

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato a [REDACTED], quale titolare della ditta individuale [REDACTED] ed a [REDACTED] esponente che:

- nel marzo del 2003 avevano reperito un appartamento da acquistare in [REDACTED] loro proposto dall'agenzia immobiliare [REDACTED] che aveva indicato in [REDACTED] proprietario ed in euro [REDACTED] il prezzo richiesto;
- il 7 aprile 2003 gli attori avevano formulato la loro proposta d'acquisto, consegnando a [REDACTED] un assegno per [REDACTED] euro intestato a [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo ed un altro assegno, per [REDACTED] euro, intestato personalmente a [REDACTED] a titolo di provvigioni dell'agenzia immobiliare;
- la proposta d'acquisto era stata accettata nella stessa giornata ed era stata sottoscritta da [REDACTED] quale "gerente" della società [REDACTED];
- in data 16 aprile 2003, tramite la [REDACTED] di [REDACTED] avevano inviato all'agenzia immobiliare un fax, con il quale avevano diffidato [REDACTED] a non incassare l'assegno relativo alle provvigioni ed a restituire la somma versata a [REDACTED];
- in particolare, gli attori lamentavano che la loro volontà negoziale era stata viziata dal dolo delle controparti, per avere costoro sottaciuto che l'immobile era di proprietà della società [REDACTED] e per avere, quindi, [REDACTED] incassato un assegno senza averne titolo;
- l'omessa informazione avrebbe determinato maggiori oneri e maggiori rischi per i compratori, dovendosi corrispondere l'IVA sull'acquisto da una società ed essendo l'affare soggetto al rischio di una revocatoria fallimentare.

Su queste premesse gli attori chiedevano di "risolvere il contratto ai sensi dell'art. 139 e ss. cc", ma è da dire subito che il riferimento normativo, per un evidente errore materiale, è all'art. 1390 cc e rivela l'errore di diritto insito nella domanda di "risoluzione" del contratto, che presuppone una volontà negoziale valida ed efficace, mentre, in realtà, gli attori deducevano che la loro volontà contrattuale era stata viziata dal comportamento delle controparti, sicché deve intendersi che essi abbiano voluto, in realtà, chiedere l'annullamento del contratto preliminare perfezionatosi con l'accettazione della proposta d'acquisto.

Si chiedeva, inoltre, la condanna di [redacted] alla restituzione della somma di [redacted] euro, con gli interessi legali dal 7 aprile 2003 al saldo e la condanna di [redacted] alla restituzione della somma di [redacted] euro, anche in questo caso con gli interessi legali dalla data da ultimo indicata ed infine si chiedeva la condanna dei convenuti, in solido fra loro, al risarcimento dei danni in misura pari al doppio della caparra versata ovvero nella diversa misura ritenuta di giustizia.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 29 ottobre 2003, si costituivano [redacted] quale socio accomandatario della [redacted] e [redacted] quale titolare della ditta individuale [redacted] e contestavano con argomenti analoghi le pretese degli attori.

L'incarico di vendita era stato conferito da [redacted] quale legale rappresentante della [redacted] la circostanza era nota agli attori, cui erano stati consegnati una copia dell'atto di provenienza ed una visura catastale dell'immobile e che avevano richiesto ed ottenuto una riduzione del prezzo, proprio in considerazione della necessità di corrispondere l'IVA sull'acquisto.

Nella mattinata del 7 aprile 2003 gli attori avevano chiesto di inviare via fax tutta la documentazione inerente l'immobile alla [redacted] cosa che l'agente immobiliare aveva fatto, acconsentendo di buon grado a questo ulteriore controllo sulla bontà dell'operazione, dopo che la trattativa era stata condotta dagli attori con l'ausilio di un architetto di loro fiducia.

Era stata, poi, sottoscritta la proposta d'acquisto, accettata nello stesso giorno dal venditore su sollecitazione degli attori, che avevano rappresentato la loro esigenza di allontanarsi immediatamente da [redacted]

Il 16 aprile 2003 era pervenuto un fax di [redacted], con il quale si eccepiva la "non validità" della proposta d'acquisto e si chiedeva la restituzione delle somme versate.

Il legale dell'agenzia immobiliare replicava, indirizzando a [redacted] una comunicazione con la quale invitava i sigg.ri [redacted] ed [redacted] all'adempimento, ma in risposta la società romana respingeva la comunicazione rivoltale, dichiarandosi "parte estranea ai fatti, disinteressata e per nulla coinvolta".

Su queste basi gli attori avevano rifiutato l'adempimento e la società proprietaria, ritenendo ingiustificato tale comportamento, aveva comunicato agli attori di ritenere risolto il rapporto contrattuale e di voler trattenere le somme versate dai sigg. [redacted] ed [redacted] a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo.

Parimenti, l'agenzia immobiliare affermava di aver maturato il diritto al compenso per l'opera prestata e di voler trattenere quanto ricevuto a tale titolo.

Su queste premesse i due convenuti chiedevano il rigetto delle domande degli attori e la conseguente declaratoria della legittimità della ritenzione da parte loro di quanto a ciascuno corrisposto per le causali sopra indicate.

Non era esperito il tentativo di conciliazione per l'assenza degli attori all'udienza del 4 marzo 2004 fissata per tale incumbente ed erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 15 giugno 2004 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 19 maggio 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

Dopo il rituale scambio degli atti finali, il 17 settembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, curved lines, possibly representing the initials of a legal professional.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve preliminarmente osservare che sebbene gli attori abbiano fatto notificare la citazione a [redacted] quale persona fisica, si è costituita in giudizio la [redacted] di [redacted]. Gli attori non hanno formulato alcun rilievo a tale riguardo ed hanno accettato di instaurare il contraddittorio con la società di persone di cui [redacted] è ~~accomandatario e non già con la persona~~ fisica, originariamente chiamata in giudizio. Questo comportamento finisce con l'avere una rilevanza non soltanto processuale, perché la costituzione in giudizio della [redacted] di [redacted] vale evidentemente anche come ratifica dell'accettazione della proposta d'acquisto, eseguita da [redacted] come persona fisica e non quale socio accomandatario della [redacted].

Posta questa premessa si deve osservare che del tutto privi di consistenza paiono i vizi della volontà, *sub specie* di dolo contrattuale, invocati dagli attori per chiedere l'annullamento del rapporto contrattuale scaturito dall'accettazione della proposta d'acquisto.

Ed infatti, non ha pregio il motivo attinente la maggiore onerosità fiscale dell'acquisto da una società rispetto all'acquisto da una persona fisica, perché se è vero che nel primo caso il compratore è tenuto a pagare l'imposta sul valore aggiunto, nel secondo caso l'operazione è assoggettata all'imposta di registro. Uguale nelle due fattispecie è la base imponibile (il prezzo di compravendita) ed uguale l'aliquota dei due tributi, sicché deve concludersi che non vi sono differenze di "carico fiscale" tra l'acquisto di un immobile da una persona fisica e l'acquisto dello stesso bene da una società.

In realtà, la tesi di parte attrice sottintende la comune consapevolezza del fatto che la parziale elusione degli obblighi tributari, con la dichiarazione in atti di un prezzo sensibilmente inferiore a quello realmente corrisposto, è assai più frequente nelle compravendite immobiliari tra persone fisiche che non in quelle in cui la parte venditrice è una società, ma tale circostanza non può davvero essere valorizzata (ed, in effetti, l'argomento non è stato esplicitato dalla difesa di parte attrice) a sostegno di una domanda di annullamento contrattuale per dolo, consistito nell'aver taciuto l'appartenenza dell'immobile proposto in vendita ad una società e non già alla persona fisica che sottoscrisse per accettazione la proposta d'acquisto.

Parimenti infondata è la tesi secondo cui la volontà negoziale dei sigg.ri [redacted] ed [redacted] sarebbe stata viziata, per avere costoro ignorato chi fosse l'effettivo proprietario dell'appartamento, così trovandosi esposti al rischio di una revocatoria fallimentare nell'eventualità di un fallimento della venditrice.

Sul punto ci si può limitare ad osservare che:

1. il rischio di fallimento sussiste non soltanto per le società, ma anche per le persone fisiche che esercitino in forma individuale un'attività d'impresa, sicchè, da questo punto vista, la situazione non sarebbe stata differente se il sig. [REDACTED] fosse stato proprietario dell'immobile quale persona fisica e se come imprenditore individuale avesse svolto l'attività nel campo pubblicitario esercitata, in realtà, in forma societaria, partecipando, quale socio accomandatario, alla compagine della [REDACTED]
2. nel caso concreto, il rischio di fallimento della società proprietaria dell'immobile ha costituito il frutto di una mera illazione degli attori, che non hanno nemmeno allegato la circostanza che la [REDACTED] versasse in una situazione prefallimentare né si sono neppure offerti di provare una qualsivoglia circostanza di fatto (ad esempio: il protesto di un titolo di credito, la revoca di "fidi" bancari, la vendita di beni o la prestazione di servizi per un corrispettivo vile, la presenza di debiti derivanti dall'attività imprenditoriale eccessivi in rapporto all'entità dei ricavi ecc.) che possa ritenersi sintomatica dell'incapacità della [REDACTED] di far fronte alle proprie obbligazioni nei modi ordinari;
3. perfino nell'eventualità, del tutto teorica, di un fallimento, il rischio di revocatoria fallimentare è, in concreto, davvero minimo tutte le volte in cui la compravendita sia stata conclusa al prezzo di mercato (ed anche in questo caso si deve osservare che gli attori non hanno neppure allegato che il prezzo pattuito non fosse allineato ai valori di mercato) ed il prezzo corrisposto sia stato integralmente dichiarato in atti, com'è doveroso.

Da quanto sin qui detto discende che le domande degli attori sono infondate e che, per converso, a fronte dell'ingiustificata volontà di costoro di non perfezionare la compravendita oggetto della proposta d'acquisto accettata dalla controparte, è legittima la ritenzione da parte di [REDACTED] di quanto versato dai sigg.ri [REDACTED] ed [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, così come è dovuta, per effetto dell'accettazione della proposta di acquisto, la provvigione a suo tempo corrisposta dagli attori all'agenzia immobiliare.

La soccombenza dei predetti ne rende doverosa la condanna solidale al rimborso delle spese di lite sostenute dai due convenuti, liquidate come da dispositivo.

PQM

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**RIGETTA**

tutte le domande degli attori [redacted] e li

**CONDANNA**

in solido a rimborsare le spese di lite sostenute dai convenuti S [redacted]

- [redacted] e [redacted], impresa individuale di [redacted], così liquidate:
- per [redacted], euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfettario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, euro [redacted], oltre IVA e CPA come per legge;
  - per [redacted] impresa individuale di [redacted], euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfettario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 19 settembre 2005.

**Il Giudice**  
**Giovanni Rollero**

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE  
DEPOSITATO C. GGI  
22 SET. 2005  
IL CANCELLIERE

Francesco d'Aloja