

Sent. 10567/08  
Resp. 8385/08

N. 23011/05 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa recante il numero di R.G. sopra indicato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato rispettivamente l'1/4/2005 e il 6/7/2005

da

[REDACTED] rappresentato e difeso in proprio ed elettivamente domiciliato nel suo studio in Milano, Via Marcona n. 26

- ATTORE -

contro

[REDACTED]  
[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, entrambi elettivamente domiciliati in Milano, via F. Lavagna n. 24 presso lo studio dell'Avv. Stefano Rigutto che li rappresenta e difende per delega a margine delle rispettive comparse di costituzione e risposta

- CONVENUTI -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti -come sopra costituiti- concludevano come da fogli di seguito allegati.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

### Svolgimento del processo.

L'Avv. [redacted] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale [redacted] per sentir accertare la legittimità del proprio recesso dal contratto preliminare concluso il 21/7/2004 con il [redacted] e la condanna di quest'ultimo al pagamento della somma di € 20.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria versata in occasione della sottoscrizione del contratto ovvero, in via subordinata, per sentir condannare entrambi i convenuti, previa risoluzione per inadempimento del preliminare, al risarcimento del danno a titolo di responsabilità contrattuale per violazione dell'obbligo di buona fede e correttezza nell'esecuzione il primo del preliminare e la seconda dell'incarico di mediazione.

Chiedeva in ogni caso accertarsi che nessun pagamento a titolo di provvigione era dovuto all'agenzia [redacted] stante il comportamento negligente della stessa che non si era in alcun modo adoperata per realizzare il trasferimento del box oggetto del preliminare.

Evidenziava che, trattandosi di preliminare di vendita di cosa altrui sottoscritto dal [redacted] promittente venditore, quale "compromissario" acquirente della [redacted] questi non aveva adempiuto all'obbligo di procurare l'acquisto del bene pretendendo, con un'operazione ritenuta "non conforme alla normativa di legge", di cedere il preliminare di compravendita a sua volta sottoscritto con la [redacted] per l'acquisto di tre box.

Costituitisi in giudizio i convenuti chiedevano il rigetto delle domande avversarie evidenziando che il [redacted] aveva sottoscritto per accettazione la proposta irrevocabile d'acquisto formulata dall'attore con l'intermediazione della [redacted] esercitando la facoltà prevista nel preliminare a sua volta stipulato con la [redacted] di nominare un terzo soggetto quale definitivo contraente di uno dei tre box promessi in vendita, operazione questa che, se fosse stata eseguita come inutilmente richiesto al [redacted] con la sottoscrizione da parte del medesimo del successivo contratto preliminare espressamente previsto dalla proposta irrevocabile



d'acquisto, avrebbe permesso all'attore di divenire intestatario dell'unità immobiliare in oggetto.

Sostenevano pertanto che era il [REDACTED] ad essersi reso inadempiente disdicendo ben tre appuntamenti fissati per la sottoscrizione del preliminare dopo che gli erano state tempestivamente trasmesse le copie della comunicazione di cessione e della bozza del contratto, comunicando con missiva del 4/10/04 che "l'intera operazione contrattuale non era conforme alla normativa di legge" e che non era sua intenzione sottoscrivere alcun contratto di cessione, sottraendosi all'invito rivoltagli dall'Agenzia di provvedere lui stesso, stante la sua qualifica professionale, a predisporre una bozza di suo gradimento e comunicando infine il proprio recesso con missiva del 12/10/04.

I convenuti chiedevano quindi il rigetto delle domande attoree e, accertata l'illegittimità del recesso del [REDACTED], la risoluzione del contratto per fatto e colpa di quest'ultimo con conseguente assegnazione al convenuto [REDACTED] della somma corrisposta a titolo di caparra.

All'udienza fissata per la comparizione personale delle parti, il Giudice dava atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione per l'assenza dei convenuti e procedeva al libero interrogatorio dell'attore.

Concessi i termini per il deposito di memorie ex at. 184 c.p.c., veniva fissata udienza per la precisazione delle conclusioni.

Dopo il rituale scambio delle difese conclusionali, la causa è passata in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

Le domande svolte dall' Avv. [REDACTED] sono infondate e vanno pertanto respinte.

Sostiene quest'ultimo che, avendo sottoscritto un preliminare di compravendita di cosa altrui, "l'unico procedimento conforme al diritto" per garantire la realizzazione dei suoi interessi richiederebbe "che il sig. [REDACTED] acquisti la proprietà dell'immobile e che lo stesso (gli) trasferisca, a sua volta, la proprietà" (cfr. missiva 5/10/04 doc. 13 fascicolo attoreo).



Afferma ancora l'attore, a sostegno della legittimità del proprio recesso, che l'operazione contrattuale sottopostagli dalle controparti non sarebbe "conforme alla normativa di legge" ed al contenuto della proposta irrevocabile d'acquisto da lui sottoscritta.

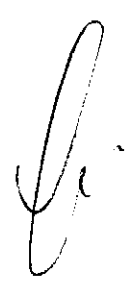
Tali affermazioni non sono condivisibili alla luce del dettato normativo (art. 1478 c.c.) che regola la vendita di cosa altrui, istituto al quale correttamente va ricondotta la fattispecie oggetto della proposta d'acquisto irrevocabile e successiva accettazione intervenuta tra il [REDACTED] giacchè, in assenza di concreti dubbi in ordine al reale significato delle dichiarazioni contrattuali, la vendita di un bene immobile effettuata dal promissario acquirente dello stesso deve essere configurata come vendita di cosa altrui e non come cessione del contratto preliminare (Cass. n. 15035/01; Cass. n. 13108/95).

Come noto, la vendita di cosa altrui è un contratto ad efficacia traslativa differita nel senso che il compratore acquista automaticamente la proprietà del bene una volta che di questo sia divenuto titolare il venditore.

Già da tale affermazione discende l'erroneità giuridica dell'unica soluzione prospettata dall'attore a garanzia di un corretto adempimento dell'obbligazione assunta dal promittente venditore consistente nel "fare acquistare" al compratore la proprietà della cosa (altrui) venduta come prescritto dall'art. 1476 n. 2 c.c., locuzione questa che ricomprende anche la possibilità che la proprietà venga dal compratore acquistata sì a mezzo del venditore ma non direttamente dal patrimonio di quest'ultimo.

A tale risultato invero il venditore può pervenire o mediante l'acquisto della proprietà della cosa da parte sua con l'automatico ed immediato trapasso della proprietà al compratore o inducendo il terzo titolare ad alienare il bene direttamente all'acquirente (Cass. n. 984/98).

Con questo secondo modo l'originario rapporto obbligatorio di compravendita tra venditore e compratore rimane fermo e fra terzo proprietario e compratore non si instaura un nuovo rapporto nè in aggiunta nè in sostituzione di quello originario.



Il venditore resta pur sempre il promittente della vendita di modo che su di lui ricadono tutte le obbligazioni connesse a tale sua qualità come quelle della garanzia per l'evizione e per i vizi (Cass. n. 15035/01; Cass. n. 3963/84).

Da ciò consegue che se il proprietario effettivo aderisce a detto preliminare di vendita del suo bene effettuato dal promittente alienante egli non assume alcun obbligo diretto nei confronti del promissario acquirente in quanto non è parte del preliminare di vendita di cosa altrui ma assume un obbligo esclusivamente nei confronti del promittente alienante, con buona pace delle preoccupazioni manifestate sul punto dall'attore per la paventata modificazione soggettiva del rapporto.

Alla luce delle argomentazioni che precedono, se è ben vero che il creditore può rifiutare l'adempimento offerto da un terzo ove abbia interesse "a che il debitore esegua personalmente la prestazione" (art. 1180 I comma c.c.), è altrettanto vero che il compratore non ha interesse ad acquistare il bene direttamente dal venditore anziché dal terzo proprietario dato che la garanzia per eventuali vizi della cosa ed ogni altra responsabilità rimangono ferme in capo al venditore come se fosse questi direttamente a trasmettere la proprietà all'acquirente.

Ciò premesso, non vi è dubbio che dall'esame della documentazione prodotta in atti dallo stesso attore nessun profilo di inadempimento in capo al [redacted] di negligenza in capo all'agenzia appare ravvisabile essendosi il primo posto nella condizione di stipulare il contratto traslativo entro la data prevista procurando la partecipazione al medesimo del proprietario del bene mediante un'operazione corretta e del tutto conforme alla normativa codicistica.

Ne consegue l'illegittimità del recesso esercitato dall'attore proprio in base ai principi che regolano lo stesso istituto da questi invocato e l'assoluta pretestuosità del suo rifiuto a sottoscrivere il preliminare (peraltro espressamente previsto dalla clausola b delle condizioni di pagamento della proposta irrevocabile d'acquisto) e a provvedere al versamento della



provvigione dovuta all'agenzia immobiliare "all'accettazione della proposta d'acquisto" (doc. 1 fascicolo convenuti).

Alla dichiarazione di illegittimità del recesso esercitato dal [REDACTED] conseguono il diritto del [REDACTED] a trattenere l'importo di € 10.000,00 ricevuto a titolo di caparra e la dichiarazione di risoluzione del contratto intercorso *inter partes*.

Vero è che tale domanda, formulata dai convenuti nelle rispettive comparse di costituzione e risposta, non è stata riproposta in sede di precisazione delle conclusioni definitive e che tale circostanza normalmente implica una presunzione di abbandono o di rinuncia della domanda.

Tuttavia detta presunzione, fondandosi sull'interpretazione della volontà della parte, deve essere esclusa qualora il Giudice, cui spetta il compito di interpretare nella loro esatta portata le conclusioni, le richieste e le deduzioni delle parti, ravvisi elementi sufficienti o dalla complessiva condotta processuale della parte o dalla stretta connessione della domanda non riproposta con quelle specificamente formulate, per ritenere che, nonostante la materiale omissione, la parte abbia inteso insistere nelle istanze già avanzate (Cass. n. 4794/06).

Nel caso di specie non vi è dubbio che l'irreversibile determinazione anche da parte del [REDACTED] di non voler mantenere in vita il contratto permanga in capo al medesimo e sia ricavabile dall'inequivoco contenuto della missiva dallo stesso inviata alla controparte il 13/10/04 (doc. 9 fascicolo convenuti) e richiamata a pag. 6 della comparsa conclusionale in atti.

Le spese di lite, liquidate d'ufficio come da dispositivo in assenza di nota spese, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico dell'attore.

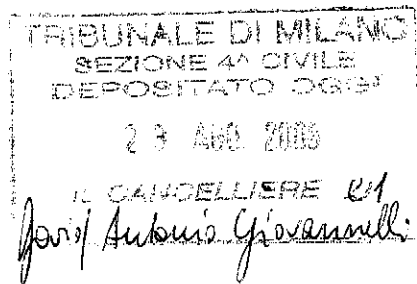
P. Q. M.

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



- 1) rigetta le domande avanzata dall'attore in quanto infondate;
- 2) accertata l'illegittimità del recesso esercitato da [REDACTED] l'inadempimento del medesimo alle obbligazioni assunte nel preliminare di vendita sottoscritto il 21/7/2004, dichiara la risoluzione di tale contratto ed il diritto del convenuto [REDACTED] a trattenere la somma di € 10.000,00 ricevuta a titolo di caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c.;
- 3) condanna altresì l'attore a rifondere ai convenuti le spese di lite liquidate d'ufficio in complessivi € 5.600,00 di cui € 3.000,00 per onorari d'avvocato, oltre accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 7 agosto 2008.



Il Giudice  
Dott. Laura Tregni

