

Sent. 11/12/05
Rep. 9/88/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

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

SENTENZA

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

[redacted] (cf [redacted]), elettivamente domiciliata in Milano, via Fontana n. 1, presso lo studio dell'avv. Giulio Tredici, che la rappresenta e difende per procura a margine all'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[redacted] (cf [redacted]) e [redacted] (cf [redacted]) elettivamente domiciliati in Milano, via Lamarmora n. 42, presso lo studio dell'avv. Andrea Perron-Cabus e dell'avv. Stefano Salaroli, che li rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTI

e contro

[redacted] di G [redacted] (cf 13243780155), in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, Bottesini n. 12, presso lo studio dell'avv. Daniele Mammani e dell'avv. Stefano Lorenzi, che la rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 26.5.2005 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la sig.ra [redacted] conveniva in giudizio i sig.ri [redacted] [redacted] e la s [redacted] di [redacted] [redacted] ed esponeva che in data 18.7.2002 ella aveva sottoscritto una proposta d'acquisto relativamente ad un appartamento di proprietà dei coniugi M [redacted]

proposta che costoro accettavano in data 22.7.2002, con conseguente conclusione di contratto preliminare ed incasso da parte dei promittenti venditori della somma di € 15.000 a titolo di caparra confirmatoria. Stante la conclusione dell'affare, l'attrice corrispondeva alla [redacted] il compenso di mediazione di € 11.900.

Tuttavia, proseguiva l'attrice, prima della sottoscrizione di contratto preliminare integrativo, previsto entro il 30.9.2002, ella riceveva i documenti relativi all'appartamento ed in particolare la planimetria catastale, e così apprendeva che l'immobile oggetto della futura compravendita era in parte privo di abitabilità perché, contrariamente da quanto risultava dalla piantina ricevuta in occasione della proposta d'acquisto, una stanza di circa mq 30, posta al secondo livello, era classificata come solaio senza permanenza di persone, malgrado fosse attrezzata dai proprietari come camera da letto; la scoperta di tale vizio occulto la induceva a ritenere risolto il contratto ed a chiedere ai promittenti venditori la restituzione del doppio della caparra versata ed alla società mediatrice della provvigione, domande che reiterava con l'atto di citazione.

I sig.ri [redacted] e [redacted] si costituivano e chiedevano in primo luogo la reiezione della domanda torea. Essi sostenevano che avevano comunicato subito al mediatore e, durante le visite all'appartamento in vendita, personalmente alla sig.ra [redacted] che uno dei locali posti al piano mansardato era catastalmente qualificato con la sigla "s.p.p." e, pertanto, non abitabile, e precisavano che la circostanza era evidenziata nella piantina consegnata alla controparte prima della sottoscrizione delle proposta d'acquisto e dal fatto che, in concreto, il locale era adibito ed arredato come deposito - sala giochi e non come camera da letto. Per tale ragione, osservavano, erano rimasti sorpresi dal rifiuto comunicato dalla sig.ra [redacted] peraltro pochi giorni prima della data fissata per l'appuntamento, di formalizzare il contratto preliminare e le avevano intimato - ma invano - di adempiere alla stipula del preliminare entro il termine pattuito, preannunciando in mancanza che avrebbero trattenuto la caparra confirmatoria e successivamente apprendendo che l'attrice aveva acquistato altro immobile pochi giorni dopo. I convenuti sostenevano, pertanto, che inadempiente fosse la sig.ra [redacted] e, in via riconvenzionale, chiedevano l'emissione di sentenza traslativa della proprietà del bene ai sensi dell'art. 2932 c.c. previo pagamento del prezzo nonché la condanna dell'attrice al risarcimento del danno.

Si costituiva altresì la [redacted] che pure chiedeva respingersi la domanda della sig.ra Bigotto, sottolineando che l'affare doveva ritenersi concluso, mentre era ingiustificato il recesso della la sig.ra [redacted]. In particolare, la società convenuta sottolineava che l'attrice era stata informata della non abitabilità di uno dei locali dell'appartamento; inoltre, prima della sottoscrizione delle proposta le era stata consegnata una piantina (poi allegata alla proposta stessa) che raffigurava tale locale privo di arredamento (a differenza di tutti gli altri), ed, infine, ello lo aveva visitato nel corso di più sopralluoghi.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti e l'audizione di testimoni. Quindi, precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, depositate e scambiate le comparse conclusionali, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Circostanza pacifica tra le parti è che a seguito della sottoscrizione per accettazione, apposta dai convenuti sig.ri M. [redacted] e [redacted] in data 22.7.2002 sulla proposta d'acquisto sottoscritta dalla sig.ra [redacted] 18.7.2002, si è perfezionato un contratto preliminare per la compravendita dell'appartamento per cui è causa.

Pacifico è anche che uno dei due locali posti al piano mansardato dell'appartamento di proprietà dei coniugi [redacted] è catastalmente classificato con la sigla "s.p.p." (senza permanenza di persone) e, pertanto, non destinabile ad uso abitativo, essendo compatibile con tale classificazione l'uso a locale di servizio.

La questione dibattuta attiene alla conoscenza o agevole conoscibilità di tale caratteristica da parte dell'attrice, la quale sostiene che la non abitabilità di uno dei due locali del piano mansardato venne sottaciuta dai proprietari e dalla società di mediazione, e che ella la apprese solo pochi giorni prima dall'appuntamento fissato per la sottoscrizione della scrittura riproduttiva del contratto preliminare quando ricevette una planimetria catastale in cui il locale era raffigurato e classificato come "solaio s.p.p."

All'esito dell'istruttoria, tuttavia, tale versione non ha trovato riscontro.

In primo luogo, si osserva che la planimetria allegata alla proposta d'acquisto del 18.7.2002, e sottoscritta dalla sig.ra [redacted] e dal sig. M. [redacted] raffigura i locali posti al primo livello dell'appartamento e uno dei locali del piano mansardato con arredi e dettagli corrispondenti alle rispettive utilizzazioni abitative (al primo livello un soggiorno, una stanza da pranzo, in bagno ed una cucina, al secondo livello una camera da letto con bagno); il secondo locale del piano mansardato (quello in contestazione) è invece raffigurato completamente privo di arredi e simile differenziazione, di per sé, segnala che il locale non è parte dell'area abitabile.

Pertanto, ancorché la destinazione a locale senza permanenza di persone non sia espressamente indicata sulla piantina, essa è desumibile dalle modalità figurative impiegate per riprodurre i vari locali dell'appartamento e dall'eloquente contrasto tra l'unico totalmente vuoto (corrispondente appunto al locale s.p.p.) e tutti gli altri arredati.

Soprattutto, dall'istruttoria è risultato che l'attrice era stata adeguatamente informata circa la non abitabilità del locale in questione, mentre non è affatto emerso che alla stessa siano state date indicazioni di senso contrario.

Invero, mentre alcuni testi (sig. [redacted] e [redacted]) hanno precisato che in loro presenza l'argomento dell'abitabilità del locale non venne proprio trattato, altri testi (in particolare i sig.ri [redacted] e M. [redacted], dipendenti della [redacted] hanno riferito che in loro presenza ed in occasione degli accessi all'appartamento che precedettero la sottoscrizione della proposta d'acquisto, il sig. M. [redacted] comunicò alla sig.ra [redacted] che il locale in questione, posto al piano sottotetto, non era abitabile bensì era utilizzabile come ripostiglio e che era classificato senza permanenza di persone.

Alla luce dei due elementi sopra evidenziati (espressa menzione della non abitabilità del locale nel corso delle trattative e poi consegna, in occasione della sottoscrizione della proposta, di una piantina che evidenziava graficamente tale carattere) va escluso che l'attrice possa essere stata tratta in inganno dall'arredamento del locale così da ragionevolmente confidare sulla abitabilità, anche ammesso che i convenuti abusivamente lo sfruttassero come stanza da letto per i bambini.

Si aggiunga che, comunque, su quest'ultimo aspetto le risultanze dell'istruttoria sono contraddittorie, atteso che due testi (sig.ri Borrelli e Ragaini) hanno detto di aver notato due letti tra gli arredi della camera, mentre gli altri (compreso il teste Polli, che visitò il locale nello stesso periodo dell'attrice perché a sua volta interessato ad

acquistarlo) hanno escluso che ve ne fossero, precisando che nel locale vi erano armadi a parete, abiti e giocattoli sparsi. Non è dunque possibile affermare con sicurezza che il locale dava l'univoca impressione di una camera da letto per bambini. Peraltro, come si è detto, l'argomento dell'apparente utilizzo è superato dagli elementi già evidenziati.

In conclusione, il rifiuto della sig.ra [REDACTED] di addivenire alla conclusione del contratto definitivo risulta ingiustificata.

Di conseguenza, vanno respinte entrambe le domande formulate.

La domanda riconvenzionale proposta dai convenuti [REDACTED] e [REDACTED] onde ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, non può trovare accoglimento, atteso che i medesimi hanno già esercitato il recesso, con la lettera del 27.9.2002 (dagli stessi prodotta quale doc. n. 2), che prevede: "nel caso di vostro rifiuto a stipulare il preliminare nel termine convenuto, recederemo dagli accordi e tratteremo la somma di € 15.000 da Voi versata a titolo di caparra confirmatoria". Poiché l'evento costituito dal rifiuto della sig.ra [REDACTED] a stipulare il preliminare (si intende, riproduttivo di quello già concluso) si è concretizzato e, di conseguenza, anche, il recesso dei convenuti. Pertanto, essendo la scelta del recesso irrevocabile, ai medesimi è ormai preclusa la successiva domanda di adempimento.

I convenuti non hanno poi dimostrato se ed in quale misura abbiano subito il pregiudizio conseguente all'inadempimento della controparte, di cui chiedono il ristoro. Le spese di lite della convenuta [REDACTED] vanno posta a carico dell'attrice.

In proporzione alla reciproca soccombenza, ricorrono giusti motivi per la parziale compensazione delle spese di lite tra attrice e convenuti [REDACTED], ponendo a carico dell'attrice il 50% delle spese dei medesimi. Dette spese vanno liquidate applicando lo scaglione di tariffa corrispondente al valore della domanda attrice, essendo stata rigettata la riconvenzionale, in complessivi € 7.083,84 (di cui € 83,84 per spese, € 2.000 per diritti e € 5.000 per onorari), oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

respinge le domande proposte dall'attrice nei confronti di tutti i convenuti;

respinge le domande riconvenzionale proposte dai convenuti [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti dell'attrice;

condanna l'attrice alla rifusione delle spese di lite a favore della convenuta [REDACTED] s.a.s., che liquida in complessivi € 4.053,37 (di cui € 42,66 per spese, € 1.245,71 per diritti, € 2.765,00 per onorari) oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

condanna l'attrice alla rifusione del 50% delle spese di lite a favore dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] che liquida in complessivi € 7.083,84 (di cui € 83,84 per spese, € 2.000 per diritti e € 5.000 per onorari), oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 20.10.2005

Il Giudice 
dott. Lucia Formica

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4ª CIVILE
DEPOSITATO OGGI
24 OTT 2005
IL CANCELLIERE CT
Francesca d'Altoia

