

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, il sig. ██████████ conveniva in giudizio i sig.ri ██████████ e ██████████ e la ██████████, ed esponeva quanto segue:

- in data 20.2.2003, con l'intermediazione della ██████████, sottoscriveva una proposta di acquisto al prezzo di € ██████████ di un appartamento sito in ██████████, via ██████████, di proprietà dei sig.ri ██████████ e ██████████;
- contestualmente alla sottoscrizione della proposta consegnava alla società di mediazione un assegno intestato al sig. ██████████ per l'importo di € ██████████ somma destinata ad essere trattenuta a titolo di caparra confirmatoria in caso di conclusione del contratto;
- l'addetto della ██████████ assicurava che avrebbe consegnato tale assegno solo dopo la positiva verifica della regolarità urbanistica del bene, trattandosi di immobile condonato;
- il 22.2.2003 l'agenzia lo informava che la proposta non era stata accettata perchè il titolare della nuda proprietà, sig. ██████████ anche a nome dell'usufruttuaria, sig.ra ██████████, proponeva la conclusione del contratto al prezzo di € ██████████ ed egli non accettava la nuova controproposta;
- in data 28.2.2003, l'agenzia comunicava l'accettazione da parte dei sig.ri ██████████ e ██████████ dell'originaria proposta, ma a quel punto egli si riteneva non più vincolato perchè la sua proposta, a seguito della controposta dei destinatari, si era estinta;
- il 5.3.2002, l'agenzia comunicava invece che, dovendosi ritenere concluso il contratto preliminare, l'assegno di € ██████████ veniva trattenuto a titolo di caparra confirmatoria e sarebbe stato consegnato ai promittenti venditori;
- in effetti l'assegno veniva posto all'incasso il 3.3.2003;
- la ██████████ chiedeva inoltre il pagamento delle proprie provvigioni.

Tutto ciò premesso, e precisato che lo scambio di corrispondenza che aveva preceduto il giudizio non era valso ad avvicinare le posizioni delle parti, l'attore chiedeva accertarsi che nessun contratto preliminare si era concluso, che, pertanto, nulla era dovuto alla ██████████ né ai sig.ri ██████████ e ██████████; chiedeva inoltre la condanna di questi ultimi a



restituire la somma incassata e della [REDACTED] a risarcire il danno.

I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] regolarmente costituitisi, sostenevano che tra le parti si era concluso contratto preliminare di compravendita perchè la proposta sottoscritta dal sig. [REDACTED] irrevocabile fino al 12.3.2003, era stata accettata il 27.2.2003 e quindi tempestivamente comunicata il 28.2.2003, mentre la dichiarazione 21.2.2003 di parte venditrice non doveva considerarsi controproposta; di conseguenza, la somma versata dal sig. [REDACTED] aveva assunto la funzione di caparra confirmatoria, come previsto dalla proposta sottoscritta dal medesimo.

Poiché poi l'attore aveva rifiutato addivenire alla stipula del contratto definitivo, benché invitato davanti al Notaio, essi si erano avvalsi del diritto di recesso, ai sensi dell'art. 1385 Il comma, incamerando la caparra.

Ciò premesso, i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] chiedevano accertarsi la legittimità del recesso esercitato ed il diritto a trattenere la somma di € [REDACTED]; in subordine, chiedevano dichiararsi la risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'attore e la condanna del medesimo a risarcire il danno.

La [REDACTED] costituitasi regolarmente, a sua volta osservava che il contratto preliminare si era perfezionato il 28.2.2003, data della comunicazione al sig. [REDACTED] dell'accettazione conforme alla proposta del 20.2.2003, e che per tale ragione l'assegno depositato presso l'agenzia dal proponente era stato trasmesso ai promittenti venditori, mentre non era vero che un funzionario dell'agenzia stessa si fosse impegnato a non consegnare l'assegno prima della positiva verifica della regolarità urbanistica del bene.

Precisava che la controproposta in un primo tempo comunicata dai venditori non aveva privato di efficacia la proposta del sig. [REDACTED] perchè trattandosi di proposta irrevocabile, il proponente poteva dirsi liberato solo a fronte di espresso rifiuto della controparte..

In via riconvenzionale, la [REDACTED] chiedeva la condanna del sig. [REDACTED] a pagare la provvigione, quantificata in € [REDACTED]

All'udienza del 22.10.2003 non poteva essere esperito il tentativo di conciliazione stante l'assenza del legale rappresentante di [REDACTED] mentre le parti presenti venivano interrogate liberamente.

La sig.ra [redacted] dichiarava che la ragione per cui nella prima "accettazione" era stato indicato il prezzo di € [redacted] (superiore di € [redacted] rispetto a quello indicato nella proposta del sig. [redacted]) era che ella (che all'epoca risiedeva negli USA) aveva rilasciato al figlio, sig. [redacted] una procura notarile a vendere appunto per la somma di € [redacted] sicché una differenza pur lieve avrebbe reso inutilizzabile la procura. In ogni caso, una volta appreso della indisponibilità dell'aspirante acquirente ad adattare la propria proposta, ella aveva fatto addirittura rientro in Italia per modificare l'accettazione. Aggiungeva che la [redacted] aveva offerto di integrare la differenza di € [redacted] rinunciando a parte della provvigione pur di favorire la conclusione dell'affare.

Il sig. [redacted] dichiarava di aver perso interesse all'affare perché irritato dalla pretesa di un aumento di prezzo contenuto nella proposta, ed anche perché la [redacted] aveva riferito che i venditori erano irremovibili e che egli avrebbe dovuto formulare una nuova proposta indicando il maggior prezzo chiesto dai venditori. Per tale ragione, aggiungeva, dopo aver visto ancora una volta l'appartamento, aveva comunicato di non essere più interessato ad acquistarlo.

La causa comportava l'audizione di testimoni e l'interrogatorio formale della sig.ra [redacted] e del sig. [redacted]

All'udienza del 10.3.2003 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Questione decisiva per la soluzione della controversia è la verifica circa l'avvenuta conclusione di un contratto preliminare tra i sig.ri [redacted] e [redacted] da un lato, ed il sig. [redacted] dall'altro.

In fatto, va premesso che in data 20.2.2003, il sig. [redacted] sottoscriveva una proposta d'acquisto per l'appartamento dei sig.ri [redacted] e [redacted], indicando quale prezzo la somma di € [redacted]. La proposta prevedeva il versamento della somma di € [redacted] contestualmente messa a disposizione della [redacted] mediante assegno, "a



titolo di deposito infruttifero ed a garanzia di adempimento” e da imputarsi “a titolo di caparra confirmatoria dopo che il sottoscritto (il proponente) avrà avuto comunicazione, tramite [REDACTED] dell'accettazione del venditore, fermi restando gli obblighi di cui alla lettera E.”

Il punto E della proposta, poi, prevedeva l'irrevocabilità della proposta, e cioè che *“La presente impegnativa è irrevocabile soltanto per il sottoscritto, essa perderà ogni efficacia 20 (venti) giorni dopo la data odierna, ovvero sino al giorno 12.3.2003 compreso. La mancata accettazione della presente impegnativa da parte del venditore comporterà l'immediata restituzione delle somme e/o assegni ricevuti.”*

Sul retro della proposta, in data 21.2.2003, il sig. [REDACTED] apponeva e sottoscriveva la seguente dichiarazione: *“Accetto, premesso che il prezzo di vendita sia rialzato da [REDACTED] euro ad euro [REDACTED]; d'accordo per tutte le altre condizioni di pagamento e di consegna dell'immobile. Il nudo proprietario e per nome e conto della usufruttuaria [REDACTED].”*

Tale dichiarazione era comunicata al sig. [REDACTED] dal funzionario della [REDACTED] sig. [REDACTED], che, sentito come teste all'udienza del 1.7.2004, ha riferito di averlo fatto dapprima telefonicamente e poi, il giorno dopo, mostrando al cliente il documento che conteneva la dichiarazione del sig. [REDACTED]. La circostanza è stata confermata dal teste [REDACTED]

In data 27.2.2003 i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sottoscrivevano per accettazione la proposta 20.2.2003, sul margine della proposta stessa e senza più riserve di sorta.

Dalle testimonianze assunte, in particolare dei funzionari della [REDACTED] e dalle dichiarazioni rese dalla sig.ra [REDACTED], risultano, inoltre, le seguenti ulteriori circostanze:

- il sig. [REDACTED] una volta informato della dichiarazione 21.2.2003 del sig. [REDACTED], aveva comunicato all'agenzia di aver perso interesse all'acquisto ma di voler visitare ancora l'appartamento;
- dopo il nuovo sopralluogo avvenuto il giorno successivo, l'attore confermava all'agenzia la decisione di non più procedere all'acquisto;
- l'agenzia, tramite i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], davano notizia ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] della non disponibilità del sig. [REDACTED] ad acquistare al diverso prezzo;



- quest'ultima, che si trovava negli Stati Uniti, rientrava in Italia proprio per sottoscrivere l'accettazione originaria, convinta, in base alle rassicurazioni avute dai funzionari [REDACTED] di essere comunque ancora in tempo per farlo; la convenuta ha spiegato che il figlio era stato costretto a indicare nella dichiarazione del 21.3.2003 il prezzo di [REDACTED] (anziché i [REDACTED] € della proposta) perchè la procura notarile che ella gli aveva rilasciato imponeva la vendita a quel prezzo. Per inciso, si osserva che la procura in questione non è stata prodotta in giudizio; tuttavia, se ne deve ritenere provata l'esistenza e il contenuto perchè mai contestata ed anzi confermata proprio dalle parti convenute.

- la ragione dell'indicazione di un prezzo maggiore da parte venditrice nella dichiarazione 21.2.2003, come sopra esposta, non venne mai comunicata al sig. [REDACTED] (v. testi [REDACTED] e [REDACTED]).

Prima di trarre conclusioni sulla base dell'insieme di tali elementi, si deve premettere che non vi sono ragioni per ritenere che il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1326 c.c. ("una accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta") non sia applicabile alla proposta irrevocabile.

Invero, il vincolo per il proponente, che si sia impegnato a mantenere ferma la proposta per un determinato tempo, ha la funzione di offrire al destinatario della proposta la possibilità di riflettere per un certo periodo, potendo contare sul fatto che nel frattempo il proponente non può revocare la sua proposta. E' evidente, che tale scopo viene meno quando il destinatario (anziché accettare la proposta così com'è e determinare la conclusione del contratto) esprima la propria volontà nel senso di essere disposto ad accettare a condizioni diverse, così rilanciando all'originario proponente la decisione se a sua volta accettare o meno le novità.

Una volta che il destinatario si è espresso, cioè, debbono valere le regole generali stabilite dall'art. 1326 c.c.: se l'accettazione è conforme alla proposta il contratto è concluso, diversamente, l'accettazione non conforme si considera nuova proposta, che pone nel nulla la precedente, e la trattativa prosegue, non sussistendo motivo di mantenere ferma la proposta fino alla scadenza dell'originario termine di irrevocabilità, ancora dopo che il destinatario abbia già manifestato la volontà di non accettarla così com'è.

Questa convincente conclusione è sostenuta dalla dottrina maggioritaria

e dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione (*“l'efficacia della proposta irrevocabile, sancita dall'art. 1329 c.c., viene meno quando il destinatario non compia una integrale accettazione, ma, richiedendo modifiche o aggiunte al contenuto del contratto proposto, venga a trasformarsi, a sua volta, in proponente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1326 c.c., dando vita ad una nuova proposta che l'originario proponente è libero di accettare o meno, rimanendo svincolato dal precedente impegno.”* sent. 13.7.68 n. 2488)

Il proponente, insomma, è vincolato a non revocare la proposta fintanto che il destinatario non si sia espresso, ma una volta ricevuta la manifestazione di volontà di quest'ultimo, se non coincidente con le condizioni della proposta, egli ben può ritenersi libero.

La sentenza citata dai convenuti (dell'11.7.1979 n. 3981) non si discosta dall'orientamento sopra riportato, perchè si limita ad evidenziare che nella sua accettazione l'oblato può anche indicare condizioni su elementi secondari non contemplati dalla proposta, senza che l'accettazione debba per ciò solo qualificarsi automaticamente controproposta. Nel caso di specie, tuttavia, l'accettazione del 21.2.2003 non conteneva aggiunta (o al limite modifica) di condizioni accessorie a quelle considerate dalla proposta, ma la modifica di un elemento essenziale del contratto in via di conclusione, ossia l'ammontare del prezzo della compravendita.

Sulla base delle suesposte considerazioni, si deve concludere la dichiarazione 21.2.2003 del sig. ██████ in proprio e a nome della madre, della quale era procuratore, costituiva accettazione non conforme alla proposta 20.2.2002 del sig. ██████, in quanto contenente istanza di portare il prezzo da € ██████ a ██████, e, pertanto, equivaleva a nuova proposta, con la conseguenza di private di efficacia la proposta irrevocabile del sig. ██████ nel momento in cui il medesimo ne è venuto a conoscenza (ossia, come hanno riferito i testi, il giorno dopo, prendendo visione della dichiarazione e ricevendone fotocopia presso gli uffici ██████) e l'ulteriore conseguenza che tale la proposta, ormai inefficace, non poteva più essere validamente accettata in altra data.

In conclusione, si deve escludere che tra attore e convenuti si sia concluso un contratto preliminare.

Da ciò innanzitutto discende l'insussistenza del diritto alla provvigione



da parte della mediatrice [REDACTED]

La domanda riconvenzionale di quest'ultima, pertanto, va respinta con obbligo di rimborsare all'attore le spese di lite per il principio della soccombenza.

Va respinta anche la pretesa dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] di trattenere la somma incassata, perchè, come si è detto, nessun contratto si è concluso e, dunque, tale dazione non ha mai acquistato il titolo di caparra confirmatoria; di conseguenza, gli stessi vanno condannati a restituire all'attore quanto ricevuto, con gli interessi legali dall'incasso (3.3.2003) al saldo.

Ai fine della statuizione sulle spese di lite, si osserva che i due suddetti convenuti sono stati indotti ad agire nel modo sopra descritto sulla base di non corrette indicazioni del mediatore. E' infatti, evidente che sull'esito della vicenda ha influito la carenza di informazioni da parte della [REDACTED], sulla cui specializzazione ed esperienza i clienti riponevano affidamento; da un lato, l'agenzia avrebbe dovuto spiegare al sig. [REDACTED] le effettive ragioni del modestissimo rialzo del prezzo da parte dei venditori (così da prevenirne l'irrigidimento), e poi tenerlo informato circa la disponibilità di costoro di rivedere la controproposta; dall'altro, l'agenzia avrebbe dovuto avvertire gli aspiranti venditori che l'accettazione condizionata equivaleva ad una nuova proposta, che li esponeva al rischio della mancata conclusione del contratto se il sig. [REDACTED] non avesse a sua volta accettato.

Sussistono, pertanto, giusti motivi per compensare le spese di lite tra i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ed il sig. [REDACTED]

Poiché l'attore non ha dimostrato esistenza ed entità di un danno risentito a seguito dell'illegittima trasmissione ai convenuti dell'assegno di € [REDACTED] operata dalla [REDACTED], non può essere accolta la domanda di condanna al risarcimento dei danni formulata nei confronti di quest'ultima.

Le spese di lite sostenute dall'attore si liquidano sulla base della nota spese prodotta, ridotti per altro gli onorari in considerazione della natura e effettiva complessità della controversia.

PQM



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

respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione,

dichiara tenuti e condanna i sig.ri [redacted] e [redacted] a restituire al sig. [redacted] la somma di € [redacted], con gli interessi legali dal 3.3.2003 al saldo effettivo;

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

condanna la [redacted] a rifondere al sig. [redacted] le spese di lite, che liquida in complessivi € [redacted] (di cui euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari) oltre rimborso forfetario spese di lire, IVA e CPA sugli importi imponibili;

dichiara compensate le spese di lite tra i sig.ri [redacted] e [redacted] e le altre parti.

Così deciso in Milano il 12.7.2005

Il Giudice
dott. Lucia Formica

