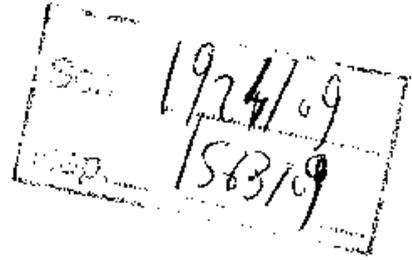


REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile



In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Elena Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da:

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano, via [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. Luisa Biffi, che la rappresenta e
difende per procura a margine all'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED], elettivamente domiciliato in Milano, [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio degli avv.ti Albertina Gavazzi e Maurizio
Palermo patera, che lo rappresentano e difendono per procura a margine
della comparsa di costituzione;

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 15.10.2008
come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 13.4.2007, il [REDACTED]
[REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale il [REDACTED]
[REDACTED] ed esponeva le seguenti circostanze:

- in data 26.9.2005, tramite mediatore immobiliare, egli aveva sottoscritto
una proposta irrevocabile di contratto preliminare di compravendita

relativo ad immobile di proprietà del convenuto, versando mediante assegno la somma di € 3.000,00 a mani del mediatore con l'incarico di consegnarla alla controparte al momento dell'accettazione con la funzione di caparra confirmatoria;

- il saldo, di € 82.000,00 doveva versarsi al rogito previsto entro il 31.1.2006;

- il 27.9.2005 il [REDACTED] sottoscriveva per accettazione la proposta suddetta, con conseguente conclusione del contratto preliminare;

- in vista del contratto di compravendita egli stipulava un mutuo per € 15.000,00 da restituire in 72 rate al tasso di 8,5 % annuo e si attivava per ottenere il finanziamento necessario per pagare il prezzo del bene, con esito positivo;

- il convenuto, malgrado i solleciti, rifiutava la conclusione del contratto definitivo.

Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva dichiararsi l'inadempimento del convenuto al contratto preliminare e condannarsi il medesimo a restituire la caparra e a risarcire il danno, pari alle spese inutilmente sborsate in vista della conclusione del contratto definitivo (cioè le provvigioni al mediatore, le spese legali, gli interessi del mutuo) per complessivi € 12.640,00

Il convenuto, regolarmente costituito, chiedeva la reiezione di tutte le domande avversarie, sostenendo che la mancata conclusione del contratto era dipesa semmai da colpa dell'attore, e osservava quanto segue:

- la proposta del 26.9.2005 era subordinata alla condizione, sospensiva o risolutiva, che il mutuo richiesto dall'attore fosse approvato entro il 31.10.2005;

- come risultava dal documento prodotto dallo stesso attore, il mutuo era stato approvato il 21.1.2006, ossia oltre il termine previsto dal contratto, senza alcuna prova che l'attore si fosse attivato per ottenerlo tempestivamente;

- l'assegno utilizzato dall'attore per il versamento della caparra confirmatoria non gli era mai pervenuto e tanto meno egli l'aveva incassato.

Contestava che fossero dovuti rimborsi delle provvigioni e delle spese legali che, osservava, l'attore non aveva dimostrato di aver pagato.

Nel corso dell'istruttoria le parti depositavano memorie e producevano documenti.

Non venivano ammesse le prove per interrogatorio e testi richieste con le memorie ex art. 184 c.p.c. di entrambe le parti perché relative a circostanze risultanti dai documenti prodotti o irrilevanti.



Quindi, precisate le conclusioni come da fogli allegati, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico e documentalmente provato (doc. n. 1 attore) che il sig. Consolandi in data 26.9.2005 ha sottoscritto una proposta di contratto preliminare relativa a immobile di proprietà del [REDACTED] e che tale proposta è stata accettata da quest'ultimo, mediante sottoscrizione in calce, in data 27.9.2005, con conseguente conclusione del contratto.

In calce alla proposta, redatta su un modulo prestampato, compare la nota, aggiunta a mano, avente il seguente tenore: *"la presente è valida salvo approvazione del mutuo entro il 31.10.2005"*.

Sebbene nella clausola citata non si usi il termine "condizione", è evidente che il promissario acquirente intendesse subordinare l'efficacia del contratto alla conferma che il promissario acquirente potesse avvalersi di un finanziamento per pagare il prezzo.

Occorre precisare, viste le considerazioni svolte dal convenuto in comparsa conclusionali, che la clausola non richiedeva che entro il 31.1.2005 il mutuo fosse addirittura concesso, ma solo approvato; ciò si desume dalla lettera della clausola e dal fatto che, di regola, il contratto di mutuo connesso all'acquisto di un immobile viene stipulato (e la somma erogata) contestualmente al contratto di compravendita, e non si vede perché in questo caso l'iter avrebbe dovuto essere diverso.

In base a quanto si è detto si deve concludere che la clausola in esame costituisce condizione unilaterale stabilita nell'interesse esclusivo di una sola parte, nella specie promissaria acquirente.

Occorre in proposito precisare che la figura della c.d. condizione unilaterale o nell'interesse di una sola parte rappresenta una creazione della giurisprudenza, fondata sulla principio della autonomia contrattuale (v. Cass. 23 marzo 1991 n. 3185; Cass. 14 dicembre 1989 n. 5621, 20 novembre 1989 n. 5757) e, sempre secondo la giurisprudenza citata, la parte nel cui interesse esclusivo la condizione è prevista resta libera di avvalersene o di rinunciarvi, senza possibilità per la controparte di ostacolarne la volontà e può rinunciarvi sia prima che dopo l'avveramento o il non avveramento di essa (si veda da ultimo Cass. 05/06/2008 14838 proprio in tema di contratto preliminare di compravendita di immobile).

Che si sia in presenza di una condizione del genere di cui si è appena detto risulta dal fatto che per il pagamento del saldo del prezzo (punto 2 del contratto) era previsto esclusivamente il versamento al rogito notarile mediante contanti o assegni, essendo così differente per il venditore la modalità con cui l'acquirente si sarebbe in concreto procurato i contanti o la

provvista per l'assegno. Era, invece, esclusivo interesse dell'acquirente poter disporre del denaro per pagare il saldo del prezzo mediante un finanziamento.

Al più, l'interesse del promittente venditore sussisteva con riferimento alla tempestività della notizia circa l'approvazione del mutuo (e quindi della possibilità del acquirente di addivenire al rogito con la copertura necessaria per pagare il prezzo), onde evitare di essere vincolato ad uno contratto preliminare che, per mancanza dei mezzi da parte dell'acquirente, avrebbe potuto anche non concludersi nel termine stabilito.

In concreto il [REDACTED] ha ricevuto una risposta positiva da parte della banca dal medesimo consultata per il mutuo in data 11 novembre 2005 (doc. n. 9 att.), circostanza che necessaria denota che egli si è attivato anteriormente.

La notizia è stata subito trasmessa alle promittente venditore dall'agente immobiliare con lettera del 15.11.2005 (doc. n. 10 att.), la cui ricezione non è contestata da parte del [REDACTED]

L'attore sostiene di aver comunicato al promittente venditore il parere favorevole all'erogazione del mutuo da parte della banca, telefonicamente, già in data 28 ottobre 2005 ed ha dedotto prove orali sul punto. Tali prove, peraltro, non sono state ammesse a fronte dell'elemento documentale di cui si è detto, cioè la comunicazione per lettera del 15 novembre 2005; invero, la condizione indicava una data (31 ottobre 2005) entro cui doveva intervenire l'approvazione del finanziamento, non la sua conoscenza da parte del promittente venditore.

Soprattutto, come si è detto, trattandosi di condizione unilaterale nell'esclusivo interesse del promissario acquirente, questi era libero di decidere di non avvalersene (in ipotesi, quindi, di pervenire al rogito senza mutuo e procurarsi in altro modo i mezzi per pagare il prezzo); egli ha manifestato tale intenzione sollecitando il promittente venditore a dare corso tutti gli adempimenti necessari per pervenire alla conclusione del contratto definitivo in tempo utile rispetto al termine contrattualmente stabilito nel 31 gennaio 2006: ciò ha fatto sia tramite l'agente immobiliare (doc. n. 10), sia tramite il proprio difensore (doc. 11 att.).

Tale manifestazione di volontà, del resto, era del tutto conforme all'interesse del promittente venditore, consistente nel concludere il contratto definitivo entro il 31 gennaio 2006 ed incassare il prezzo. Il rifiuto del [REDACTED] di addivenire al rogito (reso esplicito del suo rifiuto ritirare la caparra confirmatoria, versata da promissario acquirente mediante assegno depositato presso l'agente immobiliare) era, pertanto, ingiustificato.

La domanda formulata dall'attore, di accertamento dell'inadempimento del convenuto, merita pertanto accoglimento.

Con riferimento alla domanda di istituzione va subito osservato che non sussistono i presupposti per ordinarla con riferimento alla somma di € 3.000,00, pari all'entità della caparra confirmatoria prevista dal contratto e messa a disposizione del promittente venditore mediante assegno custodito dall'agente immobiliare; è infatti pacifico che tale assegno non è mai stato messo all'incasso.

Compete il rimborso delle provvigioni che l'attore ha pagato all'agente immobiliare (o pagherà avendo il professionista è messo la fattura n. 3 del 10 novembre 2005, doc. n. 5 att.), pari a € 4.800,00.

E' dovuto il rimborso per le spese legali sostenute nella fase precedente all'instaurazione del presente giudizio, per € 370,00 (doc. n. 7 att.), che non trovano adeguato compenso nella tariffa per le prestazioni giudiziali rese nella fase processuale, e tuttavia necessarie e giustificate, sicché ben possono costituire oggetto di domanda di risarcimento del danno (cfr. Cass. 12/07/2005 n. 14594, 6.9.1999, n. 9400).

L'attore ha anche chiesto di essere rimborsato degli interessi pagati su una somma erogata dalla banca in data 7 novembre 2005, di € 15.000,00 che, precisa, gli erano indispensabili per pagare la caparra e le provvigioni dell'agente immobiliare. Egli però non ha dimostrato la necessità di procurarsi quella somma e che essa sia stata effettivamente destinata agli scopi di cui sopra; emergono invece indicazioni contrarie, considerato che l'assegno emesso il 26 settembre 2005 non è mai stato incassato e che la fattura dell'agente immobiliare non è quietanzata, cosa che induce a ritenere che non sia ancora stata pagata (sul punto, peraltro, l'attore non ha dedotto prove orali).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

dichiara l'inadempimento del convenuto al contratto preliminare del 27.9.2005 e lo condanna a pagare all'attore, a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 5.170,00, oltre interessi legali dai singoli esborsi al saldo effettivo;

condanna il convenuto a rimborsare all'attore le spese di lite, che liquida in € 223,50 per anticipazioni, € 360,75 per rimborso forfetario spese generali, € 914,00 per diritti e € 1.972,00 per onorari di avvocato, oltre IVA e CPA sugli importi imponibili.



Così deciso in Milano il 21 gennaio 2009

Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica

