

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, i coniugi [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la S. [redacted] ed A. [redacted] in proprio e nella qualità di legali rappresentanti della predetta società nonché [redacted] quale titolare dell'impresa individuale [redacted] per sentire accogliere le conclusioni che possono così sintetizzarsi:

- 1) risoluzione per inadempimento dei convenuti S. [redacted] e A. [redacted] del contratto preliminare di compravendita di un appartamento in [redacted], piazza [redacted] del contratto di appalto per lavori di ristrutturazione dello stesso, contratti, entrambi, stipulati dagli attori nelle rispettive qualità di promissari acquirenti dell'immobile e di committenti dei relativi lavori edili e dai tre convenuti su menzionati quali promittenti venditori dell'alloggio ed appaltatori;
- 2) condanna di [redacted] e [redacted] al pagamento della somma di euro [redacted] a titolo di restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata dagli attori, oltre ad un contributo di [redacted] euro per spese legali da costoro affrontate;
- 3) condanna di [redacted] e [redacted] al pagamento della somma di [redacted] euro a titolo di risarcimento del danno da inadempimento al contratto di appalto per la ristrutturazione dell'appartamento promesso in vendita;
- 4) condanna di [redacted] e [redacted] al pagamento della somma di [redacted] euro a titolo di risarcimento del danno morale;
- 5) condanna di [redacted] alla restituzione della somma percepita quale provvigione per l'intermediazione nella vendita dell'alloggio di piazza [redacted] che la stessa agente immobiliare aveva garantito – consegnando una piantina sulla quale aveva apposto, di suo pugno, la scritta "100 mq." – di superficie assai superiore a quella poi riscontrata nella realtà;
- 6) condanna di [redacted] al risarcimento del danno morale subito dagli attori per il "comportamento scorretto" di questa convenuta.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 25 giugno 2003, era dichiarata la contumacia di tutti i convenuti ed il procuratore degli attori dava atto dell'intervenuta transazione

con i convenuti S [REDACTED] riservandosi di formalizzare la rinuncia agli atti del giudizio nei confronti di costoro.

Con comparsa depositata all'udienza del 4 novembre 2003, fissata per gli incumbenti ex art. 183 cpc, si costituiva [REDACTED], quale titolare dell'I [REDACTED] contestando le pretese degli attori e chiedendo il rigetto delle domande dagli stessi proposte.

Assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali, all'udienza del 14 gennaio 2004, erano ammesse in parte le prove orali sollecitate dalle parti

Nell'udienza del 5 maggio 2004 erano assunte le testimonianze di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 20 settembre 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e dopo il deposito della comparsa conclusionale da parte del solo procuratore degli attori, il 30 novembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si deve osservare che i coniugi [redacted] pur dando atto fin dalla prima udienza di aver concluso una transazione (prodotta come doc. 11 d parte attrice) con [redacted] e [redacted] chiusura del contenzioso con questi convenuti, non hanno mai formalizzato la loro rinuncia agli atti del giudizio nei confronti di queste parti, che, diversamente da quanto esposto dagli attori in comparsa conclusionale, sarebbe stata immediatamente efficace, senza necessità di accettazione, trattandosi di convenuti contumaci.

Non resta, in questa sede, che prendere atto della transazione intercorsa tra gli attori ed i convenuti [redacted] e dichiarare cessata la materia del contendere su tutte le domande proposte nei confronti di costoro.

Le residue domande degli attori nei confronti della convenuta [redacted] si fondano sui seguenti presupposti di fatto: i coniugi [redacted] e [redacted] avrebbero conferito all'agente immobiliare l'incarico di reperire un appartamento di estensione non inferiore a 100 mq.; l'agente immobiliare avrebbe fatto visionare loro l'appartamento di piazza [redacted], garantendo che lo stesso aveva la superficie richiesta, apponendo di suo pugno la dicitura "100 mq." su una piantina loro consegnata, prodotta in copia come doc. 1 di parte attrice, in realtà, l'appartamento era di superficie inferiore, ma [redacted] aveva fatto loro sottoscrivere il preliminare di compravendita, omettendo anche di procurare la disponibilità del titolo di provenienza, necessario per l'istruzione della pratica di mutuo. Ciò nonostante l'agente immobiliare aveva preteso ed ottenuto il pagamento delle provvigioni, nella misura di euro [redacted].

Solo nella comparsa conclusionale gli attori hanno fatto chiarezza in ordine alla *causa petendi* delle pretese fatte valere nei confronti di [redacted] ricondotte alla violazione del dovere di informazione incombente sul mediatore per il disposto dell'art. 1759 cc.

Le domande degli attori non sono fondate, non essendo stati adeguatamente provati i fatti allegati a loro fondamento.

Ed infatti, se può dirsi che, non avendo la convenuta [redacted] formalmente disconosciuta la propria scrittura sulla piantina recante l'annotazione "100 mq." prodotta dagli attori, tale documento può aversi per riconosciuto da questa parte e se può dirsi, pertanto, che l'agente immobiliare avesse proposto ai coniugi [redacted] l'acquisto di un appartamento di 100 mq., non si può, tuttavia, fare a meno di notare che gli attori non hanno provato né si sono offerti di provare in alcun modo l'effettiva superficie, a loro dire molto inferiore, dell'unità immobiliare. Sebbene negli scritti difensivi ed anche nelle corrispondenze del legale degli attori si sia fatto riferimento a misurazioni eseguite da un tecnico di fiducia, non v'è traccia nei documenti di causa di tali rilievi e neppure del

nome del tecnico incaricato, non indicato quale testimone dagli attori, che hanno richiesto l'escussione della sola teste [redacted] dipendente della banca contattata dai coniugi [redacted] per l'erogazione del mutuo: a questa testimone (scarsamente attendibile, in verità, perché pare assai poco probabile che il funzionario di banca incaricato per la pratica di mutuo abbia presenziato addirittura al primo contatto fra i clienti e l'agente immobiliare, nel quale quest'ultimo aveva proposto ai primi l'acquisto dell'appartamento) nulla è stato chiesto in ordine all'effettiva superficie dell'immobile, sebbene sia esperienza comune che le banche provvedono, con propri tecnici di fiducia, ad accertare la consistenza ed il valore degli immobili in vista dell'erogazione dei mutui. In definitiva, nulla gli attori (le cui richieste istruttorie sono state interamente recepite dal giudicante) hanno provato in ordine all'effettiva superficie dell'appartamento loro promesso in vendita e nessuna rilevanza probatoria può attribuirsi alla missiva della sig.ra [redacted] di data 5 dicembre 2002, prodotta da parte attrice, nella quale costei, rivolgendosi ai coniugi [redacted] manifestava le proprie perplessità in ordine all'erogazione del mutuo da parte della banca della quale si dichiarava dipendente, per aver appreso solo quel giorno che la superficie dell'alloggio sarebbe stata di soli 75 mq. circa. Tale affermazione, frutto non dell'esperienza diretta della sig.ra [redacted] ma delle notizie riferitele dagli stessi attori o dal loro legale, non ha, evidentemente, alcun valore di prova ed è singolare che gli attori non abbiano neppure sollecitato l'effettuazione di una CTU, per accertare l'effettiva consistenza del bene.

Con riguardo, poi, all'attendibilità della teste [redacted] ed al valore da attribuire agli scritti dalla stessa provenienti, si deve anche notare che è, quantomeno, inusuale che la corrispondenza del 5 dicembre 2002 su menzionata, pur essendo chiaramente da riferirsi ad una pratica d'ufficio, dalla stessa trattata quale dipendente della Banca [redacted] non sia stata redatta su carta intestata della banca e che nell'intestazione siano stati inseriti soltanto le generalità della sig.ra [redacted] l'indirizzo della sua abitazione privata ed addirittura il suo numero di utenza cellulare e nessun altro riferimento.

Debbono, quindi, essere rigettate tutte le domande proposte dagli attori nei confronti della convenuta [redacted].

Le spese di lite, liquidate d'ufficio come da dispositivo, in assenza di nota spese, seguono la soccombenza degli attori.



PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia dei convenuti [redacted]
ed A [redacted] e nel contraddittorio delle altre parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda
eccezione, deduzione,

DICHIARA

cessata la materia del contendere in ordine a tutte le domande proposte dagli attori nei confronti dei
convenuti [redacted] ed [redacted]

RIGETTA

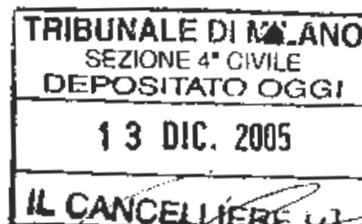
tutte le residue domande degli attori [redacted] e [redacted] e li

CONDANNA

in solido fra loro, a rimborsare a [redacted], quale titolare dell'Immobiliare [redacted] le
spese di lite, che si liquidano in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per
onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così
complessivamente, in euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 2 dicembre 2005.

il Giudice
Giovanni Rollero



Francesco d'Alais