

Sent. 7165/05  
Rep. 5866/05

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
il TRIBUNALE di MILANO  
in composizione monocratica  
Sezione IV civile  
Giudice Giovanni Rollero  
ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 22 marzo 2005 ed introitata per la decisione in data 23 maggio 2005, promossa

DA

[redacted] C.F. [redacted], elettivamente domiciliata in corso di [redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted] che la rappresenta e difende, unitamente all'avvocato [redacted] del Foro di [redacted] per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[redacted] C.F. [redacted], elettivamente domiciliata in via [redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted] che la rappresenta e difende, unitamente all'Avvocato [redacted] del Foro di [redacted] per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

E CONTRO

[redacted] C.F. [redacted], elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted] che la rappresenta e difende, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da fogli allegati



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE IV CIV. - R.G. 61598/2002 - G.U. Dott. ROLLERO

[REDACTED]

Avv. ti [REDACTED]

- ATTRICE -

nei confronti di

[REDACTED]

Avv. ti G. [REDACTED]

- CONVENUTA -

[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI

PER PARTE ATTRICE

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*, ritenuta la propria competenza territoriale ai sensi degli artt. 28 e 20 c.p.c. trattandosi di foro espressamente stabilito dalle parti e comunque di diritti obbligatori sorti e da eseguirsi nel territorio di Milano,

IN VIA PRINCIPALE:

accertare l'esistenza di un contratto preliminare di compravendita valido fra le parti, accogliere la domanda e nel merito:

- trasferire la proprietà del predetto immobile sito in [REDACTED] al quarto piano dell'edificio sito in [REDACTED] [REDACTED] (censito al N.C.E.U. di Milano al Foglio 266, map. 64, sub. 40; Z.C. 2, categoria A/3; classe 4), con contestuale corresponsione del saldo pattuito, dalla ditta [REDACTED] alla dott.ssa [REDACTED] ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. con sentenza sostitutiva del rogito ed avente efficacia traslativa tra le parti;
- ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano di procedere alla relativa trascrizione con esonero da ogni responsabilità al riguardo;
- condannare il convenuto al risarcimento dei danni da liquidarsi anche in via equitativa.

IN VIA SUBORDINATA

e nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle conclusioni principali:

- accertare l'esistenza di un contratto preliminare validamente formalizzato fra le parti [REDACTED] [REDACTED] e contestualmente dichiarare la risoluzione del predetto contratto per inadempimento



della ditta I [REDACTED]

- condannare per l'effetto la ditta I [REDACTED] al pagamento del doppio della caparra versata, ai sensi dell'art. 1358 cod. civ., oltre al risarcimento dei danni da liquidarsi anche in via equitativa;

#### IN VIA ULTERIORMENTE SUBORDINATA

e nell'ipotesi di accertamento negativo dell'esistenza e della validità di un contratto preliminare:

- accertare e dichiarare ex artt. 1337-1338 cod. civ. la responsabilità precontrattuale della società [REDACTED] per violazione del dovere di buona fede nelle trattative ed in particolare per ingiustificata interruzione delle stesse, e/o la responsabilità della stessa per fatto illecito, ex art. 2043 cod. civ.,
- contestualmente condannare la ditta [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al risarcimento dei danni subiti dall'attrice, nella misura che apparirà congrua ed equa in seguito alla documentazione prodotta ed alle risultanze di causa, ovvero con valutazione equitativa ex art. 1226 cod. civ., oltre alla svalutazione monetaria intervenuta *medio tempore* e gli interessi legali dal dovuto al saldo sulla somma di anno in anno rivalutata;

#### IN VIA ALTERNATIVA

accertare la mancata formazione del contratto per invalidità dell'accettazione e, comunque, per il comportamento negligente ed imprudente della ditta mediatrice, accogliere la domanda e nel merito:

- condannare la ditta [REDACTED], in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., a risarcire tutti i danni subiti dall'attrice nella misura che apparirà congrua ed equa in seguito alla documentazione prodotta ed alle risultanze di causa, ovvero con valutazione equitativa ex art. 1226 cod. civ., oltre alla svalutazione monetaria intervenuta *medio tempore* e gli interessi legali dal dovuto al saldo sulla somma di anno in anno rivalutata.

In tutti i casi:

oltre alle spese diritti ed onorari del presente procedimento, oltre ad IVA e CPA come per legge.



**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sez. IV – Dott. Rollero**

Nella causa n.r. 61508/02 promossa da

signora [REDACTED] con gli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

- attrice -

**contro**

[REDACTED], con gli avv.ti

[REDACTED]

- convenuto -

**e contro**

[REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

- convenuto -

**FOGLIO DI PRECISAZIONI DELLE CONCLUSIONI**

**NELL'INTERESSE DELL' [REDACTED]**

Da far parte integrante del verbale dell'udienza del 22 marzo 2005

La difesa dell' [REDACTED] rassegna le seguenti

**CONCLUSIONI**

Piaccia al Tribunale Ecc.mo, ogni diversa e contraria istanza eccezioni e deduzioni reiette:

- accertata e dichiarata l'inesistenza del contratto ovvero la nullità dello stesso, respingere le domande formulate in via principale dall'attrice;
- respingere le restanti richieste formulate in via subordinata da controparte, siccome infondate;
- ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano di procedere alla relativa trascrizione della sentenza di rigetto della domanda attorea;
- il tutto con vittoria di spese, diritti e onorari.







- ✓ tale proposta era stata rifiutata, in considerazione del fatto che l'appartamento era stato visitato ed era piaciuto come libero;
- ✓ il 6 settembre 2002 il legale dell'attrice aveva ricevuto lettera raccomandata di [REDACTED] con la quale si chiariva che la società non avrebbe venduto il suo immobile e si offriva in restituzione la somma di [REDACTED] euro, maggiorata degli interessi legali, portata da un assegno;
- ✓ in tal modo la società revocava la disponibilità resa evidente dai comportamenti pregressi e contestava il raggiungimento di alcun accordo, non avendo sottoscritto un contratto preliminare;
- ✓ tuttavia, l'incasso della somma di [REDACTED] euro e l'offerta in restituzione dopo settantasette giorni, ben oltre il termine di validità della proposta d'acquisto denotavano un'accettazione incondizionata della stessa.

Su queste premesse si sosteneva, in primo luogo, che tra le parti si era perfezionato un contratto preliminare, specificando, in particolare, che la comunicazione dell'accettazione della proposta da parte del mediatore [REDACTED] costituiva una forma di esercizio di potere rappresentativo di Immobiliare e che, ove anche si fosse obiettato a questa tesi che [REDACTED] era sprovvista di procura, il contratto concluso con il suo intervento non sarebbe stato né nullo né annullabile, ma solo inefficace fino alla ratifica da parte del *dominus*, intervenuta con l'incasso dell'assegno da parte di [REDACTED].

Parte attrice osservava che il requisito della forma scritta del contratto preliminare di compravendita immobiliare era soddisfatta dalla redazione per iscritto della proposta d'acquisto, seguita dalla comunicazione scritta da parte di [REDACTED] dell'accettazione di [REDACTED], confermata dall'incasso dell'assegno per [REDACTED] euro da parte di questa società.

In subordine, si argomentava che il comportamento della proprietaria integrava un'ipotesi di responsabilità precontrattuale, per avere [REDACTED] con malafede, indotto l'attrice a proseguire nella trattativa, facendo affidamento sul buon esito della stessa.

Si affermava che anche l'aver taciuto inizialmente la presenza di un'inquilina nell'appartamento poteva essere fonte di una responsabilità precontrattuale.

Su queste premesse, l'attrice chiedeva, in via principale, una sentenza ex art. 2932 cc, con condanna di [REDACTED] al risarcimento dei danni; in subordine, si chiedeva che, accertata l'esistenza di un valido contratto preliminare, se ne dichiarasse la risoluzione per inadempimento della promittente venditrice, con condanna della stessa al risarcimento dei danni.

In ulteriore subordine, per l'ipotesi in cui si ritenesse non perfezionato un contratto preliminare, si chiedeva la condanna di [REDACTED] al risarcimento dei danni, da liquidare,

eventualmente, anche in via equitativa, per responsabilità precontrattuale ex artt. 1337-1338 cc, per avere la società convenuta tenuto un comportamento in violazione del dovere di buona fede nelle trattative e per avere ingiustificatamente interrotto le stesse.

In via alternativa, si chiedeva che, ove si fosse accertato che la mancata formazione del contratto preliminare per invalidità dell'accettazione era stata conseguenza di un comportamento negligente o imprudente del mediatore [redacted] quest'ultima società fosse condannata al risarcimento dei danni ex art. 2043 cc, nella misura provata in corso di causa ovvero liquidata equitativamente.

Con comparsa tempestivamente depositata il 23 gennaio 2003 si costituiva [redacted] contestando che fosse mai stato concluso alcun contratto preliminare, osservando che l'assegno per [redacted] euro era stato consegnato dal legale rappresentante di [redacted] al marito della legale rappresentante di [redacted] presso lo studio notarile di quest'ultimo in [redacted]. L'assegno era stato tratto da [redacted] e non da colei che era indicata come interessata all'acquisto ed era all'ordine di [redacted] quale persona fisica e non già della società [redacted]. Il convincimento che la proposta d'acquisto fosse stata accettata era stata ingenerato nella sig.ra [redacted] dalla condotta incauta del mediatore, che, contrariamente al vero, aveva comunicato alla proponente l'accettazione da parte di [redacted]. Tale condotta non era in alcun modo vincolante per quest'ultima società, che aveva agito con buona fede, sia restituendo l'assegno per [redacted] euro sia provvedendo al pagamento della somma di euro [redacted] a [redacted] quale corrispettivo della mediazione.

Si escludeva, quindi, che nella società [redacted] potesse riconoscersi un *falsus procurator*, chiarendo, in ogni caso, che per la ratifica del suo operato occorreva la forma scritta richiesta per la conclusione del contratto di compravendita immobiliare e si escludeva che tale requisito formale potesse ravvisarsi nella firma di girata per l'incasso dell'assegno recante la somma di [redacted] euro, in quanto la sottoscrizione di girata manifesta il suo carattere recettizio verso la banca trattaria e non certo verso il traente. Il fatto della riscossione era, pertanto, un mero fatto e non poteva assumere il carattere di negozio di ratifica in forma scritta.

Si chiedeva, in conclusione, l'integrale rigetto delle domande dell'attrice.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 2 aprile 2003, si costituiva [redacted] ricostruendo dettagliatamente quanto accaduto a partire dal momento in cui, il 27 settembre 2001, aveva ricevuto l'incarico da parte di [redacted] di vendere l'appartamento di [redacted] al prezzo di lire [redacted]. Tre proposte d'acquisto al prezzo, rispettivamente, di lire [redacted], [redacted] e [redacted] erano state rifiutate dalla proprietà, che aveva preteso di porre in vendita l'alloggio a lire [redacted] allo scopo sottoscrivendo un secondo mandato in favore di

██████████, che il 21 giugno 2002 aveva raccolto la proposta d'acquisto dell'attrice per ██████████ euro (pari a lire ██████████). La circostanza era stata immediatamente comunicata per iscritto ad ██████████ e la legale rappresentante della società aveva telefonicamente informato il mediatore dell'accettazione della proposta; quest'ultimo ne aveva dato notizia, immediatamente e per iscritto, alla proponente sig.ra ██████████.

L'assegno per ██████████ euro era stato consegnato al notaio ██████████ a ██████████ la mattina del 25 giugno e non già presso lo studio notarile di ██████████. Lo stesso ██████████ aveva rassicurato ██████████ in merito all'invio, entro pochi giorni, della comunicazione scritta di accettazione della proposta d'acquisto.

Dopo l'incasso dell'assegno ed ulteriori rassicurazioni verbali della proprietà, ██████████, con raccomandata del 2 luglio 2002, aveva reso nota alla sig.ra ██████████ la formale accettazione di ██████████.

Ne erano seguiti vari contatti per stabilire la data del rogito, fissata di comune accordo per il 23 settembre 2002 davanti al notaio ██████████ di ██████████. Lo stesso mediatore aveva informato le due parti della data del rogito con lettera raccomandata dell'8 agosto 2002, ma, inspiegabilmente, il 6 settembre 2002, la parte venditrice aveva negato l'esistenza di qualsiasi accordo ed aveva restituito la somma versata dall'attrice a titolo cauzionale.

Chiariva ██████████ di non aver mai agito e di non aver mai dichiarato di agire come rappresentante dell'una o dell'altra parte, non avendo mai ricevuto alcun potere al riguardo. ██████████ ed, in particolare, il legale rappresentante della società ██████████ aveva sempre agito come *mnicius*, limitandosi a trasmettere alle due parti dell'affare intermediato le dichiarazioni della controparte.

L'assenso alla conclusione del contratto era stato comunicato ad ██████████ dal notaio ██████████ nel momento in cui il mediatore, sollecitata una risposta sul punto, aveva appreso che l'assegno recante i ██████████ euro era stato incassato dalla sig.ra ██████████. In quella stessa occasione l'intermediario era stato autorizzato a riferire alla proponente ██████████ l'accettazione verbale della proposta d'acquisto.

A riprova del suo esclusivo ruolo di mediatore, il legale rappresentante di ██████████ faceva notare che tutta la corrispondenza dell'agenzia immobiliare inerente questa vicenda era stata trasmessa ad entrambe le parti, che avevano continuato ad utilizzare i servizi di ██████████ nell'ambito di una pura attività di mediazione.

Del resto, la proprietà aveva rifiutato di accettare anche proposte di vendita precedenti quella dell'attrice, richiedendo un prezzo sempre maggiore e tutta la vicenda per cui è causa era

indicativa del fatto che vi era stato un ulteriore "ripensamento" di [REDACTED] dopo l'accettazione solo verbale della proposta d'acquisto dell'attrice.

Si faceva, infine, notare, a riprova della correttezza dell'attività mediatoria di [REDACTED] che [REDACTED] aveva interamente pagato l'importo della provvigione spettante per l'attività d'intermediazione effettuata.

All'udienza dell'8 ottobre 2003 era esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione ed erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande.

All'udienza dell'11 marzo 2004 erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Ammesse in parte le prove orali sollecitate dalle parti, alle udienze del 15 dicembre 2004 e 16 marzo 2005 erano assunti interrogatori formali e testimonianze.

All'udienza del 22 marzo 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 23 maggio 2005 la causa era trattenuta per la decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Per il disposto degli artt. 1350 e 1351 cc i contratti preliminari di compravendita di beni immobili devono farsi per atto pubblico o scrittura privata sotto pena di nullità. Si tratta di una nullità assoluta, che non può essere sanata neppure dall'esecuzione del contratto (cfr. Cass. civ. sent. nr. 1598/1965). Per il rispetto della forma scritta non è necessaria l'unicità del documento, potendo l'incontro di volontà delle parti essere consacrato anche in documenti distinti, (ad es. uno scambio di lettere) purchè sottoscritti dalle parti ed inscindibilmente collegati. (cfr., in luogo di molte, Cass. civ. sent. nr. 7747/1993)

Nulla di questo è avvenuto nel caso di specie e neppure è stato posto in essere un documento (ad es. una quietanza) richiamante un contratto altrimenti concluso e presupponente la sua esistenza: è da dire, comunque, che anche in questo caso, per costante giurisprudenza, (cfr., in luogo di molte, Cass. civ. sent. nr. 12673/1997) si ritiene non soddisfatto il requisito della forma scritta.

A maggior ragione, la forma scritta prevista a pena di nullità è carente quando la parte destinataria di una proposta contrattuale si sia limitata, come nel caso di specie, a porre in essere un "comportamento concludente" - l'incasso dell'assegno per [REDACTED] euro - implicante una volontà di accettare non manifestata in maniera formale. Non si potrebbe neppure obiettare che l'accettazione di una proposta contrattuale può essere data in qualsiasi forma, perché tale regola non vale quando si tratti, come nel caso di specie, di negozi formali o solenni. (cfr. Cass. civ. sent. nr. 3119/1973 e nr. 2676/1976)

Non può nemmeno seriamente sostenersi che l'accettazione in forma scritta possa ravvisarsi nell'apposizione della firma di girata per l'incasso dell'assegno per [REDACTED] euro, emesso a titolo cauzionale all'atto della formulazione della proposta d'acquisto, posto che la girata, secondo l'orientamento prevalente, è una dichiarazione unilaterale, formale, non recettizia ed astratta, che nulla ha a che vedere con l'accettazione della proposta contrattuale.

Da ultimo, si deve osservare che l'incasso dell'assegno non poté costituire una forma di ratifica della dichiarazione di accettazione proveniente dal preteso *falsus procurator* [REDACTED]

A questa conclusione ostano almeno due rilievi: 1) è del tutto evidente, per le ragioni esposte nella comparsa di costituzione di [REDACTED], che quest'ultima società ha operato nella vicenda nell'ambito e per i fini di un'attività di mediazione e non certo proponendosi quale rappresentante (senza averne i poteri) della proprietà; 2) quand'anche, contro la realtà storica della vicenda, si volesse sostenere la tesi su accennata, si dovrebbe considerare che l'art. 1399 cc prevede che la ratifica debba intervenire con l'osservanza delle forme prescritte per la conclusione del contratto e,

quindi, nel caso di specie, mediante un atto pubblico o una scrittura privata; tale requisito formale manca per le ragioni già in precedenza esposte.

E' doveroso concludere, pertanto, che fra [redacted] e [redacted] non è mai venuto in essere alcun contratto preliminare.

Debbono, pertanto, essere rigettate tutte le domande dell'attrice, prima fra tutte quella ex art. 2932 cc, che presuppongono la vigenza fra le parti di un contratto preliminare di compravendita immobiliare valido ed efficace.

Per altro verso, non pare seriamente discutibile che [redacted] abbia tenuto nella trattativa una condotta gravemente contraria al dovere di comportarsi secondo buona fede, interrompendola ingiustificatamente, dopo aver suscitato nella controparte un ragionevole affidamento circa il buon esito della stessa

E così, è da dire che:

- [redacted] incassò l'assegno per [redacted] euro emesso contestualmente alla formulazione della proposta d'acquisto;
- la consegna di tale assegno al notaio [redacted] marito della legale rappresentante di [redacted] avvenne in circostanze tali da escludere ogni possibilità di equivoco circa la causale di tale dazione; (v. anche doc. 2 prod. attrice; si consideri pure che, per quanto è parso evidente nel contatto con le parti, il notaio [redacted] era il vero *dominus* degli affari di [redacted], mentre la sig.ra [redacted], spaesata casalinga in evidentissimo imbarazzo nelle risposte perfino alle più semplici domande rivoltele nel corso dell'interpello, altro non era che un'amministratrice investita di una carica societaria puramente "formale")
- [redacted] (e, per essa, [redacted] cfr. docc. 6 e 7 prod. convenuta [redacted]) puntualmente pagò le provvigioni dovute a [redacted] per l'intermediazione nell'affare con la sig.ra [redacted] che aveva formulato una proposta d'acquisto per un prezzo corrispondente a quello indicato nell'incarico di mediazione da ultimo conferito dalla proprietà all'agenzia immobiliare;
- l'interruzione delle trattative da parte di [redacted] intervenne, con la restituzione della somma di [redacted] euro, dopo oltre due mesi dall'incasso dell'assegno e dallo spirare del termine entro il quale la proposta d'acquisto di [redacted] doveva essere mantenuta ferma ed irrevocabile;
- tale comportamento non venne da [redacted] in alcun modo giustificato, nonostante la conformità del prezzo offerto a quello richiesto, l'inesistenza di ragioni che potessero indurre a dubitare della solvibilità dell'acquirente e la

mancata allegazione di qualsiasi circostanza idonea a dare conto dei motivi del "ripensamento" della proprietà.

Ricorrendo gli estremi della responsabilità precontrattuale in capo ad [REDACTED] questa società deve essere condannata al risarcimento del danno entro i limiti del solo "interesse negativo", che comprende soltanto le spese inutilmente sostenute in relazione alle trattative e le perdite sofferte dalla parte danneggiata per non avere usufruito delle occasioni presentatesi di stipulare con altri un contratto simile o identico a quello non concluso. (cfr., in luogo di molte, Cass. civ. sent. nr. 9157/1995)

Manca del tutto la prova di questo secondo profilo del danno risarcibile, mentre, per quanto attiene, al danno emergente *sub specie* di inutili spese connesse alle trattative, si deve liquidare in favore dell'attrice la somma di [REDACTED] euro, corrispondente al deposito cauzionale versato all'atto della proposta d'acquisto, da maggiorare di [REDACTED] euro a titolo di interessi legali per il solo periodo dal 25 giugno 2002 (data di consegna dell'assegno al notaio [REDACTED]) al 6 settembre 2002 (data in cui tale importo venne offerto in restituzione).

Si deve, inoltre, liquidare in favore dell'attrice un ulteriore importo di [REDACTED] euro per indennizzarla dei costi della più varia natura (per assistenza legale stragiudiziale, per viaggi dalla località di residenza a [REDACTED] per incombenze legate alle trattative ed alle conseguenti vicissitudini) sopportati inutilmente a causa del comportamento contrario a buona fede della controparte contrattuale.

La soccombenza di [REDACTED] impone che siano poste a carico di questa parte le spese di lite dell'attrice, liquidate come da dispositivo.

Ricorrono giusti motivi per la compensazione integrale delle spese di lite dell'altra convenuta [REDACTED], chiamata in causa dall'attrice per la sola ipotesi in cui non fosse stata ravvisata responsabilità alcuna di [REDACTED] a causa dell'interruzione delle trattative contrattuali, considerato che la condotta complessivamente tenuta dall'agenzia immobiliare nella gestione dell'affare è parsa improntata ad un'eccessiva "faciloneria", che, di sicuro, ha amplificato gli effetti per l'attrice del comportamento contrario a buona fede dell'altra convenuta. (si veda, in questa prospettiva, il doc. 3 prod. attrice)



PQM

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

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

**CONDANNA**

[redacted] di [redacted] a pagare a [redacted] la somma di [redacted] euro, con gli interessi legali dalla data odierna al saldo;

**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

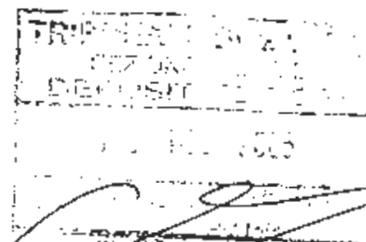
**CONDANNA**

[redacted] di [redacted] a rimborsare a [redacted] le spese di lite, che si liquidano 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;

**COMPENSA**

integralmente le spese di lite fra [redacted]  
Così deciso in Milano, il 31 maggio 2005.

il Giudice  
Giovanni Rollero



**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 31/05/2005

**Numero:** 7165

**Intestazioni:** Vendita

**Contenuto:** vendita; preliminare immobiliare; forma scritta; necessità; comportamenti concludenti; irrilevanza; responsabilità precontrattuale; sussistenza; limiti e condizioni