

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato a [REDACTED] esponeva che:

- in data 27 giugno 2002 aveva stipulato con [REDACTED], quale procuratrice speciale del proprietario [REDACTED], un contratto preliminare di compravendita di un immobile in [REDACTED] via [REDACTED] per il prezzo di euro 105.873,00;
- il 25 giugno 2002, all'atto della sottoscrizione della proposta d'acquisto, l'attore aveva versato, mediante due assegni bancari, la somma di [REDACTED] euro a titolo di caparra confirmatoria e l'ulteriore somma di [REDACTED] euro, portata da un terzo assegno, a titolo di acconto prezzo;
- si era, tuttavia, trovato nell'impossibilità di adempiere al contratto preliminare, per la mancata erogazione del mutuo bancario richiesto per l'acquisto immobiliare;
- per questo motivo, in data 22 luglio 2002, aveva comunicato alla controparte l'intenzione di risolvere il contratto preliminare, chiedendo la restituzione degli importi versati.

Su queste premesse l'attore sosteneva di essersi trovato nell'impossibilità di eseguire la propria prestazione contrattuale per causa a lui non imputabile e chiedeva, pertanto, la risoluzione del contratto preliminare ai sensi dell'art. 1463 cc, con conseguente condanna della convenuta alla restituzione delle somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria, non essendosi verificato alcun inadempimento del promissario acquirente tale da giustificare la ritenzione della caparra.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 29 ottobre 2003, si costituiva [REDACTED] eccependo preliminarmente la propria carenza di legittimazione passiva, per avere sottoscritto il contratto preliminare di compravendita solo in qualità di procuratrice speciale di [REDACTED], residente all'estero ed unico proprietario dell'immobile.

Nel merito si osservava che nella stessa lettera del legale di controparte, con la quale era stata comunicata l'intenzione di risolvere il contratto preliminare, si era richiesta la restituzione delle somme versate da [REDACTED] con esclusione di quelle corrisposte a titolo di caparra confirmatoria.

Si faceva notare che l'attore aveva versato unicamente 5 [REDACTED] euro a titolo di caparra confirmatoria e che, quindi, nulla poteva pretendere in restituzione, atteso che l'ulteriore assegno

per [redacted] euro, cui aveva fatto riferimento l'atto di citazione, non era mai stato incassato da [redacted]

Si chiedeva, pertanto, in via preliminare, la declaratoria del difetto di legittimazione passiva e, nel merito, il rigetto delle domande dell'attore.

All'udienza di prima comparizione era rilevata l'insufficienza del contraddittorio e si assegnava all'attore un termine per chiamare in giudizio [redacted] proprietario del immobile per cui è causa.

Con comparsa depositata il 15 marzo 2004 si costituiva [redacted], esponendo argomentazioni di tenore analogo a quelle dell'altra convenuta e confermando di aver incassato i due assegni per [redacted] euro rappresentativi della caparra confirmatoria, mentre l'ulteriore somma di [redacted] doveva, presumibilmente, riferirsi alla provvigione spettante all'agenzia immobiliare [redacted], all'ordine della quale il titolo risultava tratto.

[redacted] chiedeva, pertanto, di accertare l'inadempimento dell'attore al preliminare di compravendita e di dichiarare il diritto di costui a ritenere la caparra confirmatoria.

Si chiedeva, infine, la condanna dell'attore al risarcimento dei danni ex art. 96 cpc, nella misura da liquidarsi anche equitativamente.

All'udienza del 7 ottobre 2004, fissata per il tentativo di conciliazione delle parti, tutte assenti, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 26 maggio 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 29 settembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attore è palesemente infondata.

Colui che si impegna con un contratto preliminare ad acquistare un bene dietro versamento di un prezzo liberamente pattuito deve assicurarsi la disponibilità dei mezzi finanziari necessari per l'adempimento della propria essenziale obbligazione: il pagamento del corrispettivo.

Se a tal fine sussiste l'esigenza di rivolgersi al credito bancario, il rischio della mancata erogazione del finanziamento non può che ricadere nella sfera del promissario acquirente, titolare dell'obbligazione di pagamento del prezzo e richiedente la concessione del mutuo.

Costui può cautelarsi per l'eventualità, tutt'altro che inconsueta, del rigetto della richiesta di finanziamento, solo condizionando risolutivamente il preliminare di compravendita all'ottenimento del credito bancario da parte del promissario acquirente.

Solo in tal caso, che in concreto non si è verificato, [REDACTED] avrebbe potuto conseguire la restituzione della caparra confirmatoria.

L'infondatezza nel merito delle domande dell'attore esime dalla declaratoria della carenza di legittimazione passiva di [REDACTED] che, pacificamente, non era titolare del rapporto sostanziale dedotto in causa, ma era stata solo rappresentante di [REDACTED] per la stipulazione del contratto preliminare.

Alla soccombenza dell'attore, segue, di diritto, la condanna al rimborso delle spese di lite delle controparti, liquidate come da dispositivo.

Non è fondata, invece, la domanda risarcitoria ex art. 96 cpc proposta da [REDACTED] non essendo stata provata la sussistenza di alcun danno conseguente alla temeraria iniziativa giudiziaria di [REDACTED]



PQM

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

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

**RIGETTA**

tutte le domande dell'attore [REDACTED] lo

**CONDANNA**

a rimborsare le spese di lite sostenute dai convenuti [REDACTED] e [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] euro [REDACTED] per diritti, euro [REDACTED] 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 30 settembre 2005.

il Giudice  
Giovanni Rollero

