

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Quarta sezione civile**

Il Tribunale di Milano, in persona del Giudice Monocratico dott. Luisa Vasile, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

pronunciando nella causa n. 14829/2006 R.G. promossa da  
[redacted] in persona del socio Amministratore, sede in Milano, con  
l'avv. Paolo Bertolotti giusta mandato in calce alla citazione

attrice

contro

[redacted] da Milano, con l'avv. Paolo Nicolini, giusta delega in  
calce all'atto di citazione notificato;

convenuta

avente ad oggetto "vendita immobili", posta in decisione il 19.9.2008 sulle  
seguenti conclusioni:

attrice: dichiarare la clausola 4 del contratto 21.11.2006 di natura  
meramente potestativa in danno di [redacted] e, a fronte dell'inadempimento  
grave e colpevole della convenuta, dichiarare risolto il contratto preliminare  
di compravendita e dichiarare legittima la trattenuta della somma di  
€.18.000 da parte di [redacted] a titolo di caparra confirmatoria; condannare  
la convenuta al risarcimento dei danni nella misura di €.8000; vittoria di  
spese di lite.

Convenuta: nel merito; accertare la piena validità ed efficacia della  
clausola risolutiva n.4 apposta al preliminare di compravendita e  
conseguentemente respingere la domanda attorea perché illegittima ed  
infondata; in via riconvenzionale: accertare e dichiarare l'intervenuta  
risoluzione di diritto del contratto preliminare di compravendita e  
condannare la società [redacted] alla restituzione della somma di €.18.000 a  
suo tempo versata dalla signora [redacted] a titolo di semplice acconto. Vittoria  
di spese di lite.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, la società semplice Luce s.s. conveniva in giudizio [redacted] promissaria acquirente di unità immobiliare sita al piano primo dello stabile di [redacted] in Milano.

La società attrice esponeva:

che la convenuta era rimasta inadempiente alle obbligazioni scaturenti dal contratto preliminare, in particolare rifiutando l'erogazione di un mutuo e comunque non attivandosi per ottenerla;

che a detta mancata erogazione le parti avevano condizionato sia la "risoluzione amichevole del contratto" sia che "la parte promittente venditrice bonariamente restituirà l'acconto prezzo ricevuto" (cfr. contratto);

che però tale clausola era meramente potestativa, lasciando alla sola promissoria acquirente la potestà di incidere sull'avveramento della condizione risolutiva.

Ciò esposto, l'attrice chiedeva, previa declaratoria di inefficacia della clausola contrattuale n.4, la dichiarazione di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento della convenuta e l'accertamento del legittimo trattenimento -da parte di essa attrice- dell'importo di €.18.000, già versato dalla [redacted] titolo di caparra confirmatoria.

Si costituiva la convenuta la quale contestava in fatto e diritto la fondatezza dell'avversa domanda e negava un proprio qualsivoglia inadempimento; in particolare insisteva per la piena validità della clausola risolutiva apposta dalle parti, anche alla stregua del tenore letterale di essa.

Chiedeva dunque il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, la condanna di [redacted] alla restituzione dell'importo percepito a mero titolo di acconto prezzo, in €.18.000.

Non potutosi esperire un tentativo di conciliazione per l'assenza dell'attrice personalmente (presente invece la convenuta) la causa è passata in decisione senza alcuna attività istruttoria.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La società semplice [redacted] non ha depositato memoria istruttoria né è più comparsa in udienza nelle ultime tre udienze.

*Gr*

La domanda attorea non è fondata e va rigettata, mentre deve trovare accoglimento quella riconvenzionale svolta dalla convenuta [REDACTED]

Dalla lettura dell'intero testo del contratto preliminare di acquisto, datato e sottoscritto dalle parti il 21.11.2005 e della clausola 4 di esso, si apprezza inequivocabilmente che: -l'evento dedotto in condizione risolutiva non costituisce espressione di un mero arbitrio da parte del soggetto condizionato (ossia da parte della promissaria acquirente [REDACTED]) bensì è dipendente da fattori soggettivi ed oggettivi atti ad incidere sulla sua volontà (per esempio, le diverse condizioni di erogazione del prestito); -la natura della condizione apposta è mista, dipendendo il suo avveramento anche dal comportamento di un terzo (la banca concedente il mutuo); -il soggetto condizionato (la promissoria acquirente) ha senz'altro anche un interesse proprio al verificarsi degli effetti del contratto (la condizione è bilaterale).

La clausola fa riferimento al mancato ottenimento per "qualunque ragione di un mutuo fondiario al tasso di interessi correnti": è evidente dunque che le condizioni di erogazione del mutuo non erano di certo state predeterminate dalle parti contrattuali, sicchè la acquirente legittimamente ha effettuato una sua propria valutazione di convenienza e portabilità dei ratei previsti nel piano di ammortamento del mutuo proposte dalla venditrice (con ricorso ad un istituto bancario terzo).

Avendo la promissaria acquirente già versato all'atto del preliminare un importo non trascurabile (€18.000), non è dato dubitare della sussistenza effettiva di un suo interesse personale alla conclusione del rogito ed alla vendita definitiva. Conseguentemente, essendo la parte interessata al verificarsi degli effetti del contratto condizionato, non può intendersi che la condotta successivamente tenuta (ed oggi censurata dalla società attrice) sia espressione del solo interesse di liberarsi dal contratto a costo zero.

La clausola in esame non è pertanto meramente potestativa.

In ogni caso, trattandosi di condizione risolutiva e non sospensiva del contratto, ad essa non va applicata la previsione di cui all'art.1355 cc. (cfr. per es. Cass.2001/3439; Cass.1999/9840).

9

La clausola apposta al contratto è dunque pienamente valida ed efficace; l'avveramento dell'evento risolutivo lì previsto (mancata erogazione del mutuo) comporta la risoluzione ed inefficacia del contratto preliminare.

Poiché le parti espressamente hanno concordato che l'erogazione anticipata da parte dell'acquirente costituisce "acconto prezzo ricevuto" e "non viene considerato caparra penitenziale dalle parti" (cfr. contratto), non trova fondamento la domanda dell'attrice di poter trattenerne detta somma, come se si trattasse appunto di caparra confirmatoria ex art.1385 cc.

Le parti hanno peraltro espressamente escluso potersi trattare di caparra penitenziale ex art.1386 cc (cfr contratto): ne consegue che la somma, titolata quale acconto sul prezzo da successivamente corrisondersi, deve essere restituita, non avendo trovato perfezionamento il contratto definitivo.

Alla soccombenza dell'attrice segue la condanna alla rifusione delle spese di giudizio, liquidate in dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla causa n. 14829/2006 rg, ogni contraria istanza, eccezione deduzione disattesa, così provvede:

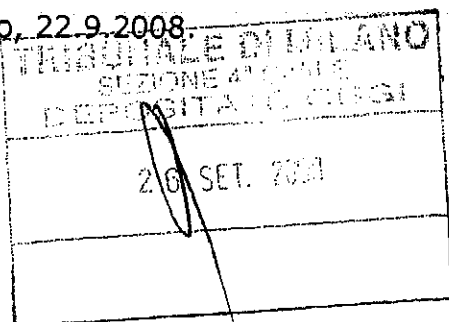
rigetta la domanda attorea;

in accoglimento della riconvenzionale svolta da [REDACTED], accerta l'avveramento della condizione risolutiva del contratto preliminare datato 21.11.2005, avente ad oggetto unità immobiliare al piano 1° dello stabile di via [REDACTED] in Milano;

condanna [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore alla restituzione in favore di [REDACTED] dell'importo di €.18.000,00;

condanna [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore della Immobiliare [REDACTED] liquidate in €.1100 per diritti, €.60 per spese ed €.~~9~~500 per onorari, oltre spese generali ed accessori come per legge. *lv*

Milano, 22.9.2008.



Il Giudice

Dott. Luisa Vasile