

Sent. 7487/07
Rep. 5962/07



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa
M.L.Padova, nella causa iscritta al n.47767/05 R.G., avente ad
oggetto una domanda di condanna alla restituzione di somme, previo
accertamento e declaratoria di legittimità della revoca della proposta
di acquisto 15.10.2004 promossa da

[REDACTED] con l'avv. L.
Baroli

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED] con
l'avv. A. Iorio

E

[REDACTED] con l'avv.A. Caporale

- CONVENUTI -

E

[REDACTED] con l'avv. L. Romanelli
- TERZA CHIAMATA -

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "L.R." followed by a flourish.

all'udienza del 14.06.2007, previa discussione orale ex art.281 sexies cpc, ha pronunciato la seguente

SENTENZA
P. Q. M.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta le domande svolte dall'attore nei confronti di entrambi i convenuti, in relazione alla proposta d'acquisto formulata al sig. [REDACTED]
- 2) condanna [REDACTED] a restituire all'attore l'assegno n.5-127 - 019 - 932 - 08 di € 15.000,00= non trasferibile ed emesso in favore di [REDACTED] in relazione alla proposta d'acquisto formulata allo stesso;
- 3) rigetta tutte le domande riconvenzionali svolte dall'[REDACTED] sia nei confronti dell'attore che della terza chiamata [REDACTED]
- 4) rigetta la domanda riconvenzionale svolta dal convenuto sig. [REDACTED]
- 5) dichiara integralmente compensate le spese di lite nel rapporto tra l'attore ed i convenuti;
- 6) condanna [REDACTED] a rimborsare le spese di lite in favore della terza chiamata [REDACTED], liquidate in € 45,00~~#~~ per spese, € 1.013,00~~#~~ per diritti ed € 1.100,00~~#~~ per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E
MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che in data 15.10.2004 il [REDACTED] ha sottoscritto una proposta d'acquisto



avente ad oggetto un appartamento con box, sito in Milano, via Cusago n.61, che in data 21.10.2004 è stata accettata dal proprietario sig. [REDACTED] con dichiarazione immediatamente comunicata al promissario acquirente.

L'incontro delle volontà delle parti ha quindi determinato il sorgere tra le stesse del vincolo negoziale tipico del contratto preliminare. In quest'ultimo infatti – istituzionalmente – i soggetti che si scambiano le dichiarazioni di volontà si assumono reciprocamente l'impegno di vendere l'uno e di acquistare l'altro l'immobile, secondo i tempi, le modalità ed il prezzo sulle quali si è verificato l'incontro delle reciproche convergenti volontà; prevedendo al contempo di addivenire successivamente alla formalizzazione del trasferimento attraverso l'atto notarile di compravendita.

E' dunque evidente che il sorgere del vincolo negoziale assorbe in sé e supera l'originaria manifestazione di volontà contenuta nella proposta di acquisto (e, correlativamente, nell'accettazione di essa), che non ha più una sua giuridica esistenza, essendo rimasta novata dal vincolo negoziale costituito dal preliminare, che – come detto - la assorbe.

Ne consegue che le domande svolte dall'attore, finalizzate ad ottenere una pronuncia giudiziale avente ad oggetto la proposta sottoscritta il 15.10.2004 sono inammissibili e vanno dunque rigettate.

Ciò rende superflua ogni indagine in relazione all'eccezione di incompletezza del contraddittorio sollevata dal [REDACTED]

Con riferimento al contratto preliminare di cui ora si è parlato il convenuto [REDACTED] svolge in via riconvenzionale domanda di risoluzione per fatto e colpa dell'attore, con conseguente declaratoria del suo diritto di trattenere la caparra confirmatoria corrisposta ex adverso, oltre al risarcimento dei danni.

Avuto riguardo al tenore delle domande azionate dall'attore – così come sin qui delineate – appare inammissibile la domanda riconvenzionale svolta dal convenuto [REDACTED] e riguardante il preliminare di compravendita (di cui chiede la declaratoria giudiziale di risoluzione per fatto e colpa [REDACTED]), con le ulteriori e



conseguenziali domande di contenuto economico e risarcitorio), in quanto estraneo alle domande coltivate dall'attore. Presupposto per l'ammissibilità della domanda riconvenzionale è infatti che la stessa dipenda dal titolo dedotto in giudizio dall'attore.

Nella specie le domande svolte da quest'ultimo non ineriscono il preliminare, bensì esclusivamente la proposta d'acquisto dallo stesso sottoscritta in data 15.10.2004 ed indirizzata al [REDACTED]

L'assoluta estraneità del titolo dedotto dal convenuto a fondamento della propria domanda riconvenzionale, rispetto al titolo dedotto dall'attore in giudizio ne comporta l'inammissibilità.

Parimenti inammissibile – per le stesse ragioni - è la domanda riconvenzionale svolta dall'[REDACTED] la quale chiede la condanna dell'attore alla corresponsione in suo favore del compenso provvigionale promessole dall'attore nella proposta irrevocabile d'acquisto e conseguente al sopravvenuto perfezionamento del preliminare.

Non si può infatti dubitare che il titolo al pagamento della provvigione sia rappresentato dal perfezionamento del preliminare - che costituisce l'atto con cui si conclude l'affare promosso dalla mediatrice -. Quest'ultimo negozio giuridico, però, - lo si ripete - non appartiene alla materia del contendere come introdotta dall'attore con la citazione.

Viziata da inammissibilità è anche l'ulteriore domanda svolta in via riconvenzionale da [REDACTED] e finalizzata ad ottenere sia dal sig. [REDACTED] che dalla sig.ra [REDACTED] (che la mediatrice ha provveduto a chiamare in giudizio) il pagamento della penale pattuita in caso di ingiustificato recesso da parte loro dall'incarico di mediazione per la vendita di un immobile di loro proprietà e sito in [REDACTED]

La necessaria dipendenza della domanda riconvenzionale dal titolo dedotto in giudizio da parte attrice, ai fini della sua ammissibilità, non può che indurre a ritenere che anche la domanda in esame sia priva dei requisiti di legge. Proposta irrevocabile di acquisto da un lato ed incarico mediatorio per la vendita dall'altro non solo sono tra loro



ontologicamente e strutturalmente distinti ed autonomi, ma ineriscono a beni immobili pacificamente e documentalmente differenti tra loro. Dunque manca il prescritto vincolo di dipendenza del titolo giuridico di una domanda da quello dell'altra. Né è consentito equiparare – come sostenuto da parte convenuta – il piano strettamente giuridico (che è il solo cui è consentito fare riferimento ai fini dell'indagine che interessa) con quello della mera intenzionalità soggettiva dell'agente, che ha posto in essere in momenti diversi atti tra loro autonomi e distinti, collegati esclusivamente per la loro strumentalità pratica, nell'ottica del raggiungimento di un unico scopo finale.

Peraltro è in atti - e non risulta contestata dall'██████████ - anche un'altra e diversa proposta d'acquisto sottoscritta sempre dall'odierno attore, datata essa stessa 15.10.2004, ma diretta a tale ██████████ - quale proprietario dell'immobile di via ██████████ - In essa si legge che “ € 15.000,00= vengono versate alla firma della presente proposta, a mani dell'AGENTE IMMOBILIARE che rilascia ricevuta a titolo di deposito con assegno bancario n.° 5.127.019.932 – 08 non trasferibile, intestato al venditore.....L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato fin d'ora dal PROPONENTE a consegnare tali somme al venditore nel momento in cui il PROPONENTE avrà comunicazione dell'accettazione del venditore medesimo.....”. Poiché la proposta d'acquisto in esame (doc.3 dell'attore) - irrevocabile sino al 30.10.2004 compreso - è sottoscritta dall'Imm.re Lessona; non è dalla stessa contestata; è pacifico che tale proposta non è mai stata accettata dalla proprietà, se ne deve dedurre che ██████████ è tenuta alla restituzione in favore dell'attore dell'assegno predetto, consegnato alla mediatrice a titolo di deposito. D'altro canto non sembra revocabile in dubbio che la convenuta - controfirmando la proposta di acquisto sottoscritta ██████████ e nella quale si legge il passo sopra riportato – ha espressamente ammesso di avere ricevuto in deposito l'assegno meglio individuato nella stessa proposta d'acquisto. Né, a fronte di ciò ██████████ ha dimostrato o quantomeno allegato di avere già restituito ██████████ l'assegno.

Visto l'esito finale del giudizio, si ritiene sussistano giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese di lite nel rapporto processuale tra l'attore ed i due convenuti.

Quanto invece al rapporto processuale tra [redacted] e la sig.ra [redacted] - chiamata in causa dalla prima -, [redacted] va condannata a rimborsare alla terza chiamata le spese di lite, che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Milano, 14.06.2007.

Il Giudice

U. L. Padova

