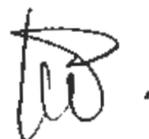


## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i coniugi [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano l'Immobiliare [redacted] ed il sig. [redacted], in qualità di titolare e legale rappresentante della [redacted] esponendo: 1) che essi - a seguito dell'intervento dell'agenzia immobiliare [redacted] di [redacted] - in data 04.11.1999 avevano sottoscritto una proposta di acquisto avente ad oggetto "villetta a schiera centrale composta da 4 locali più doppi servizi con annesso giardino, sottotetto, taverna e box doppio", sita in Comune di [redacted], di proprietà dell'Immobiliare [redacted] per il prezzo di £. [redacted]; 2) che contestualmente alla sottoscrizione della proposta di acquisto gli attori avevano corrisposto a mani del mediatore la somma di £. [redacted] a titolo di deposito, che sarebbe divenuta caparra confirmatoria a seguito dell'accettazione della proposta; 3) che il successivo 09.11.1999 la promissaria venditrice aveva accettato la proposta di acquisto; 3) che in data 26.11.1999 era stato sottoscritto dalle parti il preliminare di compravendita contestualmente al quale i promissari acquirenti avevano versato alla proprietà la somma di £. [redacted] a titolo di ulteriore caparra confirmatoria; 4) che il rogito era stato previsto entro il giorno 30.03.2000; 5) che a seguito delle indagini commissionate dagli attori era emerso che i locali promessi in vendita erano privi della prescritta abitabilità; due dei quattro locali promessi in vendita dall'Imm.re [redacted] (e precisamente quelli posti nel sottotetto) erano stati realizzati in difformità dalle concessioni edilizie; che in ogni caso i due locali ed il bagno ubicati nel sottotetto non risultavano in grado di assolvere alla loro funzione abitativa, in quanto privi dei requisiti igienico-sanitari riguardanti le condizioni di abitabilità (in particolare per la mancanza del requisito dell'altezza



media ponderale); 6) che per tali ragioni gli attori con raccomandata in data 12.10.2001 avevano receduto dal contratto preliminare 26.11.1999, chiedendo vanamente all'Imm.re [redacted] la restituzione del doppio della caparra ed all'agenzia di mediazione la restituzione delle somme alla stessa corrisposte a titolo di compenso. Tutto ciò premesso, gli attori chiedevano dunque che - dato atto degli inadempimenti contestati all'Imm.re [redacted] e del conseguente recesso dal preliminare esercitato dagli attori stessi con la lettera raccomandata 26.11.1999 -- quest'ultima venisse condannata a corrispondere loro il doppio della caparra, nella misura di £. [redacted] = e - quanto all'agenzia [redacted] -- che quest'ultima fosse condannata alla restituzione del compenso mediatorio percepito, avendo omesso di fornire agli attori una corretta informazione sui profili sopra contestati alla venditrice.

Si costituiva in giudizio l'Imm.re [redacted] contestando la fondatezza delle allegazioni svolte ex adverso e delle domande proposte dagli attori, di cui invocava il rigetto. In via riconvenzionale la società chiedeva che il preliminare del 26.11.1999 fosse dichiarato risolto per fatto e colpa degli attori; ovvero, in subordine, che venisse dichiarata l'illegittimità del recesso da essi esercitato; in ogni caso che venisse dichiarata la legittimità dell'incameramento da parte della convenuta dell'importo di £. [redacted] = versato dai coniugi [redacted] a titolo di caparra confirmatoria, oltre al risarcimento dei maggiori danni nella misura che sarebbe stata accertata in corso di causa.

Si costituiva in giudizio anche l'agenzia di mediazione [redacted] Promozioni Immobiliari, che contestava la fondatezza del lamentato inadempimento addebitato dagli attori e la serietà delle pretese da questi ultimi svolte nei suoi confronti, concludendo per il rigetto di queste ultime, anche eventualmente previa declaratoria di nullità del recesso esercitato dai coniugi [redacted] in data 12.10.01.

All'udienza fissata per la comparizione personale delle parti ai sensi dell'art.183 cpc si presentavano unicamente gli attori, i quali

ribadivano a verbale – che sottoscrivevano di pugno – la loro volontà di recedere dal contratto preliminare oggetto di causa.

Non veniva dato ingresso alle istanze istruttorie delle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle stesse come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Nella propria memoria ex art.183 comma 5° cpc gli attori hanno modificato le conclusioni di merito come rassegnate in citazione e nel foglio di precisazione delle conclusioni (depositato all'udienza del 18.05.05) risultano riproposte le conclusioni contenute nella menzionata memoria ex art.183 comma 5° cpc.. Poiché nessuna eccezione di novità delle conclusioni così assunte, resta superata l'esigenza di compiere un'indagine specifica sul punto.

Gli attori svolgono distinte domande nei confronti dei due convenuti, che dunque vanno esaminate partitamene.

Quanto al rapporto processuale con l'Imm.re [REDACTED] la domanda principale svolta dagli attori è diretta ad ottenerne la condanna al pagamento del doppio della caparra, previo accertamento dell'inadempimento alla proposta di acquisto ed al preliminare, di cui la convenuta si sarebbe resa responsabile ed a seguito del quale gli attori hanno esercitato il recesso con la raccomandata 12.10.2001.

A fronte delle domande e delle prospettazioni in fatto compiute dagli attori, la convenuta si limita a contestare la loro fondatezza e dunque la legittimità del dichiarato recesso dal preliminare per mancanza dell'inadempimento dedotto a giustificazione del predetto recesso. Dunque l'Imm.re [REDACTED] non deduce l'inidoneità formale della dichiarazione di recesso, ma unicamente la sua illegittimità dal punto di vista sostanziale, mancando le condizioni (cioè l'inadempimento ascritte da controparte) su cui la dichiarazione di recesso è stata fondata.

*tw.*

Né può giovare all'Imm.re [REDACTED] l'eccezione di nullità del recesso sollevata da [REDACTED], poiché ad essa la prima non ha aderito ed in ogni caso poiché la mediatrice non è legittimata a siffatta eccezione. Invero essa è carente di interesse a far valere l'eccezione, atteso che la dichiarazione di recesso non è diretta a lei ed inerisce un contratto (il preliminare) cui essa è rimasta estranea.

Dunque occorre anzitutto esaminare la domanda con cui gli attori chiedono la condanna di Imm.re [REDACTED] al pagamento in loro favore del doppio della caparra.

A fondamento di tale pretesa essi deducono l'inadempimento della convenuta alle obbligazioni assunte nella proposta di acquisto e nel contratto preliminare. In proposito va anzitutto premesso che la proposta di acquisto sottoscritta dagli attori e che dall' Imm.re [REDACTED] è stata accettata resta superata dal successivo contratto preliminare datato 26.11.1999, sottoscritto da entrambe le parti. E' dunque esclusivamente a quest'ultimo – che ha assorbito e superato il primo essendo intervenuto successivamente – che occorre fare riferimento per individuare in maniera puntuale le obbligazioni assunte dalle parti e dunque per accertare la sussistenza dei dedotti reciproci inadempimenti (posto che Imm.re [REDACTED] a sua volta svolge domanda riconvenzionale di risoluzione del preliminare per fatto e colpa degli attori, con conseguente domanda di risarcimento danni).

Per quanto riguarda la posizione negoziale assunta in tale ambito negoziale dalla convenuta promissaria venditrice, nel preliminare si legge che essa si impegna a cedere e vendere a controparte *“villetta a schiera centrale composta da quattro locali oltre i servizi con annessa cantina, lavanderia e box al piano interrato, sottotetto agibile al piano primo e giardino di pertinenza.....Per un amigliore identificazione delle porzioni immobiliari promesse in vendita, le parti fanno riferimento al tipo planimetrico allegato. La porzione immobiliare sarà rifinita come da descrizione tecnica allegata, che*

*unitamente al tipo planimetrico forma parte integrante della presente scrittura".*

Dunque la venditrice si è impegnata a trasferire in capo agli odierni attori un piano interrato in cui sono ubicati: cantina, lavanderia e box. Ciò si evince in maniera chiara dal testo contrattuale ora riportato e della visione della planimetrica del piano interrato allegata al preliminare. Sul punto non v'è d'altro canto controversia alcuna tra le parti.

Ritiene poi questo giudice che il tenore testuale del contratto in parola in cui si legge "*sottotetto agibile*" non possa indurre in alcun equivoco nel senso che il piano sottotetto è previsto come accessibile e dunque fruibile, ma non abitabile. Dunque non può parte attrice lamentare il fatto che la porzione costituita dal sottotetto sia priva dei requisiti di abitabilità, non avendo la promissaria acquirente assunto contrattualmente alcun impegno in tal senso. Condivisibile appare pertanto la tesi sostenuta dall'Imm.re [REDACTED] che evidenzia tale circostanza, sostenendo che negli accordi con controparte "*si parla di sottotetto e non di due camere con bagno*" (pag.4 della comparsa conclusionale di Imm.re [REDACTED]) e che la porzione abitabile descritta nel contratto era unicamente quella posta al piano terra (cfr. sempre pag.4, ultimo capoverso, della comparsa conclusionale di Imm.re [REDACTED]). Ribadisce infatti la convenuta che "*i quattro locali indicati nella proposta di acquisto sono tutti al piano terreno come è dato rilevare agevolmente dalla planimetria allegata alla proposta d'acquisto*".

In realtà la planimetria è allegata non alla proposta d'acquisto, ma al preliminare, così come i quattro locali indicati nella proposta d'acquisto sono poi gli stessi cui si fa riferimento nel preliminare, che è – come evidenziato – il solo atto negoziale cui si deve far riferimento in questa sede.

Ai fini dell'indagine sul dedotto da parte attrice) inadempimento della promissaria venditrice, alla luce di quanto sin qui evidenziato, occorre

teo.

perciò limitare l'indagine alle pattuizioni contenute in preliminare e relative al piano terra della villetta prenotata dagli attori.

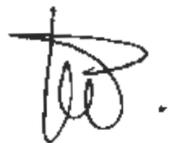
A piano terra perciò si dovevano trovare "quattro locali oltre servizi", posto che il sottotetto avrebbe dovuto essere solo "agibile" e che "cantina, lavanderia e box" avrebbero dovuto essere tutti - pacificamente - ubicati "al piano interrato".

Se però si prende in esame la planimetria allegata al preliminare ed al quale "per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari promesse in vendita" le parti contraenti espressamente fanno riferimento, i "conti" non tornano, cioè sono individuabili al piano terra solo tre locali oltre ad un solo bagno. Vale a dire la cucina, il soggiorno, una camera ed un solo bagno. Ciò, volendo calcolare come "locale" e non già solo come "servizio" anche la cucina.

Manca dunque un "locale" ed un "servizio" di quelli enunciati nel preliminare e che - anche alla luce dell'interpretazione autentica data dalla convenuta Imm.re [REDACTED] - avrebbero dovuto essere ubicati tutti al "piano terra".

Posto che lo stato dei luoghi e dunque la villetta come offerta dalla venditrice e pronta per il rogito fissato da ultimo al 24.10.2001 corrispondeva - per espressa ammissione della convenuta - alle risultanze della planimetria in esame, si deve concludere che il bene materialmente messo a disposizione dei promissari acquirenti non corrispondeva a quanto descritto testualmente nella narrativa contenuta nel preliminare.

Alla luce di tale considerazione appare allora ragionevole ipotizzare a questo punto che effettivamente la promissaria venditrice abbia prospettato verbalmente agli attori la possibilità di ricavare un bagno e due camere nel piano sottotetto. D'altro canto se si leggono le descrizioni tecniche allegate esse pure al preliminare alla voce "rivestimenti interni" si fa riferimento alle "pareti dei bagni", dando ulteriore conferma del fatto che nell'unità abitativa avrebbe dovuto essere realizzato più di un solo bagno - come del resto testualmente



enunciato anche nella dicitura "oltre servizi" contenuta nel preliminare. Poiché dalla piantina del piano terra è chiaramente visibile la mancanza, a tale livello, dello spazio materiale per la realizzazione di un secondo bagno – oltre a quello indicato in piantina –, se ne deve dedurre che il secondo bagno avrebbe dovuto essere costruito al piano sottotetto, che però era previsto solo come "agibile"; dunque il bagno non avrebbe potuto trovarvi legittima allocazione.

Ne consegue che l'Imm.re [REDACTED] è stata inadempiente nei confronti dei promissari acquirenti, non essendo stata pronta – alla data dalla stessa indicata per il rogito – di mettere a loro disposizione la villetta con le caratteristiche promesse.

D'altro canto ad oggi la convenuta non ha fornito la prova che per l'immobile oggetto di causa sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità. Al riguardo parte attrice ha prodotto il verbale di accertamento di violazione amministrativa per mancato ottenimento del certificato di abitabilità, elevato alla data del 09.04.2003 proprio in relazione alla villetta promessa agli attori e venduta – dopo il recesso di questi – a terzi.

Infine appare documentata l'esistenza di difformità tra alcune delle opere realizzate all'interno della villetta e le prescritte autorizzazioni amministrative, non sanate alla data fissata dalla venditrice per il rogito (24.10.01-doc.3 dell'Imm.re [REDACTED]).

La circostanza non è contestata dalla convenuta, che sostiene (cfr. pag.5 della conclusionale) come sia fisiologico che nella prassi vi siano delle modifiche in corso d'opera rispetto agli originari progetti assentiti dall'autorità comunale e come "ad opere ultimate vengano presentate in Comune le cosiddette varianti in corso d'opera", che dunque vengono assentite a posteriori. Ciò si sarebbe verificato nel caso di specie. Tale assunto è però contraddetto dal fatto che anzitutto non risulta essere mai stato dedotto dalla convenuta – prima della conclusionale – che la villetta non fosse ancora ultimata alla data fissata per il rogito (così da giustificare la mancanza, in tale



momento, delle prescritte autorizzazioni amministrative) e secondariamente dal fatto che (come emerge dai documenti prodotti dagli attori e per espressa ammissione della convenuta in comparsa conclusionale) le istanze in sanatoria - presentate dalla convenuta solo nel maggio 2003 - sono state esaminate favorevolmente nel mese di giugno 2003.

Quanto sin qui osservato rende di tutta evidenza l'esistenza - alla data fissata dall'Imm.re [redacted] per il rogito - di diversi inadempimenti da parte della stessa alle obbligazioni assunte con il preliminare del 26.11.1999. Ne consegue la legittimità del recesso dichiarato dai promissari acquirenti.

Non trova invece conforto il contrario assunto di parte convenuta, secondo il quale sarebbero stati gli attori a rendersi inadempienti alle obbligazioni di pagamento assunte con il preliminare, omettendo di effettuare i versamenti dovuti alle scadenze pattuite.

Dalla lettura del preliminare si evince che il prezzo di £. [redacted] = pattuito per l'acquisto della villetta doveva essere corrisposto come segue: a) £. [redacted] = + IVA versati prima d'ora;

b) £. [redacted] = + IVA alla sottoscrizione della presente scrittura;

c) £. [redacted] = + IVA entro e non oltre il 30/03/2000;

d) £. [redacted] = + IVA entro e non oltre il 30/03/2000.

Di tali importi, pacificamente, gli attori hanno versato solo quelli di cui ai precedenti punti a) e b), costituenti complessivamente la somma di £. [redacted], corrisposta a titolo di caparra confirmatoria.

All'art.9) del preliminare si legge inoltre che " *entro il 30.03.2000 e comunque non appena saranno approntati i necessari documenti, verranno redatti i definitivi Atti Notarili di compravendita. Da quel momento la Futura Parte Acquirente è tenuta a comparire alla data fissata dalla Futura Parte Venditrice davanti al notaio rogante, ed a versare eventuali conguagli non regolarizzati in precedenza.*"

Dalla lettura coordinata delle disposizioni contrattuali ora riportate appare evidente che il pagamento del saldo prezzo era previsto contestualmente alla stipula del rogito notarile. D'altro canto appare contrario alla logica ipotizzare che il prezzo dovesse venire corrisposto dagli acquirenti per intero in via anticipata rispetto al perfezionamento del trasferimento immobiliare. D'altro canto risulta per tabulas che la promissaria venditrice non ha mai contestato a controparte alcun inadempimento se non dopo che gli odierni attori hanno esercitato il recesso dal contratto, lamentando l'inadempimento dell'Imm.re [REDACTED]. Anzi v'è in atti la prova documentale del fatto che la convenuta avesse accettato uno slittamento dei pagamenti. Nella lettera inviata dall'Imm.re [REDACTED] agli attori e recante la data del 11.09.2001 (doc.2 dell'Imm.re [REDACTED]) si legge infatti che la venditrice fa riferimento anzitutto, in premessa, agli incontri avuti con la controparte per *"concordare la data, le modalità del mutuo e dell'atto notarile"*, così dimostrando come vi fossero in atto delle intese tra le parti affinché una parte del residuo prezzo venisse corrisposta mediante accollo di un mutuo. Nella missiva si legge poi testualmente *"facciamo notare che lo slittamento dei pagamenti concordati, ha comportato notevoli costi per la ns. società"*.

Dunque appare evidente come la data pattizia del 30.03.2000 fosse già trascorsa da tempo (rispetto alla missiva del settembre 2001 in esame) senza che la venditrice lamentasse l'inadempimento di controparte. Anzi v'è la prova che il differimento della data dei pagamenti era concordato.

Infondato è dunque l'addebito di inadempimento opposto dalla venditrice, la cui domanda riconvenzionale di risoluzione dle preliminare per fatto e colpa degli attori va pertanto rigettata.

Ciò comporta viceversa l'accoglimento della domanda di parte attrice diretta ad ottenere la condanna di controparte alla corresponsione in loro favore del doppio della caparra a suo tempo versata alla venditrice.



Sulla somma di € [redacted] (= pari al doppio della caparra di £. [redacted] =) che la convenuta va condannata a versare agli attori non debbono essere corrisposti gli interessi legali in mancanza di domanda.

Vanno invece rigettate le domande svolte dagli attori nei confronti della mediatrice [redacted]

Il ruolo svolto dalla stessa pattiziamente si doveva esaurire nel mettere in contatto le parti, raccogliere la proposta di acquisto degli acquirenti e la sua accettazione da parte del venditore. Infatti il compenso provvigionale è stato riconosciuto dagli attori in relazione appunto alla sottoscrizione della proposta di acquisto e alla relativa accettazione, come emerge in maniera inequivoca dalla lettura del doc.5 prodotto dagli attori.

Rispetto a tale intervento i profili di inadempimento accertati a carico della promissaria venditrice non possono in alcun modo coinvolgere la mediatrice.

Le responsabilità che gli attori addebitano alla mediatrice ineriscono le vicende successive alla prestazione dell'attività per la quale il compenso mediatorio è stato corrisposto.

D'altro canto la responsabilità addebitata dagli attori alla mediatrice si sarebbe concretata nell'aver sostenuto - in epoca successiva alla sottoscrizione del preliminare - la posizione illegittima della promittente venditrice in relazione all'abitabilità del sottotetto. A prescindere dal rilievo assorbente che sul punto si è già escluso ogni inadempimento da parte della venditrice, in ogni caso il titolo di responsabilità da dedurre a fondamento della domanda restitutoria/risarcitoria avrebbe dovuto essere diverso dal rapporto mediatorio, esauritosi con il compimento delle attività di cui sopra si è detto.

Dunque le domande svolte dagli attori nei confronti di [redacted] vanno rigettate siccome infondate.

Visto l'esito del giudizio, Immobiliare [redacted] va condannata a rimborsare agli attori i 2/3 delle spese di lite, mentre gli attori vanno condannati a rimborsare le spese di lite in favore di [redacted]. Tali spese vengono liquidate in base al valore delle domande svolte dalle parti e tenuto conto della natura delle questioni trattate.

**p. q. m.**

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

- 1) accertata la legittimità del recesso esercitato dagli attori in data 12.10.2001, condanna la convenuta Immobiliare [redacted] a corrispondere ad essi la somma di € [redacted] a titolo di restituzione del doppio della caparra;
- 2) condanna la convenuta Imm.re [redacted] a rimborsare agli attori i 2/3 delle spese di lite, liquidati in tale frazione – unitariamente per entrambi in base all'unica nota spese – in € [redacted] per spese, € [redacted] = per diritti ed € [redacted] = per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali ed accessori di legge;
- 3) rigetta le domande svolte dagli attori nei confronti della convenuta [redacted] di [redacted] e condanna i sigg.ri [redacted] a rimborsare alla convenuta le spese di lite, liquidate in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 06.12.05.

Il Giudice

*U. L. Pavone*

