



### **Svolgimento del processo.**

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale Carlo Antonio [REDACTED] proprietario di un appartamento in [REDACTED] offerto in vendita mediante inserzione sull'allegato "Trovocasa" del Corriere della Sera, per sentir dichiarare che detto immobile, a seguito dell'accettazione dell'offerta di vendita al pubblico inviata dallo [REDACTED] dapprima via fax e poi con raccomandata, era ora di proprietà dell'attore previa corresponsione del prezzo di € 950.000,00 dallo stesso messo a disposizione del convenuto.

Chiedeva infine la condanna del [REDACTED] risarcimento dei danni stante l'ingiustificato rifiuto opposto dal medesimo alla stipula dell'atto notarile.

Si costituiva in giudizio il convenuto chiedendo il rigetto delle domande di parte attrice ed evidenziando l'inesistenza dell'asserito contratto di compravendita non potendosi ravvisare nell'inserzione pubblicitaria, non configurabile come proposta scritta per mancanza della sottoscrizione, un'offerta al pubblico essendo un mero invito a trattare privo degli elementi necessari del contratto quali la persona dell'offerente, l'oggetto del contratto, i termini di pagamento e consegna e, soprattutto, contenendo tale annuncio l'espressa previsione di "trattative riservate" che negano alla radice la configurabilità di un'offerta al pubblico.

Il convenuto formulava domanda di condanna dell'attore al risarcimento dei danni da responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. avendo lo stesso proceduto alla trascrizione della citazione nonostante l'evidente temerarietà dell'iniziativa giudiziaria intrapresa.

Il Giudice, dato atto dell'infruttuoso esito del tentativo di conciliazione, concedeva i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. ed all'esito,

sulla concorde richiesta dei procuratori delle parti, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

### **Motivi della decisione.**

L'esame demandato al Giudice ai fini della decisione della presente causa verte sostanzialmente sull'individuazione dell'istituto giuridico cui ricondurre il contenuto dell'inserzione effettuata dal convenuto sulle pagine dell'inserito "Tovocasa" allegato al Corriere della Sera (doc. 1 fascicolo attoreo) del seguente tenore letterale: [REDACTED] *epoca, nel verde, ristrutturato perfetto, piano alto, mq. 205, tripla esposizione, salone, grande cucina, quattro camere, doppi servizi, cantina, solaio. Euro 950.000 trattative riservate, inintermediari. Privato 349.3111358".*

Secondo l'attore trattasi di offerta di vendita al pubblico cui ha fatto seguito la relativa accettazione con conseguente perfezionamento del contratto di vendita.

Secondo il convenuto si tratta invece di un mero invito a trattare non contenente gli estremi essenziali del contratto e quindi non riconducibile all'istituto di cui all'art. 1336 c.c.

L'esame e la scelta tra le due contrapposte prospettazioni non può prescindere dal richiamo ai principi che regolano gli invocati istituti.

L'offerta al pubblico, come noto, è una proposta rivolta alla generalità e, come tale, deve rivestirne i requisiti.

Una dichiarazione si può qualificare come proposta contrattuale solo quando sia suscettibile di accettazione pura e semplice, contenendo tutte le condizioni del contratto.

Essendo inoltre diretta a provocare l'accettazione da parte del destinatario presuppone un'offerta precisa e particolareggiata di conclusione di un determinato contratto, completa di tutti gli elementi essenziali sì che l'altra parte possa esprimere la sua accettazione con il semplice consenso, senza bisogno di ulteriori trattative (Cass. n. 7094/01).

Diversamente si è in presenza di una semplice manifestazione di disponibilità a trattare (Cass. n. 6788/90).

Il *discrimen* per capire quando una determinata manifestazione di volontà rappresenti una proposta contrattuale o una manifestazione di disponibilità passa, nel caso di specie, attraverso l'esame del contenuto dell'inserzione sopra riportata dovendosi valutare, alla stregua dei principi generali e giurisprudenziali sopra richiamati, se la stessa abbia un contenuto idoneo ad essere assunto come contenuto del contratto, traducendosi in una offerta precisa e particolareggiata completa di tutti gli elementi essenziali e se sia suscettibile di accettazione pura e semplice.

Il tenore letterale dell'annuncio con l'espressa previsione di "trattative riservate", espressione dotata di un autonomo e specifico contenuto essendo stata aggiunta all'indicazione dell'assenza di intermediari, porta ad escludere il carattere tipico dell'offerta al pubblico, proposta qualificata che -come già detto- pone al destinatario l'alternativa secca di accettarla o meno al prezzo indicato senza spazio per margini di ulteriori trattative essendo completa di tutti gli elementi essenziali e definitivi del contratto che si deve concludere.

Così non è nel caso di specie giacché l'annuncio, lasciando aperto l'adito a trattative, costituisce un semplice invito a contrattare, come tale non vincolante per il venditore del quale occorre ancora una successiva manifestazione di volontà.

Il fatto poi che l'attore si sia limitato a manifestare la sua totale adesione non vale certo a modificare la natura del negozio non potendo dipendere la qualificazione giuridica dello stesso dall'atteggiamento assunto dalla controparte.

D'altro canto l'esplicita previsione di trattative da condurre in via riservata e potenzialmente coinvolgenti anche il profilo del corrispettivo indicato, circostanza che da sola basterebbe ad escludere la sussistenza di un'offerta al pubblico, si giustifica anche con la necessità di disciplinare aspetti non contemplati nel testo quali i tempi di consegna, le modalità di pagamento e risponde quindi all'esigenza di consentire il raggiungimento di una completezza del contenuto dispositivo che deve prefigurare quello contrattuale con il quale si identificherà una volta intervenuta l'accettazione conforme.

Se, come ritenuto, il contenuto dell'annuncio non riveste i caratteri propri dell'offerta al pubblico, ogni questione in ordine alla sussistenza o meno della forma scritta richiesta *ad substantiam* -pur ampiamente dibattuta tra le parti- resta assorbita e priva di rilevanza.

Sulla base delle considerazioni che precedono le domande svolte dall'attore non possono pertanto trovare accoglimento.

A tale rigetto consegue ex art. 2668 II comma c.c., l'ordine di cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del presente giudizio.

Quanto alla domanda risarcitoria formulata dal convenuto ex art. 96 c.p.c. la stessa va parimenti respinta non ravvisandosi nel comportamento processuale dell'attore i connotati tipici della responsabilità da lite temeraria avendo lo stesso prospettato una tesi giuridica di senso compiuto, non al di fuori del sistema e delle problematiche interpretative legate alla individuazione del sottile confine tra istituti giuridici diversi.

Proprio la peculiarità della fattispecie sottoposta all'esame del Giudice costituisce giusto motivo per disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

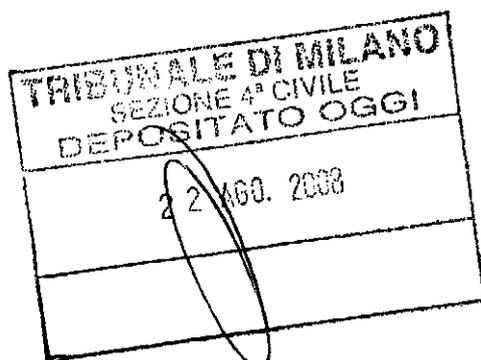
**P. Q. M.**

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) rigetta le domande di parte attrice;
- 2) respinge la domanda formulata ex art. 96 c.p.c. dal convenuto;
- 3) ordina al competente Ufficio del Territorio - Conservatoria dei RR.II di provvedere alla cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del presente giudizio, con esonero da responsabilità;
- 4) compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 13 agosto 2008.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni



F.A.  
22.8.08