

Proc. N. 47406/2003 r.g. [REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
4 ° SEZIONE CIVILE

Sent. 4369/06
Es. 3125/06

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

SENTENZA

nella causa civile promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, via
Washington n. 27, Bresso lo studio dell'avv. Marisa Costelli, che li
rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

contro:

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, via Leopardi n. 14, Bresso lo
studio dell'avv. Alfonso Mezzotero, che li rappresenta e difende per
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTI

[REDACTED] e
[REDACTED] titolare [REDACTED] p.i.
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via Cesare Battisti n.
21, Bresso lo studio degli avv.ti Daniele Mammani e Isabella de
Castiglione, che lo rappresentano e difendono per delega a margine della
comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

Conclusioni precisate all'udienza del 10.11.2005 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sig.ri [REDACTED] e
[REDACTED] convenivano in giudizio i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

██████████ ed il sig. ██████████ titolare dell'agenzia Immobiliare Bresso, ed esponeva quanto segue.

In data 15.02.2002, tramite l'agenzia ██████████ essi avevano sottoscritto una proposta di acquisto, al prezzo di € 201.419, relativamente ad un appartamento sito in Bresso, via Bologna n. 12, indicato dall'agenzia come di proprietà dei coniugi ██████████ e ██████████. Contestualmente, il sig. ██████████ versava la somma di € 5.165, destinata ad acquisire funzione di caparra confirmatoria.

Il 16.2.2002 i sig.ri ██████████ e ██████████ accettavano la proposta d'acquisto suddetta, con conseguente conclusione di contratto preliminare ed il sig. ██████████ incassava la somma versata a titolo di caparra confirmatoria.

Nel febbraio 2002 consegnavano altro assegno per € 25.820,00, incassato dal sig. ██████████.

Nel frattempo concludevano un contratto preliminare con terze persone, sempre tramite l'██████████ per vendere il proprio appartamento e finanziare così l'acquisto di quello per cui è causa.

In data 1.3.2002 il sig. ██████████ sottoscriveva un contratto preliminare relativo allo stesso immobile con la sig.ra ██████████ in cui si indicava che la somma fino ad allora versata, complessivamente € 30.985, doveva essere imputata a caparra confirmatoria ed acconto prezzo.

Nel luglio 2002 versavano ulteriore assegno di € 10.333 e pagavano all'agenzia le provvigioni per € 6.042.

Solo successivamente, il 20.12.2002, era emerso che i convenuti non era proprietari dell'immobile bensì titolari di diritto di proprietà superficaria, trattandosi di immobile costruito in regime di edilizia economia e popolare e, a seguito delle rimostranze, costoro avevano proposto di risolvere il preliminare e restituire gli acconti ricevuti o, al più in doppio della caparra che sostenevano consistere nella somma di € 5.165.

La proposta non era stata accettata perché gli attori ritenevano che la caparra ammontasse a 30.985 €.

Tutto ciò premesso, gli attori, nei confronti dei sig.ri ██████████ chiedevano l'annullamento del contratto *inter partes* per vizio del consenso dei promissari acquirenti per effetto del dolo dei controparti, con condanna di costoro alla restituzione degli acconti incassati ed al risarcimento dei danni; in subordine (come puntualizzato nella memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 V comma), chiedevano dichiararsi la risoluzione del contratto, per colpa dei convenuti, sempre con condanna dei convenuti alla restituzione degli acconti ed al risarcimento del danno; in ulteriore subordine, dichiararsi la legittimità del recesso con condanna dei convenuti a restituire il doppio della caparra confirmatoria. Nei confronti della ██████████ gli attori chiedevano dichiararsi l'inadempimento al contratto di mediazione, in quanto essa era venuta meno agli obblighi gravanti sul mediatore ai sensi dell'art. 1759 c.c., con condanna alla

restituzione della provvigione e al risarcimento dei danni in solido con i promittenti venditori.

I sig.ri [redacted] e [redacted], riconoscevano di aver accettato la proposta d'acquisto degli attori e di aver incassato le somme dagli stessi indicate. Tuttavia, contestavano il fondamento della domanda avversaria, sostenendo che le indicazioni circa la proprietà dell'immobile, inserite nel modulo predisposto dall'agenzia per la proposta d'acquisto, costituivano mere dichiarazioni standard, ma essi avevano subito informato l'agenzia (mediante consegna dell'atto di provenienza) della situazione giuridica dell'appartamento. Gli attori, a loro volta, erano stati informati dall'agenzia prima della sottoscrizione della proposta e, comunque, sapevano della situazione del bene perché il fratello della sig.ra [redacted] era assegnatario di un appartamento sito nello stesso edificio.

Puntualizzavano, poi, che gli attori non si erano mai attivati per addivenire al contratto definitivo ed anzi avevano manifestato la perdita di interesse. Prendendo atto di ciò la sig.ra [redacted] aveva offerto, per spirito conciliativo, la restituzione degli acconti ed il doppio della caparra, limitata alla somma di € 5.165 (se non altro perché la scrittura 1.3.2002 che riguardavano ulteriori somme era stata sottoscritta solo da lei e non dall'altro proprietario), incontrando però l'ingiustificato rifiuto del sig.

[redacted] In via subordinata, chiedevano di essere manlevati dal sig. [redacted]. In via riconvenzionale, chiedevano la condanna degli attori a risarcire il danno cagionato con condotte diffamatorie tenute il 21.3.2003 ad una presentazione pubblica di un libro scritto dal sig. [redacted].

Si costituiva il sig. [redacted], titolare della I [redacted], in primo luogo contestava di essere stato informato circa la situazione giuridica dell'immobile, che, osservava, era invece nota agli attori. Il sig. [redacted] infatti, in sede di conferimento dell'incarico di mediazione aveva dichiarato che il bene era di sua piena proprietà. Sosteneva di aver appreso il contrario solo nel dicembre 2002, in occasione di incontri volti a trovare una soluzione amichevole alla controversia sorta dopo che la sig.ra [redacted] aveva dichiarato di non voler più vendere l'appartamento. Pertanto, chiedeva il rigetto delle domande avversarie.

All'udienza del 11.11.2004 i convenuti [redacted] e [redacted] mettevano a disposizione degli attori quattro libretti bancari al portatore ed un assegno bancario, per l'importo complessivo di € 41.315.

Gli attori rinunciavano, pertanto, di rinunciare alla domanda di restituzione degli acconti.

L'istruttoria comportava l'escussione di testimoni, l'interrogatorio formale delle e la produzione di documenti.

Quindi, precisate le conclusioni e depositate memorie conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Cominciando dall'esame del rapporto tra gli attori [redacted] e [redacted] ed i convenuti [redacted] e [redacted], si sintetizzano di seguito gli elementi di fatto rilevanti per la decisione.

- a) La sig.ra [redacted] vanta sull'appartamento per cui è causa non la piena proprietà, bensì diritto di proprietà superficaria per la durata di novanta anni, acquistato per "atto di assegnazione d'alloggio" autenticato dal Notaio [redacted] del 27.12.1989 (doc. 7 att.) dalla cooperativa edilizia costruttrice, [redacted], concessionaria del diritto di superficie sul terreno in virtù di convenzione stipulata con il Comune di Bresso.
- b) La proprietà del terreno non è mai stata riscattata.
- c) In data 15.2.2002 i sig.ri [redacted] e [redacted] sottoscrissero una proposta d'acquisto relativamente al suddetto appartamento riempiendo apposito modulo prestampato dall'agenzia di mediazione. In tale proposta l'immobile è indicato come di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] e, in mancanza di precisazioni, è evidentemente riferita al trasferimento della piena proprietà dell'appartamento, mentre non vi è riferimento alcuno al fatto che si tratta - come si è detto - di proprietà superficaria, destinata cioè a passare al proprietario del terreno alla scadenza del termine di 90 anni previsto per la durata del diritto di superficie sul terreno, in applicazione del coordinato disposto degli artt. 952 e 953 c.c.,¹ nonché ai sensi della Convenzione intervenuta tra il Comune di Bresso e la Cooperativa costruttrice, richiamata dall'atto di assegnazione. Neppure nell'apposito spazio destinato a segnalare vincoli, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vi è menzione alcuna circa il carattere superficario della proprietà sull'appartamento, essendo apposta a penna la frase "nulla al riguardo".
- d) I convenuti [redacted] e [redacted], in data 16.2.2002, sottoscrissero la suddetta proposta per accettazione (benché assegnataria del diritto di superficie fosse la sola sig.ra [redacted]), senza apportare modifica, riserva o precisazione alcuna, tanto meno in ordine ai limiti del diritto reale insistente sul bene, così aderendo alla proposta di cessione della piena

¹ In base all'art. 952 c.c. "il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo di sua proprietà una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente alla proprietà del suolo."

In base all'art. 953 c.c.: "Se la costituzione del diritto è stata fatta a tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione."

proprietà dell'immobile. Non è contestato che tale accettazione sia stata comunicata nelle dovute forme ai proponenti.

e) Gli attori, contestualmente alla sottoscrizione della proposta, versarono ai promittenti venditori la somma di € 5.165 a mezzo di assegno bancario regolarmente incassato dai convenuti, da imputarsi a caparra confirmatoria in caso di accettazione della proposta.

f) Non v'è dubbio, dunque, che a seguito dell'incontro di proposta e accettazione, ai sensi dell'art. 1326 c.c., tra le parti si concluse contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto la piena proprietà del bene immobile ad un prezzo concordato tra gli interessati e non calcolato secondo i criteri fissati dalla legge e dalla Convenzione richiamato nell'atto di assegnazione (clausola 11).

Ciò premesso, è importante sottolineare ancora che dal testo del contratto preliminare non emerge minimamente che sull'appartamento la parte promittente venditrice aveva solamente il diritto di proprietà superficaria, mentre, per evidenziare siffatta natura del diritto sul bene ed informare la controparte al riguardo, era indispensabile una apposita precisazione; in mancanza, per chiunque sarebbe stato lecito presumere che – secondo quanto normale avviene – la proprietà sul bene fosse piena.

Inconsistente appare la difesa dei convenuti, i quali hanno affermato che gli attori erano a conoscenza della situazione giuridica dell'immobile, perché nello stesso stabile abitava il fratello della sig.ra [REDACTED]. Invero, non è contestato che il sig. [REDACTED] abiti in quello stabile, tuttavia, non si vede perché, per ciò solo, la sorella dovesse essere compiutamente informata del tipo di diritto reale vantato dal medesimo sul proprio appartamento.

I convenuti [REDACTED] e [REDACTED], inoltre, hanno sostenuto di aver informato l'agenzia immobiliare prima della sottoscrizione della proposta da parte degli attori, mediante la consegna di copia dell'atto di assegnazione, e imputano a quest'ultima la violazione dell'obbligo ex art. 1759 c.c. di informare a sua volta le controparti.

La circostanza, tuttavia, non è stata pienamente provata; in particolare nulla dimostra che i predetti misero a disposizione del mediatore una copia dell'atto di provenienza prima della proposta degli attori. Anzi, nella scrittura di conferimento dell'incarico (doc. n. 1 Bresso) l'immobile è indicato come di proprietà; è vero che a tal fine è stato utilizzato un modulo prestampato predisposto dall'agenzia stessa, ma ciò non esimeva i sig.ri [REDACTED] dal rivelare la vera natura del diritto vantato sul bene, quanto meno consegnando una copia dell'atto di provenienza. La dichiarazione resa dal sig. [REDACTED] in sede di interrogatorio (di aver dato copia del rogito all'agenzia al momento del conferimento dell'incarico) non ha valore probante, trattandosi di circostanza favorevole al dichiarante.

È provato, invece, mediante dichiarazione confessoria resa dal sig. Stringari in sede di interrogatorio formale, che i promittenti venditori consegnarono all'agenzia copia dell'atto di provenienza in occasione della sottoscrizione della scrittura 1.3.2002 (per altro predisposta dall'agenzia stessa). Tuttavia, manca la prova che, a sua volta, l'agenzia abbia fornito il documento ai promissari acquirenti; al contrario, il teste [redacted] (dipendente del sig. [redacted]) non ha confermato tale circostanza.

Infine, nella scrittura del 1.3.2002, con cui veniva formalizzato il contratto preliminare, al punto 6, si affermava: *"la Parte promessa venditrice garantisce sin d'ora la piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile ..."*, mentre sarebbe stato necessario chiarire che in effetti la sig.ra [redacted] aveva la proprietà superficiale e non la piena proprietà.

Si precisa che al punto 2 sono citati gli estremi dell'atto di provenienza, espressamente indicato come atto di assegnazione, ma tale indicazione non appare decisiva; infatti, non costituisce nozione appartenente alla comune conoscenza che tale tipologia di atto, spesso, si riferisce a immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, e, soprattutto, va considerato che sono atti di assegnazione anche quelli utilizzati per attribuire tali immobili in proprietà piena e non necessariamente in diritto di superficie.

Insomma, nel contratto preliminare concluso il 16.2.2002 e ribadito il 1.3.2002 non era precisato che l'appartamento era stato costruito in virtù di diritto di superficie a termine e non vi è prova che tale circostanza essenziale sia stata altrimenti comunicata ai promissari acquirenti o che i medesimi ne fossero in qualche modo edotti.

L'istruttoria ha, poi, dimostrato (v. lettera 10.12.2002, doc. n. 8 att., e testi [redacted] e [redacted]) che il primo ostacolo alla conclusione del contratto definitivo si manifestò nel dicembre 2002, quando la sig.ra [redacted] comunicò di non essere più interessata a vendere l'appartamento.

Sulla scorta degli elementi sopra sintetizzati e seguendo l'ordine delle domande come proposte dalla parte attrice con le conclusioni definitive si traggano ora le conseguenze.

In via principale gli attori hanno chiesto accertarsi che il comportamento posto in essere dai convenuti per indurli a concludere il contratto preliminare per cui è causa integra il dolo contrattuale, e, di conseguenza, ne hanno chiesto l'annullamento perché concluso per effetto di raggiri.

La domanda è fondata.

Alla luce delle risultanze in fatto sopra sintetizzate, si deve concludere che la proposta contrattuale dei sig.ri [redacted] e [redacted] era inequivocamente riferita all'acquisto della piena proprietà dell'appartamento: come si è detto, dal suo testo non emerge minimamente il riferimento ad un più limitato

diritto di proprietà superficciaria a termine, essendo indispensabile - per evidenziare siffatta natura del diritto sul bene - una apposita precisazione, in mancanza della quale è lecito presumere che - secondo la regola - la proprietà non sia soggetta a vincoli del genere.

Dunque, mentre gli attori non avevano affatto evidenziato nella proposta la disponibilità ad acquistare un diritto reale limitato, spettava ai destinatari della proposta rivelare la diversa natura del proprio diritto con una apposita ed indispensabile dichiarazione.

L'aver accettato la proposta senza modificarla e tacendo l'effettiva natura del diritto esistente sul bene ha certamente indotto in errore i promissari acquirenti in ordine ad un carattere giuridico essenziale del bene oggetto della futura compravendita, conoscendo il quale essi si sarebbe certamente astenuta dal contrarre.

Infatti, non occorre spendere molte parole per evidenziare che qualunque persona di buon senso, volendo acquistare la piena proprietà di un bene immobile, si sarebbe astenuta dal promettere di acquistare un diritto limitato del tempo, oltre tutto al più elevato prezzo di mercato della piena proprietà anziché a quello inferiore e calcolato in base a parametri di legge della proprietà superficciaria.

Certo i promittenti venditori, come si è già detto, si sono limitati ad accettare la proposta formulata dalla controparte, senza esplicitare il reale carattere del diritto sull'appartamento, ma così si sono obbligati a stipulare un contratto di compravendita avente ad oggetto un bene con qualità giuridiche diverse da quelle proprie del bene nella loro disponibilità.

Tale condotta, pur omissiva, integra artificio o raggirò rilevante ai sensi dell'art. 1439 c.c., perché proprio la mancata esplicazione della ridetta circostanza essenziale ha consentito la scorretta rappresentazione della realtà e determinato nella controparte la falsa convinzione di cui si è detto.

Del resto, la Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato che il dolo, quale causa di annullamento del contratto, ai sensi dell'art. 1439 c.c., non necessariamente deve tradursi nell'ingannare con notizie false, con parole o con fatti la parte interessata (dolo commissivo), ma ben può consistere nel nascondere alla conoscenza altrui, con il silenzio o la reticenza, fatti o circostanze decisive (dolo omissivo).

In altre parole, i convenuti, limitandosi a confermare (mediante l'adesione alla proposta di controparte e, quanto alla sig.ra [REDACTED], sottoscrizione della successiva scrittura l.3.2002) che l'appartamento era di loro piena proprietà, hanno creato una falsa apparenza, mentre per rivelare alla controparte che il bene era in proprietà superficciaria non vi era altra via se non dichiararlo espressamente.

Il contratto, pertanto, va annullato ai sensi dell'art. 1439 c.c.

In conseguenza dell'annullamento del contratto *de quo* i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] sono tenuti a restituire agli attori tutte le somme che hanno

percepito, cioè € 41.315, con gli interessi legali dalla data della percezione delle singole competenti da tale complessivo importo e fino al 11.11.2004, data in cui la somma è stata messa a disposizione degli attori.

Gli attori hanno chiesto inoltre il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale.

Ora, non è provato, né sembra ipotizzabile, considerata la natura dell'interesse leso, che il fatto illecito di cui si discute abbia inciso sulla sfera morale e psichica degli attori, cagionando loro sofferenza e patema d'animo, risarcibili a titolo di danno non patrimoniale.

Quanto al danno patrimoniale, gli attori evidenziano che in vista dell'acquisto dell'appartamento dei convenuti avevano posto in vendita il proprio e, sempre tramite l' [redacted] avevano concluso in data 3.7.2002 un contratto preliminare con tali sig.ri [redacted] e [redacted], tuttavia, venuta meno la possibilità di comprare la nuova abitazione erano stati costretti a risolvere quel preliminare ed a restituire ai loro promissari acquirenti il doppio della caparra incassata, pari a € 15.000.

Ora, non è contestato e dimostrato dal documento n. 3 prodotto dalla [redacted] (proposta dei sig.ri [redacted] accettata dagli attori il 18.6.2002, in cui si indicava caparra confirmatoria di € 2.500) che gli attori abbiano concluso un contratto preliminare con terzi, per vendere il proprio appartamento ed è plausibile che quel contratto sia stato risolto (come da doc. n. 11 att.). Manca, tuttavia, la prova che la risoluzione sia avvenuta propria in conseguenza della mancata conclusione della compravendita dell'appartamento degli attori, e, soprattutto, che gli attori ci abbiano in concreto rimesso la somma di € 15.000. Sul punto, gli attori non ha dedotto adeguate prove, tale non essendo la scrittura sottoscritta con terzi estranei alla causa (doc. n. 11 att.).

L'accoglimento della domanda principale esime dall'esame delle ulteriori domande proposte dagli attori nei confronti dei convenuti [redacted] e [redacted].

Passando ora all'esame del rapporto tra gli attori e la [redacted], si osserva che non vi è prova che il mediatore sapesse fin dall'inizio delle trattative che l'appartamento posto in vendita era stato costruito in regime di edilizia convenzionata. Come si è detto, nella lettera di incarico i sig.ri [redacted] e [redacted] avevano dichiarato di avere la proprietà del bene.

E' stato tuttavia dimostrato (v. teste [redacted] che i medesimi consegnarono all'agenzia copia dell'atto di provenienza in occasione della sottoscrizione della scrittura l.3.2002 o, quanto meno, ne comunicarono gli estremi (invero riportati nella scrittura) definendolo atto di assegnazione. A quel punto, pertanto, il mediatore doveva subito informare i promissari acquirenti.

Infatti, contrariamente a quanto si è rilevato con riferimento agli attori, per professionisti esperti del settore delle compravendite immobiliari, quali sono il sig. [redacted] ed i suoi collaboratori, tale definizione di per sé (anche ad ammettere che non avessero a disposizione copia dell'atto) doveva metterli sull'avviso della necessità di approfondire la natura del diritto vantato dai sig.ri [redacted] e [redacted] senza accontentarsi della dichiarazione di costoro di avere la piena proprietà.

Sussiste, pertanto, la responsabilità dell'agenzia di intermediazione immobiliare ex art. 1759 e 1757 terzo comma c.c.

Si ricorda che l'art. 1759 cc stabilisce che il mediatore deve comunicare alla parti le circostanze a lui note, relativa alla valutazione e alla sicurezze dell'affare o alla causa di invalidità del contratto. Inoltre, poiché la legge n. 39 del 1989 ha posto quale requisito dell'attività del mediatore la professionalità, si deve ritenere che egli, quale esperto nel settore, nello svolgimento dell'incarico sia tenuto ad impiegare la diligenza qualificata richiesta dall'art. 1176, 2° comma, c.c. e, quindi, sia tenuto a comunicare alle parti anche le circostanze non note ma conoscibili mediante l'uso della diligenza richiesta ad operatore professionale.²

Insomma, gli argomenti esposti per dimostrare la buona fede degli attori nel trattare con i convenuti credendoli pieni proprietari, non valgono per il mediatore, stante appunto la sua qualità di intermediario professionista nel campo immobiliare.

Conseguenza di quanto si è detto, è che la [redacted] stesso deve restituire agli attori la provvigione incassata, perché l'incarico ricevuto non è stato esattamente eseguito, stante la violazione del dovere di cui all'art. 1759 c.c.

² Così la giurisprudenza della Corte di Cassazione (sent. 24.10.2003 n. 16009): "L'art. 1759, comma primo, codice civile - che impone al mediatore l'obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note circa la valutazione e sicurezza dell'affare che possono influire sulla sua conclusione - deve essere letto in coordinazione con gli artt. 1175 e 1176 dello stesso codice, nonché con la disciplina dettata dalla legge n. 39 del 1989 - che ha posto in risalto la natura professionale dell'attività del mediatore, subordinandone l'esercizio all'iscrizione in un apposito ruolo, che richiede determinati requisiti di cultura e competenza (art. 2), condizionando all'iscrizione stessa la spettanza del compenso (art. 6) -. Ne consegue che il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione (che si dipana in ambito contrattuale), specifiche indagini di natura tecnico - giuridica (come l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie) al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell'affare a lui non note, è pur tuttavia tenuto ad un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle. Ne consegue che, qualora il mediatore dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi inesatte e non veritiere, ovvero ometta di comunicare circostanze da lui non conosciute ma conoscibili con l'ordinaria diligenza professionale, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente".

L'inadempimento del mediatore rispetto all'obbligo di cui sopra comporta altresì il diritto della controparte al risarcimento del danno, che tuttavia, come si è detto, non è stato dimostrato nel preciso ammontare.

Per contro, non deve essere restituita la provvigione pretesa dall'agenzia per la mediazione nell'affare concluso tra gli attori ed i terzi [redacted] e [redacted] perché non vi è prova che la seconda operazione fosse condizionata al buon esito della prima.

Con riferimento alla domanda riconvenzionale proposta dai convenuti, di risarcimento del danno conseguente a diffamazione posta in essere dagli attori, nulla è stato dimostrato dagli interessati e nulla è stato ammesso dagli attori, i quali ne hanno subito contestato il fondamento; del resto, contrariamente a quanto osservano i convenuti, la mera mancanza di contestazione non sarebbe bastata a provare i fatti costitutivi della domanda, che, pertanto, va respinta.

Vista la reciproca soccombenza e considerato che la somma poi corrisposta in corso di causa era già stata offerta prima del giudizio, con gli interessi legali fino ad allora maturati (v. docc. 9 e 10 att.), ricorrono giusti motivi per compensare le spese tra gli attori ed i convenuti [redacted] e [redacted]. Per il principio di soccombenza, il sig. [redacted] deve essere condannato a rifondere agli attori le spese sostenute limitatamente al rapporto processuale tra dette parti ed proporzione al valore della domanda proposta nei suoi confronti, e dunque nella misura che si liquida in € 4.150 (di cui € 150 per spese, € 1.500 per diritti e € 2.500 per onorari).

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio tra le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

annulla il contratto preliminare concluso in data 16.2.2002 dai sig.ri Longo e Baccaro con i sig.ri [redacted] e [redacted]

dato atto che in data 11.11.2004 i sig.ri [redacted] e [redacted] hanno provveduto al pagamento a favore degli attori della somma di € 41.315, li condanna a pagare gli interessi legali fino a tale data su € 5.165 dal 16.2.2002, su € 25.820 dal 28.02.2002 e su € 10.330 dal 20.7.2002;

condanna il sig. [redacted] titolare della [redacted] a restituire agli attori la somma di € 6.042, con gli interessi legali dal 1.3.2002 al saldo;

respinge la domanda riconvenzionale proposta dai convenuti;

condanna il sig. [redacted] alla rifusione a favore degli attori delle spese di lite, liquidate in complessivi € 4.150, IVA e CPA sugli importi imponibili;

dichiara compensate le spese tra le altre parti.

Così deciso in Milano il 31.3.2006


Il Giudice
Lucia Formica

