

SENTENZA N.

Sent. 3549/07  
2988/07

N. 41941/2004

N. REG. DEP.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4° CIVILE**

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa con atto di citazione notificato in data 9.06.2004 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] c. [redacted] e [redacted]  
(c.f. [redacted]), elettivamente domiciliati in Milano V.le Sabotino 13,  
presso lo studio dell'avv. Lucia Primavera, che li rappresenta e difende, per procura a  
margine dell'atto di citazione-

**ATTORI**

**CONTRO**

[redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted] (c.f. [redacted])  
[redacted], elettivamente domiciliati in Milano viale E. Caldara 29, presso lo  
studio degli avv. Vincenzo Basta e Maria Pia Cariddi, che li rappresenta e difende per  
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

**CONVENUTI**

Oggetto: accertamento inadempimento contrattuale, riduzione prezzo, risarcimento  
danni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, i coniugi [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio i sigg. [redacted] e [redacted] esponendo che:

-nella seconda metà del 2003, desiderosi di acquistare in proprietà un immobile più grande di quello ove erano in locazione, nel novembre 2003 visitavano l'unità immobiliare sita in via Ausonio 17 e, nell'occasione, il sig. [redacted] delegato dai venditori, riferiva che l'immobile, al momento occupato, sarebbe stato a breve liberato in quanto il contratto di locazione concluso con la sig.ra [redacted] era stato regolarmente disdettato e sarebbe improrogabilmente scaduto il 16.2.04;

-rassicurati in tal senso anche dai venditori, in data 16.12.03 stipulavano con parte venditrice il contratto preliminare di compravendita e, in data 27.2.04, l'atto pubblico di vendita, con cui i venditori dichiaravano e garantivano che *"il contratto di locazione sottoscritto con l'attuale occupante dell'appartamento è prima d'ora scaduto, è stata data regolare disdetta per finita locazione secondo quanto previsto dal contratto e che il venditore ha comunicato a mezzo raccomandata che, intendendo vendere l'appartamento, accordava diritto di prelazione e che l'inquilino, nei termini previsti, non ha esercitato la facoltà accordatagli"*;

-in seguito gli attori apprendevano dalla conduttrice, richiesta di restituire l'immobile, che non era sua intenzione rilasciare spontaneamente il bene; apprendevano altresì che il contratto di locazione 16.2.00 non era stato validamente disdettato ai fini del rilascio per la scadenza del 16.2.04, in quanto nella disdetta in data 26.3.03 non era stato indicato il motivo del diniego del rinnovo del contratto;

-appurato dunque che l'immobile acquistato non era formalmente libero ma occupato, legittimamente, almeno fino al 16.2.08, peraltro ad un canone irrisorio rispetto a quello di mercato, con lettera 6.4.04 chiedevano ai convenuti una congrua riduzione del prezzo ed il risarcimento di tutti i danni patiti e patendi; con lettera via fax in data 21.4.04 i convenuti contestavano ogni addebito e respingevano le richieste degli attori.

Ciò premesso chiedevano, accertato che il contratto di locazione del 16.2.00 stipulato tra i sigg. [redacted] e la sig.ra [redacted] avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano via Ausonio 17, scadrà il 16.2.08; accertata e dichiarata

l'operatività della garanzia di cui all'art. 1489 c.c. e il diritto degli attori alla riduzione del prezzo di vendita di euro 33.750,00, o di quel diverso importo da accertarsi in corso di causa, condannare i convenuti, in solido fra loro, al pagamento in favore degli attori del predetto importo; accertato e dichiarato il diritto degli attori ai sensi dell'art. 1489 c.c. al risarcimento di tutti i pregiudizi sofferti per la violazione della prestata garanzia, condannare i convenuti al pagamento in loro favore della somma di euro 76.153,50, oltre rivalutazione monetaria; in via subordinata, chiedevano di accertare e dichiarare l'inadempimento dei convenuti all'obbligo di trasferire la predetta unità immobiliare libera dal contratto di locazione del 16.2.00, con conseguente condanna degli stessi al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti, i quali contestavano le domande attoree e ne chiedevano il rigetto, atteso che gli stessi attori erano stati posti a conoscenza, sin dal contratto preliminare e poi nello stesso rogito, dello stato di occupazione gravante sull'immobile, avevano avuto modo di esaminare la relativa documentazione (contratto e disdetta) e ciò nondimeno avevano deciso di acquistare l'immobile *de quo* ad un prezzo che teneva appunto conto dello stato locativo dell'immobile. Inapplicabile era dunque la disposizione dell'art. 1489 c.c., così come pretestuosa era l'affermazione degli attori di volersi subito trasferire nell'immobile acquistato.

All'udienza in data 17.2.05 comparivano personalmente soltanto gli attori e pertanto nessun tentativo di conciliazione veniva esperito; concessi i termini di cui all'art. 184 c.p.c. per le memorie istruttorie, con ordinanza in data 23.6.05 il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti.

Assunte quindi le prove ammesse, all'udienza in data 13.12.06 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per gli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori sono in parte fondate e meritano accoglimento con le precisazioni che seguono.

Nei documenti prodotti si evince la chiara responsabilità dei venditori consistita nell'aver effettuato una dichiarazione non vera inducendo gli attori-compratori a fare invece affidamento sulla possibilità di disporre di un bene immobile libero.

Ed infatti, nel contratto preliminare in data 16.12.2003 (doc. 4 attori), all'art. 8) viene espressamente detto che: *"L'immobile verrà consegnato occupato da persona e cose come da contratto stipulato in data 16.2.00 dal sig. ██████████ la conduttrice signora ██████████ con scadenza 16.2.04; a tal proposito il sig. ██████████ dichiara di aver già spedito regolare disdetta entro i termini di legge (allegati: fotocopia contratto di locazione e disdetta di fine locazione).."*; nel rogito in data 27.2.04 (doc. 5 attori) viene altresì specificato che: *"La parte venditrice, al riguardo, garantisce che il contratto di locazione sottoscritto con l'attuale occupante dell'appartamento è prima d'ora scaduto, è stata data regolare disdetta per finita locazione secondo quanto previsto dal contratto e che il venditore ha comunicato a mezzo raccomandata che, intendendo vendere l'appartamento, accordava diritto di prelazione e che l'inquilino, nei termini previsti, non ha esercitato tale facoltà accordatagli"*.

E' dunque evidente che il senso della predetta dichiarazione è quello di garantire i compratori sulla circostanza che l'immobile, benchè occupato (circostanza certamente non taciuta) sarebbe comunque divenuto libero da lì a poco, essendo già scaduto il relativo contratto di locazione.

Proprio tale dichiarazione si è rivelata non vera, in quanto la disdetta in data 26.3.03 (doc. 3 attrice- il cui contenuto è il seguente: *"La presente per informarla di disdetta del contratto di locazione stipulato dal 16.2.200 al 16.2.2004. Le chiedo gentilmente che a far data 16.2.2004 di lasciare libero l'appartamento da cose, persone e di restituirmi le chiavi dello stesso..."*), deve ritenersi nulla perché priva dell'indicazione del motivo del diniego del rinnovo (art. 3 L. 431/98), come peraltro ben spiegato dallo stesso SUNIA con lettera in data 9.6.04 (*"Con la presente siamo a precisare che la disdetta del contratto di locazione, nei primi 4 anni, deve essere motivata come prevede la legge 431/98. La disdetta mandata alla nostra assistita non lo era, pertanto*

*il contratto è considerato valido fino alla scadenza del 16.2.08.*"-doc. 11 attori) indirizzata allo stesso difensore degli attori.

Le deposizioni testimoniali poi hanno chiarito alcune circostanze decisive sia in ordine alle ragioni che hanno indotto gli attori a stipulare, sia in relazione al prezzo come concordato.

Così il teste arch. [REDACTED] presente all'incontro del 4.12.03 dei compratori con i venditori, nel confermare il cap. 19, dichiarava: *"Ero stato contattato dai sig.ri [REDACTED] per verificare le condizioni dell'immobile e per valutare la fattibilità di alcune opere di ristrutturazione. Durante il sopralluogo del 4.12.03 ricordo che il venditore specificò che l'immobile, al momento occupato, sarebbe stato libero da lì a poco, in quanto il relativo contratto di locazione era in scadenza ed era stata inviata per tempo la disdetta all'inquilina...preciso che subito dopo il sopralluogo siamo andati in un bar ove il sig. [REDACTED] ha sottoscritto l'offerta d'acquisto come da doc. 23 che mi viene rammostrato. Aggiungo che in quella occasione richiesi la planimetria catastale e tutto quanto ineriva all'aspetto urbanistico/edilizio..".* In ordine poi al prezzo il teste aggiungeva che: *"...la riduzione del prezzo era stata richiesta dagli acquirenti soltanto perché l'immobile era vetusto e richiedeva parecchie modifiche...ricordo che inizialmente il venditore aveva richiesto un prezzo alto, mi sembra intorno ad euro 250.000,00 e avevo detto agli acquirenti che si trattava di un prezzo eccessivo".*

Il teste [REDACTED] amico dei sig.ri M [REDACTED] dichiarava che il sig. [REDACTED] mi chiese di effettuare una telefonata al mediatore sig. [REDACTED]. Ai primi di dicembre '03 effettuai tale telefonata e il sig. [REDACTED] mi confermò che l'appartamento in quel momento occupato sarebbe stato liberato di lì a poco essendo il contratto in scadenza e disdetto per tempo. Mi venne richiesto dal dr. [REDACTED] di effettuare quella telefonata come potenziale acquirente allo scopo di verificare ulteriormente la situazione dell'immobile in vendita".

Il teste [REDACTED] riferiva che: *"..in quanto lavoro in banca, mi vennero chieste dal sig. [REDACTED] agevolazioni per l'acquisto della prima casa, in quanto erano convinti di acquistare l'immobile libero..."*.

Lo stesso teste di parte convenuta, sig. [REDACTED], sentito a prova contraria sul cap. 16 (*"vero che nel corso di detto sopralluogo...riferiva ai signori [REDACTED] che l'appartamento, al momento occupato, sarebbe stato a breve liberato in quanto il contratto di locazione concluso il 16.2.2000 con la sig.ra [REDACTED] era stato regolarmente disdetto e sarebbe prorogabilmente*

scaduto il 16.2.04") dichiarava che: "è vero, ma preciso che non ho mai assicurato che l'immobile sarebbe stato liberato il 16.2.2004..". In ordine al prezzo poi precisava altresì che "... siccome il prezzo iniziale di vendita era di euro 250.000,00 e dovevano essere fatti dei lavori di ristrutturazione, il prezzo venne poi concordato in euro 225.000,00 essendo l'immobile occupato..".

Vi è inoltre da osservare che lo stesso teste ha confermato di avere amministrato l'appartamento di via Ausonio 17 e ha riconosciuto il prospetto di cui al doc. 9 di parte attrice. Si tratta di un documento significativo in quanto evidenzia che gli stessi venditori ritenevano di vendere un immobile libero, atteso che nella stessa quietanza, rilasciata alla conduttrice in data 8.1.04, indicavano l'importo dovuto per il periodo dal 17.2.04 al 30.3.04, successivo dunque alla scadenza/risoluzione della locazione (16.2.04), non più a titolo di canone di locazione ma quale indennità di "occupazione senza titolo".

Da tutte queste risultanze può pertanto fondatamente affermarsi che i compratori sono stati indotti dalle dichiarazioni e garanzie dei venditori a fare affidamento, in totale buona fede, sulla circostanza che l'immobile sarebbe presto divenuto libero in quanto il relativo contratto di locazione era già scaduto.

Tale fattispecie può certamente ricondursi all'ipotesi di cui all'art. 1489 c.c., in quanto la dichiarazione dei venditori, nel suo contenuto sostanziale, è risultata non vera e non era neppure facilmente riconoscibile, mentre nessun obbligo di controllo e/o di verifica gravava in capo agli acquirenti a fronte della specifica e precisa dichiarazione resa, confortata anche dalla documentazione allegata.

Se, dunque, è vero che i venditori non hanno taciuto lo stato di occupazione dell'immobile, è altresì indubbio che gli stessi hanno garantito che il relativo contratto di locazione era già scaduto ed era già stata inviata regolare disdetta, circostanza invece rivelatasi poi non vera. Su tale circostanza si è creato l'affidamento incolpevole dei compratori.

Ne consegue che gli attori hanno diritto ad una riduzione del prezzo, in proporzione alla sussistenza e durata del vincolo locatizio, che stimasi equo determinare in euro 33.750,00, corrispondenti al 15% del prezzo dell'immobile.

Non possono invece riconoscersi le voci di danno lamentate dagli attori, in quanto non sono conseguenza diretta ed immediata della predetta dichiarazione non vera.

Basti pensare, ad es. alla differenza di canone tra quello corrisposto dalla [redacted] quello pagato dagli attori, atteso che gli attori sono stati subito posti a conoscenza del contratto di locazione e dunque del canone versato dalla sig.ra [redacted]. Ancora, e allo stesso modo, la non deducibilità degli interessi passivi del mutuo, la presunta perdita dell'agevolazione fiscale per la detrazione del 36% dei costi di ristrutturazione ed il presunto incremento dei costi relativi alle opere di ristrutturazione non sono danni, ancorchè documentati, riconducibili in modo diretto ed immediato alla condotta tenuta dai convenuti, configurandosi invece ed eventualmente come semplici conseguenze indirette derivanti dalla non disponibilità dell'immobile come bene libero. Tenuto conto dell'esito della controversia, ricorrono giusti motivi per compensare a metà le spese del giudizio, mentre la restante metà deve essere posta a carico dei convenuti, in quanto soccombenti, e si liquida in dispositivo.

**P.Q.M.**

il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] e [redacted] contro [redacted] e [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) accertata e dichiarata l'operatività della garanzia di cui all'art. 1489 c.c. ed il diritto degli attori alla riduzione del prezzo di vendita di euro 33.750,00, condanna i sigg.ri [redacted] e [redacted] in solido tra loro, al pagamento in favore degli attori sigg.ri [redacted] e [redacted] del predetto importo, oltre agli interessi legali dal 27.2.04 al saldo;
- 2) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 3) dichiara le spese del giudizio compensate a metà tra le parti e condanna i convenuti, in solido tra loro, a rifondere agli attori la restante metà che si liquida in complessivi euro 6.665,88, di cui euro 4275,00 per onorari, euro 2061,50 per diritti ed euro 329,38 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 21.3.2007.

Il Giudice

Valter Colombo

8