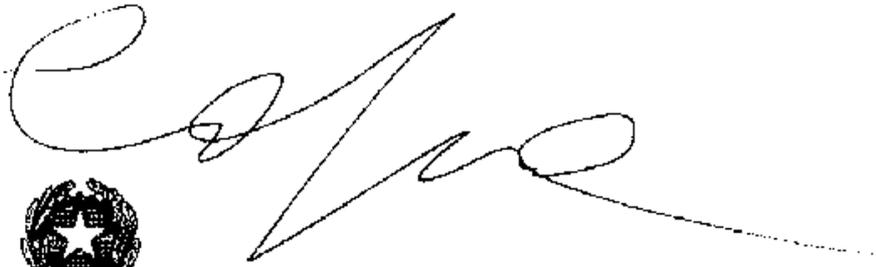


14132/2007
11314/2007




**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova ,
quale giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n.45589/01 R.G., avente ad oggetto una domanda di
nullità/annullamento/risoluzione di preliminare promossa da

[redacted] elettivamente domiciliato in
Corso 22 Marzo, 4 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. PERALTA ANTONINO
MARIA GAETANO che lo rappresenta e difende;

ATTORE

[redacted] elettivamente domiciliato in
Corso 22 Marzo, 4 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. PERALTA ANTONINO
MARIA GAETANO che lo rappresenta e difende;

ATTORE

contro:

[redacted]
elettivamente domiciliato in VIA AMEDEO D'AOSTA, 19 - MILANO, presso e nello
studio dell'avv. INCANTALUPO GIORGIO che lo rappresenta e difende;

CONVENUTO



[REDACTED] P.IVA [REDACTED]
elettivamente domiciliato in Piazza Bertarelli, 4 - MILANO, presso e nello studio
dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende;

CONVENUTO

CONCLUSIONI: Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati
al verbale di udienza 05.06.07.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [REDACTED] e
[REDACTED] convenivano in giudizio la sig.ra [REDACTED] e la
[REDACTED] chiedendo che venisse dichiarata nulla
e risolta per inadempimento della convenuta sig.ra [REDACTED] la scrittura
privata 14.05.2001, con la conseguente condanna solidale della stessa e di
[REDACTED] alla restituzione in suo favore della somma di
€51.645,69= oltre rivalutazione ed interessi e la conseguente condanna
solidale delle medesime alla restituzione della somma di €6.817,23= oltre
rivalutazione ed interessi; oltre alla loro condanna in solido al pagamento
del doppio della caparra - oltre rivalutazione ed interessi - ed al
risarcimento del danno ex art. 1337 c.c. e 1338 c.c..

Si costituivano in giudizio entrambe le convenute contestando la
fondatezza delle argomentazioni svolte dagli attori e concludevano per il
rigetto delle domande svolte ex adverso. In via riconvenzionale la sig.ra
[REDACTED] chiedeva che fosse pronunciata sentenza traslativa della
proprietà - ex art.2932 c.c. - in favore degli attori, con la condanna degli
stessi al pagamento del saldo prezzo ed al risarcimento dei danni
conseguenti al ritardo nella conclusione del contratto definitivo.

Veniva compiuta attività istruttoria mediante l'assunzione di testi e
l'espletamento di CTU.



All'esito, la causa passava in decisione sulle conclusioni della parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico in causa 1) che in data 7 maggio 2001 - tramite l'agenzia immobiliare [redacted] - gli attori hanno sottoscritto una proposta di acquisto della porzione immobiliare ivi meglio descritta; 2) che tale proposta è stata accettata dalla proprietà; 3) che in data 14.05.2001 tra le parti è stato sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto tale immobile; 4) che gli attori hanno corrisposto al mediatore il compenso pattuito, nella misura di € 6.817,23=; 5) che all'atto della sottoscrizione della proposta di acquisto i promissori acquirenti hanno versato l'importo di £.10.000.000= a titolo di deposito, poi divenuto caparra confirmatoria e quindi acconto prezzo; 6) che nelle fasi antecedenti alla stipula del definitivo i promissari acquirenti hanno rilevato della difformità nelle caratteristiche del bene rispetto a quanto promesso da controparte - con particolare riferimento alla destinazione d'uso del soppalco ed alla sussistenza delle caratteristiche prescritte dalla legge per l'abitabilità; 7) che per tali ragioni non si è addivenuti al rogito.

Ritiene questo giudice che l'espletata CTU fornisca in maniera puntuale gli elementi utili alla decisione.

La relazione peritale si fonda sull'indagine di fatto del bene di cui si discute (che viene descritto in maniera analitica in tutte le sue componenti) e sull'indagine di carattere amministrativo per quanto concerne la sua destinazione d'uso e le pratiche amministrative attivate dalla proprietà nel corso degli anni.

L'opera del CTU appare dunque ampiamente confortata dai riscontri raccolti e le considerazioni e conclusioni del CTU non vengono smentite (per la verità non appaiono nemmeno seriamente contestate) dalle parti convenute.

Pertanto questo giudice ritiene di farle proprie, condividendole pienamente.



Nell'elaborato peritale si legge che - per le diverse ragioni tecniche ivi diffusamente e puntualmente evidenziate - l'unità immobiliare de qua, catastalmente identificata come abitazione, ha delle caratteristiche non ammissibili per un'abitazione, né attualmente né all'epoca dei rapporti negoziali tra le parti.

Non v'è dubbio che ciò comporta la conseguenza che nella specie sia configurabile un'ipotesi di aliud pro alio, vale a dire della promessa di vendita di un bene diverso da quello esistente - quale sarebbe stato consegnato ai promissari acquirenti.

Merita perciò accoglimento la domanda di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento della promissaria venditrice.

Sulle domande consequenziali svolte dagli attori occorre anzitutto osservare come essi le rivolgano in via solidale nei confronti di entrambi i convenuti, ma tale vincolo di solidarietà non è ravvisabile in relazione alle domande che riguardano obbligazioni distinte - quali sono quelle nascenti dal rapporto di mediazione nei confronti di [redacted] e dal contratto preliminare nei confronti della sig.ra [redacted].

Ciò comporta dunque il difetto di legittimazione passiva di [redacted] quanto alle domande fondate sul contratto preliminare e della [redacted] quanto alle domande fondate sul rapporto di mediazione.

Avuto riguardo alla dichiarata risoluzione del contratto preliminare 14.05.2001 per inadempimento della sig.ra [redacted] merita accoglimento la domanda conseguente di restituzione della somma di € 51.645,69= (pari a £.100.000.000=) che pacificamente gli attori hanno a suo tempo versato a controparte in sede di sottoscrizione del contratto preliminare. Trattandosi di debito di valuta, su tale somma spettano solo gli interessi legali - in difetto di prova di un maggior danno - dalla data della domanda giudiziale sino al saldo effettivo.

Chiaramente l'accertamento e declaratoria di risoluzione del contratto preliminare avrebbe comportato il consequenziale rigetto della domanda riconvenzionale svolta dalla sig.ra [redacted] ai sensi dell'art.2932 c.c.. Essa però è stata abbandonata in quanto non riproposta in sede di

precisazione delle conclusioni definitive. D'altro canto la stessa convenuta da atto di avere nelle more del giudizio trasferito a terzi il bene oggetto di causa.

L'accertato inadempimento di parte convenuta comporta invece il rigetto della domanda risarcitoria dalla stessa mantenuta ferma.

Carente di legittimazione passiva è [REDACTED] anche con riferimento alla richiesta di corresponsione del doppio della caparra di £.10.000.000=, versata dagli attori contestualmente alla sottoscrizione della proposta di acquisto. Nei confronti della sig.ra [REDACTED] la domanda non merita accoglimento.

La somma de qua è stata corrisposta dai promissari acquirenti all'atto della sottoscrizione – da parte loro – della proposta di acquisto e testualmente essa viene qualificata come “caparra confirmatoria e acconto prezzo” (punto D) n.1) della proposta di acquisto). Nel successivo preliminare del 14.05.2001 – al punto 5) – si individua il prezzo complessivo del bene oggetto dell'accordo (quantificato in lire 330.000.000=) e vengono indicate le modalità di pagamento del prezzo come segue:

“ a-lire 10.000.000 (diecimilioni) alla firma della proposta di acquisto fatta in data 07.05.2001 che ne costituisce quietanza;

b-lire 100.000.000 (centomilioni) alla firma della presente scrittura che ne costituisce quietanza di pagamento;

c-lire 220.000.000 (duecentoventimilioni) verranno versati a saldo contestualmente alla stipula del rogito notarile che verrà fatta entro e non oltre 30.06.2001, presso notaio da definirsi. “.

Dalla lettura degli accordi raggiunti e sottoscritti dalle parti in occasione della stesura del contratto preliminare datato 14.05.2001 – quali appaiono consacrati nelle clausole negoziali ora testualmente riportate – appare evidente come la somma di £.10.000.000= corrisposta dagli attori costituiva caparra confirmatoria in occasione della sottoscrizione della proposta di acquisto e sarebbe dovuta divenire acconto prezzo successivamente. E' poi divenuta acconto prezzo per espressa volontà dei

contraenti, in occasione della stesura del preliminare, dove tale valenza le viene convenzionalmente attribuita nella clausola sopra riportata.

E' peraltro evidente che la somma di £.10.000.000= - pari ad € 5.164,57= -, costituendo parte del prezzo pagato dagli attori (e di cui essi domandano in questa sede la restituzione), deve essere loro resa (maggiorata degli interessi legali dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo).

Per quanto riguarda invece la domanda di ripetizione della somma di € 6.817,23= (pari a £.13.200.000=) corrisposta dagli attori alla [REDACTED] a seguito dell'accettazione della proposta di acquisto sottoscritta dai primi, occorre osservare quanto segue.

Se è ben vero che - secondo la pattuizione contenuta al punto I) della proposta di acquisto - i promissari acquirenti si impegnavano a corrispondere all'agente immobiliare *"all'accettazione della presente proposta da parte del venditore, un compenso provvisorio del 4% pari a lire 13.200.000= + IVA sul prezzo di acquisto"*; appare evidente che la sopravvenuta risoluzione del contratto per la mancanza nel bene dei requisiti promessi non può non involgere anche il rapporto mediatorio.

Invero in tema di mediazione per affare (la cui conclusione per effetto dell'intervento del mediatore genera il diritto di quest'ultimo alla probbizione) deve intendersi, in senso generico ed empirico, ogni operazione di natura economica generatrice di obbligazioni, anche se articolatasi in una concatenazione di eù atti strumentali, purchè diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico (cfr. Cass. n.10558 del 2002).

Ora va rilevato che la mancanza nel bene - oggetto della proposta di acquisto - delle caratteristiche che consentano di utilizzarlo con quella destinazione d'uso ad abitazione che nella stessa proposta viene specificatamente indicata quale caratteristica essenziale ed intrinseca della porzione immobiliare ivi individuata (aliud pro alio), esclude che la proposta stessa e la successiva sua accettazione possano ritenersi atti idonei a far sorgere un vincolo negoziale tra le parti. Di fatto è stato offerto un



bene diverso da quello promesso. Ciò comporta – di conseguenza – che neppure è sorto il diritto alla provvigione per il mediatore; il quale ultimo è tenuto alla restituzione di quanto indebitamente percepito a tale titolo.

Ne consegue la condanna della [REDACTED] a restituire agli attori la somma di € 6.817,23= oltre agli interessi legali dalla domanda giudiziale sino al saldo.

Residua infine la domanda di risarcimento danni svolta dagli attori.

Essa viene rivolta nei confronti di entrambe le convenute e spettata in citazione come connessa alla responsabilità precontrattuale delle stesse ai sensi degli art.1337 c.c. e 1338 c.c.. Nell'atto introduttivo del giudizio si legge che *“il danno sarà quantificato nella restituzione di tutte le somme pagate dagli attori e nella restituzione della provvigione e del doppio della caparra a suo tempo versata”*.

Poiché tali somme vengono già restituite a diverso titolo (pur con esclusione del doppio della caparra, che in ogni caso non avrebbe potuto costituire voce di danno da responsabilità precontrattuale – essendo prevista da norma speciale estranea alla fattispecie de qua), appare superfluo esaminare il merito della domanda in oggetto.

Visto l'esito del giudizio le convenute vanno condannate in solido a rimborsare agli attori le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo – unitariamente per entrambi in base all'unica nota spese – tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Le spese di CTU vanno in via definitiva poste esclusivamente a carico solidale dei convenuti.

p. q. m.

Il giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara risolto per fatto e colpa della sig.ra [REDACTED] il contratto preliminare datato 14.05.2001;



- 2) condanna la sig.ra [redacted] a restituire agli attori la complessiva somma di € 56.810,26= oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale sino al saldo effettivo;
- 3) condanna la convenuta [redacted] a restituire agli attori la somma di € 6.817,23= oltre interessi legali dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo;
- 4) rigetta per quant'altro le domande degli attori;
- 5) rigetta la domanda riconvenzionale della convenuta sig.ra [redacted];
- 6) condanna i convenuti - in via tra loro solidale - a rimborsare agli attori le spese di lite, liquidate in € .1130,05 per spese, € 11.850,64= per diritti ed onorari, oltre accessori di legge;
- 7) pone definitivamente a carico solidale dei convenuti le spese di CTU come già liquidate.

Milano, 07.12.07.

Il Giudice

Il. L. Padova

