

- ritenuto che l'opposizione è infondata e deve pertanto essere respinta non potendosi condividere, alla stregua della documentazione in atti, la prospettazione difensiva avanzata dall'opponente [redacted] in ordine alla legittimità del trattenimento dell'importo azionato nel decreto ingiuntivo in virtù del recesso asseritamente giustificato in base ad un presunto inadempimento della controparte, promissaria acquirente;
- rilevato invero che ~~in~~ occasione della proposta di acquisto dell'immobile sito in [redacted] formulata dalla [redacted] ed accettata dal [redacted] (doc. 1 e 2 fascicolo opponente), la prima consegnava al secondo, a titolo di caparra confirmatoria, l'assegno dell'importo di € 8.000,00 che il [redacted] -con dichiarazione sottoscritta in pari data- affermava di ricevere impegnandosi alla sua restituzione nel caso in cui la banca non avesse concesso il mutuo richiesto (doc. 4 fascicolo opponente prodotto in originale dall'opposta nel fascicolo monitorio e custodito in cassaforte come da annotazione di cancelleria del 19/6/08);
- rilevato che tale condizione, impropriamente definita meramente potestativa dall'opponente che ne ha pertanto dedotto la nullità laddove non risulta dipendere -contrariamente all'assunto difensivo- dalla mera volontà del debitore, si è verificata avendo non solo la banca già interpellata dalla [redacted] all'atto della sottoscrizione della proposta (Banca Popolare di Sondrio) ma anche gli altri tre istituti di credito successivamente interessati comunicato alla medesima l'impossibilità di concederle, alla stregua della documentazione dalla stessa trasmessa, il richiesto finanziamento (doc. 6, 6bis, 6 ter, 6 quater fascicolo monitorio opposta); X
- rilevato che, se è pur vero che la proposta (accettata) prevedeva unicamente la dazione della somma di € 8.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e non la restituzione della caparra alla mancata concessione del mutuo, è altrettanto vero che tale patto, non ricavabile dall'originaria



proposta, è stato modificato da un successivo accordo che, quanto alla forma scritta, può ritenersi integrato -per quanto riguarda la volontà del promittente venditore- dalla chiara indicazione di voler integrare il patto originario e dalla produzione in giudizio del documento finalizzato alla restituzione della caparra;

- rilevato pertanto che le parti avevano inteso modificare gli effetti del contratto, che espressamente prevedeva il pagamento del corrispettivo di € 147.000,00 mediante accollo di mutuo per il capitale corrispondente, subordinandolo alla condizione che potesse non essere concesso il mutuo finalizzato all'acquisto dell'immobile;
- rilevato pertanto che all'inefficacia del contratto derivata dall'avveramento della condizione consegue l'obbligo dell'opponente di restituire alla controparte quanto dalla stessa corrisposto in esecuzione del contratto divenuto inefficace e, quindi, l'obbligo di pagare l'importo di € 8.000,00 oltre agli interessi legali dalla data del versamento (24/1/2007) al saldo effettivo;
- rilevato che, non inerendo tale restituzione ad una obbligazione risarcitoria derivando dal venir meno della causa delle reciproche obbligazioni, la stessa dà luogo ad un debito non di valore ma di valuta non soggetto pertanto a rivalutazione monetaria se non nei limiti, non dimostrati nel caso di specie, del maggior danno di cui all'art. 1224 II comma c.c. (Cass. n. 10373/02);
- rilevato che le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico dell'opponente

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. rigetta l'opposizione proposta da [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. 39140 Cro. N. 62622/07 R.Ing. emesso dal Tribunale di Milano il 15/10-12/11/07 su ricorso di [REDACTED] e per l'effetto conferma il decreto ingiuntivo opposto già dichiarato provvisoriamente esecutivo;
2. dichiara l'inefficacia del contratto preliminare intervenuto *inter partes* a seguito della accettazione da parte dell'opponente della proposta di acquisto formulata dalla convenuta opposta il 24/1/07 e per l'effetto condanna [REDACTED] a restituire a [REDACTED] la somma di € 8.000,00 oltre interessi legali dal 24/1/2007 al saldo effettivo;
3. condanna altresì l'opponente a rifondere alla convenuta le spese di lite del presente giudizio che si liquidano in complessivi € 2.441,62 di cui € 281,22 per spese, € 1.160,40 per diritti ed € 1.000,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali ed accessori di legge.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura ~~det~~ane in udienza.

Così deciso in Milano, il 12/11/2009.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

