

SENTENZA N.

N. 10022/2003

N. REG. DEP.

7364/05
6025/05



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 6.02.2003 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

██████████ (c.f. ██████████), elettivamente domiciliato in
██████████ via del ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo
rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORE

CONTRO

██████████ (c.f. ██████████), ██████████
██████████ (c.f. ██████████), ██████████ (P.I. ██████████),
in persona del legale rappresentante sig. ██████████ elettivamente domiciliati in
██████████ piazza ██████████ presso lo studio degli avv. ti ██████████ e
██████████ che li rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di
costituzione e risposta.-

CONVENUTI

Oggetto: accertamento mancato perfezionamento contratto di compravendita immobiliare; restituzione somma.

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

Allegato al verbale dell'udienza del 17 marzo 2005 nella causa n.r.g.
10022/03 avanti il Tribunale di Milano - sez. IV civile - Dott. Colombo

CONCLUSIONI PER il DOTT. [REDACTED]

Voglia l'Ill.mo Tribunale, respinta e disattesa ogni contraria istanza, domanda ed eccezione, così giudicare:

- a) Nei confronti dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] accertare e dichiarare che non si è perfezionato il contratto di compravendita relativo all'appartamento di [REDACTED] per mancata accettazione nei termini.
- b) Nei confronti del convenuto [REDACTED] condannarlo in solido con la convenuta [REDACTED] alla restituzione dell'importo di [REDACTED] ottenuto dall'incasso dell'assegno [REDACTED] [REDACTED] oltre interessi legali dal dovuto fino all'effettivo soddisfo.
- c) Nei confronti della convenuta [REDACTED] accertare e dichiarare che nessun compenso di mediazione è dovuto per la trattativa, non conclusa, di cui è causa e condannarla a restituire, in solido con il convenuto [REDACTED] l'importo di [REDACTED] per la consegna intempestiva dell'assegno di cui al punto 2;
- d) accertare e dichiarare la violazione degli obblighi ex art. 1759 cod. civ. e, per conseguenza, condannare la [REDACTED] al risarcimento di tutti i danni provocati all'attore, in misura almeno pari a [REDACTED] (pari alla somma trattenuta dal venditore), oltre interessi legali dal versamento all'effettivo soddisfo, ovvero da liquidarsi anche

in via equitativa.

In via istruttoria: si chiede di essere ammessi a provare per testi, con riserva di replica e prova contraria, le seguenti circostanze:

1. "vero che, nel corso del dicembre 2002, il Sig. [redacted] dell'Agenzia immobiliare [redacted] propose al Sig. [redacted] l'acquisto dell'abitazione sita in [redacted] di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted]";
2. "vero che, in data 11.12.2002, il Sig. [redacted] sottoscrisse al nome dei coniugi [redacted] e [redacted] la proposta di acquisto dell'abitazione di proprietà degli stessi come da documento sub n. 1 da rammostrarsi al teste";
3. "vero che la proposta di acquisto del 11.12.2002 fu compilata dal Sig. [redacted] dell'Agenzia immobiliare [redacted] su un modello prestampato "affiliato [redacted]" e, in particolare, furono inseriti dal Sig. [redacted] alla voce proprietà i nominativi "[redacted] e [redacted]" come da documento sub 1 che si rammostra al teste";
4. "vero che, durante le trattative per l'acquisto dell'abitazione sita in [redacted], il Sig. [redacted] dell'Agenzia immobiliare [redacted] consegnò al Sig. [redacted] copia dell'atto di provenienza 7.5.1999 di detta unità immobiliare da cui risultava l'acquisto da parte dei Sigg.ri [redacted] e [redacted] "in comune e in parti uguali tra loro la piena proprietà" come da documento sub 14 che si rammostra al teste";
5. "vero che, verso metà dicembre 2002, il Sig. [redacted] fu convocato negli uffici di Presidenza di [redacted] dove, una volta

recatosi, il Presidente Sig. [redacted] gli fece presente che la proposta di acquisto non sarebbe stata accettata se non a fronte di un aumento di prezzo di £. [redacted];

6. "vero che il Sig. [redacted] non accettò la richiesta di aumento di £. [redacted] avanzata dal Sig. [redacted] durante l'incontro di cui al precedente capitolo di prova";

7. "vero che, nei primi giorni di gennaio 2003, il Sig. [redacted] fu convocato negli uffici dell'Agenzia immobiliare [redacted] dove gli fu segnalato che i Sigg.ri [redacted] e [redacted] erano disponibili ad accettare l'originario prezzo proposto a condizione di poter restare nell'appartamento ulteriori due mesi: il Sig. [redacted] accettò e sottoscrisse pertanto la nuova proposta di acquisto datata 3.1.2003 e predisposta dal Sig. [redacted] dell'Agenzia immobiliare [redacted] [redacted] [redacted]";

8. "vero che in tale nuova proposta il Sig. [redacted] dell'Agenzia immobiliare [redacted] inserì nuovamente alla voce "proprietà" i Sigg.ri "[redacted] e [redacted]" come da documento sub 3 che si rammostra al teste";

9. "vero che durante gli incontri e le telefonate di dicembre 2002 e gennaio 2003 sia il Sig. [redacted] dell'Agenzia immobiliare [redacted] [redacted] sia [redacted] e [redacted] ebbero a sottacere al Sig. [redacted] la donazione intervenuta in data 12.12.2002 con cui la Sig.ra [redacted] donò la sua quota di comproprietà dell'immobile sito in [redacted] proprio al di lei marito Sig. [redacted] [redacted] come atto prodotto da controparte sub doc. n. 3 da rammostrarsi al

teste”;

10. “vero che, in data 8.1.2003, convocato presso gli uffici dell’Agenzia immobiliare **NEW GROUP S.r.l.**, il Sig. **Cristiano Marino** si trovò di fronte ad una accettazione della sua proposta del 3.1.2003 sottoscritta dal solo Sig. **Botti Umberto Antonio** e, solo dopo che ebbe a protestare per l’accettazione parziale e irregolare, gli fu riferito che la Sig.ra **Masi Caterina** aveva donato la sua quota di comproprietà dell’immobile sito in **Milano Via Paolo Uccello n. 3** al di lei marito Sig. **Botti Umberto Antonio**;

11. “vero che, nonostante l’accettazione parziale e irregolare, il Sig. **Maurizio Nasso** dell’Agenzia immobiliare **NEW GROUP S.r.l.** consegnò l’assegno di acconto di **10.000,00** rilasciato dal Sig. **Cristiano Marino** al Sig. **Botti Umberto Antonio** per l’immediato l’incasso”;

12. “vero che l’Agenzia immobiliare **NEW GROUP S.r.l.** è una agenzia affiliata alla **S.p.A. Professione Casa** nella quale il Sig. **Botti Umberto Antonio** riveste la carica di Presidente del consiglio di Amministrazione come da doc. n. 5 a rammostrarsi al teste”;

13. “vero che, per far fronte all’acquisto dell’appartamento di proprietà i Sigg.ri **Botti Umberto Antonio** e **Masi Caterina**, il Sig. **Cristiano Marino** aveva richiesto le informazioni e la documentazione necessaria per avviare con **Banca Intesa** le pratiche per la concessione del mutuo”;

14. “vero che nelle procedure per la concessione di mutui fondiari, la **Banca Intesa** considera a rischio le pratiche concernenti immobili la cui proprietà deriva da atti di donazione”.

Si chiede infine che, ove ritenuto necessario, il Sig. Giudice voglia disporre l’acquisizione d’ufficio delle telefonate intercorse tra il Sig.

██████████ e il Sig. ██████████ in quanto registrate come per legge dall'Istituto Bancario presso il quale lavora il Sig. ██████████
██████████

Si indicano a testi su tutti i capitoli:

- Sig.ra ██████████, residente in ██████████, via ██████████
██████████

- Sig. ██████████ residente in ██████████ via ██████████
██████████

- Sig. ██████████ residente in ██████████ via ██████████
██████████

- Sig.ra ██████████ residente in ██████████ via ██████████

- Sig. ██████████ residente in ██████████ via ██████████
funzionario ██████████

Con vittoria di spese, diritti ed onorari

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

COPIA
GGW

Nella causa R.G. n.10022/03 avanti alla dott. Colombo
tra

_____ con l'avv. _____

contro

_____ con gli avv.ti _____

_____ con gli avv.ti _____

_____ con gli avv.ti _____

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

nell'interesse di

nonché di

I sig.ri _____ e _____ nonché la _____ così come rispettivamente rappresentati e difesi, precisano le proprie conclusioni come da separato foglio che, siglato dal Giudice, diventa parte integrante del verbale di causa, dichiarando di non accettare il contraddittorio su eventuali domande nuove *ex adverso* avanzate ed all'uopo richiamando quanto espressamente eccepito in memoria ex art. 183 V comma cpc di replica.

Tutto ciò premesso e ritenuto, il sig. _____ la sig.ra _____ e la _____ si come sopra rappresentati e difesi, rimettono le seguenti

✓

CONCLUSIONI

disattesa e reietta ogni avversa istanza, azione ed eccezione, voglia l'illustrissimo giudice adito così giudicare:

In via preliminare

1. accertare l'esistenza dei presupposti di cui agli articoli 633 ss cod. proc. civ. in ordine al credito vantato dalla [redacted] nei confronti del sig. [redacted] [redacted] ed all'effetto ordinare ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 *ter* cod. proc. civ. l'immediato pagamento della somma di euro [redacted]
2. accertare l'assoluta estraneità della sig.ra [redacted] al presente procedimento ed all'effetto ordinarne l'immediata estromissione, con rifusione delle spese inutilmente sostenute, da distrarre al sottoscritto procuratore.

In via principale

3. rigettare ogni domanda *ex adverso* avanzata nei confronti dei sig.ri [redacted] e [redacted] perché infondata in fatto e diritto.
4. rigettare ogni domanda *ex adverso* avanzata nei confronti della [redacted] perché infondata in fatto e diritto

In via riconvenzionale

5. accertare la legittimità del recesso dichiarato dal sig. [redacted] a seguito di diffida ad adempiere ed all'effetto dichiarare il diritto dello stesso a ritenere la somma di euro [redacted] ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 2° c. cod. civ..
6. in caso di mancato accoglimento dell'ordinanza ex art. 186 *ter* cod. proc. civ. avanzata in via preliminare, accertare il diritto della [redacted] al pagamento della provvigione per l'attività di mediazione resa ed all'effetto condannare il

sig. [REDACTED] a corrispondere la somma di euro [REDACTED] per i motivi esposti in narrativa;

In via riconvenzionale subordinata

7. nella denegata ipotesi in cui il giudice ritenesse che non si è mai concluso il contratto preliminare di compravendita afferente all'immobile sito in [REDACTED] alla [REDACTED], accertare la responsabilità ex art. 2043 cod. civ. del sig. [REDACTED] ed all'effetto condannarlo al pagamento della somma di euro [REDACTED] e/o quella maggiore/minore somma ritenuta di giustizia, a titolo di danno, disponendo la compensazione giudiziale ex art. 1243 cod. civ. tra tale importo e quello asseritamente da restituire a titolo di rimborso.
8. in ogni caso con rifusione di spese di causa, diritti ed onorari di giustizia, da distrarsi al sottoscritto procuratore.

In via istruttoria

9. ammettere prove per interpello e testi sui capitoli articolati in memoria istruttoria con i testi ivi indicati.

Salvis iuribus.

Milano li 16 marzo 2005

(avv. [REDACTED])

(avv. [REDACTED])

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il dr. [REDACTED] conveniva in giudizio i sigg. [REDACTED] esponendo che:

-essendo interessato all'acquisto di una abitazione a [REDACTED] entrava in contatto con l'agenzia immobiliare [REDACTED] che gli proponeva l'acquisto di un appartamento in [REDACTED] per il prezzo di € [REDACTED] di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], sottoscriveva pertanto proposta di acquisto in data 11.12.2002 consegnando all'agente un acconto di € [REDACTED] tale proposta era irrevocabile per 15 giorni ma nell'imminenza della scadenza veniva portato negli uffici di Presidenza di [REDACTED] (di cui il sig. [REDACTED] era Presidente) ove il sig. [REDACTED] gli faceva presente che la proposta di acquisto sarebbe stata accettata solo a fronte di un aumento del prezzo di £ [REDACTED] che però l'attore non ritenne di modificare e pertanto la proposta non veniva accettata;

-ai primi di gennaio 2003 il dr. [REDACTED] veniva convocato negli uffici della [REDACTED] ove gli veniva segnalato che i proprietari avrebbero accettato l'originario prezzo proposto a condizione che fosse loro consentita la possibilità di prolungare la permanenza nell'appartamento di due mesi; tale condizione veniva accettata dal dr. [REDACTED] e in data 3.01.2003 veniva pertanto sottoscritta una nuova proposta di acquisto intestata ai proprietari [REDACTED] e [REDACTED], con alcune modifiche contrattuali ed inoltre veniva restituito il precedente assegno di € [REDACTED] sostituito da altro di € [REDACTED]

-in data 8.01.2003 il dr. [REDACTED] veniva convocato dalla [REDACTED] per l'accettazione della proposta, ma qui, a fronte dell'accettazione parziale del solo sig. [REDACTED] veniva a sapere dall'agente immobiliare che la sig.ra [REDACTED] aveva donato la sua quota di comproprietà dell'immobile al marito e ciò fin dal 12.12.2002;

-seguiva quindi uno scambio di fax e corrispondenza tra le parti, nella quale il dr. [REDACTED] lamentava, attesa la mancata accettazione della proposta anche da parte della sig.ra [REDACTED] la mancata conclusione del contratto; nel frattempo, tuttavia, l'assegno di € [REDACTED] veniva incassato.

Ciò premesso, chiedeva di accertare il mancato perfezionamento del contratto di compravendita dell'immobile de quo per mancata completa accettazione nei termini; conseguentemente condannarsi il convenuto [REDACTED], in solido con [REDACTED], alla restituzione dell'importo di € [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] accertarsi che nessun compenso di mediazione era dovuto per la trattativa non conclusa e condannarsi la stessa alla restituzione in suo favore dell'importo di € [REDACTED]

Si costituivano in giudizio i convenuti, i quali precisavano, in fatto, che per mero errore veniva indicata nella proposta di acquisto 3 gennaio 2003 anche il nome della sig.ra [REDACTED] la quale in data 12.12.2002 aveva donato al sig. [REDACTED] la sua quota di proprietà relativa all'immobile di via [REDACTED] contestualmente, il sig. [REDACTED] sottoscriveva un riconoscimento di debito in forza del quale avrebbe versato alla [REDACTED] la somma di € [REDACTED] a titolo di provvigione, al momento dell'accettazione della proposta di acquisto; in data 8.01.2003, il sig. [REDACTED] unico ed esclusivo proprietario dell'immobile de quo, accettava la suddetta proposta ed incaricava la [REDACTED] di comunicare l'avvenuta accettazione al sig. [REDACTED] ed in tale occasione la società di mediazione consegnava al sig. [REDACTED], come previsto alla clausola n. 3 punto a) della proposta, l'assegno a sua volta consegnatogli dal [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria; convocato in data 8.01.2003 il sig. [REDACTED] in agenzia, quest'ultimo assumendo che il contratto preliminare fosse inficiato da un errore formale per la mancata accettazione della sig.ra [REDACTED] non riteneva più di dar corso al contratto; seguiva quindi uno scambio di comunicazioni inter partes ed anche una diffida da parte del sig. [REDACTED] rivolta al sig. [REDACTED] affinché il contratto venisse adempiuto pena il recesso dal contratto con la ritenzione della caparra ex art. 1385 c.c..

Chiedevano, pertanto, in via principale il rigetto della domande attoree; in via riconvenzionale, di accertare la legittimità del recesso del sig. [REDACTED] a seguito della diffida ad adempiere, con conseguente diritto del convenuto a trattenere la somma di € [REDACTED], e con conseguente condanna dell'attore al pagamento della somma di € [REDACTED] alla [REDACTED] a titolo di provvigione per l'attività prestata; in via riconvenzionale subordinata, qualora ritenuto non concluso il contratto preliminare di

compravendita, accertare la responsabilità ex art. 2043 c.c. dell'attore con conseguente condanna al risarcimento del danno.

Alla prima udienza in data 16 aprile 2003 la causa veniva rinviata ex art. 183 c.p.c. all'udienza in data 12 novembre 2003, con concessione dei termini per le memorie di cui all'art. 170-180 c.p.c..

Esperito senza alcun risultato il tentativo di conciliazione, venivano quindi concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c..

Con ordinanza in data 17.06.2004 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

Nelle more, assegnata la causa ad altro Giudice, anticipata da questa l'udienza per la precisazione delle conclusioni, all'udienza in data 17.03.2005 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti difensivi, assumeva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attore non sono fondate e non meritano pertanto accoglimento.

L'attore, infatti, propone una domanda di accertamento della mancata conclusione del contratto de quo, non essendo stata la proposta di acquisto 3.01.03 regolarmente accettata nei termini da entrambe le parti venditrici, con la conseguenza che, divenuta inefficace la proposta di acquisto, la somma di € [REDACTED] versata quale acconto deve essergli restituita.

L'attore propone altresì una domanda rivolta all'agenzia di mediazione immobiliare [REDACTED] [REDACTED] diretta ad accertare la violazione degli obblighi di cui all'art. 1759 c.c. e dunque la condanna della stessa convenuta al risarcimento dei danni, in misura almeno pari a € [REDACTED] oltre interessi legali.

Occorre, in primo luogo, rilevare che dai documenti in atti si evince l'avvenuta conclusione del contratto de quo. Fd invero, la proposta di acquisto è stata sottoscritta in data 3.01.2003 da [REDACTED], in data 8.01.03 è stata sottoscritta per accettazione da [REDACTED], quale parte venditrice, e prontamente comunicata allo stesso attore (doc. 6 convenuti).

L'eccezione dell'attore secondo cui il contratto non potrebbe ritenersi concluso, in quanto l'accettazione è intervenuta soltanto da parte del sig. [redacted] e non anche da parte della sig.ra [redacted] non ha alcun pregio. E' infatti dimostrato che, sia al momento della sottoscrizione della proposta di acquisto, in data 3.01.03, sia nel momento successivo dell'accettazione, il sig. [redacted] era l'unico ed esclusivo proprietario dell'immobile in questione, unico soggetto legittimato a venderlo (v. doc. 1 e 3 convenuti).

La circostanza che per mero errore sia stata indicata nella proposta di acquisto, quale parte venditrice, anche la sig.ra [redacted], non può in alcun modo rilevare, in assenza peraltro di qualsiasi eventuale domanda di annullamento del contratto per vizio del consenso.

E' incontestato che l'attore intendeva acquistare l'immobile de quo, con la proposta irrevocabile di acquisto regolarmente sottoscritta, così come il sig. [redacted] intendeva venderlo alle condizioni e modalità indicate nella suddetta proposta, altrettanto regolarmente accettata. Il vincolo contrattuale si è dunque regolarmente perfezionato.

Peraltro, la fondatezza di tale conclusione è basata altresì sul comportamento successivo delle stesse parti contraenti ed in particolare dello stesso attore, se è vero che successivamente, dopo l'accettazione a suo dire parziale della proposta, avrebbe comunque avviato l'istruttoria per l'ottenimento del mutuo presso [redacted] (cfr. cap. 13 attore memoria istruttoria).

Quanto alla domanda risarcitoria di cui all'art. 1759 c.c., proposta dall'attore nei confronti dell'agenzia immobiliare, quale *reconventio reconventionis*, ritiene il Giudice che la domanda sia stata proposta ritualmente, in memoria ex artt. 170-180 c.p.c..

Nondimeno, la stessa non risulta fondata, atteso che l'attore non ha fornito la prova in giudizio, né ha dedotto alcuna prova in proposito, che la società convenuta fosse a conoscenza dell'intervenuta donazione della quota sull'immobile dalla sig.ra [redacted] al sig. [redacted].

Non è stata in altri termini fornita alcuna prova in merito alla circostanza che il mediatore fosse a conoscenza, prima della sottoscrizione della seconda proposta, dell'intervenuta modifica nella titolarità dell'immobile. Risulta, invece, che al momento della sottoscrizione della prima proposta, in data 11.12.2002, la proprietà dell'immobile

de quo era in comune e in parti uguali tra il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted] e di ciò correttamente era stato informato l'attore mediante la consegna allo stesso della copia dell'atto di provenienza (v. concl. attore). Soltanto successivamente tra la prima e la seconda proposta è intervenuta la donazione in questione, ma proprio l'indicazione anche nella seconda proposta degli stessi proprietari-venditori, fa' ritenere che il venditore non avesse prima informato l'agenzia immobiliare della modifica nella provenienza.

Pertanto, nessuna responsabilità può essere ascritta al mediatore, il quale ha informato correttamente l'acquirente circa la provenienza dell'immobile, prima della sottoscrizione della prima proposta, mentre nessun obbligo specifico gravava sul mediatore in relazione alle successive vicende dell'immobile, di cui non vi è prova che ne fosse stato preventivamente informato.

In conclusione, la [redacted] nella vicenda in esame si è comportata secondo i criteri medi di diligenza professionale e nessuna responsabilità può essere alla stessa ascritta per non aver informato l'acquirente della provenienza dell'immobile, in parte, da una donazione. Non risulta, infatti, provato che il mediatore fosse a conoscenza, prima della sottoscrizione della seconda proposta di tale circostanza, e comunque la stessa non rileva per fondare una responsabilità per danni del mediatore.

Pertanto, dovrà essere accolta la domanda riconvenzionale della [redacted] diretta ad ottenere il pagamento da parte dell'attore della provvigione per l'attività prestata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

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

- 1) respinge ogni domanda dell'attore perché infondata;
- 2) in accoglimento delle domande riconvenzionali svolte dai convenuti, accerta la legittimità del recesso dichiarato dal sig. [redacted] dichiara il diritto dello stesso a trattenere la somma di € [redacted] ai sensi dell'art. 1385 II co. c.c.;

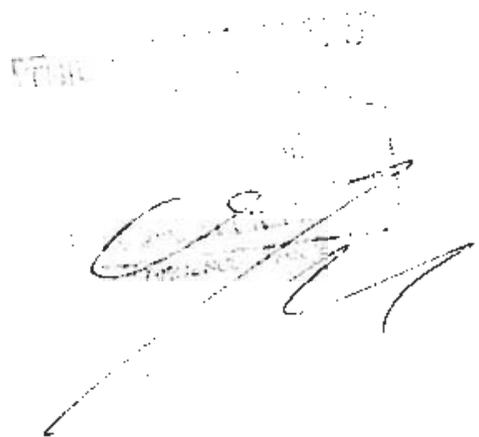
3) accerta il diritto della ██████████ al pagamento della provvigione per l'attività di mediazione prestata e, per l'effetto, condanna l'attore a corrispondere alla stessa la somma di € ██████████

4) condanna l'attore ██████████ a rifondere ai convenuti le spese del giudizio, che si liquidano in complessive € ██████████ di cui € ██████████ per onorari, € ██████████ per diritti ed € ██████████ per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 13.06.2005

Il Giudice

Valter Colombo



Ente: Tribunale di Milano

Data: 13/06/2005

Numero: 7364

Intestazioni: Mediazione

Contenuto: mediazione; diritto alla provvigione; conclusione del contratto; sufficienza; fattispecie