

n. 20116/2007 R.G.

Sent. 4673/09

Rep. 3763/09

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza dell'8 gennaio 2009 ed introitata per la decisione in data 19 marzo 2009, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Galleria del Corso nr. 2, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Gianrocco Ferraro, che lo rappresenta e difende per delega a tergo del primo foglio dell'atto di citazione,

**ATTORE**

CONTRO

[REDACTED]  
**CONVENUTA contumace**

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via Birolli nr. 7, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Ciro Nocerino, che lo rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa e costituzione e risposta,

**CONVENUTA**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da fogli allegati



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] e la [redacted] ed esponeva che:

- ✓ nella primavera del 2005 l'agenzia [redacted] gli aveva proposto l'acquisto di un appartamento nel complesso in costruzione denominato "[redacted]", in Milano, da edificare a cura della [redacted];
- ✓ il 6 maggio 2005 aveva sottoscritto una proposta irrevocabile di acquisto, nella quale era specificato che l'ultimazione del complesso sarebbe avvenuta entro giugno 2007;
- ✓ era stato pattuito il prezzo di € 270.940,00 per l'acquisto di un appartamento e di un box, con pagamenti da effettuare in varie soluzioni, tra l'altro con emissione di 24 cambiali per complessivi 54.188,00 € e con l'accollo di un mutuo fondiario fino alla concorrenza di 162.564,00 €;
- ✓ era pattuito un compenso pari al 3% del corrispettivo a favore del mediatore ed a tale titolo era stata corrisposta a [redacted] la somma di 9.753,84 €;
- ✓ il 23 maggio 2005 era stato stipulato il contratto preliminare, nel quale [redacted] aveva dato atto di aver presentato il progetto edilizio al Comune di Milano il 9 agosto 2004 ed era affermata l'edificabilità delle aree interessate dall'intervento ai sensi della "legge regionale nr. 9/99 (sui P.I.I.)";
- ✓ non era stato chiarito che cosa significasse il riferimento alla normativa regionale ed era stato previsto il termine del 30 dicembre 2007 per l'ultimazione dell'intervento;
- ✓ in occasione della firma del contratto preliminare era stata versata la somma di 27.094,00 € a titolo di caparra confirmatoria;
- ✓ a seguito di sollecitazioni rivolte alla [redacted] in data 1 marzo 2006 la società costruttrice aveva comunicato per iscritto che l'iter di approvazione del progetto aveva subito "notevoli ritardi in virtù di alcune complicazioni";
- ✓ in tale circostanza aveva appreso che proprio in base alla procedura prevista dalla normativa regionale era necessaria la stipula di una convenzione fra l'operatore privato ed il Comune, previo ottenimento di una serie di pareri favorevoli da parte di vari organi;
- ✓ assunte informazioni presso gli uffici competenti del Comune di Milano, aveva appreso che a fine 2006 non esisteva alcuna denuncia di inizio attività

od autorizzazione a costruire, ma solo un parere favorevole alla stipula della convenzione prodromica al rilascio dei provvedimenti autorizzativi dell'attività edilizia;

- ✓ ne discendeva l'impossibilità di realizzare le unità immobiliari entro il termine di consegna, fissato alla fine del 2007;
- ✓ verificata la situazione reale, aveva contestato al venditore costruttore ed all'agenzia immobiliare i loro plurimi inadempimenti, ma le richieste rivolte a queste società non aveva avuto alcun esito.

Su queste premesse l'attore deduceva l'inadempimento della promittente venditrice e chiedeva, di conseguenza, la risoluzione del contratto preliminare, dopo aver sottolineato la nullità, ex art. 1469 *quinquies* cc, della clausola contrattuale che escludeva la possibilità di invocare il ritardo nell'ultimazione delle opere quale motivo di risoluzione del contratto e di risarcimento dei danni.

A riprova della malafede della promittente venditrice, si faceva notare che anche al momento dell'introduzione di questo giudizio, nel marzo 2007, ancora non si era perfezionato l'iter amministrativo per la stipula della convenzione fra il Comune di Milano e l'operatore privato, adempimento che doveva necessariamente precedere il rilascio dei provvedimenti autorizzativi dell'attività di costruzione, che, pertanto, in nessun caso avrebbe potuto essere ultimata entro la fine del 2007.

Alla risoluzione del contratto per inadempimento doveva seguire il pagamento da parte di [redacted] di una somma pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta.

In via di subordine, per il caso in cui si fosse escluso l'inadempimento del contratto, se ne deduceva l'annullabilità per dolo o, in estremo subordine, per errore, per avere [redacted] indotto il sig. [redacted] a sottoscrivere il contratto preliminare ed a versare una consistente caparra, fornendogli false informazioni circa lo stato dell'iniziativa edilizia e, in particolare, mantenendo un atteggiamento reticente circa le complicazioni dell'inerente procedimento amministrativo. Anche in tal caso si chiedeva la condanna della controparte al risarcimento del danno, per il quale si proponeva una liquidazione in misura pari a quella determinabile ex art. 1385 cc.

L'attore deduceva anche la violazione dell'obbligo del mediatore di comunicazione al cliente delle circostanze rilevanti per la valutazione e la sicurezza dell'affare e, per questo motivo, chiedeva la risoluzione del contratto di mediazione e la condanna de [redacted] alla restituzione della somma di 9.753,84 €, versata a titolo di provvigione, oltre al risarcimento del danno, per il quale si sollecitava una condanna in solido con [redacted].

Con comparsa tempestivamente depositata il 10 ottobre 2007 si costituiva la Srl Immobiliare L'Olimpo, contestando la ricostruzione in fatto dell'attore e tutte le domande dallo stesso formulate.

Esponeva il convenuto che nel modulo di prenotazione sottoscritto dall'attore era chiaramente specificato che il cantiere sarebbe sorto su un'area soggetta a Programma Integrato d'Intervento ai sensi delle vigenti normative regionali.

La proposta firmata dal sig. Dittatore nel maggio 2005 prevedeva la consegna dell'immobile entro ventiquattro mesi dal rilascio dei permessi di costruire ed il termine del giugno 2007, poi aggiornato al dicembre 2007, era stato inserito solo in maniera indicativa.

Il compito del mediatore si era esaurito con il mettere in contatto le parti per la conclusione di un affare le cui condizioni erano ben chiare alla parte proponente, dovendosi escludere che fosse onere del mediatore l'essere a perfetta conoscenza di tutti i passaggi del procedimento amministrativo finalizzato all'edificazione e dei loro tempi, trattandosi di aspetti della vicenda che ricadono nell'esclusiva sfera di responsabilità del costruttore-venditore.

Si sottolineava, in particolare, che il formulario utilizzato per raccogliere la proposta d'acquisto era "chiaro e non ridondante".

Per contro si evidenziava la contraddittorietà delle domande proposte dall'attore, il quale aveva chiesto al costruttore, a titolo di risarcimento del danno, di essere indennizzato anche per il costo rappresentato dalla provvigione pagata al mediatore e, contemporaneamente, aveva chiesto la restituzione di tale somma a [REDACTED] quale corollario della domanda di risoluzione del contratto di mediazione.

Si stigmatizzava come temeraria l'iniziativa giudiziaria del sig. [REDACTED] chiedendone la condanna al risarcimento del danno ex art. 96 cpc ed, in ogni caso, [REDACTED] proponeva domanda di manleva nei confronti dell'altra convenuta [REDACTED], chiedendole di essere tenuta indenne da ogni conseguenza negativa dell'iniziativa giudiziaria dell'attore.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 13 febbraio 2008, era dichiarata la contumacia di [REDACTED] ed erano assegnati i termini ex art. 183 VI comma cpc, allo spirare dei quali, con ordinanza depositata il 27 maggio 2008, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza dell'8 gennaio 2009 le parti costituite precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed il 19 marzo 2009, allo spirare dei termini assegnati, la causa era trattenuta per la decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Nella lettera-circolare, datata 15 giugno 2006, inviata ai promissari acquirenti di unità immobiliari da costruire nell'ambito dell'iniziativa edilizia denominata "██████████", il presidente del consiglio d'amministrazione di ██████████ comunicava che solo il giorno precedente era stato protocollato presso il Comune di Milano il "progetto definitivo" del Piano Integrato di Intervento denominato "██████████". Si precisava che il piano avrebbe dovuto essere sottoposto al vaglio del Consiglio comunale di Milano, esprimendo l'auspicio che il tutto potesse avvenire "in tempi brevissimi".

Ha affermato l'attore che neppure all'inizio di questa causa (marzo 2007) era incominciata l'attività di edificazione del complesso immobiliare e l'asserzione non è stata smentita né dal costruttore-venditore, che ha scelto di rimanere contumace, né dall'agente immobiliare che era stato incaricato di promuovere le vendite "sulla carta".

E' anche da dire che neppure nelle istanze istruttorie formulate con la memoria ex art. 183 VI comma nr. 2) cpc depositata il 14 aprile 2008 il convenuto costituito ha inteso offrire elementi da cui si potesse evincere che l'attività costruttiva per la realizzazione del complesso denominato ██████████ fosse, anche a tale data, iniziata. Nessuna affermazione sul punto si rinviene neppure nella comparsa conclusionale per ██████████ depositata il 27 febbraio 2009 e nella memoria di replica, depositata il 19 marzo 2009, sicchè può ritenersi sufficientemente corroborata dall'atteggiamento delle controparti la circostanza esposta nella memoria di replica in pari data dell'attore, il quale ha ricordato che nemmeno oggi è iniziata la costruzione del complesso immobiliare.

Non pare, pertanto, seriamente discutibile che la convenuta contumace sia inadempiente alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare perfezionatosi il 23 maggio 2005.

Parimenti, non è revocabile in dubbio l'inefficacia ex art. 1469 *quinquies* II comma nr. 2) della clausola del contratto preliminare (art. 7), preclusiva della possibilità per il promissario acquirente di chiedere la risoluzione del contratto preliminare od il risarcimento dei danni.

Ne consegue la fondatezza della domanda di risoluzione di tale contratto. Tale richiesta non è incompatibile con la domanda di condanna della convenuta ██████████ al pagamento di una somma pari al doppio della caparra confirmatoria, a suo tempo versata, da maggiorare con gli interessi legali, avendo l'attore chiesto solo in via subordinata la condanna di questa convenuta al risarcimento dei danni secondo le regole generali.

Ovviamente la liquidazione anticipata e convenzionale del danno da inadempimento contrattuale offerta dalla caparra confirmatoria è ostativa all'accoglimento della domanda di

condanna di [redacted] al risarcimento del danno emergente rappresentato dall'onere della provvigione pagata all'agenzia immobiliare [redacted]. Per tale parte la domanda del sig. [redacted] deve essere rigettata.

Non resta, a questo punto, che verificare la fondatezza della domanda di risoluzione del contratto di mediazione con [redacted] a suo tempo perfezionatosi fra questo agente immobiliare e l'attore, che ne chiede la condanna alla restituzione della provvigione versatagli.

L'art. 1759 cc impone al mediatore di comunicare le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso.

La giurisprudenza più recente, muovendo dalla considerazione che la legge nr. 39 del 1989 ha posto quale requisito dell'attività del mediatore la professionalità, ha ritenuto che lo stesso, quale esperto del settore, che, nello svolgimento della sua attività, deve impiegare la diligenza qualificata richiesta dall'art. 1176 II comma cc, sia tenuto a comunicare alle parti anche le circostanze non note, ma conoscibili mediante l'uso della diligenza richiesta ad un operatore professionale.

In questa prospettiva è da escludere che il mediatore [redacted] possa ora sostenere di essere esente da responsabilità per avere genericamente ottenuto da [redacted] [v. capitolo 3 dedotto con la memoria ex art. 183 VI comma nr. 2) cpv ] rassicurazioni circa il fatto che "l'esecuzione del progetto non presentava alcuna difficoltà", con la mera affermazione della mandante "di essere in grado di procurarsi il permesso di costruire e di aprire il cantiere entro la fine del 2005".

Sarebbe stato onere del mediatore - informato, per le sue competenze professionali, delle numerose possibili complicazioni della realizzazione dell'iniziativa edilizia, legate, se non altro, all'ampio margine lasciato alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione, a seguito dello strumento (Programma Integrato di Intervento) utilizzato da [redacted] e menzionato espressamente nel modulo di prenotazione predisposto da [redacted] - pretendere dalla sua mandante puntuali riscontri documentali circa l'iter, non più suspendibile, del procedimento amministrativo necessario per l'edificazione. In particolare, sarebbe stato conforme ad un criterio di comportamento prudentiale, imposto tanto al costruttore-venditore quanto al mediatore professionale dall'art. 1176 II comma cc, iniziare a commercializzare gli alloggi "sulla carta" non prima del rilascio dei titoli autorizzativi dell'attività di costruzione.

Tale principi sono stati da tempo affermati dalla giurisprudenza di merito, che ritiene che l'art. 1759 cc debba essere interpretato come diretto a statuire l'obbligo per il mediatore di assumere esatte informazioni relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, in misura adeguata rispetto alle caratteristiche dell'affare ed al livello di organizzazione del mediatore.

Del resto, perfino la giurisprudenza di legittimità, che ha ritenuto che non sia dovere del mediatore di svolgere specifiche indagini di natura tecnico giuridica al fine di individuare la libertà

dell'immobile da trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, ha affermato il divieto per il mediatore di fornire informazioni su circostanze delle quali il medesimo non abbia consapevolezza o che non abbia controllato (v. ad es. Cass. sent. nr. 6219/1993).

Nel caso di specie, [REDACTED] (v. il modulo di prenotazione sub doc. 1 fasc. attore) ha presentato, nel maggio 2005, come edificabile un terreno sul quale oggi, a quattro anni di distanza, non risulta iniziata alcuna attività di costruzione, unicamente, per quanto è dato sapere, per le difficoltà di un necessario procedimento amministrativo, in ordine al quale nessuna informazione era stata fornita, salvo un generico, inconcludente riferimento alla legge regionale della Lombardia relativa ai Programmi Integrati di Intervento.

E' doverosa, pertanto, la risoluzione del contratto di mediazione per inadempimento de [REDACTED] la condanna di questo convenuto alla restituzione della somma di € 9.753,84 (v. fattura de [REDACTED] prodotta sub doc. 3, fasc. attore), versatagli a titolo di provvigione. Tale importo dovrà essere maggiorato con gli interessi, calcolati al tasso legale dal 23 maggio 2005 al saldo.

Da ultimo, occorre chiarire che non può essere accolta la domanda di manleva proposta da L'Olimpo nei confronti di [REDACTED], mancando in atti - per l'ininfluenza ai fini del giudizio delle generiche circostanze capitolate da [REDACTED] sub 3) nella memoria ex art. 183 VI comma nr. 2) cpc - la prova di una qualsiasi attivazione del mediatore, prima dell'accettazione dell'incarico, per ottenere dal costruttore-venditore serie e documentate informazioni circa lo stato del procedimento amministrativo condizionante la realizzazione degli alloggi, che [REDACTED] sarebbe andata a collocare sul mercato.

La soccombenza di [REDACTED] e di [REDACTED] nei confronti dell'attore ne rende doverosa la condanna solidale alla rifusione delle spese di lite di questa parte, liquidate come da dispositivo.

PQM

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia della convenuta [REDACTED] e nel contraddittorio delle altre parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,



**DICHIARA**

la risoluzione, per inadempimento della convenuta [redacted] del contratto preliminare di compravendita immobiliare, stipulato il 23 maggio 2005 fra questa società e [redacted] e [redacted]

**CONDANNA**

[redacted] a pagare a [redacted] la somma di € 54.188,00, da maggiorare con gli interessi calcolati al tasso legale dal 23 maggio 2005 al saldo;

**DICHIARA**

la risoluzione, per inadempimento della Immobiliare [redacted] del contratto di mediazione di cui alla prenotazione irrevocabile di unità immobiliare in costruzione sottoscritta da [redacted] [redacted] il 6 maggio 2005 e

**CONDANNA**

Immobiliare [redacted] a pagare a [redacted] la somma di € 9.753,84, da maggiorare con gli interessi calcolati al tasso legale dal 23 maggio 2005 al saldo;

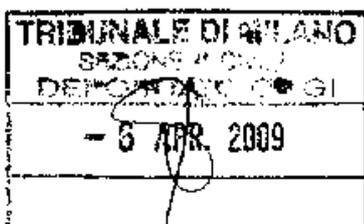
**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

**CONDANNA**

[redacted] e [redacted] in solido fra loro, a rimborsare a [redacted] le spese di lite, che si liquidano in € 508,00 per spese, € 2.500,00 per diritti, € 5.500,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 9.508,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 23 marzo 2009.



F.A. 6/4109

il Giudice  
Giovanni Rollero