

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato ad [REDACTED] il 17 giugno 2003, [REDACTED]

e [REDACTED] esponevano che:

- ✓ nel giugno 2002 l'agente immobiliare [REDACTED] titolare dell'agenzia [REDACTED] di [REDACTED] proponeva loro di acquistare o prendere in affitto alcuni locali, con annesso piccolo giardino, nello stabile condominiale di via [REDACTED] nr. [REDACTED] per avviarsi un'attività di asilo nido privato;
- ✓ l'immobile era di proprietà di [REDACTED] che si dichiarava anche esclusivo proprietario del giardino e che, interpellato circa la possibilità di destinare i locali di all'unico uso che interessava le attrici, aveva dichiarato che non vi sarebbero stati problemi di sorta e faceva sottoscrivere alle stesse un "accordo provvisorio", da lui redatto, di data 2 luglio 2002 (doc. I prod. attrici), ricevendo la somma di [REDACTED] euro per l'occupazione dell'immobile ed un eguale importo a titolo di caparra confirmatoria per il futuro acquisto;
- ✓ poco dopo le attrici apprendevano, anche attraverso la lettura di un volantino anonimo, che nel condominio di via [REDACTED] nr. [REDACTED] vi era una diffusa ostilità verso la loro iniziativa;
- ✓ investigavano del problema [REDACTED] che il 19 luglio 2002 inviava all'amministratore condominiale una lettera a sostegno della possibilità di impiantare un'attività di asilo nido nei locali di sua proprietà, sebbene il regolamento di condominio, a quel tempo non noto alle attrici, vietasse espressamente la destinazione dei locali di proprietà esclusiva ad attività di "asilo d'infanzia";
- ✓ nonostante che l'amministratore del condominio avesse preannunciato una risposta negativa al quesito circa la possibilità di dar corso ai progetti delle attrici, [REDACTED] sottoponeva a costoro un "accordo privato provvisorio", sottoscritto il 29 luglio 2002, con il quale si prevedeva una locazione per periodo di due-tre anni, al canone annuo di euro [REDACTED] mensili oltre alle spese, cui sarebbe seguita la vendita al prezzo di [REDACTED] euro;
- ✓ si conveniva anche che, qualora fosse stata preclusa alle attrici la possibilità di svolgere l'attività di asilo nido, le parti avrebbero potuto addivenire ad una "amichevole rescissione contrattuale", senza dar luogo a richieste di penali e con

restituzione di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria (cfr. doc. 4 prod. attrici);

- ✓ rassicurate da [redacted] circa la possibilità di ottenere l'autorizzazione del condominio, avevano iniziato le attività preparatorie per l'apertura dell'asilo nido, chiedendo le prescritte autorizzazioni all'ASL, eseguendo talune opere di ristrutturazione dei locali e facendo stampare volantini pubblicitari per comunicare la prossima apertura dell'esercizio;
- ✓ solo agli inizi di settembre del 2002 avevano ricevuto dall'amministratore una copia del regolamento condominiale, di tipo "contrattuale";
- ✓ l'assemblea tenutasi l'1 ottobre 2002 aveva negato il consenso all'apertura dell'asilo nido ed aveva anche chiarito che il piccolo giardino di cui [redacted] aveva vantato la proprietà esclusiva era, invece, una parte comune;
- ✓ a questo punto chiedevano di risolvere consensualmente il rapporto contrattuale, con il rimborso da parte di [redacted] delle spese affrontate e la restituzione degli acconti versati;
- ✓ a questa richiesta [redacted] replicava trasmettendo (doc. 8 prod. attrici) il testo di un accordo di "annullamento e recesso" da lui redatto, in cui era prevista la restituzione della sola somma di [redacted] euro versata a titolo di caparra confirmatoria e l'immediato rilascio dei locali, con integrale compensazione delle spese da ciascuno sostenute;
- ✓ a seguito del rifiuto di sottoscrivere l'accordo proposto da [redacted] questi trasmetteva, con lettera raccomandata del 25 ottobre 2002, (doc. 12 prod. attrici) un assegno per [redacted] euro, a conclusione del rapporto;
- ✓ tale somma era ricevuta a titolo di acconto sulle maggiori pretese delle attrici, che reiteravano le loro richieste, offendo la disponibilità a ridurre in pristino i locali.

Su queste premesse le attrici sostenevano che il convenuto, ben consapevole fin dall'inizio delle trattative dell'impossibilità di destinare i suoi locali all'attività che le sigg.re [redacted] e [redacted] si ripromettevano di esercitarvi, non si era preoccupato di informarle. Essendo stata ben nota a [redacted] fin dall'inizio della trattativa, la circostanza che le attrici fossero interessate unicamente a destinare i locali ad asilo nido, poteva sostenersi che il contratto formalizzato nella scrittura del 29 luglio 2002 fosse nullo per impossibilità dell'oggetto, ai sensi dell'art. 1346 cc.

In alternativa, si sosteneva che essendo stato il convenuto consapevole del fatto che l'immobile non poteva essere destinato ad asilo nido e della circostanza che le attrici ignoravano il divieto contenuto nel regolamento condominiale, la volontà negoziale di queste ultime era stata

viziata da un errore essenziale, in quanto ricadente su una qualità dell'oggetto della prestazione determinante per il loro consenso, si da rendere il contratto annullabile.

Da ultimo, si sosteneva che il comportamento del convenuto, in violazione del dovere di correttezza, poteva essere fonte di responsabilità precontrattuale, con conseguente obbligo di risarcire il danno.

Le attrici chiedevano, pertanto, declaratoria di nullità e/o annullamento e/o invalidità e/o di risoluzione del contratto del 29 luglio 2002 per fatto e colpa del convenuto e ne chiedevano la condanna alla restituzione della somma di [redacted] euro versata a titolo di canone di locazione ed acconto di spese condominiali, nonché al pagamento della somma di euro [redacted] a titolo di risarcimento del danno per le spese sostenute in vista dell'inizio dell'attività di asilo nido.

Con comparsa tempestivamente depositata il 30 luglio 2003 si costituiva [redacted] chiarendo, fra l'altro, di aver sempre ribadito alle sigg.re [redacted] che l'immobile non era dotato di giardino privato e che dopo la sottoscrizione dell'accordo provvisorio del 2 luglio 2002, la sig.ra [redacted] aveva avuto un ripensamento circa la possibilità di sostenere gli oneri connessi alla realizzazione dell'asilo privato, ma era stata convinta a perseverare dall'amica [redacted], confermando a [redacted] la piena validità ed efficacia dell'intesa sottoscritta il 2 luglio 2002.

All'atto della firma dell'accordo del 29 luglio 2002, dopo che le attrici avevano declinato la proposta di risolvere consensualmente l'affare, con restituzione di tutto quanto versato, [redacted] si era preoccupato di disciplinare anche l'ipotesi in cui l'assemblea condominiale avesse negato il consenso alla realizzazione dell'asilo nido. Il proprietario aveva anche raccomandato alle sigg.re [redacted] e [redacted] di non modificare lo stato dei luoghi in attesa della decisione dell'assemblea. Dopo il pronunciamento negativo, le predette avevano dichiarato di voler risolvere il contratto e [redacted] aveva aderito alla richiesta, restituendo i [redacted] euro ricevuti a titolo di caparra. Quando, poi, aveva riacquisito la disponibilità dei locali, aveva constatato che le attrici avevano eseguito all'interno varie opere (abbattimento di un muro, scrostatura delle pareti ecc.), arrecando, in tal modo, danni all'immobile e compromettendone il valore venale.

Su queste premesse il convenuto sosteneva di aver sempre condotto le trattative secondo buona fede e che [redacted] [redacted] avevano sottoscritto l'accordo del 29 luglio 2002 coscienti degli ostacoli derivanti dal regolamento di condominio, dopo aver rifiutato la proposta di risolvere consensualmente il rapporto.

Si asseriva, inoltre, quanto alla richiesta risarcitoria delle attrici, che costoro avevano documentato con le loro produzioni spese sostenute dalla società [redacted] sicché non potevano ritenersi legittimate a richiedere il ristoro di tali esborsi.

Si proponeva domanda riconvenzionale per il risarcimento del danno arrecato all'immobile dai lavori eseguiti dalle sigg.re [redacted] e [redacted] ivi compreso il deprezzamento dello stesso e per il pagamento del canone di locazione dovuto per il trimestre ottobre/dicembre 2002 e si chiedeva, infine, la condanna delle attrici ex art. 96 cpc.

Esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione all'udienza del 4 marzo 2004, erano assegnati i termini per deduzioni istruttorie e produzioni di documenti.

All'udienza del 15 giugno 2004 la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 29 giugno 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

Dopo il rituale scambio degli atti finali, il 2 novembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, curved lines, possibly representing a stylized letter or a specific symbol.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il contratto del 29 luglio 2002, definito "accordo privato provvisorio", descrive e disciplina un'operazione negoziale complessa, che prevedeva l'immediata instaurazione di un rapporto di locazione per un periodo non superiore a tre anni, con la contestuale assunzione di un obbligo di contrarre, allo scopo di perfezionare, entro tale periodo, la compravendita dell'immobile.

Di conseguenza, i versamenti eseguiti dalle sigg.re [redacted] e [redacted] nel luglio 2002 avevano una duplice causale: prima rata, pari ad euro [redacted] della caparra confirmatoria pattuita con la stipula di un vero e proprio preliminare di compravendita e canone, per euro [redacted], per la locazione dell'immobile nel periodo luglio/settembre 2002, maggiorato della quota di competenza delle spese condominiali, pari ad [redacted] euro.

*Nulla quaestio* in questa sede per quanto attiene al contratto preliminare di compravendita, venuto meno consensualmente con la restituzione dell'unico acconto pagato della caparra confirmatoria, senza che le promissarie acquirenti abbiano mai chiesto la restituzione del doppio di quanto versato a tale titolo e senza che il promittente venditore abbia mai preteso di trattenere gli importi ricevuti con questa causale.

Prescindendo provvisoriamente dall'esame delle diverse domande risarcitorie proposte da entrambe le parti, è agevole osservare che la materia del contendere si riduce al solo tema della restituzione dell'ulteriore somma di [redacted] euro, pretesa dalle attrici visto il fallimento, per l'opposizione del condominio, del progetto per l'apertura di un asilo nei locali di via [redacted] e che il convenuto ritiene di poter a buon diritto trattenere, avendo le attrici comunque goduto dell'immobile nel trimestre cui si riferivano il canone e le spese condominiali pagate, in conformità a quanto previsto nella scrittura del 29 luglio 2002.

E' da dire, in primo luogo, che non è accoglibile la più radicale tesi di parte attrice, secondo la quale il contratto *de quo* sarebbe nullo per impossibilità dell'oggetto. (art. 1346 cc)

In questo caso si fa riferimento alla nozione di "impossibilità giuridica", conseguente ai limiti posti dall'ordinamento (nel nostro caso la fonte del limite è il regolamento "contrattuale", vincolante per tutti i condomini ed i loro aventi causa) all'autonomia privata, sembrando evidente che non si possa, neppure in astratto, ipotizzare una "impossibilità fisica" dell'oggetto della prestazione (configurabile, secondo un esempio scolastico, nel caso di crollo della costruzione in cui si trovava l'unità immobiliare locata).

Non pare che si possa far automaticamente discendere la nullità del contratto per impossibilità giuridica dell'oggetto dal mero divieto, contenuto nel regolamento condominiale, di

destinare porzioni immobiliari in proprietà esclusiva all'attività che le attrici si ripromettevano di esercitare nei locali di via [REDACTED]

Tale eventualità era stata presa in esplicita considerazione quale condizione risolutiva del contratto preliminare di compravendita (v. in tal senso, l'appendice, sotto il titolo "note", appositamente sottoscritta dalle parti in calce alla scrittura del 29 luglio 2002), ma una corrispondente disciplina non era stata prevista nella parte del contratto in cui si regolamentava il rapporto di locazione. Al contrario, sub d) delle premesse si stabiliva che la "*locazione provvisoria preliminare all'acquisto*" aveva lo "*scopo di permettere alle parti promissarie acquirenti di svolgere tutte le pratiche ed attuare e mandare a buon esito tutte le strategie e modalità atte a perfezionare il preventivato successivo acquisto*". Tale disposizione, non certo favorevole alle attrici, ma dalle stesse accettata, pur nella consapevolezza, dichiarata in atti, delle opposizioni alla loro iniziativa in ambito condominiale e del possibile divieto regolamentare, denunciato dal volantino anonimo di cui avevano già avuto conoscenza agli inizi di luglio (si da rendere, a quel punto, per loro doveroso, oltre che prudente, acquisire maggiori informazioni – con la diretta lettura del regolamento condominiale od anche solamente con un colloquio con l'amministratore del condominio – prima dell'assunzione di ulteriori impegni), aveva il concreto effetto di porre a carico delle attrici - con la previsione di un canone di locazione decorrente fin dall'1 luglio 2002, quindi da data addirittura anteriore alla stipula del contratto di cui si discute - il costo economico dei tempi necessari per conseguire tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio dell'attività loro programmata oltre che per reperire tutte le risorse, finanziarie e d'altro genere, necessarie per il buon esito dell'iniziativa.

La possibilità giuridica dell'oggetto del contratto non è, pertanto, inficiata, sia perché non tutte le modalità di utilizzo dell'immobile locato erano, come ovvio, precluse dalla limitazione pattizia (tale è il regolamento condominiale "contrattuale") dell'autonomia privata, sia perché le parti avevano espressamente disciplinato gli aspetti problematici dell'ottenimento delle autorizzazioni all'utilizzo dei locali come asilo nido, sia ponendo a carico delle attrici, sotto forma di canoni di locazione, i costi correlati al conseguente dispendio di tempo, sia prevedendo, per il caso negativo, una condizione risolutiva del solo contratto preliminare di compravendita, fermi restando gli effetti, ivi compreso il pagamento dei canoni, del prodromico rapporto di locazione.

Tale ricostruzione in fatto, incontestabile sulla scorta del testo contrattuale e delle stesse prospettazioni di ambedue le parti, permette di comprendere facilmente che non ricorrono in alcun modo i presupposti per l'applicazione delle altre norme invocate dalle attrici: art. 1429 nr. 2 cc (errore su una qualità dell'oggetto della prestazione determinante per il consenso) ed artt. 1337-

1338 cc (in particolare sotto il profilo dell'omessa informazione da parte del promittente venditore di cause di invalidità a lui note e non conosciute dalle promissarie acquirenti).

Non può sussistere errore essenziale perché la mera previsione di una condizione risolutiva del preliminare di compravendita per il caso di impossibilità di svolgere l'attività di asilo nido da parte delle sigg.re [redacted] e [redacted] è indicativa del fatto che costoro erano consapevoli di tale concreta possibilità al momento della firma dell'accordo contrattuale che prevedeva anche l'instaurazione di un rapporto di locazione.

Per la stessa ragione di fatto non è neppure ravvisabile alcuna responsabilità ex art. 1337-1338 cc del locatore [redacted] perché la condizione risolutiva apposta al preliminare di compravendita dimostra, come già si è osservato, che alla data del 29 luglio 2002 non difettava in capo alle sigg.re [redacted] e [redacted] n'informazione, quantomeno sommaria, in ordine ai divieti posti dal regolamento, sì da rendere irrilevanti le generiche rassicurazioni della controparte contrattuale e doverosa una condotta diligente (mediante la preventiva acquisizione di una copia del regolamento contrattuale ed eventualmente mediante la formulazione di uno specifico quesito all'amministratore e/o all'assemblea del condominio) delle stesse.

Si può ben concordare con l'affermazione del procuratore delle attrici in ordine alla "ingenuità" delle sue assistite e si può ulteriormente sottolineare che sono assai evidenti i vantaggi che il contratto del 29 luglio 2002 ha portato all'astuto [redacted], ma da tali considerazioni "metagiuridiche" non può trarsi, per le ragioni evidenziate, alcuna conseguenza in ordine alla nullità/annullabilità/invalidità e tantomeno risolvibilità del rapporto di locazione per cui è causa.

La faciloneria, non tutelabile dall'ordinamento giuridico, delle attrici è resa ancor più evidente dal fatto che le stesse hanno sopportato spese per intraprendere lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare di [redacted] ed hanno investito somme, sia pur modeste, per promuovere l'avvio dell'attività di asilo nido in locali che non erano sicure di poter adibire allo scopo sperato.

Non è, pertanto, accoglibile la domanda risarcitoria formulata dalle attrici.

Non è fondata neppure la domanda di risarcimento dei danni arrecati all'immobile proposta in via riconvenzionale dal convenuto, sia perché i lavori eseguiti dalle attrici paiono di assai modesta entità ed insuscettibili di compromettere lo stato dei luoghi, sia, e soprattutto, perché il convenuto non ha provato, né si è offerto di provare, se non con un capitolo di prova testimoniale inammissibilmente valutativo, le condizioni dell'immobile prima della consegna delle chiavi alle attrici, avvenuta senza particolari formalità.

Parimenti infondata è l'ulteriore domanda riconvenzionale del convenuto per la condanna delle attrici al pagamento del canone di locazione per il trimestre ottobre/dicembre 2002, sia perché non vi è evidenza documentale, come sarebbe stato logico attendersi, della data di consegna delle

chiavi, sia perché vi è prova (cfr. lettera di [redacted] al legale delle attrici, sub doc. 16 fasc. di parte attrice) del fatto che il convenuto si rese indisponibile ad un incontro fino al 15 dicembre 2002.

Del tutto evanescente, infine, è la richiesta di risarcimento del danno pari al minor prezzo conseguito nella compravendita dell'immobile per il deprezzamento conseguente ai lavori fatti eseguire dalle sigg.re [redacted] e [redacted]. Al rilievo, già formulato, in ordine alla minima entità di tali lavori ed alla loro conseguente inidoneità a provocare una diminuzione del valore del bene, si deve aggiungere la considerazione che tale richiesta costituisce, per un verso, una duplicazione della prima domanda riconvenzionale risarcitoria già esaminata e che, in ogni caso, stante il fatto che l'unità immobiliare non è stata venduta, è del tutto improbabile l'ipotesi che [redacted] abbia subito un danno *sub specie* di minor corrispettivo della compravendita, essendo, casomai, sostenibile, sia pur senza alcuna rilevanza processuale, che il proprietario sia stato beneficiato dal notorio, cospicuo incremento dei valori immobiliari che si è verificato nel corso degli ultimi anni.

La reciproca soccombenza delle parti e, in qualche misura, anche il concreto andamento della vicenda scaturita dall'incontro fra un accorto affarista e due educatrici tanto intraprendenti quanto sprovviste nella gestione dei propri interessi, rendono evidenti i giusti motivi per un'integrale compensazione delle spese di lite.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

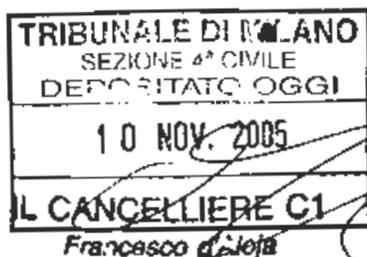
**RIGETTA**

tutte le domande delle attrici [redacted] e [redacted] e tutte le domande riconvenzionali del convenuto [redacted]

**COMPENSA**

integralmente le spese di lite fra le parti.

Così deciso in Milano, il 7 novembre 2005 .



il Giudice  
Giovanni Rollero

