

Svolgimento del processo

Con atto di citazione, notificato in data 02.03.2005, [redacted] conveniva in giudizio [redacted] per sentirla condannare alla restituzione, in suo favore, della somma di € 13.500,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Deduceva più specificamente l'attore: che in data 18.06.2004 aveva sottoscritto proposta di acquisto avente ad oggetto l'acquisto dell'immobile nel [redacted] [redacted] in Val d'Aosta di proprietà di [redacted] che il mediatore dell'affare era la società [redacted] che la proposta di acquisto era irrevocabile sino al 15.08.2004 (cioè trenta giorni dopo il termine indicato per la stipula del preliminare); che, oltre a ciò, il proponente aveva subordinato la validità della proposta alla possibilità di ottenere una variante in corso d'opera avente ad oggetto la costruzione di un balcone; che il medesimo aveva consegnato a [redacted] [redacted] l'assegno per la somma di €13.500,00 a sostegno e a garanzia della proposta; che in data 15.07.2004 il proponente, non avendo ancora ricevuto l'accettazione della proposta, aveva inviato un fax all'intermediario sollecitando il rispetto dei termini contrattuali; che quest'ultimo precisava che la proposta non era ancora stata accettata perché la società proprietaria non era ancora in possesso dell'autorizzazione a costruire il balcone; che in data 09.08.2004 [redacted] informato telefonicamente dal [redacted] che il comune aveva rilasciato l'autorizzazione alla costruzione del balcone, aveva sollecitato nuovamente la società convenuta affinché quest'ultima gli trasmettesse copia della proposta di acquisto per accettazione dalla parte venditrice; che in data 11.04.2004 [redacted] aveva convocato il proponente per il giorno 13.08.2004 per la sottoscrizione del preliminare; che il giorno 13.08.2004 parte venditrice non si presentava intervenendo solo il Geom [redacted] che in questa sede [redacted] aveva invitato [redacted] a sottoscrivere un contratto preliminare di compravendita unilateralmente predisposto da [redacted] contenente pattuizioni diverse da quelle alle quali si era obbligato con la proposta di acquisto del 18.06.2004 e non suscettibile di modificazioni; che, per questo motivo, il medesimo si era rifiutato di sottoscrivere detto preliminare ed aveva sottoposto a [redacted] un preliminare da lui stesso predisposto; che [redacted] aveva dichiarato di essere sprovvista dei poteri di accettare detto preliminare; che in data 20.08.2004 [redacted] aveva revocato la proposta e aveva chiesto a [redacted] di restituire l'importo versato;

che quest'ultima non aveva però ottemperato a questo invito e aveva messo all'incasso l'assegno sopra indicato. Per tutti questi motivi [redacted] chiedeva al giudice di condannare [redacted] alla restituzione della somma di € 13.500,00 oltre interessi legali dal dovuto al saldo e oltre a € 1000,00 a titolo di risarcimento del danno morale subito.

Si costituiva in giudizio [redacted] contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto e chiedendo il rigetto della domanda formulata da parte attrice. Con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Alla prima udienza, fissata per gli incumbenti di cui all'art. 180 c.p.c., comparivano i procuratori delle parti e il giudice rinviava la causa per gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c. Successivamente, ammessi i mezzi di prova, sentiti i testi, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. Detto incumbente veniva espletato dai procuratori delle parti e come in epigrafe riportato. Il giudice assegnava alle parti termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica nei termini di cui all'articolo 190 c.p.c. alla scadenza della quali la causa veniva introitata per la decisione.

Motivi della decisione

La domanda va rigettata.

Si osserva preliminarmente che le parti in causa non discutono circa l'oggetto della proposta di acquisto formulata da [redacted] in data 18.06.2004 (cfr. doc. 1 fascicolo di parte attrice e all.2 fascicolo di parte convenuta). Quindi non è controverso in atti che, alla data sopra indicata, [redacted] proponeva alla società Pentagono Valle d'Aosta s.r.l. l'acquisto di un appartamento sito nel Residence [redacted] [redacted] al prezzo complessivo di € 135.000,00. Altrettanto non controversa in atti è la circostanza per la quale [redacted] ha consegnato alla società di intermediazione immobiliare, oggi convenuta in questo giudizio, un assegno dell'importo di € 13.500,00 a garanzia della proposta sopra indicata come pure quella per la quale la proposta contrattuale, di cui si discute, era irrevocabile sino al 15.18.2004.

Controverse, se del caso, sono le circostanze relative al comportamento successivamente tenuto dal proponente, nonché dall'oblato, con riferimento agli impegni assunti in detta proposta e che, nella ricostruzione dei fatti così come operata da parte attrice, legittimerebbero quest'ultima a chiedere la restituzione della somma di € 13.500,00 sopra indicata.

Ciò rilevato si prosegue verificando la sussistenza, o meno, dei presupposti per accoglimento dell'azione sulla scorta della verità processuale che è emersa dagli atti di causa e dalla istruttoria espletata.

Si osserva innanzitutto che il termine del 15.08.2004 sopra indicato è ricavato dalla indicazione di cui al punto 1 della proposta medesima, e nel quale il proponente indica la data del 15.07.2004 come quella entro la quale dovrà essere stipulato tra le parti il contratto preliminare di compravendita, e da quella di cui al successivo punto 10 ove lo stesso indica che la proposta irrevocabile, così formulata, perderà ogni efficacia decorsi trenta giorni dalla data fissata per la stipulazione del contratto preliminare di compravendita.

Con riferimento alla circostanza della indicazione di due diversi termini da parte del proponente cioè uno per la stipula del preliminare e l'altro, successivo a questo, per la efficacia della proposta pare doversi ritenere che il primo non debba considerarsi essenziale ma abbia un valore meramente indicativo. Le parti, del resto, non discutono sul punto. Ad opposte conclusioni pare invece doversi giungere con riferimento al secondo di essi.

Ciò rilevato si prosegue osservando che il proponente ha altresì subordinato la validità della proposta contrattuale in esame alla possibilità di realizzare un balcone. Pare superfluo osservare che la condizione appena indicata è indubbiamente apposta nell'esclusivo interesse del proponente. E' però la società proprietaria dell'immobile in oggetto a doversi attivare tempestivamente per verificare la sussistenza o meno di detta possibilità. Il che risulta essere stato fatto.

E' necessario premettere che la verifica della sussistenza di detta possibilità non dipende, com'è ben le parti sanno, dalla mera volontà della società proprietaria ma dalla sussistenza dei presupposti di legge per la concessione della variante richiesta. Il che non è fatto di immediato accertamento giacché la risposta deve essere resa dall'ente pubblico di competenza.

E così argomentando si prosegue osservando che dall'esame del documento 6 del fascicolo di parte attrice si evince che, in data 03.08.2004, il direttore dei lavori comunicava che il sovrintendente per i beni e le attività culturali della regione Val d'Aosta "...ha prestato parere favorevole..." alla variante richiesta. Il medesimo ha dato quindi la circostanza per certa. Non si concorda, pertanto, con quanto affermato da parte attrice e secondo la quale, in detta comunicazione, il direttore dei lavori avrebbe

invece dato la circostanza come ipotetica in quanto il sovrintendente sopra menzionato "...avrebbe prestato parere favorevole..." (cfr. pag. 5 dell'atto di citazione).

Ancora dall'esame dell'allegato 4 del fascicolo di parte convenuta si evince, altresì, che la società venditrice si è attivata, nei termini della durata della proposta contrattuale, per ottenere dal proprietario del fondo limitrofo il consenso alla realizzazione del balcone il che, ancora una volta, è indicativo della intenzione, della società proprietaria, non solo di attivarsi per realizzare tutti gli adempimenti necessari per il verificarsi della condizione posta dal proponente ma è anche indicativa della ferma intenzione, della medesima, di alienare l'immobile oggetto della proposta. E, così ragionando, anche la circostanza per la quale in data 10.08.2004 (e non in data 11.08.2004 così come affermato dalla parte attrice a pag. 5 dell'atto di citazione) la società di intermediazione, oggi convenuta in questo giudizio, comunicava al proponente che la società proprietaria era pronta a stipulare il contratto preliminare di compravendita è parimenti indicativa del fatto che la proprietaria dell'immobile oggetto della proposta contrattuale era, in ogni caso, pronta a stipulare il contratto preliminare di compravendita e in breve che essa, a quella data, considerava adempiuti gli oneri posti a suo carico con riferimento alla condizione posta dal medesimo proponente.

Così ritenuto quanto all'adempimento, da parte dell'oblato, agli oneri posti a suo carico con riferimento alla condizione posta dal proponente e si prosegue esaminando i restanti aspetti della controversia in esame.

Dall'esame del tenore letterale della proposta stessa non si evince che la parte abbia posto dei requisiti di forma per l'accettazione della stessa. Una accettazione pervenuta in via orale deve, pertanto, ritenersi valida. Con riferimento a questa circostanza parte convenuta afferma di avere comunicato oralmente al proponente, in data 09.08.2004, l'accettazione della proposta contrattuale da parte della società proprietaria.

La circostanza anzidetta è stata per altro confermata dalla teste di parte convenuta [redacted] e, interrogata sulla circostanza di cui al capitolo 6 della memoria istruttoria di parte convenuta depositata in data 14.07.2006, ha riferito che la [redacted] [redacted] aveva accettato la proposta e che, in ogni caso, l'accettazione di una proposta di acquisto può avvenire anche attraverso la convocazione scritta per la stipula del preliminare. Il che è plausibile anche dal punto di vista giuridico trattandosi, appunto, di un comportamento concludente. Sempre la medesima circostanza è stata confermata anche dalla teste di parte attrice [redacted] la quale, interrogata a

prova contraria diretta sul capitolo 6 della memoria istruttoria di parte convenuta, ha confermato la circostanza ivi dedotta.

Da quanto sin qui osservato segue che deve ritenersi che la società proprietaria abbia adempiuto agli oneri che erano suo carico ai fini della realizzazione della condizione posta dal proponente come pure deve ritenersi che la medesima abbia altresì accettato, nei termini indicati dal medesimo, la proposta di acquisto dallo stesso formulata. Residua allora l'esame della vicenda con riferimento alla stipula del contratto preliminare di compravendita. Non è controversa la circostanza per la quale, il giorno fissato per la stipula del contratto preliminare di compravendita, il proponente e la società convenuta si sono presentati all'appuntamento ciascuno munito di una bozza di contratto dal medesimo confezionata. Parimenti non controversa è la circostanza per la quale entrambe le parti abbiano preteso dall'altra la sottoscrizione della copia da ciascuna di esse predisposta. Ciò rilevato si prosegue osservando che non pare, invece, doversi concordare con quanto affermato da parte attrice a pag. 6 dell'atto di citazione e per la quale quel giorno la società convenuta si sarebbe presentata con una bozza di contratto non sottoscritta dalla proprietaria. Dall'esame dell'allegato 7 del fascicolo di parte convenuta si evince che esiste una copia del contratto preliminare di compravendita in esame sottoscritta dalla proprietaria [REDACTED]

La copia prodotta da parte attrice è, come dalla stessa affermato, un fac-simile di detta proposta ad essa consegnato da [REDACTED] il giorno della stipula.

Ciò rilevato si procede osservando che è del tutto plausibile quanto affermato da parte convenuta con riferimento al rilievo per il quale la stipula di un contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto un immobile sito in un condominio, richiede la predisposizione di clausole anche con riferimento alla gestione della cosa comune. Oltre a ciò si osserva che dal confronto della proposta contrattuale, oggetto di causa, con la bozza del contratto preliminare predisposto dalla società venditrice non si rileva l'inserimento di contenuti tali da fare ritenere che la proposta contrattuale formulata dal [REDACTED] sia stata stravolta nei suoi elementi essenziali (caratteristiche e consistenza del bene oggetto del contratto, prezzo del bene). La bozza di contratto predisposta dalla dante causa è, se del caso, più completa proprio perché essa deve contenere, necessariamente, il regolamento negoziale anche con riferimento alle parti comuni dell'immobile. Di questo regolamento è invece del tutto priva la bozza di contratto predisposta dal [REDACTED]

BW

Ancora si rileva che la parte attrice ha affermato in atti che, il giorno fissato per la stipula del contratto preliminare di compravendita, la società convenuta si è presentata all'appuntamento priva dei necessari poteri con riferimento alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita. La circostanza, oltre che ad essere inverosimile, giacché l'accertamento dello svolgimento dei fatti di causa ha sortito esiti differenti sul punto, è anche smentita da quanto dichiarato dalla teste di parte convenuta [REDACTED]

[REDACTED] Quest'ultima, infatti, ha specificato che la società convenuta non aveva il potere di sottoscrivere un contratto preliminare predisposto unicamente dal proponente ma che aveva, invece, il potere di sottoscrivere il contratto preliminare da essa predisposto. Sempre la medesima teste ha altresì specificato che la società convenuta aveva anche il potere di modificare, qualora si fosse reso necessario, il testo del contratto preliminare predisposto dalla proprietaria previa richiesta di autorizzazione a quest'ultima da ottenersi anche a mezzo di telefono (cfr. verbale udienza del 15.05.2007). E' del resto plausibile che la società proprietaria non abbia conferito a [REDACTED] il potere di sottoscrivere, *sic et simpliciter*, un contratto preliminare di compravendita dalla stessa mai esaminato. Il promissario acquirente, oggi attore di questo giudizio, aveva invece, in quanto presente fisicamente all'atto della stipula, la possibilità di esaminare preventivamente la bozza di contratto predisposta dalla società proprietaria come pure aveva la possibilità di proporre delle modifiche al testo stesso così come ha affermato la teste di parte convenuta sopra indicata. Il fatto che al medesimo fosse stata consegnata una bozza di fac-simile di detto contratto è indicativa altresì della circostanza per la quale la società convenuta era anche disposta a concedere al medesimo un termine ai fini di consentirgli un esame più accurato della bozza stessa. Per completezza si osserva che sul punto è stata anche interrogata la teste di parte attrice [REDACTED]. Quest'ultima, interrogata sul capitolo 4 della memoria istruttoria di parte attrice, ha confermato, per altro in maniera molto generica, la circostanza ivi capitolata. Deve tuttavia ritenersi che la testimonianza di quest'ultima, proprio perché legata all'attore da vincoli di parentela, abbia una efficacia probatoria meno vigorosa dal punto di vista della attendibilità.

Da quanto sin qui osservato deve pertanto ritenersi che la mancata sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita da parte dei soggetti di questo giudizio sia da imputare a fatto e colpa di [REDACTED] quale, una volta formulata la proposta di acquisto, non ha collaborato in nessun modo alla stipula del contratto preliminare di compravendita che ad essa doveva seguire ed ha preteso, irragionevolmente, dalla

controparte la sottoscrizione di un contratto preliminare dallo stesso predisposto e che la controparte non poteva accettare attesa la mancanza di ogni regolamento negoziale circa le parti comuni.

A ciò consegue che il trattenimento della somma di € 13.500,00, da parte della società convenuta, è legittimo atteso che si sono verificati i presupposti di cui al punto 8 della proposta medesima.

Si osserva, da ultimo, che i rilievi che precedono hanno carattere assorbente rispetto a tutte le altre domande formulate dalle parti.

Per tutti i motivi esposti la domanda formulata da [redacted] va rigettata.

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza.

P.Q.M

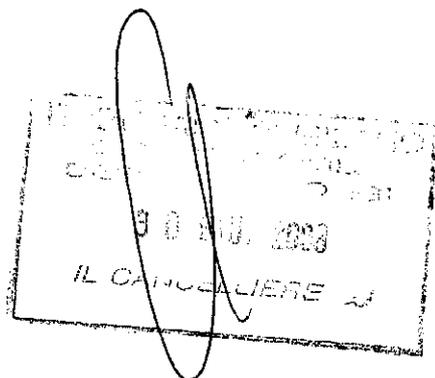
Il Giudice Onorario di Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande agli atti respinta ogni contraria eccezione allegazione e deduzione:

- rigetta la domanda formulata da [redacted]
- liquida le spese di lite di [redacted] in complessivi € 2560,00 di cui € 60,00 per spese, € 1200,00 per diritti ed € 1300,00 per onorari oltre I.V.A, C.p.A oneri e accessori come per legge e oltre 12,5% a titolo di rimborso spese forfetario ex art. 14 DM 127/04 e le pone a carico di [redacted]
- sentenza esecutiva per legge.

Così deciso in Milano il 06.06.2008

Il Giudice Onorario di Tribunale

Anna Wegher



F.A.
il 30-6-08
[signature]