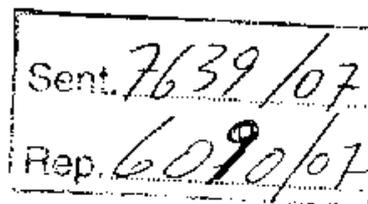


SENTENZA N.

N. 13892/2004

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, è

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 2-3.03.2004 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio degli avv.ti Andrea e Paolo Brini, che la rappresentano e
difendono, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED], elettivamente domiciliato in
Vignate (MI) via Volta 40 (c/o avv. Oriani), presso lo studio dell'avv. Dario Pellegrino,
che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e
risposta-

CONVENUTO

[REDACTED] persona del suo socio
accomandatario e legale rappresentante pro tempore, sig. [REDACTED], elettivamente
domiciliata in Milano viale Regina Margherita 33, presso lo studio dell'avv. Marco

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio il sig. [REDACTED] chiedendo di dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita dell'immobile sito in Suisio via Don Sturzo concluso tra l'attrice ed il sig. [REDACTED] in data 20.06.03, con la conseguente condanna di entrambi i convenuti in [REDACTED] alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria pari ad euro 6.000,00 [REDACTED] acconto di euro 3.000,00, oltre al risarcimento di tutti i [REDACTED] patiti.

-in data 7.06.03 incaricava il [REDACTED] di vendere il proprio appartamento in [REDACTED] e, contestualmente, sottoscriveva proposta di acquisto relativa "all'appartamento posto al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, veranda ed annesso giardino privato" sito in Suisio via Don Sturzo, tramite la mediazione di [REDACTED]

-con tale proposta l'attrice si impegnava ad acquistare l'immobile al prezzo di euro 90.000,00 e, contestualmente, consegnava a [REDACTED] la somma di euro 3.000,00, intestato al [REDACTED] proprietario dell'immobile, a titolo di caparra confirmatoria;

-appreso dal [REDACTED] che il proprietario avrebbe accettato la proposta al prezzo di euro 93.000,00, l'attrice, interessata all'acquisto, in data 9.06.03, formulava nuova proposta, identica alla precedente, ma con la maggiorazione richiesta; la proposta veniva accettata dal [REDACTED] in data 16.06.03 e la relativa accettazione comunicata in data 20.06.03;

-veniva quindi richiesta ed accordata dall' [REDACTED] a una proposta di mutuo per euro 85.000,00 rimborsabile in venti anni, e corrisposta dall'attrice, per la mediazione svolta, [REDACTED] la somma di euro 1.000,00;

-in data 31.07.03 poi l'attrice consegnava [REDACTED] come secondo acconto per il predetto acquisto immobiliare, due assegni bancari dell'importo di euro 1500,00 cad.;

-nell'agosto-settembre 2003 l'attrice faceva levigare _____, _____ esistente, _____ o l'immobile di _____

-nella proposta il termine ultimo per il rogito era indicato al 30.10.03; inizialmente fissato all' 1.10.03 veniva quindi rinviato dal _____ e l'attrice, insospettitasi del rinvio, apprendeva che il giardino privato promesso in vendita non era al 100% di esclusiva proprietà del _____ ma in comproprietà con il s _____ proprietario della villa adiacente l'immobile de quo; a comprova di ciò _____ consegnava all'attrice una copia di una scrittura privata sottoscritta dal _____ al _____ vende ad oggetto, tra l'altro, i criteri di divisione del giardino comune;

-nel frattempo l'attrice, in data 21.10.03, perfezionava la vendita del proprio appartamento sito in T _____, mentre il rogito di _____ veniva rifissato per il 30.10.03;

_____ ed il s _____ però comunicavano all'attrice che il rogito non poteva stipularsi per asseriti problemi relativi alla concessione del mutuo da parte dell'UniCredit a suo favore; l'attrice si rivolgeva quindi alla banca ed apprendeva che i continui rinvii della data del rogito erano dovuti esclusivamente al problema relativo alla divisione della proprietà del giardino dell'immobile de quo;

-pertanto vista l'impossibilità di rogitare in tempi certi, l'attrice decideva di risolvere il contratto e di ciò informava, a mezzo telefono, entrambi i convenuti chiedendo il pagamento del doppio della caparra versata; non avendo ottenuto alcun riscontro, seguiva lettera racc. del difensore dell'attrice, in data 7.11.03, con cui comunicava la risoluzione del contratto preliminare e la richiesta del doppio della caparra e la restituzione dell'acconto di euro 3.000,00;

-seguivano quindi ulteriori due diffide in data 10.12.03;

-nelle spese sostenute l'attrice indicava oltre a quelle del parquet, quelle inerenti il trasloco e quelle dei costi di mediazione per il mutuo, anche la quota del 50% delle spese condominiali sostenute dalla sorella durante la sua convivenza e una somma a titolo di indennità di occupazione.

Si costituivano in giudizio entrambi i convenuti.

In particolare, [REDACTED] precisava che già in sede di trattative era stata evidenziata all'attrice la reale situazione del giardino, di guisa che la ricostruzione in fatto operata dall'attrice non rispondeva al vero. Peraltro, con racc. in data 1.12.2003 aveva diffidato la stessa attrice a presentarsi presso il notaio Raffaele Catri il giorno 19.12.03 per la stipula del contratto definitivo, con l'avvertenza che, in caso negativo, il contratto si sarebbe risolto di diritto per inadempimento della stessa attrice ex art. 1454 c.c..

L'altra convenuta, [REDACTED] ricostruiva le vicende relative alla mediazione esercitata in relazione alla compravendita dell'immobile *de quo*, precisando che l'unità immobiliare era stata visitata dall'attrice con il [REDACTED] collaboratore dell'agenzia, e la stessa attrice si era certamente resa conto che l'appartamento in vendita era stato ricavato dal frazionamento catastale di una villa, eseguito dai precedenti proprietari, tanto che risultavano indivisi gli impianti termico, idraulico ed elettrico, nonché l'area circostante all'edificio, adibita a giardino, priva di qualsiasi recinzione o segnale di delimitazione della zona di esclusiva pertinenza delle singole unità catastali dell'immobile.

L'attrice trovava di suo gradimento l'unità immobiliare e, quindi, formulava la proposta di acquisto e sottoscriveva l'impegno a riconoscere e versare [REDACTED] la provvigione di euro 2.700,00 oltre IVA.

Precisava altresì la convenuta tutte le attività espletate, non propriamente rientranti nella mediazione ma comunque collaterali e funzionali al perfezionamento del contratto e, nel mese di ottobre 2003, presso gli uffici della [REDACTED] avveniva un incontro tra le parti durante il quale l'attrice veniva informata dal [REDACTED] che il medesimo aveva perseguito un accordo con il [REDACTED] proprietario confinante, per risolvere i diversi problemi legati all'originaria unità dell'edificio, con particolare riferimento alla sistemazione degli impianti ed alla delimitazione dell'area ad uso giardino in due zone di pertinenza delle singole unità immobiliari, come da scrittura privata.

Nonostante l'impegno pertanto dimostrato sia dal venditore sia dalla [REDACTED] [REDACTED] per pervenire alla regolare stipulazione del contratto definitivo nel termine del 30.10.03, l'attrice dichiarava di non essere più interessata all'acquisto dell'immobile e

successivamente, per il tramite del proprio difensore, comunicava che il contratto doveva intendersi risolto per grave inadempimento.

Assumeva la convenuta che nessuna responsabilità per difetto di informazioni poteva essere alla stessa ascritta, avendo l'attrice, durante le visite in loco, notato la situazione dell'area a giardino di comunione indivisa, di guisa che non appare verosimile ritenere che l'attrice avesse pensato che il giardino circostante la villa fosse di proprietà esclusiva del [REDACTED] è peraltro l'agenzia mai aveva fornito una tale inveritiera informazione. Contestava altresì la richiesta solidale di risarcimento dei danni, mentre in via riconvenzionale chiedeva la condanna dell'attrice al pagamento in suo favore della provvigione pari ad euro 2.700,00.

Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 180, 183 V co. e 184 c.p.c., con ordinanza del 7.04.05 il Giudice ammetteva parzialmente le prove orali richieste.

Assunte le prove ammesse alle udienze del 4.10.05 e 16.02.06, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 15.02.07 ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attrice, così come formulata, è infondata e deve pertanto essere respinta.

Invero dalle deposizioni testimoniali assunte emerge, senza ombra di dubbio, che l'attrice, prima della sottoscrizione della proposta di acquisto, aveva visionato più volte l'immobile *de quo*, rendendosi così conto dello stato di fatto dello stesso e soprattutto della situazione del giardino.

Così i testi [REDACTED] hanno concordemente dichiarato di aver accompagnato più volte l'attrice a visionare l'immobile *de quo*, durante la fase delle trattative, e di aver informato la stessa, prima della sottoscrizione della proposta di acquisto, dello stato di comunione dell'area a giardino tra le due unità immobiliari.

Tale circostanza è stata comprovata, almeno quanto alle visite in luogo, dalla sorella dell'attrice, [REDACTED] la quale ha aggiunto che durante le predette visite era stato detto all'attrice che il giardino doveva essere diviso.

Ne consegue che l'attrice, presa visione dei luoghi e resasi conto dello stato di fatto del giardino, ha comunque sottoscritto la proposta di acquisto, non ritenendo elemento essenziale la comunione del predetto giardino. In altri termini, ritiene il Giudice che l'interesse all'acquisto dell'immobile de quo, da parte dell'attrice, prescindeva dallo stato di comunione del giardino *de quo*, perché, diversamente, la medesima non avrebbe sottoscritto la proposta di acquisto.

Peraltro, dall'istruttoria è altresì emerso (v. teste Caregnato) che la mancata erogazione del mutuo da parte della banca è dipesa dall'esistenza di una causa tra i comproprietari del giardino.

E' certamente vero che, durante le visite, i collaboratori dell'agenzia immobiliare dissero all'attrice che il giardino sarebbe stato diviso e che tale risultato non venne conseguito nonostante l'accordo, nel frattempo intervenuto, tra il [REDACTED] per dividere gli impianti comuni ed anche il predetto giardino (doc. 11 attrice), ma tale circostanza, come detto, non venne ritenuta così fondamentale da parte dell'attrice da condizionare il perfezionamento della compravendita.

In definitiva l'inadempimento dei convenuti, concretatosi non in un difetto di informazione ma nella mancata attività necessaria per perfezionare il predetto accordo divisionale, non può ritenersi così grave da determinare la risoluzione del contratto perfezionatosi in data 20.06.03.

Pertanto, non può essere esaminata la domanda risarcitoria formulata dall'attrice.

Nondimeno, tenuto conto delle domande svolte dalle parti, ricorrono i presupposti per dichiarare comunque la risoluzione, richiesta da entrambe le parti, del predetto contratto, mentre la domanda riconvenzionale svolta dalla [REDACTED] non può certo essere accolta, atteso che in ogni caso i collaboratori dell'agenzia stessa non hanno agito in modo così chiaro ed inequivoco durante le visite dell'immobile, dichiarando una circostanza, la divisibilità del giardino, che poi di fatto non si è realizzata.

Tenuto conto dell'esito della controversia ricorrono giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

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

- 1) dichiara risolto il contratto sottoscritto *inter partes* in data 20.06.03;
- 2) ordina ai convenuti, ed in particolare al [redacted] la restituzione all'attrice della somma di euro 3.000,00 versata a titolo di caparra confirmatoria, e ad entrambi i convenuti la restituzione all'attrice dell'ulteriore somma di euro 3.000,00, versata quale acconto;
- 3) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 4) dichiara le spese del giudizio interamente compensate tra le parti.

Così deciso in Milano l' 11.06.2007.

Il Giudice

Valter Colombo

