

SENTENZA N.  
N.20974/02 R.G.

7155/05  
5858/05

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE  
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale  
sopra riportato, promossa

DA

[redacted] c.f. [redacted] col proc.  
dom. avv. [redacted] v. [redacted] per  
procura come in atti,

ATTORE

CONTRO

[redacted] c.f. [redacted], e [redacted]  
[redacted] c.f. [redacted] col proc. dom. avv.  
N. [redacted] v. [redacted] per procura come  
in atti,

CONVENUTI

[redacted] c.f. [redacted] col proc.  
dom. avv. [redacted] v. [redacted] per  
procura come in atti,

CONVENUTO

con la chiamata in giudizio di  
[redacted], p.i. [redacted] col proc. dom. avv.  
[redacted], v. [redacted] per  
procura come in atti,

TERZO CHIAMATO

OGGETTO: compravendita immobiliare.

CONCLUSIONI: come da fogli appresso allegati.

### CONCLUSIONI PER L'ATTORE PIETRO SAPIENZA

Piacecia all'Ill.mo Giudice Unico designato del Tribunale di Milano, contrariis reiectis

**In via principale:** Accertato:

- che il compromesso sottoscritto tra le parti in data 29.11.1999 prevedeva quale data ultima ed incondizionata del rogito il 28.02.2001;
- che per accordo delle parti la consegna doveva avvenire entro e non oltre il novembre del 2000 o al massimo il febbraio 2001;
- che parte promissaria venditrice si è resa inadempiente sia all'obbligazione di stipulare il rogito che a quella di consegnare l'immobile *de quo* nei termini previsti, il tutto in assenza di valide giustificazioni;

per l'effetto accertare e statuire, ex art. 1453 c.c., la risoluzione del contratto preliminare di cui è causa per inadempimento esclusivo dei signori [REDACTED] e [REDACTED] e condannarli in solido tra loro al pagamento in favore dell'attore, a titolo di risarcimento del danno ex art. 1223 e 1453 c.c., delle seguenti somme:

Euro [REDACTED] a titolo di ristoro per la perdita subita dal sig. [REDACTED] in relazione al mutuo agevolato (come specificato al paragrafo 19 dell'atto di citazione);

Euro [REDACTED] a titolo di ristoro per l'esborso relativo alla penale per lo slittamento nella consegna dei mobili (come specificato al paragrafo 20 dell'atto di citazione);

Euro [REDACTED] a titolo di ristoro per le spese inutilmente affrontate per gli adempimenti notarili funzionali alla stipula del rogito;

Euro [REDACTED] a titolo di danno morale;

**Euro [REDACTED]** in totale, ovvero quella diversa somma che risulterà in corso di causa, oltre interessi dalla data della domanda al saldo

- Accertato altresì che il sig. [REDACTED] prendeva parte alle trattative anteriori e successive alla stipula del compromesso, che ingenerava nell'attore la convinzione che i termini del rogito e della consegna sarebbero stati rispettati, che stabiliva e disdiceva (in nome e per conto di parte promissoria venditrice) le date del rogito, per l'effetto condannarlo, in solido con i signori [REDACTED] e [REDACTED], al pagamento della

predetta somma di Euro [redacted] ovvero quella diversa che risulterà in corso di causa, oltre interessi dalla data della domanda al saldo;

- Accertato inoltre che il sig. [redacted] riceveva la somma di Euro [redacted] (L. [redacted]) per la asserita registrazione del contratto, e la somma di Euro [redacted] (L. [redacted]) per competenze di mediazione;
- che il contratto non è stato registrato, e che ai sensi dell'art.1755 c.c. nessuna competenza era dovuta almeno sino alla stipula del rogito;

per l'effetto condannarlo alla restituzione della suddetta complessiva somma di Euro [redacted] (L. [redacted]) oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo;

**In via subordinata:** Accertare comunque che la somma di Euro [redacted] (L. [redacted]) erogata dal sig. [redacted] a parte promittente venditrice alla stipula del compromesso veniva qualificata dalle parti come caparra confirmatoria, e che parte promissaria venditrice ha receduto dal contratto senza valida giustificazione, condannare i signori [redacted] e [redacted], ex art.1385 c.c. e art. 2.1 del compromesso di cui è causa, al pagamento del doppio della caparra e quindi Euro [redacted] (L. [redacted]), deducendo la somma di Euro [redacted] già restituita.

**In via istruttoria:** Ammettere interrogatorio formale dei signori [redacted] e [redacted] (ovvero del loro procuratore sig. [redacted] e del sg. [redacted]) e prova per testi sui seguenti capitoli istruttori

- 1) Vero che in occasione della stipula del compromesso avente ad oggetto l'immobile promesso in vendita dai signori [redacted] e [redacted] al sig. [redacted] avvenuta il 29.11.1999 (doc.1 di parte attrice che si rammostra), il mediatore sig. [redacted] dichiarò che detto immobile sarebbe stato consegnato al sig. [redacted] quando i promittenti acquirenti avrebbero avuto la disponibilità dell'immobile a loro volta prenotato in [redacted]
- 2) Vero che contestualmente dichiarò e assicurò che tale ultimo immobile sarebbe entrato nella disponibilità dei signori [redacted] e [redacted] tra la fine del 2000 ed i primi mesi del 2001;

- 3) Vero che assicurò altresì che in caso di slittamento nella consegna dell'immobile di [redacted] in favore dei convenuti rispetto al periodo di cui al precedente capitolo, questi si sarebbero trasferiti presso il figlio, onde consentire al sig. S. [redacted] di entrare in possesso dell'immobile di cui è causa;
- 4) Vero che in data 05.11.2002 il notaio incaricato del rogito dell'appartamento promesso in vendita dai signori [redacted] e [redacted] al sig. [redacted] e di cui è causa, comunicava che ogni adempimento preliminare era stato ultimato (come da doc. 10 di parte attrice che si rammostra);
- 5) Vero che veniva fissata la data del 05.12.2003 per la stipula del rogito;
- 6) Vero che verso la fine del mese di novembre del 2001 il sig. [redacted] zio della fidanzata dell'attore, incontrò a [redacted] via [redacted] il sig. [redacted] la moglie di lui, e chiese se erano pronti per la stipula del rogito avente ad oggetto l'appartamento promesso in vendita al sig. [redacted] e di cui è causa;
- 7) Vero che il sig. [redacted] e la moglie dichiaravano che per ogni contratto e notizia il sig. S. [redacted] avrebbe dovuto rivolgersi al sig. [redacted];
- 8) Vero che il 01.12.2001, il sig. [redacted] zio della fidanzata dell'attore, incontrò a [redacted], presso il [redacted] il sig. [redacted] e la moglie di lui, e chiese ancora conferma sulla disponibilità alla stipula del rogito avente ad oggetto l'appartamento promesso in vendita al sig. [redacted] di cui è causa;
- 9) Vero che anche in tale occasione il sig. [redacted] e la moglie dichiaravano che per ogni contratto e notizia il sig. [redacted] avrebbe dovuto rivolgersi al sig. [redacted];
- 10) Vero che ancora una volta, il 02.12.2001 il sig. [redacted] contattò telefonicamente il sig. [redacted] e rappresentò il fatto che la data fissata per il rogito era ormai imminente e chiese se egli, quale procuratore dei genitori, avrebbe effettivamente presenziato per porre in essere la vendita;

*[Handwritten signature]*

11) Vero che anche in tale occasione il sig. [redacted] ripeté che per ogni informazione ci si doveva rivolgere al sig. [redacted] e che egli nulla voleva sapere in merito;

12) Vero che in ai fini dell'ottenimento dei benefici di cui alla Legge regionale n.23 del 1999 (prevedente l'accollo di una parte del tasso di interesse sulla somma mutuata da parte della Regione Lombardia), il signor [redacted] avrebbe dovuto stipulare il rogito della vendita dell'appartamento promessogli dai signori [redacted] e [redacted] e di cui è causa, entro la data del 29.12.2001 come da documento che si rammostra (cfr. doc.7 di parte attrice);

13) Vero che era intenzione del sig. [redacted] una volta ottenuta la consegna dell'immobile promesso dai signori [redacted] e di cui è causa, provvedere alla ristrutturazione dello stesso, per renderlo idoneo alle proprie esigenze ed a quelle della fidanzata;

14) Vero che in funzione dell'esigenza di cui al fatto articolato al precedente capitolo n.12, la data di consegna dei mobili d'arredamento fu indicata approssimativamente nel giugno del 2002, come da doc.6 di parte attrice che si rammostra;

15) Vero che il contratto di fornitura mobili di cui ai precedenti capitoli non poté essere onorato causa la mancata consegna dell'immobile di cui è causa;

Testi: Sig. [redacted]; Sig. [redacted]; Sig.ra [redacted]  
Sig. [redacted]

*Per il notaio [redacted]*

[redacted]  
[Handwritten signature]

R4 20874/02

CONCLUSIONI PER I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED]

Piaccia al Tribunale Ill.mo, disattesa ogni avversa domanda, eccezione, deduzione e comunque rejeta, con sentenza munita di clausola respingere le domande avverse svolte nei confronti dei concludenti per essere le stesse infondate e comunque non provate.

Nel non creduto caso di accoglimento delle domande avverse accertare l'esclusiva responsabilità del Sig. [REDACTED] nella causazione dei fatti di cui è causa e conseguentemente condannarlo al risarcimento di quei danni che verranno riconosciuti a favore dell'attore, ed nella denegata ipotesi di accertata responsabilità solidale dello stesso con i concludenti condannarlo a tenerli mallevati da qualsivoglia pretesa dell'attore.

In via istruttoria:

- non ammettere le avverse istanze istruttorie per i motivi tutti dedotti in memorie ex art. 184 c.p.c., e nel denegato caso di loro ammissione ammettersi prova contraria con i testi indicati in memoria ex art. 184 c.p.c.;
- ammettere prova per interrogatorio formale dell'attore e del Sig. [REDACTED] e testi sui capitoli di prova dedotti nella memoria ex art. 184 c.p.c. con i testi ivi indicati.

Spese, competenze ed onorari rifusi oltre accessori di legge.

## PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

### IN VIA PRINCIPALE:

- dichiarare la carenza di legittimazione passiva del signor [REDACTED] e quindi rigettare la domanda perché inammissibile, improcedibile ed infondata e per l'effetto estrometterlo dal giudizio de quo;

### NEL MERITO:

- respingere le domande ex adverso formulate nell'atto di citazione perché infondate in fatto ed in diritto;

- nella denegata ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande avversarie, condannare la [REDACTED] a garantire il signor [REDACTED] titolare dello Studio [REDACTED] manlevandolo e tenendolo indenne dalle pretese attoree e degli altri convenuti.

In ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

### IN VIA ISTRUTTORIA

Si insiste sull'ammissione prova per testi, nonché prova contraria, ed interrogatorio formale delle parti, e del sig. [REDACTED] sui seguenti capitoli di prova.

- 1) Vero che durante le lunghe trattative intercorse sin dal luglio 1999, era stato in più occasioni comunicato al sig. [REDACTED] con certezza che la consegna dell'immobile sito in [REDACTED] via [REDACTED] di proprietà dei [REDACTED] sarebbe avvenuta solo successivamente all'acquisto da parte di quest'ultimi di un altro appartamento ancora in costruzione e gestito dalla società [REDACTED], tanto che sarebbe stato immesso nel possesso dell'immobile per



cui è causa solo quando fossero terminate le predette opere di costruzione;

2) Vero che il signor [redacted] quindi, in piena consapevolezza di tutti i rischi del caso, stipulava in data 29.11.1999 il contratto preliminare di compravendita della proprietà dei [redacted].

3) Vero che, stante l'alea della consegna di detto immobile, la data di stipula del rogito prevista nel contratto per il 28.02.2001 venne da subito fatta slittare a data da destinarsi;

4) Vero che i signori [redacted] e il loro procuratore [redacted], agli inizi del mese di novembre venivano posti a conoscenza dell'appuntamento fissato per il 05.12.2001 presso il notaio incaricato del rogito dell'immobile di loro proprietà;

5) Vero che i signori [redacted] a fine novembre 2001 comunicavano allo [redacted] di voler recedere dal contratto preliminare di compravendita stipulato col [redacted] relativo all'immobile di loro proprietà e che, per il tramite del loro procuratore sig. [redacted], confermavano al sig. [redacted]ale proposito per iscritto in data 02.12.2001 al fine di far saltare l'accordo col [redacted] e di rivendere l'immobile a terzi (cfr. doc. 3);

6) Vero che, tra l'altro, alla fine del mese di novembre 2001 il sig. [redacted] veniva messo a conoscenza di irregolarità amministrative circa la gestione condominiale dell'immobile dei [redacted] rilevanti ai fini dell'operazione;

7) Vero che sin dal 1999 esistevano precisi accordi tra il sig. [redacted] ed il sig. [redacted] in merito al conferimento a

*Del*  
1/8

quest'ultimo della mediazione per la compravendita di immobili di prossima costruzione nel comune di [REDACTED]

- 8) Vero che, nei vari incontri avvenuti durante la prima metà dell'anno 2000, il sig. [REDACTED] assicurava al sig. [REDACTED] che, stipulata la convenzione di lottizzazione urbanistica e ottenuta la concessione edilizia dal Comune di [REDACTED] la [REDACTED] avrebbe garantito a quest'ultimo la mediazione della vendita di 5 dei propri immobili costruendi;
- 9) Vero che, il sig. [REDACTED] confidando nella serietà delle trattative col sig. [REDACTED] con il quale esisteva da tempo un rapporto di fiducia, assicurava ai [REDACTED] acquisto di uno dei 5 immobili cui di lì a poco gli sarebbe stato formalizzato l'incarico di mediazione;
- 10) Vero che, successivamente, il sig. [REDACTED] comunicava al sig. [REDACTED] di rivolgersi alla [REDACTED] cui aveva affidato le relazioni commerciali in merito alla vendita dei suoi immobili in costruzione, per concedergli il mandato di mediazione immobiliare;
- 11) Vero che il sig. [REDACTED] si recava quindi alla [REDACTED] s. per regolarizzare il conferimento del predetto incarico;
- 12) Vero che, giunto negli uffici della [REDACTED] l'impiegato della stessa comunicava al sig. [REDACTED] che tutti gli immobili costruendi erano già stati venduti a terzi e quindi anche i cinque appartamenti di cui gli era stata promessa la mediazione;
- 13) Vero che successivamente, altre persone si rivolgevano alla [REDACTED] e venivano loro proposti in vendita alcuni dei 5 appartamenti promessi

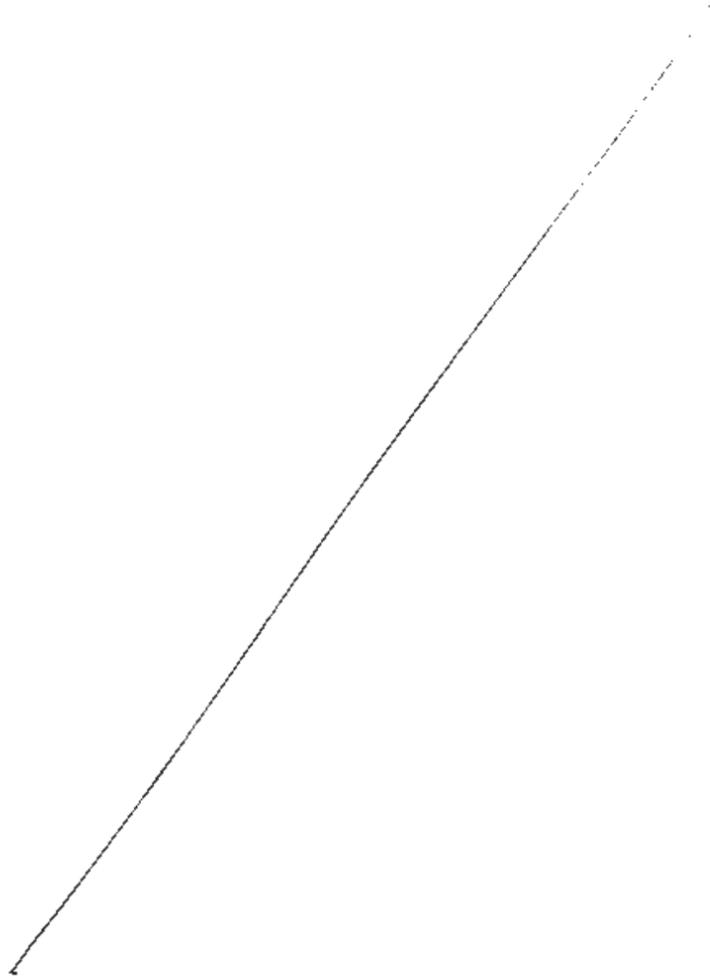


in mediazione allo [redacted] che in realtà erano ancora invenduti e disponibili.

Si indicano a testi: sig. [redacted], Dott. [redacted]

14) Vero che i signori [redacted] venivano a conoscenza dei problemi relativi alla legittimità dello I [redacted] a vendere loro l'immobile sito in [redacted] nell'anno 2002.

Si indicano a testi: signori [redacted] [redacted] (ovvero del loro procuratore sig. [redacted])



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

1/10

[REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO- SEZ IV- DOTT. MANUNTA

NELLA CAUSA RG. 20974/01

[REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

CONTRO

- [REDACTED] e [REDACTED]

- [REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

NONCHE' CONTRO

[REDACTED], con l'Avv. [REDACTED]

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Piaccia all'adito Tribunale, *contrariis reiectis*, così giudicare: in via preliminare, dichiarare il difetto di legittimazione passiva della [REDACTED] nel merito, respingere per infondatezza in fatto c/o in diritto le domande avversarie per come esposto negli atti difensivi e, comunque, mandare assolta da esse la terza chiamata con ogni miglior formula; in via riconvenzionale, accertare la responsabilità aggravata ex l'art. 96, I, c.p.c. del convenuto [REDACTED] e condannarlo al risarcimento dei danni subiti e subendi dalla soc.chiamata per come saranno accertati in causa, e, comunque, con pronuncia equitativa oltre interessi legali; spese processuali rifuse; IN VIA ISTRUTTORIA: fatta decisa opposizione alla prova per testi ed all'interpello circa l'accordo di vendita invocato dallo [REDACTED] si chiede, in subordine, ammettersi interrogatorio formale di [REDACTED] nonchè prova, anche diretta contraria, per testimoni sui fatti di causa, con riserva di dedurre i capitoli istruttori e di escutere, con riserva di altri indicarne, i seguenti testimoni: - [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], tutti di [REDACTED]

Con ogni riserva di legge.

Milano, li 18 novembre 2004

[REDACTED] [Signature]

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED]

[REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] e Iannuzzi Michele, esponendo che:

- con preliminare in data 29.11.99 il [REDACTED] e la [REDACTED] avevano promesso in vendita all'attore l'immobile di loro proprietà sito in v. [REDACTED] [REDACTED];
- il contratto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro il 28.2.01, mentre la consegna era stata subordinata alla disponibilità di un immobile acquistato dai promittenti venditori tramite lo Studio [REDACTED] di [REDACTED];
- le trattative e la sottoscrizione del preliminare erano state seguite come intermediario dallo [REDACTED] al quale ultimo il [REDACTED] aveva anche conferito di fatto il potere di rappresentarlo;
- alla sottoscrizione del preliminare l'attore aveva versato la somma di L. [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria;
- il [REDACTED] aveva, inoltre, corrisposto allo [REDACTED] la somma di L. [REDACTED] richiestagli a titolo di rimborso spese di registrazione e per competenze;
- l'attore aveva, quindi, proceduto a concludere contratti per l'acquisto di arredamento e a intraprendere le pratiche per la concessione di mutuo fondiario;
- nel novembre 2000 i coniugi [REDACTED] tramite il figlio o tramite lo Iannuzzi avevano comunicato la necessità di ritardare la consegna dell'immobile e la stipulazione del contratto definitivo al febbraio 2001;
- peraltro, neppure in tale data era stata possibile la formalizzazione della compravendita, perché i

promittenti venditori avevano addotto ritardi nella consegna dell'immobile in cui avrebbero dovuto trasferirsi;

- dopo un ulteriore rinvio, i convenuti avevano, infine, comunicato l'impossibilità di espletare le previste formalità;
- a seguito dell'intervento dei legali, i [redacted] avevano comunicato l'intenzione di risolvere il contratto;
- l'attore aveva replicato confermando l'intenzione di ottenere l'adempimento e, comunque, il risarcimento dei danni.

Sulla base di tali premesse di fatto il [redacted] chiedeva la risoluzione del contratto per inadempimento dei convenuti con condanna in solido degli stessi al risarcimento di tutti i danni, compresi quelli morali, quantificati in complessivi Euro [redacted] salvo diversa liquidazione da parte del Tribunale; in subordine chiedeva la restituzione del doppio della caparra per Euro [redacted] avendo già ottenuto la spontanea restituzione di uguale importo, versato all'atto della sottoscrizione del preliminare; il tutto con vittoria di spese.

I convenuti [redacted] e [redacted] si costituivano riconoscendo che, nel corso di svolgimento delle vicende, avevano accertato comportamenti illeciti dello [redacted] ai loro danni; in particolare, era risultata insussistente la possibilità di acquisto dell'immobile in cui avrebbero dovuto trasferirsi in seguito alla cessione del loro appartamento all'odierno attore; affermavano di non aver mai trattato direttamente con il [redacted] e di essere stati tenuti all'oscuro di quanto concordato fra lo [redacted] e lo stesso [redacted]; eccepivano di non essere mai stati invitati dal



██████████ alla stipula del contratto definitivo prima del dicembre 2001; contestavano, comunque, la sussistenza dei danni ex adverso lamentati ed ascrivevano allo ██████████ ogni eventuale responsabilità; concludevano per il rigetto delle avverse domande e, in caso di loro accoglimento, per l'accertamento dell'esclusiva responsabilità dello Iannuzzi, da cui chiedevano di essere tenuti indenni rispetto alle domande attrici; con il favore delle spese.

Lo ██████████ si costituiva eccependo che il ██████████ all'atto della sottoscrizione del preliminare, era stato compiutamente informato dei rischi connessi al ritardo nella consegna dell'immobile, tanto da sottoscrivere la clausola di cui al n.8 della scrittura; in prosieguo, il ██████████ aveva manifestato l'intenzione di ottenere un canone di locazione dai venditori per il periodo di ritardo nella consegna e aveva avanzato altre indebite pretese; a seguito delle incomprensioni createsi la stipulazione del definitivo era stata rinviata, fino a giungere all'intervento dei rispettivi legali. Il convenuto eccepiva la propria carenza di legittimazione in ordine all'indempimento contrattuale oggetto della domanda, essendosi limitato a svolgere il ruolo di mediatore; negava qualsiasi responsabilità e affermava il proprio diritto a trattenere le provvigioni riscosse; contestava la risarcibilità dei danni ex adverso reclamati e chiedeva di essere, comunque, garantito dall'impresa "██████████", che aveva promesso in vendita l'immobile ai ██████████ negando successivamente la disponibilità del bene. Lo ██████████ concludeva, quindi, per la propria estromissione dal giudizio o, in subordine, per il rigetto della domanda e, comunque, per la condanna

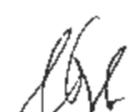


della [REDACTED] a tenerlo indenne dalle pretese degli attori; con il favore delle spese.

Si costituiva la terza chiamata facendo, innanzitutto, rilevare come lo [REDACTED] aveva, in tutti i suoi atti, erroneamente indicato la denominazione della società ([REDACTED], anziché [REDACTED] affermava di non aver mai intrattenuto alcun rapporto con il chiamante [REDACTED] e che la ricostruzione dei fatti operata da quest'ultimo era fantasiosa, in quanto nel 1999 (epoca in cui sarebbe intervenuto l'accordo [REDACTED]-Studio [REDACTED] dello [REDACTED] per la cessione dell'alloggio ai coniugi [REDACTED] non esisteva neppure la concessione edilizia, rilasciata dal Comune di [REDACTED] solo il 7.12.2000; si dichiarava del tutto estranea ai rapporti dedotti in giudizio e concludeva per l'accertamento del proprio difetto di legittimazione passiva e, nel merito, per il rigetto delle domande nei suoi confronti proposte, vinte le spese e con condanna dello [REDACTED] ai sensi dell'art.96 c.p.c..

All'udienza fissata ai sensi dell'art.183 c.p.c. comparivano personalmente gli attori e i convenuti coniugi [REDACTED] il legale rappresentante della [REDACTED] giustificava il proprio impedimento; lo [REDACTED] non compariva e non giustificava in alcun modo la propria assenza.

Il G.I. concedeva i termini per memorie ai sensi dell'art.183, 5° comma, c.p.c. e con successiva ordinanza ingiungeva allo [REDACTED] l'immediato pagamento in favore dell'attore della somma di Euro [REDACTED] e concedeva i termini istruttori ai sensi dell'art.184 c.p.c.. Decidendo sulle istanze istruttorie il G.I. stesso, ritenuta la causa matura per la decisione, faceva precisare le conclusioni e tratteneva la causa in decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il preliminare in atti (doc.1 dell'attore), pur prevedendo che la consegna dell'immobile sarebbe avvenuta solo dopo che i venditori avessero ottenuto, a loro volta, la consegna dell'immobile in cui trasferirsi, poneva un termine preciso (il 28.2.01) alla stipulazione del contratto definitivo. Tale termine non è stato rispettato dagli attori, i quali non hanno adempiuto nemmeno alle date successive cui era stata rinviata la formalizzazione della compravendita.

L'adempimento dell'obbligazione di trasferimento della proprietà in favore dell'attore, pur non essendo ancora disponibile l'unità abitativa prenotata dai coniugi , era certamente possibile, proprio perché indipendente dalla consegna dell'immobile. Ne risulta l'inadempimento dei convenuti all'obbligazione di cui sopra; inadempimento di evidente rilevanza risolutoria.

Nei rapporti fra i contraenti  e coniugi , dunque, in accoglimento della domanda principale del , deve pronunciarsi la risoluzione del preliminare per inadempimento dei promittenti venditori.

In ordine ai danni lamentati dall'attore va osservato quanto segue.

Non può essere riconosciuto il diritto al risarcimento dei danni da ritardo per la dilazione nella consegna dell'arredamento ordinato dal . Nel preliminare in atti, infatti, la consegna all'attore dell'immobile risulta chiaramente subordinata alla consegna della nuova abitazione ai coniugi . La mancata previsione di un termine ultimo di consegna non è produttiva di inefficacia della clausola in esame (come

sostenuto dall'attore); il [REDACTED] avrebbe dovuto, se mai, chiedere al giudice la fissazione del termine suddetto (ai sensi dell'art.1183, ult. comma. c.c.). In assenza, dunque, di un termine per la consegna, non può computarsi il ritardo, né conseguentemente liquidarsi il danno relativo.

L'attore chiede il "ristoro per la perdita subita ... in relazione al mutuo agevolato" per l'acquisto dell'immobile; peraltro, dalla documentazione prodotta si desume l'avvenuto inoltro della domanda di mutuo e della richiesta di intervento agevolato della Regione, ma non risulta in alcun modo l'importo del mutuo richiesto, né tantomeno risulta alcuna deliberazione della banca erogante con l'indicazione dell'importo che sarebbe stato mutuato; conseguentemente, risulta impossibile quantificare la somma complessiva che sarebbe stata sovvenzionata dalla Regione; in sostanza, non è provato quale sia stato il pregiudizio, né è dato sapere come il [REDACTED] sia giunto alla quantificazione della perdita in C [REDACTED]. La domanda risarcitoria relativa non può, dunque, essere accolta.

Del pari, non può essere accolta la richiesta di risarcimento del danno morale, non ravvisandosi alcun fatto-reato a carico dei venditori [REDACTED].

Questi ultimi, pertanto, avendo già provveduto a restituire la caparra ricevuta, devono essere condannati al solo rimborso delle spese affrontate dall'attore per gli adempimenti notarili e per i costi sostenuti in vista e in funzione della stipulazione del rogito; detti costi ammontano ad C [REDACTED] e vanno comunque liquidati in tal misura essendo documentate le attività relative ed essendo conformi ai dati di comune esperienza quanto all'ammontare.



Pur in presenza di gravi comportamenti illeciti dello [redacted] nell'intera vicenda, anche in danno del [redacted] della [redacted] la responsabilità di questi ultimi nei confronti del [redacted] non può essere esclusa: come si è visto, l'adempimento dell'obbligo di trasferire la proprietà era, per i venditori, comunque possibile e, quindi, incontestabile è il loro inadempimento con effetti risolutivi del contratto; in ogni caso, sebbene gli stessi promittenti venditori siano stati ingannati dal mediatore relativamente alla disponibilità del nuovo alloggio ove trasferirsi, non può negarsi una loro responsabilità nei confronti del promissario acquirente per non aver adeguatamente verificato le promesse dello [redacted] e non aver preteso alcun titolo giustificativo (procura, incarico di mediazione, modulo di prenotazione) in ordine alla effettiva disponibilità del nuovo immobile; in definitiva, rispetto al [redacted] l'inadempimento dei promittenti venditori non può ritenersi incolpevole. Per altro titolo (responsabilità extracontrattuale) lo [redacted] va condannato in solido con gli altri convenuti al pagamento in favore dell'attore del risarcimento sopra liquidato. E', infatti, emerso in giudizio il comportamento doloso posto in essere dallo stesso, che quale mediatore ha indotto le parti a concludere il preliminare facendo credere di avere la disponibilità del nuovo alloggio in cui i convenuti [redacted] avrebbero potuto trasferirsi, quando in realtà tale immobile era solo allo stato di progetto e non era stata nemmeno rilasciata la concessione edilizia. Si tratta, come detto, di un comportamento configurabile come illecito e che certamente supera i limiti della responsabilità tipica del mediatore, delineata dall'art.1759 c.c.. Lo [redacted] nella



vicenda in esame, non si limitò a violare l'obbligo di comunicare le circostanze rilevanti per la conclusione dell'affare, ma pose in essere una complessa attività volta a trarre in inganno i contraenti, rappresentando una situazione del tutto insussistente. E', infatti, risultato che il convenuto non ha mai avuto alcun rapporto con la [REDACTED] (che edificava l'immobile promesso ai coniugi [REDACTED]), tanto da non sapere neppure indicare con precisione la denominazione sociale (l'indicazione in tutta la comparsa di risposta della società come "[REDACTED]" non è, all'evidenza, un refuso). Inoltre, pur trattandosi di immobili, lo [REDACTED] non è mai stato in grado di esibire o di produrre alcun documento da cui risultasse una procura in suo favore, un incarico di mediazione relativo agli immobili in questione, ovvero una promessa o un'opzione proveniente dalla [REDACTED], ovvero un semplice modulo di prenotazione. I capitoli di prova riproposti dallo [REDACTED] in sede di precisazione delle conclusioni, non solo sono inammissibili perché del tutto generici, ma addirittura, per il loro tenore, costituiscono ulteriore conferma del comportamento illecito dallo stesso tenuto nei confronti di tutte le altre parti del presente processo. In particolare, il capitolo 8 delle conclusioni istruttorie, ove confermato, farebbe risaltare in piena luce l'atteggiamento "disinvolto" dello [REDACTED] che sulla base di una promessa verbale del legale rappresentante della [REDACTED] prima ancora che fosse stipulata la convenzione di lottizzazione e che fosse ottenuta la concessione edilizia, avrebbe garantito ai [REDACTED] l'acquisto della nuova abitazione, inducendoli a promettere in vendita al Sapienza l'immobile di loro proprietà. Ancora più sconvolgente è, poi, la circostanza che, una volta

rilasciata la concessione e intrapresa la costruzione senza che la [REDACTED] gli avesse affidato alcun incarico o mandato per la vendita a terzi, lo [REDACTED] si sia ben guardato dall'informare i contraenti della situazione, ma anzi abbia continuato nella sua opera di rassicurazione, facendosi addirittura versare dal [REDACTED] importi indebiti per spese insussistenti (importi oggetto dell'ordinanza ex art.186 ter c.p.c.). In conseguenza di questa evidente responsabilità nei confronti di tutte le altre parti in causa lo [REDACTED] deve, pertanto, essere condannato a rimborsare ai coniugi [REDACTED] tutti gli importi che, in forza della presente sentenza, gli stessi saranno tenuti a pagare all'attore anche a titolo di spese di giudizio. E', infatti, evidente che i promittenti venditori si determinarono a cedere l'immobile in cui risiedevano solo in considerazione della disponibilità del nuovo alloggio, dolosamente prospettata dal mediatore. Inoltre, lo stesso mediatore va condannato a risarcire al [REDACTED] il danno non patrimoniale causato dall'illecito comportamento, nel quale vanno ravvisati gli estremi della truffa (l'azione civile non è stata trasferita nel processo penale iniziato a carico dello Iannuzzi, onde deve procedersi in questa sede, ai sensi dell'art.75 c.p.p.). Tale pregiudizio, considerate le prospettive matrimoniali del [REDACTED] ricollegate alla disponibilità dell'alloggio oggetto del preliminare e del protrarsi della situazione di incertezza, indotto dal comportamento doloso del mediatore, va liquidato equitativamente nell'importo di C [REDACTED].

Va, naturalmente, confermata l'ordinanza emessa il 21.5.03 ai sensi dell'art.186 ter c.p.c. nei confronti di [REDACTED] per l'immediato pagamento in favore

dell'attore della somma di € [REDACTED] oltre accessori dal 29.11.99 al saldo.

Rispetto alla [REDACTED] sono del tutto infondate le pretese avanzate dal chiamante: non è necessario ripetere quanto già illustrato sull'inesistenza di rapporti commerciali e giuridici e, in particolare, sulla circostanza che mai la [REDACTED] conferì allo [REDACTED] alcuna procura, mandato o incarico mediatorio relativamente agli immobili che la stessa avrebbe costruito e, in effetti, costruì. Oltre al rigetto della domanda di garanzia impropria, deve pronunciarsi condanna del chiamante per responsabilità aggravata essendo evidente, quanto meno, la colpa grave nell'aver evocato in giudizio la società [REDACTED] senza che quest'ultima avesse assunto alcun obbligo nei confronti dello [REDACTED]: l'assenza di qualunque principio di prova per iscritto in materia immobiliare e in affari di consistente valore economico è quanto mai significativa dell'assenza di qualunque effettivo vincolo giuridico fra le parti in questione e avrebbe dovuto indurre maggior cautela, evitando una chiamata in giudizio del tutto avventata.

Il danno va liquidato equitativamente in C [REDACTED]. Considerato l'esito del giudizio e in considerazione delle soccombenze, i convenuti [REDACTED] e lo [REDACTED] vanno condannati a rifondere all'attore le spese di giudizio, mentre lo [REDACTED] va condannato a rifondere le spese stesse, sia al [REDACTED] e alla [REDACTED] sia alla [REDACTED]: la liquidazione segue come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

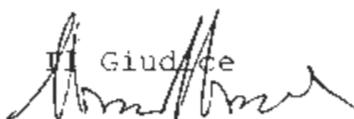


- 1) Dichiaro risolto per inadempimento dei promittenti venditori [redacted] e [redacted] il preliminare di compravendita di cui alla scrittura in data 29.11.99 in atti.
- 2) Dato atto dell'avvenuta restituzione della caparra da parte dei convenuti [redacted] e [redacted], condanna questi ultimi in solido con [redacted] a pagare all'attore la somma di C [redacted] oltre interessi legali dal 29.12.2001 al saldo.
- 3) Conferma l'ordinanza emessa il 21.5.03 ai sensi dell'art.186 ter c.p.c. nei confronti di [redacted] [redacted] per l'immediato pagamento in favore dell'attore della somma di C [redacted] oltre accessori dal 29.11.99 al saldo.
- 4) Condanna [redacted] a pagare all'attore l'ulteriore somma di C [redacted] a titolo di risarcimento del pregiudizio non patrimoniale.
- 5) Condanna lo [redacted] a rimborsare ai convenuti [redacted] e [redacted] tutte le somme che questi ultimi saranno tenuti a pagare al [redacted] in forza della presente sentenza, anche a titolo di spese di giudizio.
- 6) Rigetta le domande proposte dallo [redacted] nei confronti della terza chiamata [redacted].
- 7) Condanna lo [redacted] a pagare alla [redacted] la somma di C [redacted] ai sensi dell'art.96 c.p.c..
- 8) Condanna, inoltre, i convenuti [redacted] e [redacted] a rifondere all'attore le spese di giudizio, liquidate in C [redacted] per esborsi, C [redacted] per diritti ed C [redacted] per onorari.
- 9) Condanna lo [redacted] a rifondere ai coniugi [redacted] e alla [redacted] le spese di giudizio, liquidate in C [redacted] per esborsi, C [redacted] per diritti ed C [redacted] per onorari,



oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F.,  
quanto ai [redacted] e in € [redacted] per  
esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per  
onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14  
T.F., quanto alla [redacted]

Milano 31.5.05.

Il Giudice  




**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 31/05/2005

**Numero:** 7155

**Intestazioni:** Vendita

**Contenuto:** vendita; preliminare; inadempimento agli obblighi di trasferimento dell'immobile; violazione del termine; risoluzione; effetti; risarcimento danni; fattispecie