

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Formica, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted] del Foro di Milano, e [redacted] del Foro di [redacted] che lo rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] del Foro di [redacted] che la rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

e [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

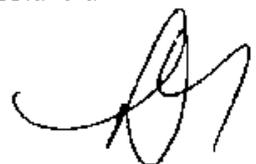
CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 18.5.2005 come da fogli separati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato il sig. [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] e la [redacted] ed esponeva quanto segue.

In data 27.05.2003 aveva sottoscritto con l'intermediazione di [redacted] una proposta irrevocabile d'acquisto relativa ad un'unità immobiliare di proprietà di [redacted] con un posto auto contraddistinto dal n. [redacted]. Poiché egli considerava elemento essenziale la dotazione di adeguato parcheggio, in calce alla proposta era



stata inserita una clausola che gli consentiva di optare, con maggiorazione di prezzo, per l'acquisto del posto auto identificato con la sigla [redacted] alternativa a quello n. [redacted]. Il termine di validità della proposta era stabilito fino al 11.6.2003.

Nel frattempo, il sig. [redacted] con lettera del [redacted], comunicava a [redacted] che il posto auto [redacted] era inidoneo a parcheggiare la sua vettura, [redacted] mentre il posto [redacted] era troppo stretto per consentire l'agevole discesa del conducente; con tale lettera proponeva tre alternative: l'assegnazione di ulteriore ed idoneo posto auto, l'adeguamento di quello n. [redacted] oppure la revoca consensuale della proposta d'acquisto.

Seguiva un incontro con il legale rappresentante di [redacted] sig. [redacted] il quale sosteneva che il posto auto [redacted] era adeguato alle esigenze dell'attore e lo invitava a ripetere le prove di parcheggio, segnalando peraltro la disponibilità di un posto auto contrassegnato dalla sigla [redacted] per l'eventualità di esito negativo della prova. All'esito dell'incontro, il sig. [redacted] sottoscriveva l'estensione della proposta d'acquisto sino al 19 giugno al solo fine di verificare il posto auto [redacted].

In data 11.6.2003 si recava presso lo stabile per la prova in questione, ma non riusciva ad effettuarla perché il posto auto [redacted] era occupato; inoltre apprendeva che il [redacted] non era più disponibile.

Successivamente, restava in attesa di notizie dalla controparte ed in data 17.6.2003 riceveva l'accettazione da parte di [redacted] della originaria proposta d'acquisto con l'invito a esercitare l'opzione per il posto [redacted]. Quindi, la convenuta [redacted] aveva incassato l'assegno per l'importo di € [redacted] depositato presso l'intermediaria e destinato a costituire caparra confirmatoria in caso di conclusione del contratto preliminare.

Tutto ciò premesso, l'attore sosteneva che tra le parti non si era mai concluso un valido contratto preliminare, perché la proposta era decaduta in data 11.6.2003 mentre la proroga fino al 18.6.2003 era stata prevista al solo scopo di consentire la verifica di accessibilità del posto auto [redacted] conclusasi negativamente.

Evidenziava inoltre che il comportamento tenuto dalle controparti nel corso delle trattative non era stato corretto, perché non gli era stato consentito di procedere alle dovute verifiche dei posti auto e inoltre egli era stato indotto a confidare sulla disponibilità di un ulteriore posto auto in alternativa, ancorché a prezzo più alto.

Conseguentemente, chiedeva condannarsi [redacted] a restituire il doppio della caparra oppure la somma versata a tale titolo, di € [redacted] con interessi e rivalutazione monetaria dal 18.6.2003; in subordine chiedeva l'annullamento del contratto preliminare con condanna della convenuta a restituire la somma di cui sopra; in ulteriore subordine, chiedeva condannarsi [redacted] a pagare tale somma a titolo di risarcimento del danno da inadempimento del contratto di mediazione; in ogni caso, la condanna di entrambe le società al risarcimento del danno.

Si costituiva la [redacted] chiedendo la reiezione della domanda di parte attrice ed osservando che tra le parti era stato concluso un contratto preliminare di compravendita, avendo essa comunicato entro il termine di validità della proposta, prorogato fino al 19.6.2003, l'accettazione della proposta stessa, segnalando la disponibilità ad accettare anche la proposta alternativa relativa all'acquisto del posto [redacted] ed invitando l'attore a comunicare da sua decisione al riguardo. Pertanto, a fronte del rifiuto dell'attore di addivenire al contratto definitivo, essa [redacted] si era giustamente avvalsa della facoltà di ritenere la somma incassata a titolo di caparra confirmatoria

Si costituiva altresì la [redacted] la quale, a sua volta, sosteneva che tra [redacted] e l'attore si era perfezionato un contratto preliminare di compravendita e che, di conseguenza,

era sorto il suo diritto al compenso di mediazione. In via riconvenzionale, [redacted] chiedeva pertanto la condanna dell'attore a pagare la somma di € [redacted] oltre IVA a titolo di provvigione.

Oltre alla produzione di documenti, la causa non comportava istruttoria, giacché le istanze formulate dalla parti non venivano ammesse.

Quindi, sulle conclusioni precisate all'udienza del 18.5.2005 e previo deposito di comparse conclusionali e di replica, la causa giunge a decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In data 27 maggio 2003 il sig. [redacted] ha sottoscritto una proposta d'acquisto relativa ad un appartamento con posto auto contraddistinto dalla sigla [redacted], che al punto n. 6 prevedeva l'irrevocabilità per 15 giorni, ossia fino all'11.6.2003.

In calce alla proposta era annotata e sottoscritta la seguente precisazione *"l'acquirente ha l'opzione di acquisto del posto auto [redacted] al posto del n. [redacted] con l'aggiunta di [redacted] euro sull'importo totale"*, per tenere conto della esigenza del promissario acquirente circa un adeguato parcheggio.

In effetti, che l'attore avesse reso noto che considerava la dotazione di idoneo parcheggio requisito essenziale per procedere all'acquisto dell'appartamento non è stato contestato dalle convenute; del resto, l'inserimento nella proposta della facoltà di scelta circa il posto auto, di cui si è appena detto, di per sé rivela l'importanza attribuita dal medesimo al tale accessorio.

Contestualmente alla sottoscrizione della proposta l'attore versava la somma di € [redacted], destinata ad essere versata alla promittente venditrice in caso di conclusione del contratto preliminare (doc. n. [redacted] att.).

Risulta poi documentalmente (e, comunque, non è contestato) che in data 30.5.2003 il sig. [redacted] consegnava tramite [redacted] (doc. n. [redacted] con firma per ricevuta) una lettera in cui evidenziava che il posto auto [redacted] era risultato del tutto insufficiente a contenere la sua vettura (di cui specificava modello e dimensioni) ed evidenziava che il posto auto [redacted] aveva larghezza ridotta e tale da non consentire la comoda uscita del conducente, oltre tutto senza interferire con il posto auto limitrofo. Fatte tali premesse, l'attore con la lettera citata evidenziava di essere disponibile ad acquistare il posto auto [redacted] a condizione che si ampliasse la larghezza, mediante lo spostamento della ringhiera di protezione esistente su un lato; in alternativa chiedeva di poter acquistare un posto auto diverso dai due indicati oppure che la proposta d'acquisto si considerasse annullata.

In data 9 giugno 2003, all'esito di un colloquio con il legale rappresentante di [redacted] vertente proprio sull'argomento dell'idoneità del posto auto (neppure tale circostanza è contestata), l'attore apponeva sulla proposta del 27.5.03 la seguente precisazione *"si intende prorogata la presente proposta al 19.6.2003 per verifica posto auto"* (doc. [redacted]).

L'accettazione della proposta del 27.5.2003 da parte di [redacted] è stata espressa il 13.6.2003 e comunicata al sig. [redacted] mediante lettera ricevuta il 17.6.2003 (doc. n. [redacted] ed all. [redacted]).

E' poi pacifico che il sig. [redacted] abbia versato la somma di € [redacted] destinata a costituire caparra confirmatoria in caso di conclusione del contratto preliminare, e che [redacted] abbia incassato il relativo assegno.

Tanto premesso, si osserva che evidentemente l'accettazione da parte della convenuta [redacted] è giunta a conoscenza del proponente dopo la scadenza del termine di irrevocabilità fissato nell'11.6.2003.

Va dunque solo verificato quale sia il valore da attribuire alla frase aggiunta dal proponente in data 9.6.2003 in calce alla proposta ("si intende prorogata la presente proposta al 19.6.2003 per verifica posto auto").

Al riguardo, si osserva che alla data del 9.6.03 il [redacted] aveva già comunicato (mediante la lettera 30.5.2003) di non essere intenzionato ad acquistare il posto auto [redacted] perché inadatto a parcheggiare la sua vettura e che, al più, il suo interesse si concentrava sul posto auto [redacted] benché dubitasse della idoneità anche di tale posto auto oggetto della facoltà di opzione apposta in calce alla proposta, dubbio tradottosi nella precisazione che la proroga era finalizzata alla verifica del posto auto.

Considerate tali circostanze (che, si ripete, l'attore aveva già espresso e comunicato alla controparte con la lettera 30.5.03, oltre che nel corso di apposito incontro) non è possibile ritenere che la proroga oltre l'11.6.03 riguardi la proposta del 27.05.2003 tal quale, proprio perché era già stata scartato il posto auto [redacted] e la scelta concentrata sul [redacted] a condizione che risultasse idoneo o potesse essere adeguato.

Soprattutto, l'accento va posto sulla condizione accessoria alla proroga ("per verifica posto auto") per escludere che la proroga possa riferirsi al termine di irrevocabilità, perché simile conclusione sarebbe incompatibile con l'apposizione di una condizione a favore del proponente.

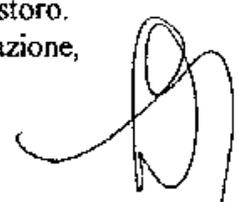
Non è stato provato, invece, che si sia avverata la condizione in questione, ossia che il [redacted] abbia potuto effettuare positivamente la verifica di adeguatezza del posto auto alle sue esigenze di parcheggio. Le prove per testi dedotte dalle parti convenute sul punto non sono state ammesse perché generiche ("[redacted] si attivò a far effettuare all'[redacted] le verifiche dei posti auto [redacted] ..."), prive di precisazioni circa modalità e tempi (in particolare se dopo il 9.6.2003) degli inviti rivolti all'attore per effettuare le verifiche del caso.

Va poi aggiunto, onde valutare la correttezza del comportamento dell'attore nelle trattative, che i dubbi dal medesimo espressi circa le dimensioni del posto auto [redacted] non appaiono affatto pretestuosi, alla luce delle quattro fotografie prodotte dalla [redacted] (all. [redacted] alla memoria 9.9.04); infatti, da tali fotografie si evince che un'auto del tutto simile a quella dell'attore ([redacted]) può essere sì alloggiata nello spazio in questione, però, affinché sia assicurato uno spazio per la discesa del conducente, è necessario che l'auto sia parcheggiata in retromarcia e rasente alla ringhiera sul lato sinistro così da lasciare uno spazio sulla destra, che, aggiunto allo spazio lasciato dall'auto vicina sulla propria sinistra, possa formare un varco per consentire la discesa del conducente, varco, oltre tutto, risicato ed idoneo al passaggio di una persona piuttosto snella.

In conclusione, l'accettazione da parte di [redacted] della proposta 27.5.2003 risulta intempestiva, sicché tra le parti non si è perfezionato alcun contratto preliminare.

Di conseguenza, la domanda formulata dall'attore in via principale (per la restituzione del doppio della somma versata) non può essere accolta, dal momento che la caparra confirmatoria deve necessariamente accedere ad un valido contratto, mentre va disposta la restituzione della somma di € [redacted] il cui versamento è rimasto senza titolo. Non vi è prova, peraltro, del maggior danno rappresentato dalla svalutazione monetaria, e non coperto dagli interessi legali, o dell'ulteriore pregiudizio di cui l'attore chiede il ristoro. Poiché non si è verificata la conclusione dell'affare dedotto nel contratto di mediazione, va, inoltre, respinta la domanda della [redacted]

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.



P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

condanna la [redacted] a restituire al sig. [redacted] la somma di € [redacted], con gli interessi legali dal 18.6.2003 al saldo effettivo;

respinge la domanda formulata dalla [redacted] nei confronti dell'attore;

condanna le società convenute, in solido tra loro, alla rifusione a favore dell'attore delle spese di lite, che liquida in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari, ed il residuo per spese), oltre IVA e CPA sugli importi imponibili

Così deciso in Milano il 18 ottobre 2005.

Giudice  
dott. Lucia Formica

