



Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

Il Tribunale di Genova

Sezione I

In composizione monocratica, in persona della dott.ssa Lorenza Calcagno ha pronunciato la seguente

Sentenza

Nella causa n. 1690/2010 R. G., promossa da

Ferdinando Cavallaro, rappresentato e difeso dall'Avv.to Maria Cleme Bartesaghi ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Genova, P.zza Dante 6/4, giusta mandato a margine dell'atto di citazione;

attore;

contro

Emanuela Panciera asseritamente rappresentata e difesa dall'Avv.to Anna Leoncini ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Genova, Via SS. Giacomo e Filippo 31/5, giusta delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione;

convenuta;

e

Michela Boni rappresentata e difesa dall'Avv.to Andrea Moretti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Genova, Via SS. Giacomo e Filippo 31/5, giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

convenuta.

Conclusioni



Per parte attrice.

Piaccia al Tribunale Illustrissimo;

ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta;

previe le pronunce e le declaratorie tutte del caso:

- previo accertamento della sussistenza di collegamento contrattuale e/o connessione e/o presupposizione e/o come meglio visto e ritenuto tra i contratti preliminari stipulati in data 22 aprile 2008 tra il signor Cavallaro e le signore Boni e Panciera accertare e dichiarare l'avvenuto decorso del termine stabilito nelle suddette pattuizioni per inadempimento imputabile alle promittenti venditrici per in motivi in fatto e in diritto esposti in narrativa;

- e per l'effetto condannare le signore Boni e Panciera ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c. al pagamento del doppio della caparra rispettivamente versata alle medesime da parte del signor Cavallaro all'atto della stipula dei preliminari per l'ammontare rispettivamente di € 32.000,00 e € 2.000,00 oltre interessi a saldo, oltre il risarcimento del danno sulla cui quantificazione si formula ogni più ampia riserva al proseguio della causa;

-.....in ogni caso respingere integralmente le domande proposte dalla signora Panciera e dalla signora Boni nei confronti del signor Cavallaro in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi esposti in narrativa da intendersi qui richiamati e trascritti;

- in via subordinata, nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, previo accertamento della sussistenza di collegamento contrattuale e/o connessione e/o presupposizione e/o come meglio visto e ritenuto tra i contratti preliminari stipulati in data 22 aprile 2008 tra il signor Cavallaro e le signore Boni e Panciera accertare e dichiarare l'inadempimento imputabile alle promittenti venditrici per i motivi in fatto e in diritto esposti in narrativa;

e per l'effetto condannare le signore Boni e Panciera alla restituzione delle caparre rispettivamente versate alle medesime da parte del signor Cavallaro all'atto della stipula dei preliminari per l'ammontare rispettivamente di € 16.000,00 e € 1.000,00, oltre interessi a saldo e rivalutazione, oltre



risarcimento del danno sulla cui quantificazione si formula ogni più ampia riserva al proseguo della causa;

In via istruttoria, ammettere le prove indicate nella memoria ex art. 183 VI c. n. 2 –18/3/2011 da intendersi qui richiamate e trascritte.

In ogni caso con vittoria di spese, diritti e onorari, ivi incluso rimborso spese generali del 12,5% e onorari di CTU e CT di parte, nei confronti di ogni parte in causa.

Per parte convenuta Panciera.

“Piaccia al Tribunale di Genova Ill.mo, *contrariis reiectis*:

In via preliminare, nel rito:

- In via principale: rigettare integralmente le domande formulate da parte attrice per violazione dei principi processuali in materia di connessione;

Nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento delle eccezioni di cui sopra

Nel merito:

- rigettare integralmente le pretese attoree perché infondate e illegittime per le ragioni di cui in atti;

In via riconvenzionale:

- accertare e dichiarare l'inadempimento del sig. Cavallaro il relazione agli accordi stipulati in data 27.2.2008 con la sig.ra Emanuela Pancera e per l'effetto dichiararlo tenuto ad adempiere il contratto e pertanto condannarlo al pagamento della somma di € 9.000,00 a favore della stessa.

- condannare in ogni caso parte attrice al risarcimento dei danni causati agendo temerariamente in giudizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 96 c.p.c.

- Vinte le spese e gli onorari di giudizio da distrarsi a favore del difensore”.

Per parte convenuta Boni.

“Piaccia al Tribunale di Genova Ill.mo, *contrariis reiectis*:

Nel merito in via principale

- rigettare integralmente le pretese attoree perché infondate e illegittime per le ragioni di cui atti;

In via riconvenzionale:

- accertare e dichiarare l'inadempimento del sig. Cavallaro il relazione agli accordi stipulati in data 27.2.2008 con la sig.ra Michela Boni e per l'effetto dichiararlo tenuto ad adempiere il contratto e pertanto condannarlo alla stipula di contratto di vendita immobiliare avente ad oggetto il trasferimento in sua proprietà dell'immobile sito in Genova, Via Colano n. 4 r;
- condannare in ogni caso parte attrice al risarcimento dei danni causati agendo temerariamente in giudizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 96 c.p.c.
- Vinte le spese e gli onorari di giudizio da distrarsi a favore del sottoscritto difensore"

Motivi in fatto e diritto della decisione

Con atto di citazione il sig. Ferdinando Cavallaro ha esposto i seguenti fatti: nel 2007 ha avviato con la sig. Boni una trattativa per l'acquisto di un esercizio bar tavola fredda sita in località Bolzaneto; l'immobile era in proprietà della Boni mentre gli arredi erano in capo alla convenuta Panciera; in data 27.2.2008 le parti sono addivenute ad un primo contratto preliminare con il versamento a titolo di caparra confirmatoria di una somma di euro 16.000,00 per l'immobile e 1.000,00 per gli arredi; emersa l'intervenuta scadenza della licenza amministrativa riferita all'esercizio in capo alla Boni, l'esponente ha concluso un contratto preliminare con la sig. Toniolo avente ad oggetto l'azienda corrente in Campomorone munita di autorizzazione amministrativa annonaria valida per la somministrazione lettera B, liberamente trasferibile in tutta la città di Genova per euro 15.000,00, con stipula del definitivo fissata entro il 30 giugno 2008; in data 22 aprile 2008 è stato stipulato nuovo contratto preliminare con le signore Boni e Panciera, mantenendo la data del 27.2.2008, nel quale la Boni, conduttrice in locazione finanziaria dell'immobile sede dell'azienda oggetto del compromesso, si è impegnata ad acquisire la piena proprietà del bene da FIN-ECO Leasing in vista del successivo trasferimento all'esponente e la Panciera a trasferire i beni mobili di cui all'allegato, con il versamento di caparra confirmatoria pari ad euro 16.000,00 per l'immobile ed euro 1.000,00 per gli arredi, contratti contenenti la previsione della stipula del contratto definitivo entro e non oltre il termine essenziale del 30.6.2008. Esposti i fatti l'attore, sottolineata la presenza di un collegamento negoziale tra i tre contratti preliminari



ricordati, aventi ad oggetto l'immobile ove l'azienda doveva essere esercitata, gli arredi e la licenza amministrativa, affermato l'intervenuto spirare del termine essenziale senza la sottoscrizione di alcuno dei contratti definitivi per inadempimento in particolare della Boni (risultando nell'ottobre 2008 l'immobile ancora in capo alla promittente venditrice), ha chiesto l'accertamento del collegamento negoziale e della mancata sottoscrizione del contratto nel termine essenziale per inadempimento delle convenute con la loro condanna al versamento del doppio della caparra o in subordine la declaratoria di risoluzione per inadempimento con il versamento di quanto versato a titolo di caparra.

Si è costituita la convenuta Emanuela Panciera in via preliminare eccependo l'irritualità dell'atto introduttivo il quale, pur unico, evoca due soggetti distinti, l'incompetenza per valore del giudice adito, l'insussistenza di alcun collegamento negoziale e di alcun inadempimento chiedendo in via riconvenzionale di dichiarare tenuto l'attore al versamento di euro 9.000,00 a fronte della cessione degli arredi di causa.

In sede di prima udienza il Giudice, preso atto della mancata notifica alla convenuta Boni, verificato il trasferimento della residenza avvenuto nelle more della notifica dell'atto di citazione, ne ha autorizzato il rinnovo.

Si è costituita Michela Boni eccependo l'autonomia del preliminare di vendita di immobile del 27.2.2009, la sussistenza di un inadempimento unicamente a carico dell'attore ed in via riconvenzionale ha chiesto la dichiarazione dell'obbligo di Ferdinando Cavallaro ad addvenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Genova, via Giuseppe Colano 4R e la sua condanna ai sensi dell'art. 96 cpc.

Ammessa istruttoria testimoniale e disposto ordine di esibizione a carico della Cassa di Risparmio di Alessandria riferito alla domanda di mutuo presentata dall'attore nel 2008, la causa è stata trattenuta in decisione all'esito della scadenza dei termini massimi di legge per memorie conclusionali e repliche.



Pregiudizialmente deve affermarsi l'inesistenza in causa del mandato difensivo a favore dell'avv. Anna Leoncini per la difesa della convenuta Panciera. Nella comparsa di costituzione e risposta l'avv. Leoncini afferma che il mandato si trova in calce all'atto di citazione notificato; l'esame dell'atto – prodotto sub. 1 dalla difesa Panciera- evidenzia però come, in calce all'atto, non sia steso alcun mandato, individuandosi soltanto una firma – non perfettamente leggibile ma riconducibile alla Panciera- e il “visto per autentica” a firma avvocato Anna Leoncini. Ne segue che alcun mandato difensivo è mai stato rilasciato dalla convenuta Panciera all'avv. Leonici. La parte deve quindi ritenersi contumace e non costituiranno oggetto di esame gli atti difensivi.

Sull'esistenza di un collegamento negoziale tra i contratti preliminari sottoscritti dall'attore con le convenute Boni e Panciera.

La prima questione attiene all'effettiva esistenza di un collegamento negoziale tra i contratti preliminari posti in essere da Ferdinando Cavallaro e relativi: ad una azienda comprensiva di licenza amministrativa trasferibile liberamente in Genova – preliminare Toniolo 22.4.2008 doc. 4 fascicolo attoreo-; ad un immobile sito in via Colano 4r – preliminare con data 27.2.2008 ma posto ad aprile dall'attore doc. 5 fascicolo attoreo- e ad una serie di arredi – preliminare con data 27.2.2008, ma come nel caso della Boni, individuato temporalmente da parte attrice nell'aprile 2008 doc. 7 fascicolo attoreo-. La difesa Panciera ha sollevato alcune questioni pregiudiziali la cui soluzione è condizionata dalla risposta al punto in esame; per altro, poiché la parte non può ritenersi costituita in giudizio, le eccezioni non verranno esaminate.

Sulla differenza tra i vari tipi di connessione che può individuarsi tra contratti, appare molto chiaro l'insegnamento contenuto in ultimo nella pronuncia della Corte di Cassazione, sentenza n. 14611/2005, la cui massima recita: “Le parti, nell'esplicazione della loro autonomia negoziale, possono, con manifestazioni di volontà espresse in uno stesso contesto, dar vita a più negozi distinti ed indipendenti, ovvero a più negozi tra loro collegati; le varie fattispecie in cui può configurarsi un negozio giuridico composto possono così distinguersi in contratti collegati, contratti misti (quando la fusione delle cause fa sì che gli elementi distintivi di ciascun negozio vengono assunti quali



elementi di un negozio unico, soggetto alla regola della causa prevalente) e contratti complessi (contrassegnati dall'esistenza di una causa unica, che si riflette sul nesso intercorrente tra le varie prestazioni con un'intensità tale da precludere che ciascuna delle predette prestazioni possa essere rapportata ad una distinta causa tipica e faccia sì che le predette prestazioni si presentino tra loro organicamente interdipendenti e tendenti al raggiungimento di un intento negoziale oggettivamente unico). Il collegamento negoziale non dà luogo ad un nuovo ed autonomo contratto, ma è un meccanismo attraverso il quale le parti perseguono un risultato economico unitario e complesso, che viene realizzato non per mezzo di un singolo contratto ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, i quali conservano una loro causa autonoma, anche se ciascuno è finalizzato ad un unico regolamento dei reciproci interessi. Pertanto, in ipotesi siffatte, il collegamento, pur potendo determinare un vincolo di reciproca dipendenza tra i contratti, non esclude che ciascuno di essi si caratterizzi in funzione di una propria causa e conservi una distinta individualità giuridica. Accertare la natura, l'entità, le modalità e le conseguenze del collegamento negoziale realizzato dalle parti rientra nei compiti esclusivi del giudice di merito, il cui apprezzamento non è sindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici.".

Quanto affermato nella pronuncia ricordata è ripreso, in termini quasi letterali nella parte dedicata alla definizione di collegamento negoziale, dalla Corte di Cassazione, sentenza n. 7255/2013, la cui massima recita: "Il **collegamento** contrattuale non dà luogo ad un autonomo e nuovo **contratto**, ma è un meccanismo attraverso il quale le parti perseguono un risultato economico unitario e complesso, attraverso una pluralità coordinata di **contratti**, i quali conservano una loro causa autonoma, anche se ciascuno è finalizzato ad un unico regolamento dei reciproci interessi. Pertanto, in caso di **collegamento** funzionale tra più **contratti**, gli stessi restano conseguentemente soggetti alla disciplina propria del rispettivo schema **negoziale**, mentre la loro interdipendenza produce una regolamentazione unitaria delle vicende relative alla permanenza del vincolo contrattuale, per cui essi "simul stabunt, simul cadent".

Nel caso di specie la presenza di un chiaro collegamento negoziale tra i tre contratti preliminari ricordati (Toniolo, Boni e Panciera), è emerso dall'istruttoria testimoniale e dai documenti. In particolare, nella comunicazione intercorsa tra i commercialisti che hanno seguito la vicenda nell'interesse della Boni e di Cavallaro (rag. Borrini e rag. Statuto) in data 27 febbraio 2008 – doc. 8 fascicolo attoreo-, documento mai smentito da alcuna delle parti, si legge testualmente: “(da Borrini a Statuto) Caro collega, Ti trasmetto copia dei tre preliminari che sono identici a quell'unica scrittura già da noi discussa e visionata. Ho suddiviso in tre le scritture in maniera da evitare totalmente, come convenuto telefonicamente, presunzioni di cessioni di azienda da parte dell'Agenzia delle Entrate. Infatti i tre soggetti cedenti sono diversi e nessuno potrà mai contestare nulla”. La comunicazione è di evidenza chiarissima: poiché in concreto l'azienda era intestata a soggetti diversi (i mobili a Panciera, l'immobile in leasing a Boni, la licenza a Toniolo) onde evitare il pagamento delle imposte previste per l'ipotesi negoziale corrispondente a quanto voluto dalle parti, i commercialisti hanno consigliato una modalità di conclusione dell'affare in palese elusione, se non in frode, alla legge fiscale. Tutti i contratti erano finalizzati a permettere l'acquisto in capo al Cavallaro dell'esercizio bar tavola fredda di via Colano 4r. L'istruttoria testimoniale ha confermato quanto sopra. Il teste Carlo Alberto Borrini – assunto in data 1.12.2011- (il mittente della comunicazione sopra letteralmente riportata) ha dichiarato che Cavallaro fu messo da subito al corrente della presenza nel bar di arredi di proprietà di altro soggetto rispetto alla titolare Boni e che il 22 aprile 2008 sono stati sottoscritti tutti i contratti preliminari (tra Toniolo, Panciera e Boni e Cavallaro) presso lo studio del rag. Statuto, circostanza quest'ultima confermata dallo stesso Paolo Statuto in sede di escussione - avvenuta il 15.2.2012-. Quest'ultimo teste ha ricordato la presenza di trattative con entrambe le convenute, Boni e Panciera, ed in particolare ha affermato “.. fin dai primi approcci era la sig. Boni che parlava con il sig. Cavallaro e la signora Panciera le andava dietro”. Un ulteriore riscontro all'esistenza del collegamento negoziale tra i due contratti preliminari in esame – doc. 5 e 7 fascicolo attoreo- emerge dalla sottoscrizione dell'elenco dei beni mobili, allegato sub. 1 al contratto con la convenuta Panciera, da parte della sig. Boni – doc. 12 fascicolo



attoreo-, circostanza non contestata e confermata da una comparazione delle firme della Boni presenti sul contratto preliminare sub. 5 e sul documento ricordato – sub. 12-. Secondo i principi richiamati, i contratti collegati seguono il principio “simul stabunt, simul cadent” con la conclusione che la presenza di un inadempimento incidente anche soltanto su una delle parti si riflette sugli altri accordi.

Sull'esistenza dell'inadempimento delle convenute.

Parte attrice in via principale ha chiesto di accertare il decorso del termine stabilito in contratto per inadempimento imputabile alle promittenti venditrici con la condanna delle stesse al versamento del doppio della caparra. La difesa attorea ha dunque chiesto di qualificare il termine presente nei contratti preliminari intercorsi con le convenute e di accertare la legittimità del recesso dichiarato con missiva datata 1 luglio 2008 per inadempimento delle convenute.

Parte Boni ha affermato l'insussistenza di alcun inadempimento a lei imputabile, individuando al contrario un inadempimento dell'attore il quale, alla fine di giugno 2008, si era visto rifiutare il richiesto mutuo, necessario per corrispondere la quota parte del prezzo più rilevante, quello legato all'acquisto dell'immobile.

Il termine contenuto nelle scritture datate 27 febbraio 2008 – docc. 5 e 7 fascicolo attoreo- firmate tra Cavallaro e Boni con riguardo all'immobile e Cavallaro e Panciera per i mobili ed arredi, contiene un termine che è qualificato dalle parti come essenziale ed inderogabile; inoltre, nel contratto preliminare con la Boni si legge che questa si impegna a riscattare, assumendosene preciso ed inderogabile obbligo, l'immobile in leasing “facendo in modo che la nuova intestazione, ... dell'immobile risulti dalla visura catastale inderogabilmente entro il 15.5.2008” (così si legge nel punto 2 del contratto preliminare con la convenuta Boni). L'impiego delle formule, ripetute, di riferimento al termine del 30 giugno 2008 quale inderogabile ed essenziale porta alla conclusione che le parti tale lo intendessero. Con lettera datata 1 luglio 2008 l'attore, sottoscrivendo la missiva unitamente al suo legale, afferma l'intervenuta risoluzione di diritto per mancata osservanza del termine essenziale ed invita a corrispondere il doppio della caparra – doc. 9 fascicolo attoreo-. In



causa, tuttavia, la difesa di parte attrice non ha chiesto una pronuncia dichiarativa di risoluzione ma l'accertamento dell'inadempimento al momento della scadenza del termine, così qualificando la manifestazione di volontà in termini di recesso. La convenuta Boni risponde con un telegramma del 9 luglio 2008 nel quale – allegato 2 fascicolo Boni- afferma che è a disposizione la documentazione e che non è pervenuta alcuna comunicazione dalla Banca in merito all'intervenuta concessione di mutuo.

Ricordata la qualificazione della domanda formulata in causa in termini di recesso, come evidente dalla richiesta di versamento del doppio della caparra, dall'assenza di ogni riferimento alla risoluzione e dalla domanda di accertamento dell'inadempimento nel termine del 30.6.2008, occorre sottolineare come l'inderogabile impegno assunto dalla Boni fosse non di "volturare" il leasing immobiliare a favore del Cavallaro, come erroneamente afferma la difesa della convenuta, ma di riscattare il bene in modo che la nuova intestazione risultasse dalla visura catastale inderogabilmente entro il 15.5.2008. A tale inderogabile impegno la Boni era inadempiente, ancora nell'ottobre del 2008 – doc. 11 fascicolo attoreo- e nel marzo 2011 – doc. 16 fascicolo attoreo-. Alla ricezione della comunicazione del 1 luglio 2008 la Boni non ha quindi potuto invitare il Cavallaro a concludere il contratto perché era inadempiente al suo obbligo principale, il riscatto del bene immobile sito in via Colano 4R, in proprietà della Fineco Leasing.

Il rifiuto da parte della Cassa di Risparmio di Alessandria alla concessione del mutuo richiesto dal Cavallaro non assume rilevanza, poiché non vi è prova che, adempienti le convenute ai loro obblighi, il contratto non sia stato concluso per inadempimento dell'attore rispetto all'obbligo del versamento del prezzo.

La domanda deve essere accolta; le somme versate a titolo di caparra confirmatoria non sono contestate; trattandosi di danno determinato nell'ammontare, gli interessi nella misura legale decorrono dal 8.7.2008, data del telegramma della Boni.

Le spese, poste a carico delle parti convenute in solido, seguono la soccombenza.

pqm

Il Tribunale di Genova, in persona del Giudice dott.ssa Lorenza Calcagno, ogni contraria istanza,

eccezione e deduzione reietta, definitivamente pronunciando, così provvede:

accoglie la domanda e per l'effetto, ritenuta l'esistenza di un collegamento negoziale tra i contratti preliminari sottoscritti da Michela Boni e Ferdinando Cavallaro e Emanuela Panciera e Ferdinando Cavallaro, dichiara l'inadempimento delle convenute nel termine del 30 giugno 2008 e dichiara tenute e condanna

Michela Boni a corrispondere a Ferdinando Cavallaro la somma di euro 32.000,00 oltre oneri accessori come da motivazione e

Emanuela Panciera a corrispondere a Ferdinando Cavallaro la somma di euro 2.000,00 oltre oneri accessori come da motivazione;

dichiara tenute e condanna parti convenute tra loro in solido a corrispondere a parte attrice le spese del giudizio, liquidate in euro 3.800,00 per compensi professionali ed in euro 377,95 per esborsi, oltre IVA e CpA di legge.

Sentenza esecutiva "ex lege".

Genova, 25 novembre 2013

Il Giudice

Dott.ssa Lorenza Calcagno