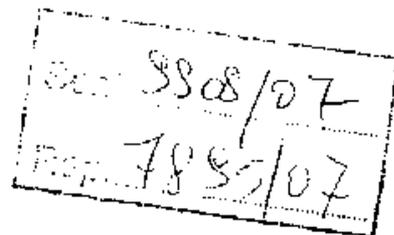


N. 68701/2004 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da

[REDACTED], elettivamente
domiciliato in Milano, largo Schuster n. 1, presso lo studio dell'avv.
Claudio Pirola, che lo rappresenta e difende per procura a margine
dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[REDACTED] in persona del legale
rappresentante presidente c.d.a. sig. [REDACTED] elettivamente
domiciliata in Milano, via Fontana 18, presso lo studio dell'avv.
Massimiliano Galetta, che la rappresenta e difende, con l'avv.
Giandomenico Riggio del Foro di Roma, per procure a margine della
comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 4.4.2007 come da fogli
allegati;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

conclusioni per l'attore

voglia il Giudice adito disattesa ogni diversa deduzione ed eccezione, previa ogni opportuna e necessaria statuizione e declaratoria

così giudicare

- Condannare [redacted] restituire l'assegno Banca Intesa di lit. 5.000.000 n. 0987063113-02 consegnato in data 18.6.01 da Luccarelli a Toscano (doc. 2)
- Condannare [redacted] al risarcimento dei danni pari a 20025,17 o in quella diversa misura emergente in corso di causa o da liquidarsi in via equitativa, ai sensi degli art. 1762, 1759, 1453, 2043 c.c.
- Condannare [redacted] al risarcimento del danno ex art 96 da liquidarsi in via equitativa e comunque in misura non inferiore a euro 10.000
- Vinte le spese competenze e onorari
- non si accetta il contraddittorio su domande nuove

6.6.07



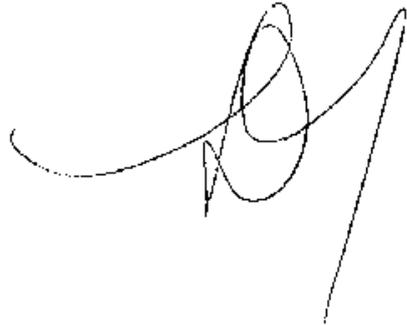
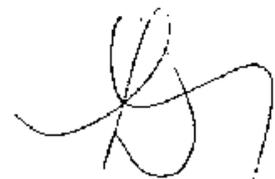
FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

PER [REDACTED]

Nel merito: rigettare le domande tutte proposte nei confronti della [REDACTED] (oggi [REDACTED]) in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari, IVA e C.A.

U. G. O. F.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.A smaller, stylized handwritten signature in black ink, featuring a circular loop and a long horizontal stroke extending to the right.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, il prof. [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale la s.p.a. [REDACTED] ed esponeva quanto segue:

- tramite l'intermediazione della predetta società, in data 18.06.2001 egli aveva sottoscritto una proposta irrevocabile di preliminare di compravendita relativamente ad un box sito in Milano, viale Montegrappa n. 4, al prezzo di € 61.974,83 (già lire 120 milioni), contestualmente versando un acconto di lire 5.000.000, pari a € 2.582,28;

- in data 30.6.2001 la [REDACTED] aveva comunicato l'intervenuta accettazione della proposta e confermato l'appuntamento presso il Notaio per la conclusione del contratto definitivo in data 31.12.2001;

- successivamente l'appuntamento dal notaio era stato ripetutamente spostato a causa di asseriti ritardi nella procedura di accatastamento del box, malgrado il termine per il definitivo previsto dal preliminare fosse stabilito nel dicembre 2001;

- nonostante i solleciti, il contratto definitivo non si era mai concluso, né la [REDACTED] aveva comunicato l'identità del proprietario del box onde promuovere azione ai sensi dell'art. 2932 c.c.

Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva la condanna della convenuta a restituire l'acconto e a risarcire il danno rappresentato dalla differenza tra il valore attuale del box oggetto del contratto preliminare ed il prezzo concordato.

La società convenuta, regolarmente costituitasi, chiedeva la reiezione delle domande dell'attore ed esponeva quanto segue:

- il bene oggetto del preliminare di compravendita era di proprietà della SISTAI s.r.l., che, nella persona dell'ing. [REDACTED] aveva accettato la proposta del prof. [REDACTED] in data 29.6.2001, con conseguente conclusione dell'affare della cui mediazione la Toscano era stata incaricata;

- l'assegno consegnato dall'attore contestualmente alla sottoscrizione della proposta non era mai stato riscosso dalla [REDACTED]

- il contratto definitivo non era stato stipulato per problemi nell'accatastamento del beni immobile, dunque non imputabili al mediatore, che, da parte sua, si era attivato per fissare l'appuntamento

davanti al notaio, il quale tuttavia non aveva potuto dare corso al contratto per il difetto della documentazione;

- l'attore, peraltro, avrebbe potuto risalire all'identità del promittente venditore perché per il rogito era stato scelto il Notaio di fiducia di SISTAI, depositario di tutta la documentazione e di ogni informazioni circa la provenienza del box.

All'udienza del 27.4.2005, fissata per gli adempimenti di cui all'art. 183 c.p.c., l'attore modificava le conclusioni onde adeguarle alle difese della parte convenuta e chiedeva condannarsi la stessa a restituire l'assegno consegnato contestualmente alla sottoscrizione della proposta, il risarcimento del danno per inadempimento al contratto di mediazione e ai sensi dell'art. 1762 c.c., nonché per la responsabilità processuale ai sensi dell'at. 96 c.p.c.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti, l'interrogatorio formale dell'attore e l'escussione di testimoni.

All'udienza del 4.4.2007 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparsa conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In primo luogo si rileva che non è oggetto di discussione tra le parti, in data 18.6.2001, abbia sottoscritto una proposta (doc. 1 att. e doc. 1 conv.) relativa a contratto preliminare di compravendita di un box sito in Milano viale Montegrappa n. 4 (individuato mediante una planimetria allegata alla proposta¹) e che detta proposta sia stata accettata.

In particolare, secondo la concorde prospettazione delle parti, la conclusione del contratto preliminare è avvenuta a seguito di comunicazione a mezzo di telegramma spedito dalla XXXXXXXXXX

¹ La planimetria si trova allegata alla copia della proposta prodotta dalla società convenuta; la planimetria in questione riguarda l'intero piano interrato dello stabile, contenente varie alcune decine di box, ma - al pari del testo della proposta - non contiene precise indicazioni per determinare l'ubicazione di quello promesso all'attore; tuttavia, non si esclude che il box sia stato individuato p.e. mediante l'evidenziazione con colorazione non visibile nella fotocopia; del resto, tra le parti l'identità del box oggetto del preliminare per cui è causa non è mai stata posta in discussione.



dell'intervenuta accettazione della proposta, senza che il documento contenute l'accettazione del promittente venditore sia mai stato immesso nella disponibilità del prof. [REDACTED]

In secondo luogo, si deve sottolineare che, all'esito dell'istruttoria, è stato confermato che il [REDACTED] non è mai stato informato dell'identità del proprietario del box in questione, che risulta essere la SISTAI s.r.l., sua controparte del contratto preliminare.

Tanto emerge innanzitutto dalla documentazione prodotta: - nella proposta, formulata su modulo predisposto da [REDACTED] non è menzionata l'identità del venditore; - l'assegno di lire 5.000.000 consegnato contestualmente alla sottoscrizione della proposta stessa era intestato a [REDACTED] (doc. n. 2 conv.); - parimenti, nessuna indicazione circa il proprietario del bene compare nella ricevuta 18.6.2001 (doc. n. 2 att.); - il telegramma del 30.6.2001, con cui Toscano spa comunicava l'intervenuta accettazione della proposta, non contiene il nominativo dell'accettante; - nessuna indicazione al riguardo compare nei successivi telegrammi (docc. 4 e 5 att.) con cui si comunicava il differimento dell'appuntamento per la stipula del contratto definitivo.

Anche sulla base dell'istruttoria orale si perviene alla stessa conclusione: - il teste [REDACTED] non ha riferito di aver comunicato in qualche modo al cliente che il box era di proprietà della [REDACTED]; - l'ing. [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED] ha negato di aver mai avuto contatti di sorta con il prof. [REDACTED] - lo stesso ha fatto il Notaio [REDACTED]

Secondo la società convenuta, malgrado l'assenza di espressa comunicazione al riguardo, l'attore era comunque in grado di risalire all'identità del proprietario del bene immobile compromesso, potendola richiedere al Notaio scelto per il rogito, indicato nella proposta, il quale Notaio era depositario di tutta la documentazione relativa al bene in questione, compreso, ovviamente l'atto di provenienza.

Effettivamente sulla proposta si precisava che il rogito sarebbe stato redatto nello studio del Notaio [REDACTED] tuttavia, si deve escludere che l'indicazione di tale elemento sia equivalente alla manifestazione dell'identità del venditore.

Del resto, è compito specifico del mediatore di comunicare alle parti



tutte le circostanze rilevanti per il buon esito dell'affare (tra cui l'identità e le qualità personali dei contraenti) e diligenza impone che il mediatore comunichi espressamente il nominativo dell'altro contraente, senza limitarsi a fornire al cliente qualche indizio che consenta di avviare ricerche per risalire a quell'elemento.

L'omessa manifestazione dell'identità dell'altro contraente comporta a carico di [redacted] spa la responsabilità *ex lege* per l'esecuzione del contratto sancita dall'art 1762 c. c., che ricorre quando il mediatore non manifesti il nome di uno dei contraenti durante le trattative inerenti all'affare, con la conseguenza che l'altro debba fare affidamento sulla parola del mediatore.

E', poi, pacifico che il contratto preliminare concluso con l'intermediazione della [redacted] spa non ha avuto esecuzione, essendo addirittura emerso che né [redacted] spa né [redacted] sono attivati per addivenire alla stipula del contratto definitivo. Infatti, il Notaio dott. [redacted], in sede di deposizione testimoniale, ha dichiarato di non essere mai stato incaricato di predisporre il contratto definitivo di compravendita tra la [redacted] stessa ed il prof. [redacted].

Da parte sua, invece, quest'ultimo si è sempre dichiarato pronto ad adempiere, sollecitando la fissazione di appuntamento per il rogito (doc. 6 e 7 att.).

Per quanto si è detto, della mancata esecuzione del contratto risponde nei confronti dell'attore [redacted], non avendo manifestato il nome dell'altro contraente.

Il conseguente danno va quantificato con riferimento alla maggior spesa che l'attore dovrà affrontare per procurarsi la proprietà di un bene analogo a quello oggetto della promessa di vendita, ossia alla differenza tra il valore commerciale del bene al momento della proposizione della domanda (cioè, al tempo in cui l'inadempimento è diventato definitivo) e il prezzo pattuito. Tenuto conto della offerta 12.12.03 relativa a box simile nella stessa zona (doc. n. 8 att.) e del fatto notorio per cui nell'ultimo quinquennio i prezzi sul mercato immobiliare sono aumentati almeno del 50%, il danno risarcibile si quantifica in € 20.000,00.

L'attore ha chiesto inoltre il rimborso di quanto speso per la locazione di un box, ma tale modalità di procurarsi temporaneamente la



disponibilità del bene è alternativa rispetto a quella sopra considerata (cioè l'acquisto in proprietà del box, come doveva assicurare il contratto inadempito), sicchè il rimborso dei canoni costituirebbe una parziale duplicazione del danno.

Infine, è pacifico che l'assegno dato dal prof. [REDACTED] a [REDACTED] contestualmente alla sottoscrizione della proposta non è stato incassato. In effetti, l'attore ha modificato la domanda originaria di restituzione della somma portata dall'assegno in quella di restituzione dell'assegno stesso. Tale domanda va accolta essendo venuta meno il presupposto per trattenere l'assegno, che (sebbene non possa più essere posto all'incasso, in quanto emesso il 18.6.2001), rappresenta pur sempre un riconoscimento di debito.

Le spese seguono la soccombenza.

Non sussistono i presupposti per la condanna della convenuta ai sensi dell'art. 96 c.p.c., anche considerato che a buon ragione essa si è opposta all'accoglimento della domanda di restituzione dell'acconto, mai riscosso.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

condanna la [REDACTED] a restituire all'attore l'assegno n. 098706311802, dal medesimo emesso in data 18.6.2001, sul conto corrente n. 3675/1 presso Banca Intesa filiale di Milano via Bonari 4; condanna inoltre la s.p.a. [REDACTED] al pagamento a favore dell'attore della somma di € 20.000,00, con gli interessi legali dalla domanda al saldo;

condanna la [REDACTED] alla rifusione a favore dell'attore delle spese di lite, che si liquidano in € 710,00 per spese, € 1.386,00 per diritti ed € 6.865,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.



Così deciso in Milano il 29.08.2007

Il Giudice
dott. Lucia Formica

