

**Oggetto:** Responsabilità civile  
Illecito plurisoggettivo-  
Preliminare di vendita - Nullità  
-Responsabilità del -  
Mediatore -Risarcimento del  
danno - Domanda di condanna  
solidale per danni distinti -  
Sussistenza.

## **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 2622/2023 R.G. proposto da

**Maria Angela**

rappresentata e difesa dall'Avv.

e come da domicilio digitale;

**- ricorrente-**

**contro**

**S.a.s.** di **Marco & C.**, in persona del legale  
rappresentante *pro tempore* e **Marco** in proprio,  
rappresentati e difesi dagli Avv.ti

e, giusta procura speciale a margine del  
controricorso, elettivamente domiciliati in ROMA, elettivamente

domiciliati presso il loro studio in \_\_\_\_\_ e  
come da domicilio digitale;

***nonché contro***

**ALLIANZ S.P.A.**, rappresentata e difesa dall'avv.

\_\_\_\_\_ presso il suo studio e  
come da domicilio digitale;

**- controricorrente -**

***nonché nei confronti di***

**Fallimento SOLO s.r.l.;**

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 3591/2022 della Corte d'Appello di Milano  
pubblicata il 14 novembre 2021;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10 febbraio  
2025 dalla Consiglieria Dott.ssa Irene Ambrosi.

**Fatti di causa**

**1.** La Corte d'Appello di Milano con la sentenza qui impugnata  
ha rigettato l'appello proposto da Maria Angela \_\_\_\_\_ avverso la  
sentenza del Tribunale della stessa città n. 6494/2020 che, per  
l'effetto, ha confermato, condannando la predetta appellante a  
pagare in favore degli appellati, Marco \_\_\_\_\_ s.a.s. e  
Allianz s.p.a., le spese del secondo grado di giudizio.

**2.** Per quanto ancora qui di rilievo, con atto di citazione Maria  
Angela \_\_\_\_\_ aveva convenuto in giudizio innanzi al Tribunale di  
Milano le società Solo s.r.l. e Marco \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ s.a.s. di  
\_\_\_\_\_ Marco & C. esponendo: di aver concluso in data 5 ottobre  
2013 (come promissaria acquirente) con Solo s.r.l. (come  
promittente venditore) e con l'intermediazione di Marco  
altresì legale rappresentante della società di intermediazione  
immobiliare \_\_\_\_\_ s.a.s., un contratto preliminare avente ad

oggetto la compravendita, per il prezzo complessivo di € 610.000,00, di un appartamento e di due box in Cernusco sul Naviglio, via De Amicis (lotto 8), ancora da costruire su un'area censita al NCEU di tale Comune al Fg. 9, particelle 71-125-126-145-14, di cui Solo S.r.l. si era dichiarata esclusiva proprietaria; - che in data 28 ottobre 2013 le parti avevano sottoscritto una scrittura integrativa specificando meglio ulteriori dettagli relativi alla vendita e pattuendo alcuni specifici lavori da eseguire; -che essendo l'oggetto della compravendita un "immobile da costruire", ai sensi del d. Lgs. n. 122 del 2005, in data 16 dicembre 2013, Solo s.r.l. aveva consegnato a Maria Angela la fideiussione rilasciata da Cofintrade S.c.p.A., a garanzia delle obbligazioni a carico del promittente venditore; -che in esecuzione degli accordi essa attrice aveva corrisposto alla Solo s.r.l. la complessiva somma di denaro di € 293.186,00; -che a seguito di visura ipotecaria veniva a scoprire che l'area su cui si sarebbe dovuta realizzare l'unità immobiliare non era per larga parte di proprietà della Solo s.r.l., come invece falsamente garantito da quest'ultima sia nel preliminare, sia nella successiva scrittura privata; -che quindi aveva inviato formale diffida a Solo e.r.l. e a Cofintrade S.c.p.A., salvo poi scoprire che quest'ultima non solo non era un intermediario abilitato al rilascio di garanzie, ma era addirittura già stata dichiarata fallita dal Tribunale di Roma in data 7 gennaio 2015; -che oltre a quanto corrisposto alla controparte in esecuzione del preliminare, Maria Angela ha subito, a causa dell'inadempimento di Solo S.r.l., danni pari a complessivi € 100.000,00, come analiticamente descritti.

L'attrice chiedeva quindi: "i) previo accertamento della responsabilità professionale, la condanna del Mediatore e di al risarcimento dei danni, in misura "non inferiore ad Euro 393.186,00 (quale sommatoria delle somme riscosse da Solo s.r.l. pari a Euro 293.186,00 e a tutti i danni subiti dall'odierna attrice, determinati nella misura onnicomprensiva di Euro 100.000,00), o

nella diversa misura determinata dal Ill.mo Giudice anche in via equitativa"; ii) la pronuncia di invalidità del Contratto Preliminare e della Scrittura Privata, concluse da parte attrice con Solo, "per impossibilità del relativo oggetto, nonché perché conclusi in violazione della disciplina speciale di cui all'art. 2 della D. Lgs. n. 122 del 2005; e per l'effetto, disporre la restituzione di tutte le somme indebitamente rimosse da Solo s.r.l. e tuttora trattenute pari a Euro 293.186,00, nonché il risarcimento di tutti i danni cagionati all'odierna attrice, determinati nella misura onnicomprensiva di Euro 100.000,00, o nella diversa misura determinata dal Ill.mo Giudice anche in via equitativa"; iii) in via subordinata, l'annullamento dei contratti in parola per errore essenziale e, per l'effetto, la condanna di Solo "alla restituzione di tutti gli importi corrisposti dall'attrice a titolo di caparra e di acconti, per il complessivo importo di Euro 293.186,00, nonché condannare al risarcimento dei danni che tale condotta ha cagionato all'attrice, come descritti e dedotti in narrativa, per un importo comunque non inferiore al danno emergente, pari ad Euro 100.000,00 o nella diversa maggiore o minore misura determinata dal Ill.mo Giudice anche in via equitativa"; iv) in via di ulteriore subordine, la loro risoluzione per inadempimento di Solo e condanna di quest'ultima alla restituzione dell'importo complessivo di euro 433.186,00 "corrispondente alla sommatoria di: (I) doppio di quanto corrisposto a titolo di caparra pari a complessivi Euro 80.000,00; nonché (II) di tutti gli importi corrisposti dall'attrice a titolo di acconti, per il complessivo importo di Euro 253.186,00; nonché (III) di tutti i danni occorsi, patrimoniali e non, da determinarsi in un importo non inferiore ad Euro 100.000,00, o nella diversa misura determinata dall'Ill.mo Giudice anche in via equitativa".

Si costituivano in giudizio Marco \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_ s.a.s. contestando integralmente la domanda attorea, eccependo la carenza di legittimazione passiva di Marco \_\_\_\_\_ in proprio e

chiedendo di essere autorizzati alla chiamata in garanzia di Allianz s.p.a. che, sua volta, si costituiva in giudizio, chiedendo il rigetto di ogni domanda. Nelle more del giudizio Solo s.r.l. veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Milano (con sentenza n. 16/2018 del 12.01.2018) e veniva quindi interrotto il giudizio, successivamente riassunto dall'originaria attrice ed il fallimento rimaneva contumace. Istruita la causa mediante prova per testi, con sentenza n. 6494/2020 il Tribunale di Milano statuiva: - la nullità del contratto preliminare e di quello integrativo del 28 ottobre 2013 per mancanza della fideiussione di cui all'art. 2, D. Lgs. n. 122 del 2005, assorbite le domande subordinate di annullamento e di risoluzione dei medesimi contratti; - l'inammissibilità delle domande di ripetizione e di risarcimento del danno proposte da Maria Angela nei confronti del Fallimento Solo s.r.l., che avrebbero dovuto esser proposte esclusivamente nell'ambito della procedura fallimentare, con le modalità previste dal rito speciale di accertamento del passivo, ai sensi dell'art. 52 della legge fallimentare; - il rigetto delle domande proposte personalmente nei confronti di Marco poiché tale convenuto non aveva agito in qualità di mediatore, ma esclusivamente quale legale rappresentante dell'agenzia immobiliare s.a.s.; - la responsabilità di quest'ultima per aver messo in relazione le parti negoziali, raccogliendone proposta e accettazione senza adempiere i propri obblighi di corretta informazione circa la proprietà del terreno sul quale avrebbe dovuto edificarsi l'abitazione; - la non debenza a carico del mediatore delle prestazioni che ella aveva eseguito in favore di Solo s.r.l. a titolo di acconti prezzo e caparra confirmatoria, non trattandosi di una componente di danno risarcibile, poiché per tali prestazioni sussisteva il diritto alla ripetizione ex art. 2033 c.c.; - il rigetto di ogni altra pretesa risarcitoria per aver fatto affidamento sulla conclusione del contratto definitivo (e aver sostenuto, pertanto, spese di progettazione e distribuzione degli spazi interni, canoni di locazione, spese di

trasloco, mancato recupero di credito di imposta per l'acquisto della prima casa, spese per lo studio di una pratica di cessione di quote societarie), non sussistendo alcuna prova dell'esistenza di tali danni per non esser stata prodotta da parte attrice la relativa documentazione e neppure offerta prova orale.

**3.** Avverso la decisione della Corte d'appello di Milano, Maria Angela ha proposto ricorso per cassazione articolato in due motivi. Hanno resistito con distinti e rispettivi atti di controricorso Marco s.a.s. e Allianz s.p.a.; seppur intimato, il Fallimento Solo s.r.l. non ha ritenuto di svolgere difese nel presente giudizio di legittimità.

Ai fini della decisione del presente ricorso questa Corte ha proceduto in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c..

Parte ricorrente e le parti controricorrenti hanno depositato distinte e rispettive memorie.

### **Ragioni della decisione**

**1.** Con il primo motivo di ricorso, la ricorrente denuncia la *"Violazione e falsa applicazione 360, n. 3, c.p.c., in relazione agli artt. 1292, 1294 e 2055, cod. civ. nonché all'art. 41, cod. pen., dal profilo che la Corte territoriale ha escluso la natura solidale dell'obbligazione restitutoria/risarcitoria a carico delle appellate"*; in particolare, la ricorrente denuncia l'errore in cui sarebbe incorsa la corte territoriale nell'aver escluso che potesse «ipotizzarsi una condanna in via solidale» dell'agenzia immobiliare e del promissario venditore, seppure a titoli differenti, stante l'unicità del fatto dannoso, di per sé, sufficiente a legittimare la condanna ex art. 2055 c.c.. Lamenta inoltre il mancato accoglimento della domanda risarcitoria proposta nei confronti dell'Agenzia immobiliare che, a suo avviso, avrebbe invece dovuto essere accolta, stante la asserita natura solidale *"delle obbligazioni restitutoria e risarcitoria poste in capo rispettivamente alla promittente venditrice e all'agente immobiliare"* (pag. 15 in ricorso); in altri termini, lamenta la mancata

valorizzazione da parte del Giudice d'appello della «comunanza che intercorre tra l'obbligo della promittente venditrice (Solo s.r.l.), poi fallita, alla restituzione fondato sulla nullità del titolo contrattuale e l'obbligo del mediatore ( di natura risarcitoria fondato sulla violazione dei doveri propri della professione esercitata» (pag. 12 in ricorso) e dall'aver obliato l'orientamento di legittimità, di recente riaffermato, anche a Sezioni Unite (Cass. Sez. U, Sentenza n. 13143 del 27/04/2022), a mente del quale «sul versante dei nessi tra principio di solidarietà e responsabilità civile questa Corte, con orientamento di gran lunga prevalente, si è nel tempo determinata nel senso della configurabilità del vincolo anche tra coobbligati tenuti a diverso titolo: l'uno a titolo di responsabilità contrattuale e l'altro a titolo di responsabilità extracontrattuale» e dal non aver considerato il principio, pure espresso dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui una volta dedotta la responsabilità solidale di più convenuti, anche con riguardo a diverse condotte, "alcune sanzionate con la responsabilità civile contrattuale od extracontrattuale ed altre anche non qualificabili come illecite ma che obblighino comunque alle restituzioni", dovrà ravvisarsi la "unitarietà dell'evento pregiudizievole idoneo a fondare la responsabilità solidale ex art. 2055 c.c. di tutti i soggetti la cui condotta ha concorso [...] alla produzione del medesimo *eventus damni* tutte le volte in cui quest'ultimo nel suo effettivo atteggiarsi fenomenico implichi una effettiva coincidenza tra l'oggetto della restituzione e il danno risarcibile" (Cass. Sez. 3, 11/03/2020 n. 7016). Con la conseguenza che, non avendo il Giudice d'appello colto l'unicità delle obbligazioni restitutoria e risarcitoria poste in capo, rispettivamente alla società promittente venditrice e all'agente immobiliare, ha finito per introdurre un vantaggio, a favore di quest'ultimo, il quale trae beneficio dalla mera e occasionale circostanza che il creditore disponga dell'azione restitutoria ex art. 2033 c.c., che rende recessiva la violazione del dovere professionale

compiuta dallo stesso agente, ponendo "in posizione preminente chi è stato partecipe del fatto illecito in spregio di colui che, invece, l'ha subito" (pag. 15 in ricorso).

**2.** In via preliminare, l'eccezione sollevata da \_\_\_\_\_ s.a.s. e da Allianz s.p.a. secondo cui il primo motivo di ricorso sarebbe palesemente inammissibile *per carenza di interesse* non è fondata.

Sul punto, sono le stesse controricorrenti che asseritamente definiscono il motivo come tentativo di censurare la sentenza d'appello nella parte relativa al rigetto della domanda risarcitoria proposta nei confronti dell'Agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ rigetto nel merito che consente alla odierna ricorrente l'impugnazione.

**3.** Il primo motivo di ricorso è fondato.

**3.1.** Appare utile riassumere, per quanto ancora qui di interesse, quanto affermato dalla Corte d'appello con la sentenza impugnata.

La Corte ambrosiana ha ritenuto, per un verso, corretta la declaratoria di "inammissibilità" delle domande di ripetizione e di risarcimento del danno (ri)proposte dopo la riassunzione, e non abbandonate, da Maria Angela \_\_\_\_\_ nei confronti del Fallimento Solo s.r.l., in quanto avrebbero dovuto ormai trovare ingresso nell'ambito della procedura fallimentare (con le modalità previste dal rito speciale di accertamento del passivo, ai sensi dell'art. 52 l.f.).

Per altro verso, ha dato conto altresì della domanda dell'attrice, odierna ricorrente, proposta in prime cure volta ad ottenere (previa declaratoria di invalidità del contratto preliminare e della scrittura privata) *"la restituzione di tutte le somme indebitamente riscosse da Solo e tuttora trattenute pari a Euro 293.186,00, nonché il risarcimento di tutti i danni cagionati all'odierna attrice, determinati nella misura onnicomprensiva di Euro 100.000,00 o nella diversa misura determinata dall'Ill.mo Giudice anche in via equitativa; - in via subordinata, annullare il contratto preliminare e la scrittura privata poiché viziati da un palese vizio del*



*consenso e, per l'effetto, condannare Solo alla restituzione di tutti gli importi versati dall'attrice a titolo di caparre e di acconti".*

Tanto premesso, ha pure affermato che, quanto alla pretesa risarcitoria che la intendeva coltivare in appello nei confronti dell'Agenzia immobiliare di mediazione fosse passato in giudicato il capo di sentenza col quale ne era stata affermata «la responsabilità, in astratto», soggiungendo, immediatamente dopo, che il Tribunale di prime cure aveva però escluso la sussistenza di danni «affermando che gli acconti prezzo e la caparra confirmatoria versati dalla promissaria acquirente alla sua controparte contrattuale Solo s.r.l., una volta dichiarata la nullità del contratto, non fossero suscettibili di formare una voce di risarcimento a carico dell'Agenzia immobiliare "non trattandosi di una componente di danno risarcibile, poiché per tali prestazioni sussisteva il diritto alla ripetizione ex art. 2033 c.c.". In sostanza, il ragionamento è stato che le somme in questione, ben potendo ed anzi – a seguito della statuita nullità del contratto – dovendo essere recuperate dal *solvens* a titolo di ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c. nei confronti dell'*accipiens* (sua controparte contrattuale), non verrebbero ad integrare un danno risarcibile da terzi (pag. 6 della sentenza impugnata).

La stessa Corte d'appello ha poi ritenuto che l'appellante «a contrasto della motivazione del Tribunale, anziché semplicemente limitarsi a ribadire l'equiparazione tra versamento e danno – invece esclusa come visto dal primo decidente con riferimento all'azione di indebito - avrebbe dovuto argomentare il perché tale ultima azione, pur spettante nei confronti della Solo, non escluderebbe il suo diritto ad ottenere le medesime somme da parte dell'Agenzia immobiliare, ad esempio allegando che si è concretizzato un danno nella misura in cui la ripetizione è di fatto inattuabile, a prescindere dal rilievo che essa si sia stata esercitata o rinunciata (e comunque è stata esercitata nelle sede opportuna mediante insinuazione al

passivo)» e ha concluso che «anche a sostenere che quel motivo si intraveda tra le righe, l'appellante si è limitata ad indicare l'entità del credito ammesso al passivo (pari alle somme versate alla Solo s.r.l.) ma nulla documenta per dimostrare che esso non possa essere soddisfatto con l'attivo fallimentare. In alternativa, avrebbe dovuto contrastare l'affermazione del Tribunale spiegando perché, nonostante la dichiarata nullità del contratto, in nulla avrebbe potuto interferire, già a monte, l'azione di ripetizione dell'indebito delle somme versate, trattandosi di una componente del danno che da questa prescindeva. Ipotesi peraltro esclusa dal fatto che il titolo per il recupero di quelle somme ex art. 2033 c.c. nei confronti della promittente alienante (e che ha natura prettamente personale), discende proprio dalla declaratoria di "nullità" del contratto (ormai passata in cosa giudicata), senza che possa ipotizzarsi una condanna in via solidale» (pag. 7 e 8 della sentenza impugnata).

**3.2.** A fronte del trascritto argomentare della Corte territoriale, deve darsi continuità all'indirizzo già espresso da questa Corte a Sezioni Unite, secondo cui il vincolo solidale sussiste anche tra coobbligati tenuti a diverso titolo; in particolare, è stato affermato che "Ai fini della responsabilità solidale di cui all'art. 2055, comma 1, c.c., norma sulla causalità materiale integrata nel senso dell'art. 41 c.p., è richiesto solo che il fatto dannoso sia imputabile a più persone, ancorché le condotte lesive siano fra loro autonome e pure se diversi siano i titoli di responsabilità - contrattuale ed extracontrattuale -, in quanto la norma considera essenzialmente l'unicità del fatto dannoso, e riferisce tale unicità unicamente al danneggiato, senza intenderla come identità delle norme giuridiche violate; la fattispecie di responsabilità implica che sia accertato il nesso di causalità tra le condotte caso per caso, in modo da potersi escludere se a uno degli antecedenti causali possa essere riconosciuta efficienza determinante e assorbente tale da escludere il nesso tra l'evento dannoso e gli altri fatti, ridotti al semplice rango

di occasioni” (Cass. Sez. U, 27/04/2022 n. 13143, Rv. 664654 – 01; v. di recente, sulla ininfluenza dell'autonomia delle condotte e dei titoli di responsabilità ai fini della responsabilità solidale, Cass. Sez. 1, 01/03/2024 n. 5519 ed in tema di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da fatto illecito imputabile a più soggetti, Cass. Sez. 3, 17/06/2024 n. 16755); dalla stessa pronuncia è stato altresì chiarito, pronunciando in una fattispecie di conferimento di capitali a società fiduciarie di cui alla l. n. 1966 del 1939, “la società fiduciaria che abbia mal gestito il capitale conferito, e che non sia quindi in grado di riversarlo ai mandanti perché divenuta insolvente, risponde sempre ed essenzialmente del danno correlato all'inadempimento del mandato e alla violazione del patto fiduciario, e la relativa obbligazione, quand'anche azionata mediante l'insinuazione concorsuale, e quand'anche parametrata all'ammontare del capitale conferito e perduto, è sempre un'obbligazione risarcitoria da inadempimento del mandato, la quale concorre ai sensi dell'art. 2055 c.c. con quella dell'organo chiamato ad esercitare l'attività di vigilanza (Ministero dello Sviluppo Economico)” (Cass. Sez. U, 27/04/2022 n. 13143, Rv. 664654 – 02; cfr. più di recente, in tema di intermediazione mobiliare, Cass. Sez. 3, 07/07/2023 n. 19378).

Pertanto, ove vengano a cumularsi, nella medesima fattispecie produttiva della perdita patrimoniale, plurime e distinte condotte, anche riferibili a soggetti giuridici diversi, alcune sanzionate con la responsabilità civile (contrattuale od extracontrattuale) ed altre invece, anche non qualificabili illecite, ma che obbligano comunque alle restituzioni, deve essere ravvisata la unitarietà dell'evento pregiudizievole, idoneo a fondare la responsabilità solidale ex art. 2055 cod.civ. di tutti i soggetti la cui condotta ha concorso, secondo il nesso di causalità materiale previsto dall'art. 41 cod.pen., a produrre il medesimo *eventus damni*, tutte le volte in cui quest'ultimo, nel suo atteggiarsi fenomenico, implichi una effettiva

coincidenza tra l'oggetto della restituzione ed il danno risarcibile o comunque la continenza del primo nel secondo (Cass. Sez. 3, 11/03/2020 n. 7016).

**3.3.** La sentenza impugnata non ha mostrato di uniformarsi ai principi sopra ricordati poiché ha ritenuto non ipotizzabile una condanna in via solidale e non ha considerato la comunanza di titoli di responsabilità diversi nella medesima fattispecie produttiva di perdita patrimoniale che, nel caso di specie, sussiste tra la promittente venditrice, poi fallita (Solo s.r.l), che risponde a titolo di responsabilità contrattuale per le restituzioni e l'agenzia di mediazione immobiliare s.a.s. che risponde a titolo di responsabilità aquiliana fondata sulla violazione dei doveri propri della professione esercitata.

Ebbene, l'odierna ricorrente, a quanto emerge dagli atti, ha proposto domande di condanna alle restituzioni ed al risarcimento nei confronti dei convenuti evocati in giudizio e tali domande convergono nella determinazione del medesimo evento dannoso consistito nel pregiudizio arrecato alla odierna ricorrente dalla società promissaria venditrice, poi fallita, per aver incassato e non restituito l'importo pari a Euro 293.186,00 in base al contratto preliminare dichiarato nullo e dall'Agenzia di mediazione per non aver informato la promissaria acquirente della circostanza che il terreno su cui doveva essere edificato l'immobile non fosse per la gran parte di proprietà della costruttrice/promissaria venditrice.

**4.** Dall'accoglimento del primo motivo di ricorso, discende l'assorbimento del secondo motivo con cui la odierna ricorrente lamenta la *"Violazione e falsa applicazione dell'art. 360, n. 3, c.p.c., in relazione agli artt. 2033, 1759, 1218, 1223, 1418 e 1338 cod. civ. nonché all'art. 41, dal profilo che la Corte territoriale ha ritenuto che quanto versato dalla promissaria acquirente alla sua parte contrattuale non costituisse danno risarcibile"*.

**5.** Il primo motivo di ricorso va accolto, assorbito il secondo, la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto e la causa rinviata alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione personale, che provvederà anche in merito alle spese del presente giudizio di legittimità.

**Per questi motivi**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'appello di Milano che provvederà, in diversa composizione personale, anche in merito alle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione