

Sent. 7908/07
Rep. 6332/07



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 73371/02 R.G., avente ad oggetto una domanda di
risoluzione di contratto preliminare e domande consequenziali promossa da

[REDACTED], con l'avv. G. La Scala
- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] con gli avv. Giuseppe ed
Elena Corielli
- CONVENUTO -

E

[REDACTED] con gli avv. Giuseppe ed Elena
Corbelli
- INTERVENIENTE
VOLONTARIA -

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'W' or 'U' with a flourish above it.

ovvero ciascuna per la propria parte - a corrispondere [redacted] doppio della caparra e la mediatrice alla restituzione della provvigione.

A seguito del differimento dell'udienza di prima comparizione si provvedeva alla chiamata del [redacted] che si costituiva in giudizio affermando la propria estraneità alle responsabilità dedotte nei suoi confronti e dunque concludendo per il rigetto delle domande a lui dirette.

Disposta ed espletata CTU, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente occorre dichiarare inammissibile l'intervento volontario svolto da [redacted] srl per difetto di legittimazione attiva.

Invero, oggetto delle domande azionate in giudizio dall'attrice è il contratto preliminare 03.06.02 intervenuto tra [redacted]

[redacted] così come lo stesso preliminare è oggetto della domanda riconvenzionale di risoluzione svolta dalla convenuta [redacted], rispetto alla quale ultima domanda quelle ulteriori di corresponsione del doppio della caparra e di risarcimento danni sono strettamente consequenziali. Pertanto [redacted] è del tutto estranea al rapporto negoziale concretatosi nel preliminare. Nè quest'ultimo può comunque fondare la domanda risarcitoria svolta dall'interveniente poiché res inter alios acta e neppure viene prodotto alcun documento da cui potersi desumere un qualche collegamento negoziale tra [redacted] ed [redacted] da cui poter far discendere la connessione con il preliminare de quo.

Ne consegue che - quanto al rapporto processuale tra [redacted] - quest'ultima va condannata a rimborsare all'attrice la metà delle spese di lite - imputando al rapporto in esame il 50% dell'unica nota spese di [redacted]



Passando invece all'esame del rapporto contrattuale contenuto nel contratto preliminare di cui si controverte ed alle contestazioni sollevate dal promissario acquirente e per le quali non si è addivenuti alla stipula del definitivo, occorre anzitutto osservare come la doglianza riguardante la non corrispondenza - per difetto - della superficie effettiva con quella indicata in preliminare in mq.525 circa non possa ritenersi idonea a giustificare il rifiuto di [REDACTED] di addivenire al rogito.

In linea di principio infatti l'inadempimento della controparte che astrattamente giustificerebbe il recesso dal contratto per la parte adempiente deve essere grave, cioè rivestire i connotati della rilevanza sia in senso oggettivo che in senso soggettivo, tenuto conto delle finalità che la parte adempiente intendeva perseguire con l'acquisto della porzione immobiliare oggetto di preliminare.

Dall'espletata CTU - le cui risultanze non paiono seriamente contraddette da alcuna delle parti ed appaiono condivisibili in quanto sorrette da indagini puntuali - emerge che la superficie del capannone promesso in vendita da [REDACTED] era inferiore dell'1% rispetto alla minor misura ritenuta nella prassi tollerabile secondo i criteri medi in materia edilizia.

L'esiguità oggettiva della differenza di superficie rispetto alla tolleranza media comporta l'inidoneità dell'addebito a fondare il rifiuto di [REDACTED] a rogitare; mentre ben avrebbe potuto in ipotesi essere fatto valere in sede di atto notarile ai fini della definitiva fissazione del prezzo di compravendita.

Sotto altro profilo la convenuta lamenta il mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti. E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che il testo contenente le clausole negoziali ed intitolato "CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE" (doc.1 dell'attrice e doc.2 della convenuta) era corredato - così come si legge testualmente nella prima pagina del preliminare - da una "scheda catastale allegata sub. 10 e 11 che, firmata dalle parti, si allega al presente preliminare" e da una "allegata descrizione lavori" cui le parti

fanno espresso riferimento *“per quanto riguarda le finiture generali del complesso e delle parti comuni”*.

In relazione alla *“scheda catastale sub.10 e 11”* cui si fa riferimento nel preliminare e che sarebbe stata allegata al medesimo, l'attrice le produce insieme al testo del preliminare e non v'è contestazione da parte della convenuta circa il fatto che quelle prodotte siano proprio quelle allegata al preliminare al momento della sua sottoscrizione.

L'esame di tali allegati non consente di ritenere provata la circostanza – sostenuta dalla convenuta – che ██████████ si sia impegnata a realizzare sei lucernai anziché i quattro effettivamente costruiti. Né d'altro canto sul punto può assumere rilevanza concludente la circostanza – pacifica e documentata – che l'attrice abbia presentato in sede amministrativa una planimetria dalla quale risulti la previsione di sei lucernari, atteso che si tratta di dichiarazione unilaterale finalizzata esclusivamente all'evasione di incombenza di carattere amministrativo.

Dunque le due schede catastali allegata al doc.1 di parte attrice non consentono in alcun modo di ravvisare il numero dei lucernari che avrebbero dovuto essere realizzati nel capannone promesso in vendita dall'odierna attrice.

Viceversa il doc.4 prodotto dalla convenuta e che quest'ultima asserisce fosse allegato al preliminare non è una scheda catastale. Dunque tale ultimo documento – contestato da parte attrice – non risponde nemmeno alla definizione che di esso viene data nel preliminare. Ne consegue che il medesimo non può fondatamente ritenersi fosse quello cui si fa riferimento nel passo del contratto preliminare sopra testualmente riportato.

Manca perciò una documentazione univoca dalla quale poter desumere che la promissaria venditrice si fosse impegnata a realizzare sei lucernari anziché i quattro poi effettivamente costruiti. D'altro canto sembra poco credibile la circostanza che tra le parti si sia raggiunta un'intesa specifica sul numero dei lucernai e poi tale accordo non sia stato trasfuso nella descrizione lavori allegata al preliminare, in cui vengono puntualizzati tanti aspetti anche di minore rilevanza.



Né – come si ripete - può giovare a fare chiarezza sul punto la documentazione prodotta in sede amministrativa da parte della promissaria venditrice, laddove è dato notorio che tale documentazione è spesso “orientata” all’esclusivo e specifico scopo di ottenere le prescritte autorizzazioni amministrative. Per la stessa ragione non è consentito di attribuire rilevanza decisiva, sul punto che interessa, al certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Legnano, in quanto esso risulta emesso sulla base non già di una verifica in fatto e di rilievi oggettivi, ma esclusivamente alla stregua delle documentazione di parte istante (l’odierna attrice).

Ed ancora il doc.4 prodotto dalla convenuta è rappresentato da una tavola controfirmata dal solo [REDACTED] e dunque non opponibile a controparte. Interessante invece è quanto osservato ed accertato in via oggettiva dal CTU, che alle pagg. 11,12 e 13 della sua relazione da atto - quanto al rapporto aeroilluminante - che *“la superficie totale risulta maggiore di quella minima prescritta dai rapporti di 1/10 e di 1/8 risulta quindi nei termini, pur tuttavia tenuto conto anche dell’adeguamento da attuare in relazione alla destinazione d’uso dei locali da mettere in atto da parte dell’acquirente, l’aggiunta di secondo canale di recupero delle Acque METEoriche, unitamente alla posa di grigliato di irrigidimento per permettere la carrabilità dovuta a parcheggio in copertura, compromette in modo notevole il passaggio di luce ed il conseguente irraggiamento della luminosità all’interno del capannone”*. Ed ancora si legge nella relazione di CTU che *“la posa del secondo canale di recupero delle acque meteoriche eseguito in aprile dell’anno 2003 per favorire il deflusso della pioggia ha ulteriormente diminuito la superficie³ illuminante, in più la posa di grigliato metallico carrabile posto in opera per permettere il transito veicolare (in luogo dei lucernari a cupola diffusore di luce come invece posti in opera nelle restanti coperture dei capannoni ove non sono previsti parcheggi), stravolge notevolmente la fruibilità della unità immobiliare e penalizza fortemente il valore intrinseco del bene”*.

Le osservazioni del CTU – confortate da riscontri obiettivi – inducono dunque necessariamente a ritenere fondata la lamentela di parte convenuta sul punto in esame. Essa d'altro canto non appare superabile dalla possibilità di realizzare un'illuminazione artificiale di compensazione, perché in ogni caso essa (a prescindere dai costi di realizzazione e di gestione) sarebbe inidonea a dare risposte analoghe o quantomeno assimilabili a quelle delle luce naturale.

Al profilo sin qui esaminato va associato anche l'ulteriore inadempimento addebitabile alla venditrice, che – pacificamente – non ha provveduto a predisporre le mensole atte a ricevere gli sforzi derivanti dalla posa di un carroponete, pur essendo stata l'obbligazione dalla stessa espressamente assunta nella "descrizione lavori" facente parte integrante del preliminare.

La rilevanza dell'omissione viene posta in chiara evidenza dal CTU nella propria relazione scritta, laddove – con riferimento alla mancata realizzazione dell'opera – osserva (pag.14) che *"non si tratta di varianti "minime" in quanto la successiva predisposizione per 'cinturare' o peggio forare i pilastri (come detto dal C.T. di Parte Attrice) per inghisaggio e posa di selle, staffe e travi metalliche e/o putrelle atte a sostenere (in perfetta linea e piano) i binari si scorrimento dei carroponete, oltre ad apparire oltremodo 'deleterii' ed 'ingombranti' obbligano un programma di manutenzione maggiore, più minuzioso ed a cadenze più ravvicinate"*.

Dunque anche sul punto si ravvisa fondatamente un inadempimento da parte di [redacted] a cui gravità è posta in evidenza dalle considerazioni di carattere strettamente tecnico svolte dal CTU.

Né l'assunto di parte attrice – che sostiene che l'omessa realizzazione delle mensole per il carroponete sarebbe stata la conseguenza di una specifica richiesta di controparte – trova alcuna conferma documentale. Anche il cap.3) della memoria istruttoria [redacted] (depositata in data 01.06.05) è inidoneo a fondare la tesi di quest'ultima, poiché del tutto generico nella sua formulazione, in mancanza di qualsiasi indicazione (rilevante invece ai fini della sua ammissibilità e concludenza) sia quanto alle circostanze di

tempo che all'identità (e dunque capacità del dichiarante a vincolare [redacted] del soggetto da cui sarebbe venuta la dichiarazione di volontà modificativa del patto contrattuale scritto.

Di conseguenza si deve ritenere legittimo il rifiuto di rogitare opposto dal convenuto e fondata la domanda riconvenzionale di declaratoria di risoluzione del preliminare 03.06.02 per fatto e colpa esclusivi della promissaria venditrice.

Parte convenuta chiede nei confronti di [redacted] la condanna sia alla restituzione del doppio della caparra che al risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento, *"nella misura che risulterà in corso di causa.*

A questo proposito occorre osservare in punto di principio che *"in un contratto preliminare di vendita, il promettente acquirente che abbia versato la caparra confirmatoria, dopo aver chiesto che si accerti l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto, non può chiedere che la controparte venga condannata a corrispondergli un importo pari al doppio della caparra, perché ciò presupporrebbe il contestuale esercizio del diritto di recesso da un contratto ancora esistente"* (Cass. n.26232 del 02.12.2005).

Le domande riconvenzionali svolte dalla convenuta [redacted] sono tutte finalizzate non già a far dichiarare la legittimità del recesso formalizzato a controparte dal suo legale con missiva datata 11.12.2002 (doc.9 della convenuta), bensì – come si evince dal tenore inequivoco delle rassegnate conclusioni e dall'ordine logico della loro elencazione – a far accertare e dichiarare la risoluzione del preliminare per fatto e colpa esclusivi di controparte.

Dunque, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.1385 c.c., *"il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali"*. Ne consegue che sussiste un onere probatorio diretto a carico della parte istante sia in ordine all'an debeatur che in ordine al quantum.

A tale proposito va anzitutto osservato che inequivocabilmente costituisce una voce di danno la somma di € 75.500,00= che [redacted] ha versato a [redacted] a titolo di caparra confirmatoria in relazione ad un preliminare

che poi è rimasto inadempito da controparte. Tale somma va dunque resa alla convenuta, a titolo di risarcimento danni, oltre agli interessi legali dal 17.06.2002 sino al saldo effettivo. Manca invece la stessa enunciazione di ulteriori e diverse voci di danno.

Peraltro la convenuta svolge delle domande anche nei confronti della mediatrice [redacted] allegandone l'inadempimento agli obblighi nascenti dal contratto di mediazione, con conseguente richiesta di condanna della stessa al pagamento del doppio della caparra, alla restituzione del compenso mediatorio ed al risarcimento dei danni.

In particolare sostiene [redacted] che la terza chiamata non avrebbe adempiuto al suo compito di verificare la sussistenza delle caratteristiche promesse nel capannone oggetto del preliminare, la cui insussistenza avrebbe precluso il perfezionamento dell'operazione di compravendita immobiliare.

Occorre in proposito osservare come l'unico atto negoziale sottoscritto da entrambe le parti [redacted] sia rappresentato dalla proposta irrevocabile d'acquisto (doc.1 della terza chiamata e doc.1 della convenuta), poiché la mediatrice non ha partecipato alla redazione e firma del preliminare intercorso esclusivamente tra [redacted]

Al punto 5) della menzionata proposta d'acquisto - intitolato "**PROVVIGIONE DELL'AGENTE IMMOBILIARE**" - si legge testualmente: "*il PORPONENTE nel momento in cui verrà a conoscenza dell'avvenuta accettazione della presente proposta.....riconoscerà all'AGENTE IMMOBILIARE a titolo di provvigione, l'importo di EURO 12.800,00=.....*".

Dunque il momento temporale in cui il diritto del mediatore alla provvigione è maturato, per concorde volontà delle parti, è rappresentato dall'accettazione della proposta d'acquisto come formulata da [redacted] restando irrilevante ogni successiva vicenda diretta tra le parti della

compravendita, ivi comprese le pattuizioni contenute nel successivo contratto preliminare.

Posto che nessuna obbligazione specifica a carico della mediatrice appare contenuta nella proposta d'acquisto e la condizione ivi prevista per la maturazione del suo diritto al compenso si è verificata, la domanda di inadempimento sollevata dalla convenuta appare priva di fondamento.

Ne discende il rigetto delle consequenziali domande risarcitorie.

Visto l'esito del giudizio – imputando l'unica nota spese della convenuta **[redacted]** il rapporto processuale con l'attrice nella misura del 50% ed al rapporto processuale con la terza chiamata **[redacted]** la misura del residuo 50% - **[redacted]** srl va condannata a rimborsare alla convenuta **[redacted]** il 50% delle sue spese processuali, mentre quest'ultima va condannata a rimborsare le spese processuali della terza chiamata (posto che **[redacted]** ha svolto identiche domande sia verso l'attrice che verso la terza chiamata, ponendole così in identica posizione sostanziale nei suoi confronti).

Le spese di CTU come già liquidate vanno poste integralmente a carico dell'attrice.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara il difetto di legittimazione dell'interveniente **[redacted]** la condanna a rimborsare all'attrice il 50% delle spese di lite, liquidate, in tale frazione, in € 202,85= per spese, € 1.558,95= per diritti ed € 5.925,00= per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge;
- 2) dichiara risolto per fatto e colpa esclusivi dell'attrice il contratto preliminare 03.06.02 tra **[redacted]** e la ditta individuale **[redacted]** e per l'effetto condanna la **[redacted]**

prima a corrispondere alla seconda la somma di € 75.500,00= oltre interessi legali dal 17.06.02 sino al saldo effettivo;

- 3) rigetta per quant'altro la domanda risarcitoria di parte convenuta;
- 4) condanna l'attrice a rimborsare alla convenuta il 50% delle sue spese di lite, liquidate, in tale frazione, in € 15,00=□ per spese, € 2.590,50= per diritti ed € 4.600,00= per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge;
- 5) rigetta le domande svolte da [redacted] nei confronti della terza chiamata [redacted] condanna la prima a rimborsare alla seconda le spese di lite, liquidate in € 3.133,29= per diritti ed € 6.044,72= per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge;
- 6) pone definitivamente a carico dell'attrice le spese di CTU come già liquidate.

Milano, 13.06.07.

Il Giudice

Il. L. Padova

