

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] e [redacted] in qualità di proprietarie dell'immobile sito in [redacted], via [redacted] per sentirle condannare alla restituzione in suo favore della somma dell'importo di [redacted] euro, oltre interessi dal dovuto al saldo, rappresentando di non aver mai ricevuto comunicazione scritta dell'accettazione della proposta di detto immobile formulata in data 22.12.2001 presso l'Immobiliare [redacted]

Si costituivano in giudizio le convenute per richiedere il rigetto della domanda eccependo l'intervenuta accettazione della proposta d'acquisto, l'avvenuta comunicazione dell'accettazione e la conseguente conclusione del contratto preliminare di compravendita.

In ogni caso le convenute osservavano che la lamentata comunicazione scritta dell'intervenuta accettazione da parte delle convenute avrebbe configurato una colpevole omissione della mandataria Agenzia [redacted] di cui chiedevano la chiamata in causa.

Le convenute chiedevano:

in via subordinata l'accertamento del colpevole inadempimento della società [redacted] e la condanna a rifondere alle convenute il danno loro causato per la mancata conclusione della compravendita;

in via riconvenzionale, ritenuta senza effetto la revoca della proposta d'acquisto espressa dall'attore in data 4.1.2002, la declaratoria di regolare conclusione di contratto di compravendita con emissione di sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.;

in via graduata e alternativa, accertata la gravità dell'inadempimento dell'attore, la declaratoria di risoluzione del

contratto in data 22.12.2001 e la condanna dell'attore al risarcimento del danno commisurato all'attuale valore dell'immobile rimasto invenduto;

in via di estremo subordine ed alternativa, accertata la natura confirmatoria della caparra versata e di quella ancora dovuta per effetto dell'intervenuta accettazione della proposta di acquisto, la declaratoria di legittimità del recesso delle convenute per il perdurante colpevole inadempimento dell'attore e della ritenzione della somma di [REDACTED] euro versata a tale titolo, nonché la condanna dell'attore al versamento della residua somma di [REDACTED] euro dovuta ad integrazione della caparra.

Con atto di chiamata in causa le convenute convenivano in giudizio l'Immobiliare [REDACTED] formulando le conclusioni sopra indicate.

La società chiamata, regolarmente convenuta, non si costituiva in giudizio, veniva pertanto dichiarata contumace.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata, merita di essere accolta.

La proposta di acquisto 22.12.2001 è divenuta inefficace ai sensi del punto 6) della proposta stessa in quanto nel termine di 15 giorni ivi indicato non è intervenuta alcuna comunicazione scritta inerente l'accettazione della proposta da parte delle convenute.

La proposta di acquisto formulata dal [REDACTED] punto 6), prevedeva "la presente proposta è irrevocabile per 15 giorni da oggi e diverrà inefficace se non mi perverrà la comunicazione scritta, inerente l'accettazione della stessa, entro il predetto termine. In tal caso, o in caso di mancata accettazione, l'assegno di cui al punto 3°a-b verrà restituito."

Non è stata fornita alcuna prova dell'invio all'attore di comunicazione scritta dell'accettazione.

Non è stata neppure dedotta la circostanza del ritiro da parte del proponente di copia dell'avvenuta accettazione della proposta regolarmente sottoscritta dalla parte venditrice secondo le modalità indicate al punto 5 della proposta.

L'invocata comunicazione telefonica dell'accettazione non avrebbe potuto in alcun modo sostituire la comunicazione scritta richiesta dal punto 6) della proposta, stante l'inequivoco tenore dei punti 5 e 6 della proposta.

Va pertanto affermato il diritto dell'attore alla restituzione dell'importo di (£. [redacted]), [redacted] euro, conseguentemente le convenute, che hanno ammesso di avere incassato la somma portata dall'assegno di cui la punto 3° della proposta, devono essere condannate alla restituzione di detto importo in favore dell'attore, con gli interessi legali dalla mora al saldo.

L'accertata inefficacia della proposta in esame per mancata comunicazione scritta dell'accettazione nel termine di 15 giorni implica che tra le parti non si è mai perfezionato il contratto preliminare di compravendita preteso dalle convenute.

Ciò determina il rigetto della domanda riconvenzionale formulata dalle convenute e della domanda formulata in via graduata e alternativa,

Al riguardo va osservato che in presenza di proposta divenuta inefficace per il motivo indicato non ha alcun rilievo giuridico l'invocare il fatto, pur certo, dell'inefficacia della revoca della proposta d'acquisto comunicata dall'attore il 4.10.2002.

Quanto alla domanda formulata in via di estremo subordinate e alternativa va richiamato il punto punto 3b) della proposta in esame che recita "la somma di cui al punto a e punto b, ove prevista, diverrà caparra confirmatoria (art. 1385) con l'avvenuta conoscenza da parte del proponente dell'accettazione della presente proposta, che costituirà quindi contratto preliminare."

In assenza di prova della conoscenza da parte dell'attore-proponente dell'accettazione della proposta per invio di comunicazione scritta nei 15 giorni successivi alla formulazione, termine di efficacia ed irrevocabilità della proposta, non può dirsi determinata la condizione alla quale il punto 3 b) della proposta ha subordinato la trasformazione della somma versata dal proponente in caparra confirmatoria.

Nessun valore può perciò essere attribuito a tal fine alla circostanza dell'avvenuta sottoscrizione della proposta d'acquisto da parte delle convenute o a quella dell'incasso dell'assegno di 10 milioni versato dal [REDACTED]

La domanda va dunque rigettata.

In ordine alla domanda svolta dalle convenute nei confronti della terza chiamata al punto 5 la stessa va dichiarata inammissibile in quanto formulata per la prima volta in sede di conclusioni definitive e non notificata alla parte contumace.

Quanto alla richiesta di accertamento dell'inadempimento della società di intermediazione e di condanna al risarcimento del danno per la mancata conclusione della compravendita osserva il Tribunale che le parti convenute non hanno fornito elementi probatori a sostegno di tale domande né in relazione all'an né al quantum.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

### PQM

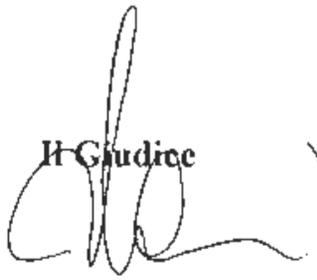
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

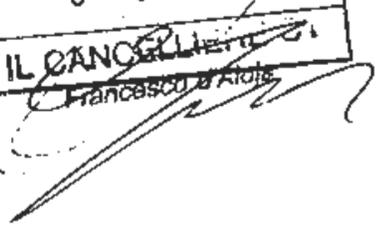
#### condanna

le convenute alla restituzione in favore dell'attore dell'importo di [REDACTED] euro, oltre agli interessi legali dalla mora al saldo, ed alla rifusione delle spese di lite liquidate in complessivi [REDACTED]

euro, oltre ad euro [redacted] per spese esenti ed agli oneri fiscali dovuti come per legge.

Milano, 29 settembre 2005

Il Giudice  


TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4ª CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
6 - OTT - 2005  
IL CANCELLIERE  
  
Francesco d'Alto