

[redacted] (p. iva [redacted]) in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] via piazzale [redacted] presso lo studio degli avv. [redacted] che la rappresentano e difendono per procure a margine dell'atto di citazione 5.11.2003 ed in calce alla copia notificata dell'atto di citazione 24.7.2003;

CONVENUTA nel proc. n. 51553/2003
ATTRICE nel proc. n. 70648/2003

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 16.6.2005 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, la sig.ra [redacted] conveniva in giudizio la sig.ra [redacted] e la [redacted] [redacted] esponeva che, tramite l'intermediazione della predetta società, in data 26.5.2003 ella aveva sottoscritto proposta di preliminare di compravendita, irrevocabile per 15 giorni, relativamente ad un appartamento di proprietà della sig.ra [redacted], al prezzo di € [redacted] contestualmente consegnando in deposito all'agente immobiliare un assegno intestato alla sig.ra [redacted] per [redacted] somma che in base alla proposta era destinata a divenire caparra confirmatoria in caso di accettazione.

Poiché al 25.6.2003 ancora non era giunta l'accettazione, proseguiva l'attrice, ella riteneva che la propria proposta avesse perso di efficacia e richiedeva la restituzione del deposito cauzionale, ma l'agenzia, anziché aderire a tale richiesta, le intimava di pagare il compenso provvisorio di € [redacted] sostenendo che la proposta del 26.5.2003 era stata accettata dalla parte venditrice.

Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva accertarsi che la proposta d'acquisto del 26.5.2003 era divenuta inefficace il 10.6.2003 e, di conseguenza, condannare la sig.ra [redacted] a restituire la somma di € [redacted] dichiarare inoltre risolto il contratto con la [redacted] In Immobiliare e che nessun compenso era dovuto a quest'ultima.



In tale causa, iscritta al n. 51553/2003, la convenuta sig.ra [redacted] regolarmente costituitasi, osservava di aver accettato la proposta della controparte il 5.6.2003, sottoscrivendo in calce la proposta stessa e contestualmente ritirato e incassato la somma versata a titolo di caparra confirmatoria; chiedeva, pertanto, accertarsi l'inadempimento dell'attrice rispetto al contratto preliminare ed il proprio diritto di trattenere la caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 II comma c.c.; in via subordinata, per l'eventualità che l'accettazione non risultasse comunicata all'attrice, l'adempimento di cui era incaricata l'intermediaria [redacted] di propria condanna a restituire la caparra confirmatoria, la convenuta formulava domanda nei confronti della società per essere rimborsata di quanto ella avesse dovuto pagare all'attrice.

Si costituiva regolarmente anche la [redacted] chiedendo la reiezione della domanda dell'attrice e sostenendo che tra questa e la sig.ra [redacted] si era concluso un contratto preliminare di compravendita, a seguito dell'accettazione in data 5.6.2003 da parte della sig.ra [redacted] della proposta formulata dalla sig.ra [redacted] accettazione in pari data comunicata mediante consegna alla proponente di copia della proposta sottoscritta per accettazione. Solo successivamente, proseguiva la società convenuta, l'attrice aveva comunicato all'agenzia immobiliare di aver perso interesse per l'acquisto e, una volta appreso che il contratto preliminare era da considerarsi concluso, aveva negato di aver ricevuto l'accettazione e, comunque, sostenuto di non essere stata convocata per la sottoscrizione del preliminare formale.

Con atto di citazione notificato il 12.11.2003, la [redacted] conveniva in giudizio le sig.re [redacted] e [redacted] chiedendo accertarsi il proprio diritto alla provvigione in relazione all'affare concluso tra le medesime ed il loro inadempimento nonché la condanna di ciascuna al pagamento dei compensi dovuti.

In quella causa, iscritta al n. 70648/2003, si costituivano le sig.re [redacted] e [redacted] chiedendo la reiezione della domanda della [redacted] sostanzialmente ribadendo la ricostruzione dei fatti già esposta nella causa n. 51533/2003 e le conseguenti difese.



La causa iscritta al n. 70648/2003 veniva riunita a quella iscritta al n. 513553/2003.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti, l'interrogatorio formale della sig.ra [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] e l'escussione di testimoni.

All'udienza del 16.6.2005 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparsa conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico che la sig.ra [REDACTED] in data 26.5.2003 ha sottoscritto una proposta d'acquisto irrevocabile per quindici giorni (ossia fino al 10.6.2003) relativamente ad un appartamento di cui la sig.ra [REDACTED] era proprietaria e che, in data 5.6.2005, quest'ultima ha a sua volta apposto la propria sottoscrizione per accettazione in calce a detta proposta, senza apportarvi modifiche di sorta (v. doc. n. I conv. [REDACTED] proposta ed accettazione, dunque, sono state espresse in adeguata forma scritta, conformemente alla prescrizione dell'art. 1351 c.c..

Il punto centrale della controversia è se il documento contenente l'accettazione scritta sia stato immesso nella disponibilità della proponente con le debite modalità, perché solo in tale ipotesi deve ritenersi concluso il contratto preliminare, secondo il dettato dell'art. 1326 c.c., e, sotto altro profilo, concluso l'affare ai fini del diritto dell'agenzia a conseguire la provvigione per l'attività di mediazione.

Al riguardo occorre premettere che l'accettazione della proposta contrattuale è atto tipicamente recettizio, sicché al fine della conclusione del contratto non basta che l'accettazione della proposta venga in essere nel rispetto della forma, ma, sulla base dei principi generali codificati nell'art. 1326 c.c., occorre anche che quella accettazione (con tutti i suoi requisiti, compresi quelli di forma) sia portata a conoscenza del proponente.

Infatti,, benché l'art. 1335 c.c. non imponga alcuna formalità



particolare per la comunicazione dell'accettazione, tuttavia, occorre tenere presente che quando l'accettazione da portare a conoscenza deve rivestire necessariamente la forma scritta, inevitabilmente la scelta delle modalità di comunicazione resta – in concreto – circoscritta a quelle che consentono la trasmissione di tale tipo di accettazione.

In base al combinato disposto degli artt. 1326 e 1350 c.c. si deve allora ritenere che nei contratti che devono farsi per iscritto a pena di nullità, la conclusione tra persone lontane si ha quando alla proposta in forma scritta segue l'accettazione pure essa scritta e questa (vale a dire, si ripete, l'accettazione scritta e non la semplice notizia di essa) pervenga a conoscenza del proponente prima dell'eventuale revoca della proposta.

Questa lettura delle norme citate appare conforme all'insegnamento della Corte di Cassazione, esposto nella sentenza n. 5370/89 (*“la proposta e l'accettazione del contratto sono dichiarazioni recettizie che assumono rilevanza nel campo del diritto in quanto siano conosciute o, quanto meno, giungano all'indirizzo del destinatario (art. 1335 c.c.). Nei contratti per i quali è richiesta la forma scritta ad substantiam, esse devono rivestire tale forma ed in tale forma devono essere comunicate od indirizzate al destinatario”*). Tale insegnamento è ribadito nella sentenza n. 8328/1997 in cui è precisato che, ai fini della conclusione del contratto, la comunicazione dell'accettazione, in virtù del principio della libertà di forma, può farsi anche mediante esibizione del documento contenente l'accettazione stessa.

Nella specie, la società [redacted] ha sostenuto di aver consegnato, tramite un proprio addetto, una copia del modulo contenente la proposta sottoscritta dalla sig.ra [redacted] controfirmata in calce per accettazione dalla sig.ra [redacted] in data 5.6.2003, ossia il giorno stesso dell'intervenuta accettazione.

Tale modalità, ove confermata, avrebbe indubbiamente integrato modalità di comunicazione rispettosa del requisito di forma sopra indicato ed idonea a determinare l'incontro dei consensi e la conclusione del contratto preliminare.

Il fatto è che, all'esito dell'istruttoria, quanto sostenuto dalla società convenuta, non ha trovato riscontro.

Invero, la teste indicata dalla società convenuta, sig.ra [redacted] [redacted] ha confermato solo che in un tardo



pomeriggio del mese di giugno 2003, si era recata presso la sig.ra [redacted] accompagnata da un incaricato della [redacted] in quanto interessata a visitare l'appartamento (effettivamente risulta che la sig.ra [redacted] avesse dato incarico alla stessa agenzia di venderlo). La teste ha precisato di aver visto tale incaricato e la sig.ra [redacted] conversare tra loro, ma non è stata in grado di riferire il contenuto della conversazione né di dire se il soggetto della [redacted] avesse o meno consegnato documenti alla signora.

Tali dichiarazioni, pertanto, non sono idonee a dimostrare l'avvenuta comunicazione dell'accettazione espressa dalla sig.ra [redacted] anche perché la visita dell'addetto della [redacted] presso l'abitazione della sig.ra [redacted] si giustifica con lo scopo di presentarle una potenziale acquirente dell'appartamento.

Neppure la tesi della società convenuta trova indiretta conferma nel fatto che la [redacted] (non, si badi, la sig.ra [redacted] diede incarico ad un tecnico (il teste [redacted]) di acquisire le schede catastali relative all'immobile della sig.ra [redacted] né dalla circostanza (che la convenuta ha chiesto di dimostrare) che [redacted] essa aveva fissato un appuntamento presso il Notaio scelto per il rogito. Infatti, è vero che tali incombenzi, in quanto preparatori del contratto definitivo, solitamente vengono eseguiti dopo la conclusione del preliminare, tuttavia essi non sono di per sé idonei a dimostrarla.

Insomma, non è provato che la sig.ra [redacted] abbia avuto comunicazione (invero, neppure verbale) dell'accettazione espressa dalla sig.ra [redacted]

Pertanto, la domanda dell'attrice di restituzione della somma incassata dalla sig.ra [redacted] a titolo di caparra confirmatoria merita accoglimento, perché la caparra confirmatoria deve necessariamente accedere ad un contratto, mentre la sua dazione dà luogo ad un versamento senza titolo qualora il contratto non sia concluso.

Vanno, invece respinte le domande formulate dalla [redacted] perché l'affare a cui si riferiva la mediazione non si è concluso, oltre tutto per il mancato assolvimento da parte dell'agenzia di un adempimento di cui era incaricata, cioè la comunicazione alla sig.ra [redacted] dell'accettazione della controparte.



Per il principio della soccombenza le spese di lite sostenute dalla sig.ra [redacted] si pongono a carico della [redacted], non anche dalla sig.ra [redacted] perché, come si è detto, la mancata conclusione del contratto per cui è causa è dipesa da fatto della suddetta società, che dovrà, pertanto, rimborsare anche le spese della sig.ra [redacted]

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

dichiara che tra le sig.ra [redacted] e [redacted] non si è concluso alcun contratto preliminare;

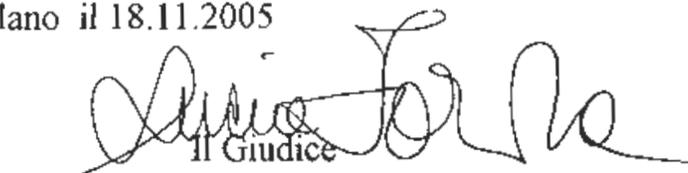
condanna la sig.ra [redacted] a restituire alla sig.ra [redacted] la somma di € [redacted] con gli interessi legali dalla data dell'incasso al saldo;

respinge le domande proposte dalla [redacted] nei confronti delle sig.ra [redacted]

condanna la [redacted] alla rifusione a favore della sig.ra [redacted] delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari), oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili;

condanna la [redacted] alla rifusione a favore della sig.ra [redacted] delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari), oltre IVA e CPA sugli importi imponibili

Così deciso in Milano il 18.11.2005


Il Giudice
dott. Lucia Formica

