

N. 36207/07 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

3232/09  
2644/09

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.**

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa

da

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. Giuseppe D'Alonzo che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

-ATTRICE-

nei confronti di

[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. Gregorio Grassi che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

All'esito della discussione orale svolta nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.:

- rilevato che la domanda formulata dall'attrice è fondata e va pertanto accolta;
- rilevato invero che la proposta d'acquisto sottoscritta dalla signora [redacted] prevedeva alla clausola 8 la facoltà dell'acquirente di acquistare il bene in luogo che al rustico e per l'importo di € 350.000,00 "al prezzo finito di € 450.000,00 come da capitolato che verrà fornito in sede di atto preliminare nel caso si intenda procedere in tal senso";
- rilevato che l'interpretazione e la qualificazione giuridica di tale clausola ritenuta dalla difesa di parte convenuta come condizione "accessoria e meramente potestativa e pertanto nulla *ipso iure*" (pag. 5 della comparsa di costituzione) non può essere condivisa giacché la clausola non appare strutturata quale condizione subordinante sospensivamente l'assunzione dell'obbligo di acquisto al mero arbitrio del proponente, si da implicare l'effettiva negazione di ogni vincolo obbligatorio (prova ne sia l'avvenuto versamento da parte della [redacted] dell'importo di € 10.000,00 a riprova della serietà della sua proposta) ma si limita a delineare un'alternativa, rimessa all'apprezzamento dell'interessata ma capace di soddisfare anche l'interesse del soggetto obbligato, tra l'acquisto dell'immobile al rustico ovvero rifinito con indicazione di due diversi corrispettivi;
- rilevato che l'espressa esclusione di tale clausola operata dalla convenuta, trattandosi di accettazione non completamente conforme alla proposta avendo il destinatario della stessa escluso una clausola ritenuta invalida, richiedeva una nuova valutazione

ed accettazione da parte dell'attrice tale non potendosi ritenere – in assenza di una valida procura conferita ex art. 1392 c.c.- la sottoscrizione apposta dal marito di questa sulla lettera di comunicazione da parte dell'agenzia dell'accettazione della proposta con esclusione del punto 8 giacchè in base all'art 1326 c.c. "il contratto è concluso nel momento in cui *chi ha fatto la proposta* ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte";

- rilevato pertanto che il mancato perfezionamento del vincolo contrattuale comporta la restituzione della somma di € 10.000,00 versata dall'attrice a titolo di deposito cauzionale da consegnare al venditore, in base alla clausola 1 della proposta, solo alla firma del preliminare e viceversa incassata dalla società convenuta;
- rilevato che la domanda di risarcimento del danno per responsabilità precontrattuale da quest'ultima formulata in via subordinata appare totalmente destituita di fondamento non ravvisandosi alcun comportamento dell'attrice contrario ai principi di buona fede e correttezza o comunque ricollegabile ad una leggerezza di intenti da escludersi, come già rilevato, a fronte del versamento di una consistente somma a titolo di deposito la cui restituzione è stata legittimamente richiesta dall'attrice con raccomandata del 2/5/07 (doc. 4 fascicolo ██████) stante il mancato perfezionamento del vincolo contrattuale sì che appare fuor di luogo il riferimento della convenuta ad una pretesa responsabilità precontrattuale legata ad asseriti pretesti giuridici diretti a giustificare un recesso in realtà inesistente;
- rilevato che le spese di lite, liquidate d'ufficio in assenza di nota spese come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della società convenuta

P.Q.M.



Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1. in accoglimento della domanda formulata dall'attrice condanna la [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a restituire ad [REDACTED] la somma di € 10.000,00, oltre interessi legali dal 28/3/2007 al saldo;
2. respinge le domande proposte dalla convenuta;
3. condanna quest'ultima a rifondere all'attrice le spese di lite che si liquidano d'ufficio in complessivi € 2.500,00 di cui € 1.500,00 per onorari.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Così deciso in Milano, il 10/3/2009.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

