

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato a [redacted] il 4 settembre 2002, [redacted]

[redacted] esponeva che:

- ✓ nel dicembre 2001, tramite l'agenzia [redacted] di [redacted], aveva trattato con la proprietaria [redacted] l'acquisto dell'appartamento di proprietà di quest'ultima nello stabile di via [redacted];
- ✓ il 28 gennaio 2002 era stata formalizzata una proposta d'acquisto per l'importo di euro [redacted] con contestuale versamento della somma di euro [redacted] titolo di caparra confirmatoria;
- ✓ in pari data si era impegnata a corrispondere all'agenzia immobiliare la somma di [redacted] euro oltre ad IVA, che era stata versata il 28 febbraio 2002;
- ✓ la prima proposta di acquisto non era stata, tuttavia, accettata, per insufficienza del prezzo offerto ed in data 30 gennaio 2002 aveva sottoscritto una nuova proposta, con aumento del prezzo fino ad euro [redacted];
- ✓ questa seconda proposta era stata accettata dalla sig.ra [redacted] l'1 febbraio 2002;
- ✓ perfezionatosi l'accordo, l'agenzia [redacted] aveva predisposto il testo del contratto preliminare, che era stato sottoscritto il 28 febbraio 2002 presso l'abitazione della sig.ra [redacted] su richiesta di quest'ultima che aveva difficoltà a spostarsi per problemi personali;
- ✓ contestualmente aveva corrisposto alla promittente venditrice un ulteriore acconto di euro [redacted] trattenuto, insieme alla somma in precedenza versata, a titolo di caparra confirmatoria;
- ✓ nel contratto preliminare era contenuto l'impegno a perfezionare il trasferimento di proprietà entro la data, tassativamente indicata, del 30 agosto 2002;
- ✓ verso la fine di luglio del 2002, avuta notizia che la convenuta non aveva ancora consegnato la documentazione essenziale per poter predisporre l'atto di compravendita, il legale dell'attrice, con lettera raccomandata del 26 luglio 2002, ricevuta il giorno successivo dalla sig.ra [redacted], aveva invitato quest'ultima al rispetto degli impegni contrattuali, sottolineando l'essenzialità e non prorogabilità del termine del 30 agosto 2002, per evitare a costei l'onere del pagamento di una penale, in caso di rilascio dell'appartamento a quel tempo occupato dopo il 31

ottobre 2002 e considerati i tempi tecnici di taluni lavori di ristrutturazione dell'immobile di via [redacted] che si riprometteva di eseguire;

- ✓ con lettera del 31 luglio 2002 il legale della sig.ra [redacted] comunicava che costei non intendeva adempiere all'obbligazione assunta, adducendo motivi pretestuosi, che il legale dell'attrice respingeva con lettera del 9 agosto 2002, invitando nuovamente all'adempimento dell'obbligazione di contrarre assunta con il contratto preliminare e preannunciando la presente iniziativa giudiziaria;(cfr. docc. 8 e 9 prod. attrice)

Su queste premesse, essendo scaduto il termine del 30 agosto 2002 ed avendo la sig.ra [redacted] già manifestato, con la lettera del 31 luglio 2002, la volontà di non adempiere al contratto preliminare, l'attrice reiterava la propria volontà di saldare il prezzo residuo di euro [redacted] e chiedeva una sentenza costitutiva che tenesse luogo del contratto definitivo di compravendita non concluso.

In subordine si chiedeva che, previo accertamento dell'inadempimento della convenuta, il contratto preliminare fosse dichiarato risolto per fatto e colpa di costei, con condanna alla restituzione dell'importo di euro [redacted] corrisposto a titolo di acconto e caparra confirmatoria, oltre alla rivalutazione monetaria secondo indici ISTAT ed agli interessi legali dal 28 febbraio 2002 al saldo.

Si chiedeva anche che la sig.ra [redacted] fosse, in ogni caso, condannata a risarcire all'attrice tutti i danni sofferti per effetto dell'inadempimento al contratto preliminare, da liquidarsi nella misura accertata in corso di causa, con rivalutazione monetaria ed interessi legali.

Infine, per il caso di accoglimento della domanda principale ex art. 2932 cc, si chiedeva di dichiarare la compensazione tra il credito della sig.ra [redacted] per saldo prezzo ed il credito dell'attrice per risarcimento del danno.

Con comparsa di costituzione e risposta tempestivamente depositata il 23 dicembre 2002, la convenuta [redacted] chiariva che fin dal momento in cui, verso la fine del 2001, aveva incaricato l'agenzia [redacted] in persona del sig. [redacted] di reperire potenziali acquirenti per il suo alloggio di [redacted] aveva specificato l'esigenza di reperire contestualmente un'abitazione in provincia di [redacted] ove risiedeva una figlia che l'avrebbe potuta aiutare nella quotidiana assistenza ad un altro figlio, portatore di handicap, con lei convivente

Poco tempo dopo un incaricato dell'agenzia, tale [redacted] si era recato presso di lei, per far visitare l'abitazione alla sig.ra [redacted]

Dopo un periodo di silenzio, la mattina del 28 febbraio 2002 [redacted] aveva preso appuntamento con la convenuta presso la sua abitazione per la sera dello stesso giorno. L'agente

immobiliare si presentato a casa sua in compagnia della sig.ra [REDACTED] recando con sé un contratto preliminare già predisposto.

Ancora una volta la convenuta aveva spiegato che avrebbe potuto vendere la propria abitazione di [REDACTED] solo se avesse potuto reperire un altro alloggio in provincia di [REDACTED] e [REDACTED] l'aveva rassicurata, promettendole l'aiuto dell'agenzia ed aggiungendo che la nuova casa sarebbe stata trovata nel volgere di un paio di mesi.

Con questa promessa l'agente era riuscito "a carpire la sottoscrizione del contratto preliminare", incassando contestualmente la provvigione da entrambe le parti. La sig.ra [REDACTED] le aveva consegnato la somma di [REDACTED] euro quale prima caparra ed era stata sottoscritta anche la proposta d'acquisto per [REDACTED] euro, retrodatandola all'1 febbraio 2002. L'attrice aveva corrisposto anche l'ulteriore somma di [REDACTED] euro, sempre a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo, a mezzo di due assegni. Ottenuta la firma del contratto preliminare, l'agente immobiliare si era dileguato fino al maggio successivo, quando, di fronte alle preoccupazioni della sig.ra [REDACTED] aveva ribadito l'impegno a trovarle un nuovo alloggio.

Si era giunti al mese di luglio 2002 senza che venisse reperito l'appartamento in provincia di [REDACTED] ed era giunta la lettera del legale dell'attrice con cui era stata sottolineata l'essenzialità del termine del 30 agosto 2002 e la convenuta, tramite il suo legale, aveva inviato una lettera con la quale aveva spiegato le ragioni per le quali si riteneva libera da ogni vincolo, dichiarandosi disponibile a rendere la caparra ricevuta.

Su queste premesse la convenuta eccepiva, in primo luogo, l'improponibilità della domanda ex art. 2932 cc, per essersi il contratto preliminare risolto di diritto con lo spirare del termine essenziale fissato al 30 agosto 2002.

Si eccepiva anche l'inammissibilità della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento, perché la stessa, pur se proposta in via subordinata, era logicamente e giuridicamente incompatibile con la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre.

Si evidenziava, inoltre, l'assoluta genericità e vaghezza della domanda di risarcimento dei danni.

Si sosteneva, infine, che il consenso alla sottoscrizione del contratto preliminare, era stato "estorto" alla convenuta con la promessa, non mantenuta, di reperire un nuovo appartamento in provincia di [REDACTED]. La volontà negoziale era stata, quindi, viziata, avendo l'agenzia immobiliare ottenuto il consenso alla sottoscrizione con malizia, inganno e, perfino, subdola coercizione psichica della volontà.

Per questo motivo la convenuta chiedeva il differimento dell'udienza di prima comparizione, per poter chiamare in causa la [REDACTED] dalla quale pretendeva di essere manlevata in relazione a qualsiasi pregiudizio che avrebbe potuto derivarle dal presente procedimento. Si chiedeva, infine, la condanna della [REDACTED] alla restituzione della provvigione indebitamente percepita.

Con comparsa depositata il 16 giugno 2003 si costituiva la società terza chiamata, contestando la pretestuosità della ricostruzione dei fatti offerta dalla convenuta [REDACTED] che aveva rifiutato una prima proposta d'acquisto della sig.ra [REDACTED] aveva accettato una seconda proposta ed, infine, aveva firmato il contratto preliminare. Nessuno dei documenti firmati dalla convenuta conteneva alcun accenno all'intenzione della stessa di determinarsi alla vendita del proprio appartamento in [REDACTED] a condizione di reperire altra abitazione in provincia di [REDACTED]

Si escludeva recisamente che il consenso della convenuta fosse stato carpito con l'inganno o, addirittura, con la coartazione della volontà.

Si affermava, infine, che la stipulazione del contratto preliminare era sufficiente per far sorgere il diritto alla provvigione del mediatore, a nulla rilevando il mancato perfezionamento del contratto definitivo.

Si chiedeva, in conclusione, l'estromissione dal giudizio della [REDACTED] e, nel merito, il rigetto delle domande della convenuta e, stante, la temerarietà delle sue pretese, la condanna al risarcimento dei danni ex art. 96 cpc.

Nessuna delle parti compariva all'udienza dell'11 dicembre 2003, fissata per il tentativo di conciliazione ed erano assegnati i termini per deduzioni istruttorie e produzioni documentali.

Con ordinanza riservata all'udienza del 13 maggio 2004, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 29 giugno 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, spirati il 2 novembre 2005 i termini di legge, la causa era trattenuta per la decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve escludersi la fondatezza dell'eccezione preliminare di improponibilità della domanda ex art. 2932 cc proposta dalla convenuta [REDACTED] per essersi il contratto risolto di diritto alla scadenza del termine essenziale del 30 agosto 2002. Infatti, l'art. 1457 cc consente alla parte nel cui interesse il termine deve considerarsi essenziale (in questo caso, pacificamente, l'attrice Bonsembiante), di esigere l'esecuzione del contratto, dandone notizia all'altra parte entro tre giorni.

Nella fattispecie concreta, la convenuta [REDACTED], per mezzo del suo legale, diede notizia alla controparte della sua volontà di ritenersi libera da ogni vincolo contrattuale con la lettera del 31 luglio 2002, pervenuta al legale dell'attrice il 5 agosto 2002. Tale comportamento equivale ad un rifiuto univoco e definitivo di adempimento che determina inadempimento (così, sulla scorta della più autorevole dottrina, Cass. civ. sent. nr. 2464/1964 e Cass. civ. sent. nr. 1895/1977), anche nelle ipotesi in cui non sia stato fissato o non sia ancora scaduto il termine per l'adempimento e pure qualora si tratti, come nel caso di specie, di termine essenziale. (in termini v. Cass. civ. sent. nr. 4089/1975)

La replica dell'attrice (v. la lettera di data 9 agosto 2002), che invitava la promittente venditrice all'adempimento, vale come richiesta di adempimento, anticipata rispetto alla scadenza del termine essenziale ed assolutamente rituale per gli effetti di cui all'art. 1457 cc, stante il sicuro inadempimento della controparte. Resta esclusa, pertanto, la risoluzione di diritto del contratto preliminare.

La parte convenuta ha inteso giustificare il proprio rifiuto di adempiere sostenendo che la sua volontà negoziale era stata viziata da violenza e dolo ed ha chiesto in via riconvenzionale l'annullamento del contratto preliminare.

Nell'<sup>COMPARSA IN RISPOSTA</sup>atto di citazione la parte convenuta ha esposto i fatti a sostegno di questa richiesta in termini assolutamente vaghi e generici, limitandosi ad asserire di essere stata indotta a firmare il preliminare con la sig.ra [REDACTED] il 28 febbraio 2002 perché l'agente [REDACTED] l'aveva rassicurata, promettendole l'aiuto dell'agenzia per la ricerca di un'abitazione in provincia di [REDACTED]

Non pare neppure il caso di far notare che in questa narrativa della vicenda non si rinviene alcun elemento che possa autorizzare l'ipotesi che la volontà della sig.ra [REDACTED] sia stata viziata da violenza o dolo. Non può, in particolare, dirsi che una mera dichiarazione di disponibilità dell'agenzia ad attivarsi in favore della convenuta, non seguita dalla concreta effettuazione di una ricerca di immobili in provincia di [REDACTED] possa integrare un caso di dolo, soprattutto ove si tenga conto che nessun impegno in tal senso della [REDACTED] venne formalizzato e che

sarebbe bastato un minimo di discernimento per comprendere che non era davvero il caso di chiedere ad un'agenzia immobiliare di [redacted] di dedicarsi alla ricerca di un alloggio in un'imprecisata località della provincia di [redacted] essendo a tutti ben noto che l'area di operatività di un'agenzia immobiliare è normalmente circoscritta ad un ambito cittadino e talvolta, nel caso di agenzie attive in grandi metropoli, ad una porzione delimitata dell'area urbana.

Verosimilmente consapevole dell'inconsistenza della domanda riconvenzionale di annullamento del contratto, la difesa di parte convenuta, che non ha ritenuto di dover modificare o precisare le domande nei termini di cui all'art. 183 V comma, con la memoria istruttoria ha realizzato un'inammissibile *mutatio libelli*, deducendo fatti nuovi a sostegno della domanda di annullamento del contratto: in particolare, si è fatto partecipare all'incontro del 28 febbraio 2002 nel quale venne sottoscritto il contratto preliminare anche il titolare dell'agenzia immobiliare [redacted] [redacted] non menzionato nella comparsa di costituzione e risposta, asserendo che quest'ultimo ed il collaboratore [redacted] avrebbero espresso la loro irritazione per la presenza di ospiti nell'abitazione della sig.ra [redacted] ed avrebbero chiesto a costoro di allontanarsi, spingendosi, a seguito del rifiuto, ad ingiungere loro di non interferire, "con voce alterata e toni intimidatori". Nulla di quanto riportato nella memoria istruttoria può leggersi nella comparsa di costituzione e risposta, ove non v'è neppure la menzione della presenza dei "testi oculari" delle pretese intimidazioni dei sigg.ri [redacted] [redacted].

Insomma, la convenuta, attrice in via riconvenzionale, nella memoria istruttoria ha dedotto fatti nuovi, non menzionati nei precedenti scritti difensivi, ha sostenuto che tali fatti sarebbero stati commessi anche da un soggetto [redacted] in precedenza non indicato ed alla presenza di terzi prima mai nominati, che si sarebbe voluto far escutare come testimoni in un evidente, quanto grossolano tentativo di fornire una versione "di comodo" dei fatti di causa, sulla quale non è, tuttavia, il caso di soffermarsi oltre, per le assorbenti ragioni di rito che impongono di formulare il giudizio unicamente sulla base delle insignificanti circostanze di fatto dedotte con la comparsa di costituzione e risposta.

Da quanto sin qui detto discende che il rifiuto della sig.ra [redacted] di adempiere al contratto preliminare è, anche sotto questo profilo, ingiustificato ed integra un'ipotesi di colpevole inadempimento.

Ne consegue la fondatezza della domanda ex art. 2932 cc proposta dall'attrice [redacted] e la palese inconsistenza di tutte le domande svolte dalla convenuta nei confronti della terza chiamata [redacted].

L'inadempimento della convenuta al contratto preliminare giustifica anche la richiesta di risarcimento dei danni formulata dall'attrice.

E' da dire, tuttavia, che l'attrice nelle conclusioni esposte con l'atto di citazione si era riservata di stabilire la misura del risarcimento richiesto in relazione a quanto accertato in corso di causa. Tale indeterminatezza non è venuta meno nelle conclusioni precisate al termine della causa né può dirsi che le produzioni documentali dell'attrice abbiano provato l'entità di alcun danno risarcibile. E' ben vero, infatti, che i canoni pagati per la locazione di un alloggio destinato a supplire alla mancata cessione dell'immobile di via [REDACTED] relativi compensi di mediazione corrisposti ad un'agenzia immobiliare e le spese di trasloco in tale abitazione "provvisoria", potrebbero costituire altrettante voci di danno risarcibile in favore della sig.ra [REDACTED] ma le produzioni documentali dell'attrice, consistite in un contratto di locazione non registrato, senza alcuna ricevuta di pagamento di canoni, in una fattura non quietanzata dell'agenzia immobiliare ed in un documento difficilmente qualificabile di una ditta di traslochi, non sono idonee a provare la sussistenza e la misura di alcun danno.

Deve, pertanto, essere rigettata la domanda di risarcimento dell'attrice.

La convenuta soccombente dovrà rimborsare le spese di lite dell'attrice e della terza chiamata, mentre non è accoglibile la domanda ex art. 96 cpc della terza chiamata nei confronti della convenuta, la cui iniziativa giudiziaria, sebbene palesemente infondata, non ha arrecato alla [REDACTED] danni ulteriori rispetto alle spese di questo giudizio, che le saranno rimborsate dalla sig.ra [REDACTED]



PQM

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

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

**TRASFERISCE**

a [redacted] la proprietà dell'unità immobiliare in [redacted] edificio nr [redacted] piano primo, numero interno 1, composta da cinque locali effettivi, più accessori e cantina, oltre la quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, identificata al N.C.E.U. al foglio 419, mappale 188, sub 1, subordinando l'effetto traslativo al pagamento della somma di euro [redacted] da parte di [redacted] a [redacted] a titolo di saldo del prezzo;

**ORDINA**

all'Agenzia del territorio competente di trascrivere la presente sentenza, con esonero da responsabilità;

**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

**CONDANNA**

[redacted] a rimborsare a [redacted] ed alla [redacted] le spese di lite, che si liquidano, per l'attrice [redacted] in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted], oltre IVA e CPA come per legge e per la terza chiamata [redacted] [redacted], in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted], oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 5 novembre 2005.

il Giudice  
Giovanni Rollero

