

dichiarare che S. [redacted] ha agito in giudizio con mala fede e colpa grave ex articolo 96 c.p.c. e condannarlo oltre che alla totale rifusione delle spese di lite a favore di [redacted] anche al risarcimento del danno da liquidarsi in sentenza; danni si terranno provati comunque risulteranno all'esito dell'espletando istruttoria anche per liquidazione ex ufficio in sentenza, comunque misura di € 200.000 ancora nel merito previa estensione del contraddittorio a [redacted] M. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente in Reggio Emilia [redacted] condannare S. [redacted] e [redacted] M. [redacted] in via tra di loro solidale a pagare in favore di F. [redacted] la somma di euro 50.000 oltre spese che saranno provate a favore di F. [redacted] quale compenso maturato a fronte della corretta esecuzione del mandato conferito in data 24/1/2004 somme comunque maggiorate di interessi legali dalla domanda al saldo; somme rivalutate secondo dati Istat

in via istruttoria disporre l'acquisizione dei verbali dibattimentali e della sentenza (n. 1014/2013) pronunciata nel procedimento penale n. 4260 r.g.n.r. Procura Repubblica.

Per il convenuto F. [redacted] T. [redacted]

nel merito:

S. [redacted] in via principale: rigettare, previa ogni più opportune declaratoria, le pretese dell'attore, signor [redacted] nei confronti del convenuto, geometra T. [redacted] F. [redacted], siccome infondate in fatto ed in diritto;

ordinare alla parte attrice di dare esecuzione alle obbligazioni assunte giusta atto o di compravendita a ministero del notaio [redacted] del 24 aprile 2007 e in particolare, alla liberazione, a cura e spese della medesima parte attrice, della quota immobiliare i alienata dall'ipoteca volontaria iscritta in data 13 ottobre 2005 al numero 5850 R.P. per la somma di euro 1.296.000 a favore della Banca [redacted] S.p.A. con sede in [redacted]; condannare la parte attrice a risarcire il danno patito dal convenuto, geometra T. [redacted] F. [redacted] alla somma corrispondente alla rivalutazione monetaria ed agli interessi sull'importo dei prezzi delle compravendite a ministero del notaio [redacted] del 24 aprile 2007 e del 18 settembre 2008, dalle date dei rogiti ad oggi, ovvero nella somma maggiore o minore che emergerà in corso di causa, oltre alla rivalutazione monetaria ed agli interessi dalla domanda al saldo effettivo;

in via subordinata

- nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, di qualunque domanda e pretesa proposta da parte attrice nei confronti del geometra T. [redacted] F. [redacted] dichiarare tenuto il convenuto, signor [redacted] F. [redacted] a levarlo da ogni effetto e/o conseguenza pregiudizievole dovuta la presente causa ed alla relativa sentenza ivi compresi spese, competenze ed onorari di lite, oltre accessori di legge;
- nella de negata ipotesi di invalidazione, annullamento, risoluzione dell'atto di compravendita ministero notaio [redacted] del 24 aprile 2007, condannare, inoltre, il convenuto signor [redacted] F. [redacted] a risarcire il danno patito dal convenuto, geometra T. [redacted] F. [redacted] quantificato in euro 13.500, equivalenti agli oneri notarili a carico dell'acquirente nel medesimo atto di compravendita, oltre alle somme corrispondenti alle imposte, ai tributi ed agli oneri fiscali relativi alla titolarità dell'immobile evasi dalla data dell'acquisto ed alla rivalutazione monetaria ed agli interessi sull'importo del prezzo dello stesso, dalla data del rogito ad oggi, ovvero nella somma maggiore o minore che emergerà in corso di causa, oltre alla rivalutazione monetaria ed agli interessi dalla domanda al saldo effettivo.

Con vittoria di spese competenze ed onorari di lite, oltre ad accessori di legge.

Per la terza chiamata [redacted] M. [redacted]

Voglia il tribunale adito, *contrariis reiectis*,

Chiodi
GIURETTI

in via preliminare: accertato che la trattazione congiunta della domanda principale dell'attore insieme a quella riconvenzionale del convenuto **Ferrari Giuseppe** è inopportuna, disporre la trattazione separata delle predette questioni;

nel merito:

respingere la domanda di **Ferrari Giuseppe** come infondata in fatto e diritto;

dichiarare in ogni caso che **Ferrari Giuseppe** è già stato integralmente compensato da **Sacco Roberto** e **Stanzano Maria** per l'opera svolta e dedotta con la domanda riconvenzionale; condannare **Ferrari Giuseppe** al pagamento in favore di **Stanzano Maria** dei danni ai sensi dell'articolo 96 c.p.c., quantificati nella misura di euro 10.000 e comunque in quella maggior o minore che verrà ritenuta di giustizia.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Il presente processo trae origine dall'atto di citazione notificato nel giugno 2008 da **Sacco Roberto** ai signori **Ferrari Giuseppe** e **Ferrari Tiziana**, dopo aver conseguito in data 28 aprile 2008 provvedimento di autorizzazione al sequestro conservativo *ante causam* dei beni mobili ed immobili, dei titoli di conto corrente e dei crediti facenti capo al convenuto **Ferrari Giuseppe** sino alla concorrenza dell'importo di euro 500.000.
2. A fondamento del sequestro, emesso in riforma dell'ordinanza di rigetto adottata dal giudice monocratico, il tribunale aveva ritenuto sussistente il diritto al risarcimento dei danni subiti dal signor **Sacco Roberto** a seguito della stipula del rogito di vendita della quota parte dell'immobile del 50% dell'immobile sito in **Bagno a Cavallo (RN)** via **Vinella D'Adda** vendita era stata stipulata dal **Ferrari** in forza dei poteri di procuratore speciale conferitigli dal **Sacco Roberto** con la procura del 4 maggio 2005.
3. Il collegio aveva ritenuto condivisibile la richiesta cautelare poiché, alla stregua delle contestazioni svolte dal **Sacco Roberto** al mandatario **Ferrari**, poteva prospettarsi l'esigenza di assicurare la garanzia patrimoniale in favore del ricorrente nella significativa misura di euro 500.000. E ciò sia per il caso in cui all'esito del giudizio di merito si ritenesse fondata la prospettazione del **Sacco Roberto** in ordine all'intervenuta revoca della procura nel dicembre 2007, sia nel caso in cui si ravvisasse la diversa fattispecie del mancato diligente adempimento all'incarico, atteso il prezzo di vendita inferiore al valore di mercato del bene, ed attesa la previsione di obblighi a carico del mandante non contemplati nella procura.
4. Ciò premesso deve rilevarsi che a fondamento delle domande, parte attrice ha allegato in fatto come i rapporti con il **Ferrari** avessero iniziato ad essere più difficoltosi nella seconda metà del 2005 e durante il 2006, tanto da determinare le dimissioni e la revoca dalla carica di amministratore delle società di cui era socio anche il **Sacco Roberto** con richiesta da parte di quest'ultimo di restituzione di tutta la documentazione detenuta dal **Ferrari** (cfr. docc. n. 9,10, 11 e 12, in fasc. attore).
5. Tuttavia, mentre era stata restituita la documentazione amministrativa e contabile, nulla era stato restituito in merito alla procura rilasciata il 4 maggio 2005 (cfr. doc.n.4) e, anzi, pur non essendo intervenuti più contatti tra le parti dal gennaio 2007, nel giugno del 2007 l'attore aveva ricevuto la raccomandata con la quale il **Ferrari** gli comunicava l'intervenuta vendita del bene in adempimento della procura a suo tempo rilasciata, vendita avvenuta il 24 aprile 2007.
6. Sostiene parte attrice che tale vendita conclusa dopo che la procura era già stata revocata per effetto della richiesta di restituzione di tutti i documenti, contenuta nelle comunicazioni di cui

Oberto

GIURETT

documenti 9,10,11 e 12 (di parte attrice) , era invalida o comunque inefficace.

7. In subordine, lamentava il carattere pregiudizievole dell'atto di vendita in quanto avvenuto per un prezzo inferiore a quello di mercato e accertato in sede di reclamo essere pari a € 450.000; lamentava, inoltre, che nella determinazione del prezzo non si fossero considerate le implicazioni fiscali, per effetto delle quali il S█████ aveva dovuto pagare la tassazione sulla plusvalenza, a causa della cessione infraquinquennale , nè si era tenuto conto della parte di mutuo già pagato dal S█████ per euro 37.266,75, così come non si era tenuto conto del carattere gravoso per il venditore ricollegato all'obbligazione di liberare l'immobile, entro 14 giorni dalla data del rogito, dalla ipoteca volontaria posta a garanzia del mutuo solidale contratto dal S█████ con l'altro comproprietario ██████
8. In considerazione dell'illecita condotta posta in essere dal F█████ parte attrice ne chiedeva la condanna al risarcimento dei danni quantificati in euro 500.000,00.
9. Esponeva al contempo l'attore che anche l'acquirente I█████ fosse partecipe consapevole del pregiudizio che l'atto di compravendita arrecava alle ragioni del S█████, apparendo evidente il suo interesse alla previsione dell'obbligo di cancellazione dell'ipoteca così come la partecipazione di quest'ultimo alle verifiche presso la Banca ██████ volte a perfezionare l'accollo del mutuo di stipulato dal S█████ e dal ██████ sull'intero immobile nel 2005.
10. In considerazione di ciò, l'attore chiedeva accertarsi che ██████ T█████ aveva inteso subito dopo la stipula del rogito, risolvere il contratto di vendita, dovendosi ciò desumere dalla richiesta di restituzione dell'importo versato inizialmente al F█████ e da questi depositato su un suo conto personale. In effetti, poi, I█████ aveva dato corso alla richiesta del F█████ dopo aver verificato l'impossibilità di cancellare l'ipoteca volontaria, così come l'impossibilità di conseguire l'autorizzazione della B█████ all'accollo del mutuo.
11. In ragione di ciò veniva chiesta la condanna al risarcimento dei danni nel medesimo importo sopra enunciato anche a carico di F█████ T█████, ed altresì, in via subordinata, la risoluzione del contratto di vendita con le conseguenti restituzioni dell'immobile.
12. A seguito della notifica dell'atto di citazione si è costituito il convenuto ██████ e F█████ che ha eccepito la legittimità del suo operato, contestando la ricostruzione svolta dall'attore in merito alla revoca della procura ed alla diligenza nell'esecuzione del mandato.
13. In via riconvenzionale ha chiesto l'accertamento del carattere oneroso del mandato conferitogli dalle parti S█████ e ██████ M█████ in data 24 gennaio 2004 con la conseguente condanna dei mandanti S█████ e ██████ M█████ previa autorizzazione alla chiamata in causa di quest'ultima, al pagamento del compenso di euro 50.000 oltre rimborso delle spese.
14. Si è costituito anche il convenuto F█████ che ha contestato l'addebito a lui rivolto da parte attrice ed inerente la pretesa consapevole partecipazione ad un'azione lesiva nei suoi confronti ██████. Ha sostenuto la sua buona fede come dimostrato dalla complessiva condotta negoziale, e dal danno che gli arrecava il permanere dell'ipoteca volontaria con conseguente formulazione di istanza risarcitorie nei confronti dell'attore nella misura equivalente alla svalutazione monetaria ed agli interessi sulle somme erogate nelle compravendite con il signor ██████ (il cui prezzo ha mantenuto a disposizione del venditore) e con il signor ██████ (il cui prezzo è stato versato alienante) a far tempo dal momento in cui tra le somme sono state impegnate.
15. Per il caso di eventuale, anche parziale, accoglimento delle domande proposte da parte attrice il convenuto ██████ ha chiesto la condanna del F█████ alla manleva, e nel caso di invalidazione, annullamento o risoluzione dell'atto di compravendita, la condanna del convenuto F█████ al

Albraccio

GIURET.IT

risarcimento dei danni nei limiti del pregiudizio economico connesso alle spese di rogito per 13.500,00 oltre alle somme corrispondenti alle imposte, ai tributi ed agli oneri fiscali relativi alla titolarità dell'immobile evasi dalla data dell'acquisto, oltre alla rivalutazione monetaria ed agli interessi sull'importo del prezzo dello stesso atto, dalla data del rogito.

16. A seguito di autorizzata e rituale citazione in giudizio, si è costituita anche la terza chiamata [redacted] M [redacted] che ha contestato la fondatezza, oltre che la pertinenza, della domanda riconvenzionale proposta anche nei suoi confronti e rilevando come essa non dipenda dal titolo dedotto in giudizio dall'attore né appartenga alla causa come mezzo di eccezione (art. 36 c.p.c.).
17. Nel merito la terza chiamata contestava la sussistenza dei presupposti per il richiesto pagamento e cioè l'effettivo svolgimento dell'attività da parte del F [redacted], atteso che la transazione della lite giudiziaria stata seguita dagli avvocati che assistevano le medesime parti del giudizio e che F [redacted] aveva provveduto a trattenere le somme venute a sue mani senza al contempo svolgere alcuna delle comunicazione di rendiconti previsti dagli articoli 1712 e 1713 del codice civile. Concludeva chiedendo il rigetto della domanda con condanna del F [redacted] al pagamento in suo favore della somma di euro 10.000 ex articolo 96 c.p.c.
18. La causa così articolata è stata istruita mediante l'acquisizione della documentazione versata in atti dalle parti, nonché da quella prodotta nei procedimenti cautelari *ante causam* e l'assunzione dei testi [redacted], il notaio [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]. E' stato inoltre svolto l'interrogatorio formale dell'attore nonché l'interrogatorio libero delle parti.
19. Al termine le parti hanno precisato le conclusioni come in epigrafe trascritte e previo deposito di note conclusive, discusso oralmente la causa che è stata decisa con la presente sentenza ex articolo 281 *sexies* c.p.c. .
20. Occorre preliminarmente distinguere i rapporti giuridici fra le parti convenute. S [redacted] e F [redacted] sono stati, fra l'altro e per quanto qui rileva, parti di un rapporto contrattuale di mandato accompagnato a poteri di rappresentanza volontaria così come consacrati nella procura speciale ricevuta dal notaio [redacted] il 4 maggio 2005 (cfr. doc.n. 4 in fascicolo di parte attrice). I rapporti tra queste parti vanno quindi inquadrati e ricostruiti sulla scorta delle norme riguardanti il mandato con rappresentanza. Ne deriva che la questione concernente l'esistenza o meno dei poteri in capo al F [redacted] al momento della stipula dell'atto di vendita con F [redacted] T [redacted] deve essere risolta sulla base del principio generale che la revoca del mandato è soggetta alle disposizioni di cui gli articoli 1722, 1723 1724 c.c. con la conseguenza che la revoca va ritenuta un atto a forma libera, con la possibilità che una procura formale possa essere revocata con atto non formale. La conclusione appare deducibile dalla circostanza che l'articolo 1724 c.c. prevede la revoca tacita del mandato, con la conseguenza che la revoca può desumersi anche implicitamente da alcuni fatti comportamenti, incompatibile con la volontà di conservare la procura: il compimento dell'affare direttamente dal rappresentato, o la nomina di un nuovo rappresentante .
21. Ebbene, in tale prospettiva appare difficilmente sostenibile che le comunicazioni intervenute fra gli avvocati di S [redacted] ed il signor F [redacted] alla fine del 2006 e dall'inizio del 2007 nonché la richiesta di restituzione di tutti documenti in suo possesso, in ragione del venir meno del rapporto fiduciario, così come espressamente indicato in queste scritture (cfr. docc. 9,10,11 e 12 in fasc. attore) , non siano atti idonei ad attestare il venir meno del rapporto fiduciario di mandato che giustificava quello di rappresentanza.
22. Rileva in tal senso la richiesta di restituzione del documento ex articolo 1397 c.p.c. che

Accodot

CURRIT

costituisce prerogativa del rappresentato a seguito dell'intervenuta estinzione del potere rappresentativo e connesso dovere del rappresentante. Rileva, altresì, l'intervenuto rilascio di procura irrevocabile a favore di ██████████ nell'agosto 2005, successivamente al conferimento della procura al F██████.

23. Ne deriva pertanto che quando F██████ ha venduto la quota dell'immobile di proprietà di S██████ a F██████ T██████ non aveva alcun mandato in tal senso. Tuttavia il contratto concluso dal F██████ è da ritenere vincolante per S██████ in ragione della ravvisata responsabilità del rappresentato per violazione della correttezza informativa ai sensi dell'articolo 1396, primo comma c.c.¹.
24. Detta norma - a prescindere dalla tesi dottrinale che si intende seguire in merito alla teoria formale ovvero sostanziale della rappresentanza- affronta e risolve il problema delle possibili asimmetrie informative fra rappresentato e terzo contraente in merito all'esistenza o meno del potere rappresentativo al momento della conclusione del contratto. In particolare, essa impone al rappresentato, la parte che istituzionalmente ha più informazioni sul persistere del potere rappresentativo, un dovere di informazione, sicché il rappresentato che abbia dato precedentemente ai terzi contraenti con una procura informazioni sui poteri rappresentativi, sulla legittimazione rappresentativa presente nel mandato ed abbia successivamente revocato o modificato tali poteri, ha il dovere di portare a conoscenza dei terzi con mezzi idonei la revoca o la modifica, dando le informazioni in senso contrario a quelle a suo tempo comunicate. Se non lo fa ed il terzo ha assolto il dovere di ordinaria diligenza e concluda il contratto con il rappresentante, la responsabilità del rappresentato nei confronti del terzo si traduce nell'imposizione al rappresentato del vincolo contrattuale.
25. In applicazione dei principi appena esposti, si ritiene pertanto che il contratto stipulato il 24 aprile 2007 dal F██████ con il geom. F██████ T██████ sia valido e che abbiano piena validità le obbligazioni assunte dal venditore, di trasferimento della quota parte di proprietà e, corrispettivamente, quella dell'acquirente di pagamento del prezzo di euro 353.000,00, obbligazione quest'ultima che nel caso di specie non risulta pacificamente ancora adempiuta.
26. Tuttavia il comportamento del F██████, che nonostante fosse indiscutibilmente a conoscenza della revoca del mandato e della connessa procura, ha ecceduto dai poteri a suo tempo conferitigli (art. 1711 c.c.) e ha agito senza rispettare la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 e ss. c.c.) costituisce indubbia fonte di responsabilità nei confronti del mandante S██████. Testimoniano la plurima violazione delle obbligazioni a carico del mandatario la risibile giustificazione data dal F██████ per ritenere ancora valida la procura nonostante le ripetute manifestazioni di cessazione del rapporto fiduciario trasmesse dagli avvocati del S██████, la mancata comunicazione delle trattative avviate per la stipula dell'rogito nonostante la manifestata cessazione del rapporto fiduciario, il tentativo di conseguire la cancellazione dell'ipoteca volontaria nonostante ciò non fosse all'evidenza di alcuna interesse per il venditore, la mancata applicazione dell'imposta sostitutiva, la tardiva e parziale comunicazione della stipula dell'atto, oltre alla ingiustificata determinazione del prezzo in misura contraria agli interessi del mandatario, atteso il significativo minore prezzo richiesto rispetto al valore di mercato così come accertato in sede di reclamo con perizia appositamente disposta dal collegio e, non da ultimo, la mancata riscossione del prezzo.
27. Nessuna smentita né alcuna ragionevole spiegazione di tali oggettive circostanze imputabili direttamente all'F██████ è stata fornita nel corso del giudizio, né è emersa dalle testimonianze

¹ 1396- Modificazione ed estinzione della procura- le modificazioni che la revoca della procura devono essere portati a conoscenza dei terzi con mezzi idonei. In mancanza e se non sono punibili ai terzi, se non si prova che questi le conoscevano al momento della conclusione del contratto.

Alves

GIURE.IT

discusse, con la conseguenza che deve ritenersi seriamente accertato il diritto del S. al risarcimento dei danni derivati da tali condotte.

28. Ne si è ritenuto di dare corso alla richiesta di acquisizione della sentenza e dei verbali del procedimento penale per truffa svoltosi nei confronti del F. poiché mentre nel processo penale è l'accusa a dover fornire la prova degli elementi oggettivi e soggettivi del reato, nel processo civile l'onere probatorio ha diverse modulazioni a seconda delle domande proposte, con la conseguenza che non appare di per sé contrario ai principi del nostro ordinamento l'assoluzione dal reato ascritto con la formula il fatto non sussiste con l'accertamento in sede civile della responsabilità contrattuale o extra contrattuale.
29. Il convenuto F. è, in ragione della violazione degli obblighi di diligenza e correttezza come sopra delineati, tenuto a risarcire i danni arrecati agli interessi patrimoniali del mandante e relativi al minor valore di vendita dell'immobile, conseguente al carattere vincolante dell'accordo e quantificabile nel complessivo importo di 137.266,75 pari all'accertato diverso valore di mercato (euro 100.000,00, cfr. perizia arch. , in fasc. reclamo) ed all'importo già versato per la restituzione del mutuo per euro 37.266,75 a suo tempo stipulato insieme al con la B. e gravante sull' immobile.
30. Appare altresì imputabile alla violazione delle obbligazioni incombenti sul mandatario il danno per mancato percepimento degli interessi e della rivalutazione monetaria sull'importo convenuto come prezzo e connessa al mancato incasso dello stesso e pari a complessivi euro 103.329,24.
31. Devono essere risarciti dal F. al S. anche gli oneri fiscali per mancata applicazione dell'imposta sostitutiva per euro 13.020,00.
32. Va inoltre riconosciuto il diritto a conseguire dalla F. l'importo necessario a saldare la creditrice in forza della sentenza del Tribunale di Ravenna sezione distaccata di Lugo del 9.2.2011, la quale ha riconosciuto, in relazione agli obblighi assunti in data 1/8/2005 dal S. ed all'accertato avveramento della condizione per effetto della stipula del rogito del 24.4.2007 l'obbligazione di pagamento di euro 30.000,00 oltre interessi al tasso legale dal 18.10.2008 al saldo ed oltre alle spese di lite come ivi liquidate. Ciò in quanto l'avveramento della condizione prevista nell'accordo del 2005 è esclusivamente imputabile al comportamento del F. che ha stipulato il contratto del 24 aprile 2007, con la ulteriore considerazione che tale esborso non sarebbe stato richiesto in assenza del contratto.
33. L'importo complessivamente dovuto dal F. al S. ammonta ad euro 283. 615,99 oltre alle spese di lite come liquidate nella sentenza del tribunale di Ravenna – sezione distaccata di Lugo del 9.2.2011.
34. Con riguardo alle domande proposte da parte attrice nei confronti del terzo F. T. , non possono ravvisarsi, avuto riguardo al momento di conclusione del contratto, i lamentati profili di compartecipazione nel dolo/raggiro ipotizzati dall'attore e ciò in conseguenza di quanto osservato riguardo ai principi contenuti nell'articolo 1396 primo comma c.c.. È infatti stato accertato, sulla scorta di quanto contenuto nel rogito e dichiarato dalla notaio che il terzo contraente ha effettuato preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, le verifiche richieste dall' ordinaria diligenza a seguito della spendita del nome del rappresentato da parte del rappresentante e della esibizione della procura, di cui si dà pure atto. Non appare pertanto ravvisabile con riguardo al momento di conclusione del contratto un profilo di dolo o di colposa buona fede in capo al terzo acquirente. Con riguardo al comportamento successivo alla stipula, non appare dimostrata la volontà di risolvere il contratto, apparendo incontestata l'immissione in possesso e l'effettivo godimento dell'immobile. Nondimeno non può non darsi atto della mancata prestazione del prezzo , circostanza che a fronte dell'effettivo godimento, si ritiene di

Corradot

GIURETT

valorizzare ai fini delle spese di lite.

35. In relazione alla domanda riconvenzionale che lo stesso F. [redacted] ha avanzato nei confronti di parte attrice per asserito inadempimento alle obbligazioni assunte contrattualmente dal rappresentante, si reputa che essa debba essere respinta, non ravvisandosi, nella prospettiva del comune principio di buona fede nell'esecuzione del contratto, alcun inadempimento del rappresentato a fronte della persistente omissione del versamento del prezzo da parte dell'acquirente.
36. Il convenuto F. [redacted] ha altresì proposto anche domande nei confronti del F. [redacted], le quali hanno, però, come presupposto la declaratoria di inefficacia del contratto concluso con il F. [redacted]; in mancanza di tale pronuncia, quelle istanze possono essere ritenute superate, tanto più che all'esito dell'istruttoria egli non risulta aver patito alcun pregiudizio dalla stipula del rogito in questione.
37. Infine, con riguardo alla domanda riconvenzionale proposta dalla convenuto F. [redacted] nei confronti dell'attore e della terza chiamata [redacted] essa va respinta non essendone stati provati i relativi fatti costitutivi in ordine alla richiesta del cosiddetto convenuto compenso di euro 50.000, anche la luce delle dichiarazioni testimoniali dell'avv. to [redacted], rese all'udienza del 19.6.2012 in merito all'incarico svolto nell'interesse del S. [redacted] sino alla data del 1/8/2005 data dell'incontro presso il notaio [redacted] (cfr. dichiarazioni a verbale da aversi qui per integralmente richiamate).
38. Da ultimo, è infondata la domanda ex articolo 96 c.p.c. proposta dal F. [redacted], così come quella proposta dalla [redacted] nei confronti del F. [redacted].
39. Atteso l'esito del giudizio e la soccombenza di parte F. [redacted] egli va condannato alla rifusione delle spese di lite a favore del S. [redacted], comprese le spese dei procedimenti cautelari nonché al rimborso del quanto eventualmente pagato al ctu in esecuzione del decreto di liquidazione del 23.4.2008, oltre che della terza chiamata [redacted] nella misura liquidata in dispositivo.
40. In ragione del concreto svolgimento dei rapporti fra S. [redacted] e F. [redacted] dopo la conclusione del contratto, (il già sopra evidenziato mancato versamento del prezzo a fronte del concreto e non contestato godimento del bene oggetto del contratto) si ravvisano giusti motivi per l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti in questione così come fra il convenuto F. [redacted] ed il convenuto F. [redacted].
41. Avuto riguardo al sequestro conservativo *ante causam* che causa autorizzato per l'importo di euro 500.000, deve darsi atto che per effetto della previsione di cui all'articolo 686 c.p.c. la conversione opera nel limite della presente sentenza di condanna provvisoriamente esecutiva.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- a) previo accertamento della validità del contratto concluso il 24 aprile 2007 da F. [redacted] in nome di S. [redacted] con F. [redacted] condanna F. [redacted] al pagamento a favore di S. [redacted] della somma di euro 283.615,99 oltre alle spese di lite come liquidate nella sentenza del tribunale di Ravenna – sezione distaccata di Lugo del 9.2.2011;
- b) respinge le domande di F. [redacted] T. [redacted] nei confronti di S. [redacted] e nei confronti di F. [redacted];
- c) respinge la domanda riconvenzionale di F. [redacted] nei confronti di S. [redacted] e [redacted] M. [redacted].

Altrona

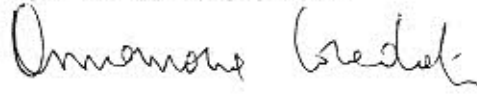
GIURE.IT

- d) condanna F. [redacted] alla rifusione delle spese di lite a favore di S. [redacted] e complessivamente liquidate in euro 26.000,00 per compensi ed euro 4.720,04 per spese, già comprensivo di quanto versato al CTU , oltre IVA se dovuta e CPA ;
- e) condanna F. [redacted] alla rifusione delle spese di lite a favore di [redacted] M. [redacted] e liquidate in euro 2000,00 per compensi oltre Iva e CPA ;
- f) compensa le spese di lite fra S. [redacted] e F. [redacted] T. [redacted] e fra F. [redacted] e R. [redacted] T. [redacted]


Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

REGGIO EMILIA, 10 gennaio 2014

Il Giudice
dott. Annamaria Casadonte



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
10. GEN. 2014
DEPOSITATO IL CANCELLIERE

3 DEPOSITO AMMINISTRATIVO
[redacted]


CONFIDENTIAL