

N. 85396/2004 R.G.

Sent. 8529/06
Rso 6335/06

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

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

SENTENZA

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

[redacted] in persona del legale rappresentante sig. [redacted]
elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted]
che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[redacted] (cf [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]
[redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende a margine
della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9.3.2006 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Soc. [redacted] citava innanzi all'istestato Tribunale la Sig.ra [redacted]
[redacted] lucendo che, sebbene, per effetto della propria attività di intermediazione, la
proposta di acquisto da quest'ultima sottoscritta in relazione all'appartamento sito a [redacted]
[redacted] fosse stata accettata dal promittente venditore Sig. [redacted] tuttavia
ella ingiustamente si era sottratta alla formalizzazione della scrittura privata ripetitiva del
contratto mediato, che avrebbe dovuto aver luogo con il [redacted] entro quindici giorni dall'accettazione.
Pertanto ne chiedeva la condanna al risarcimento del danno pari all'ammontare delle provvigioni
che il [redacted] avrebbe dovuto pagare.

Si costituiva in giudizio la [redacted] concludendo per il rigetto delle domande attoree ed instando
in via riconvenzionale per la dichiarazione di nullità o l'annullamento per errore o dolo ovvero la
risoluzione per inadempimento del contratto concluso con il [redacted] nonché per la condanna
dell'attrice alla restituzione della somma di euro [redacted], oltre interessi, dalla medesima

[Handwritten signature]

indebitamente ritenuta a titolo di provvigioni ed al risarcimento dei danni patrimoniali ed esistenziali.

Esperito invano il tentativo di conciliazione all'udienza del 15 giugno 2005, le parti venivano autorizzate a formulare le proprie istanze istruttorie. Tuttavia, con ordinanza pronunciata all'esito dell'udienza del 10 novembre 2005, questo Giudice riteneva la causa matura per la decisione ed invitava le parti a voler precisare le rispettive conclusioni. Pertanto, all'udienza del 9 marzo 2006 esse precisavano le conclusioni come da verbale e, concessi i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche, la causa veniva trattenuta a sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente v'è da dire che le domande della [redacted] volte ad ottenere la dichiarazione di nullità o l'annullamento per errore o dolo ovvero ancora la risoluzione per inadempimento del contratto sorto con il [redacted] a seguito dell'accettazione della proposta d'acquisto sono inammissibili.

È pacifico infatti che il contratto di cui si tratta corre direttamente tra la [redacted] ed il [redacted] e non tra la [redacted] e la [redacted], quest'ultima essendo semmai legata sia alla [redacted] che al Fazi da contratti di mediazione che, per quanto collegati al primo, si appalesano tuttavia del tutto autonomi e distinti da esso.

Orbene, la [redacted], per quanto introduca domande volte a dedurre in via principale, e non semplicemente incidentale, vizi genetici o funzionali del contratto concluso con il [redacted] non ha chiesto di essere autorizzata a chiamarlo in causa. Per l'effetto qualsivoglia statuizione di questo Giudice che pronunziasse, con attitudine al giudicato, sulla ricorrenza di tali vizi, a prescindere dall'essere i medesimi prospettati dalla [redacted] come conseguenti al comportamento della [redacted] [redacted] sarebbe *inutiliter data*, siccome idonea ad incidere sulla sfera soggettiva del [redacted] che, pur contraddittore necessario, è tuttavia rimasto estraneo al rapporto processuale.

Procedendo dunque alla disamina delle altre questioni sollevate dalle parti, nel tentativo di conferire loro un ordine espositivo che ne rispecchi le implicazioni logiche e giuridiche, occorre anzitutto valutare la fondatezza della tesi, prospettata dalla [redacted], che deduce l'illegittimità del diniego opposto dalla [redacted] alla stipula, per la data prefissata, della scrittura ripetitiva del contratto mediato, così da verificare se in capo alla [redacted] sussista l'affermato diritto, da un lato, di esigere dalla [redacted] a corresponsione, a titolo di risarcimento del danno, di una somma pari alle provvigioni dovute dal [redacted], dall'altro, simmetricamente, di ritenere la somma già corrisposta dalla [redacted] per le provvigioni sulla stessa gravanti.

Peraltro, a tal fine, pare utile premettere una breve ricostruzione dei fatti storici secondo quanto è dato di evincere dai documenti acquisiti agli atti del processo.

La proposta di acquisto sottoscritta dalla [redacted] il 21 ottobre 2004, al punto 1 (intitolato: "Descrizione dell'immobile") reca la specificazione "proprietà intestata a [redacted]" e, in corrispondenza della parte riservata alla "firma del PROPRIETARIO per accettazione della presente proposta" (si mantengono i caratteri in stampato come nell'originale), reca la firma del [redacted] medesimo. Ad ulteriore conferma dell'accettazione della proposta ad opera del [redacted] in calce alla predetta proposta di acquisto, si legge la dichiarazione della [redacted] datata 8 novembre 2004 dal seguente tenore letterale: "In data odierna ho ricevuto la presente proposta sottoscritta dal promittente venditore per accettazione. Il contratto è pertanto da ritenersi concluso".

2 

Consta altresì che, sempre il 21 ottobre 2004, la [redacted] sottoscrisse a latere della proposta di acquisto un'ulteriore dichiarazione, avente ad oggetto il "riconoscimento della provvigione relativa alla proposta di acquisto/locazione [così nell'originale] per la porzione immobiliare ... di proprietà di [redacted]", a termini della quale ella si impegnava a riconoscere alla [redacted], in caso di accettazione della nota proposta, la provvigione di euro [redacted] = oltre I.V.A., tuttavia "contestualmente alla scrittura privata ripetitiva del contratto mediato". Tali ultime parole — che figurano aggiunte a mano di seguito all'ultima riga dello stampato predisposto su carta intestata della [redacted] — si correlano a quanto previsto nel punto 5 (intitolato: "Scrittura ripetitiva del contratto mediato") della proposta di acquisto, che recita: "Entro 15 [quindici] giorni dall'accettazione della [stessa], le parti potranno sottoscrivere congiuntamente una scrittura riassuntiva dei reciproci impegni (c.d. scrittura ripetitiva)".

Il 16 novembre 2004, in prossimità della scadenza del termine di quindici giorni per la stipula della scrittura ripetitiva, la [redacted] inviò al notaio incaricato da quest'ultima una bozza di "cessione del contratto preliminare di vendita" sottoscrivendo dal [redacted] nella qualità di "cedente" e dalla [redacted] nella qualità di "cessionaria", con allegato sub A un "contratto preliminare di compravendita" firmato dal legale rappresentante di tale [redacted] [redacted] nella qualità di "parte promittente venditrice" e dal [redacted] nella qualità di "parte promissaria acquirente".

Nella bozza di "cessione del contratto preliminare di vendita", premesso che tra la [redacted] ed il [redacted] era stato stipulato il contratto preliminare allegato sub A, che avrebbe dovuto costituire "parte integrante" della cessione, al punto 2 (privo di alcun titolo), è detto che "il cedente cede al cessionario, che dichiara di accettare integralmente tutti i diritti ed i doveri assunti precedentemente dal cessionario in forza del sopracitato ed ivi allegato contratto preliminare sub A ..., l'appartamento ad uso abitazione ...". A sua volta il "contratto preliminare di compravendita", ossia giust'appunto l'allegato A della cessione, alla terzo paragrafo delle premesse, recita: "[Premesso ...] che la [redacted] s'impegna, prima della stipula del rogito, ad ammettere quale socio il [redacted]".

La [redacted] ricevuti i documenti da ultimo analizzati per il tramite del notaio, con comunicazione del 18 novembre 2004, espresse alla [redacted] la propria intenzione di sciogliersi dal vincolo con il [redacted] ma la [redacted] con comunicazione del 19 novembre 2004, la invitò egualmente alla stipula della scrittura ripetitiva del contratto mediato per il 22 successivo nei propri uffici, ponendo nel contempo all'incasso l'assegno consegnatole dalla [redacted] per il pagamento delle provvigioni.

Il 22 novembre 2004 nessuno comparve per la [redacted] alla stipula della scrittura privata ripetitiva del contratto mediato.

Alla luce della ricostruzione della vicenda così sommariamente riepilogata, deve ritenersi che gli assunti della [redacted] circa l'illegittimità del diniego della [redacted] alla stipula della scrittura ripetitiva del contratto mediato non possano essere condivisi e debbano perciò essere disattesi.

La posizione giuridica di vantaggio attribuita al [redacted] e dedotta quale oggetto del trasferimento — nella proposta di acquisto sottoscritta dalla [redacted] lascia individuare inequivocabilmente nel diritto di proprietà sopra l'immobile, tanto più in quanto la proposta stessa reca altresì la firma del [redacted] come "firma del PROPRIETARIO" (sempre mantenendo il carattere stampato come nell'originale), di guisa che egli risulta aver confermato la titolarità in capo a sé di un diritto pieno ed esclusivo. A tale proposito conviene precisare che la firma di cui si tratta deve averci per appartenente al [redacted] nulla valendo la denuncia di difformità rispetto a quella, parimenti del [redacted]

figurante sul "contratto preliminare di compravendita" sollevata dalla [redacted] soltanto nella comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente.

Sotto altro profilo, la consapevolezza della [redacted] in merito alla circostanza che in effetti il [redacted] non era proprietario dell'appartamento, ma semplicemente titolare del diritto alla conclusione di un contratto di assegnazione dalla società costruttrice emerge dalle parole del legale rappresentante Sig. [redacted] in sede di interrogatorio libero: *"La Sig.ra [redacted] prima della sottoscrizione della proposta di acquisto era stata informata del fatto che il Sig. [redacted] era promissario d'acquisto dell'appartamento. La cosa non venne precisata sul modulo della proposta di acquisto né al momento dell'accettazione perché dal mio punto di vista il Sig. [redacted] sicuramente avrebbe acquistato la proprietà del bene avendo pagato interamente il prezzo. la scelta di cedere il contratto preliminare del [redacted] alla Sig.ra [redacted] fu da me suggerita perché secondo me avrebbe posto quest'ultima nella stessa posizione di vantaggio assicurata al [redacted] con la cooperativa"*.

Sul punto v'è da osservare che, sebbene il [redacted] affermi di aver informato la [redacted] della qualifica del [redacted] come promissario acquirente della [redacted] e non come attuale proprietario dell'appartamento, tuttavia siffatta allegazione non trova alcun riscontro nelle carte processuali ed anzi è esplicitamente contraddetta, non solo dal tenore letterale della proposta di acquisto, che negli spazi riservati alle eventuali dichiarazioni del "proprietario" nulla dice al riguardo, ma anche dalla dichiarazione dell'8 novembre 2004 apposta in calce ad essa e sottoscritta dalla [redacted] secondo la quale, giusta l'accettazione del [redacted] il contratto, da intendersi come preliminare di compravendita, doveva aversi per concluso.

Ciò detto, inconferente appare il richiamo della [redacted] nella comparsa conclusionale all'insegnamento della Suprema Corte orientato a consentire al promissario acquirente, ignaro dell'appartenenza del bene promesso in vendita ad un soggetto terzo, di chiedere la risoluzione del contratto solo dopo la scadenza del termine pattuito per la stipula del definitivo, atteso che il promittente venditore deve considerarsi adempiente nella misura in cui, entro il predetto termine, procuri al promissario acquirente la proprietà del bene, sia acquistandolo egli stesso per poi trasferirlo a quest'ultimo sia inducendo l'effettivo proprietario a prestare il consenso in prima persona alla stipula del definitivo (così da ultimo Cass. n. 24782/05).

Invero siffatto insegnamento — che, già maggioritario nella giurisprudenza di legittimità, trova infine conferma nella recentissima sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 11624/06, secondo cui *"il promittente venditore di una cosa che non gli appartiene, anche nel caso di buona fede dell'altra parte, può adempiere la propria obbligazione procurando l'acquisto del promissario acquirente direttamente dall'effettivo proprietario"* — muove dal presupposto che il trasferimento dall'effettivo proprietario abbia ad oggetto esclusivamente il diritto di proprietà sul bene e non anche, con esso ovvero come condizione di esso, situazioni giuridiche ulteriori e distinte, segnatamente volte — come nel caso che ne occupa — a determinare l'ingresso del promissario acquirente nella compagine sociale dell'effettivo proprietario.

Ne offre conferma il passaggio della citata sentenza delle Sezioni Unite che affronta l'obiezione per cui l'identità del venditore non sarebbe indifferente per il compratore, che potrebbe risultare meno tutelato relativamente all'evizione ed ai vizi, e la confuta sottolineando che *"la conclusione del definitivo, per tali profili, non assorbe né esaurisce gli effetti del preliminare, il quale continua a regolare i rapporti tra le parti sicché il promittente alienante resta responsabile per le garanzie di cui si tratta"*: è chiaro, infatti, che le garanzie per l'evizione e per i vizi, rispetto alle quali il promittente venditore di cosa altrui resta responsabile nei confronti del promissario acquirente,



ineriscono unicamente agli effetti tipici della compravendita, senza che si possa arguirsi un'estensione di responsabilità del promittente venditore anche per diversi rapporti che dovessero integrare il presupposto del trasferimento del diritto di proprietà, specie se aventi carattere non patrimoniale, ma, come nel caso dell'adesione ad un contratto di società, partecipativo.

Il caso sottoposto alla cognizione di questo Giudice è dunque affatto diverso da quelli riconducibili alle pronunzie della Suprema Corte invocate dalla [redacted]. Sebbene il [redacted] ben potesse sostituire a sé l'effettivo proprietario, ossia la [redacted], "eventualmente — come dichiarato dal [redacted] durante l'interrogatorio libero — anche utilizzando una procura a vendere rilasciata dalla cooperativa", tuttavia la [redacted] in tanto avrebbe potuto ottenere l'assegnazione dell'immobile in quanto fosse divenuta socia della [redacted]. Ciò si evince dalla lettura coordinata del punto 2 della bozza di "cessione del contratto preliminare di vendita", inviata dalla [redacted] al notaio nominato dalla [redacted] come testo della scrittura ripetitiva del contratto mediato, e dalle premesse del "contratto preliminare di compravendita" corrente tra la [redacted] ed il [redacted], da considerare parte integrante, *sub* allegato A, della cessione medesima.

In definitiva, alla luce delle superiori considerazioni, il diniego opposto dalla [redacted] alla stipula della scrittura ripetitiva del contratto mediato deve reputarsi legittimo. Pertanto, tenuto presente che le domande della [redacted] si risolvono nella denuncia di una pretesa lesione, ad opera della [redacted], del diritto della prima ad ottenere dal [redacted] il pagamento delle provvigioni, una volta reputato legittimo il diniego della [redacted] se ne deve trarre altresì la conclusione che alla medesima non può essere rimproverato alcun comportamento idoneo a generare in capo alla [redacted] un danno risarcibile, giacché una condotta conforme all'ordinamento non può mai essere fonte di responsabilità risarcitoria. Conseguentemente le domande della [redacted] devono essere respinte.

Al contrario deve essere accolta la domanda della [redacted] volta ad ottenere la restituzione della somma di cui all'assegno consegnato alla [redacted] per il pagamento delle provvigioni e da questa posto all'incasso il 19 novembre 2004.

Ciò, tuttavia, non già perché difetterebbe la prova dell'iscrizione del [redacted] presso la locale Camera di Commercio, essendo stata la relativa allegazione tardiva, siccome esplicitata solo negli scritti successivi alla comparsa di costituzione e risposta [ove, alla pag. 14, trovasi accennata solo tra parentesi: "... ed in particolare il Sig. [redacted] (del quale non è stata fornita la prova neppure della iscrizione alla CCIAA ...)"], quanto piuttosto perché risulta dalla dichiarazione del 21 ottobre 2004, a latere della proposta d'acquisto, che la [redacted] avrebbe maturato il diritto alle provvigioni soltanto "contestualmente alla scrittura ripetitiva del contratto mediato". Ora, poiché siffatto accordo — preordinato a differire il momento di maturazione delle provvigioni dall'accettazione della proposta, come avviene di solito, alla stipula della predetta scrittura ripetitiva — non è stato contestato dalla [redacted] la quale anzi ne ha prodotto il testo, oltretutto redatto sulla propria carta intestata, a fronte della rilevata legittimità del rifiuto della [redacted] a formalizzare il contratto con il [redacted], non può certamente dirsi verificato il presupposto che avrebbe consentito alla [redacted] di porre all'incasso l'assegno. Da ciò discende che quest'ultima, avendo posto all'incasso l'assegno addirittura il 19 novembre 2004, senza neppure attendere la data fissata per la stipula della scrittura ripetitiva del contratto mediato, ossia il 22 successivo, va condannata a restituire alla [redacted] la somma portata dal titolo.

Occorre infine occuparsi delle ulteriori domande della [redacted] preordinate ad ottenere il risarcimento dei danni patrimoniali ed esistenziali.



5

Esse sono infondate e devono essere disattese.

Quanto ai danni patrimoniali, sia la decisione di riscattare anticipatamente la polizza assicurativa sia quella di ordinare sin da subito la fornitura dei mobili d'arredamento paiono affrettate, siccome poste in essere prima che venisse stipulata la scrittura ripetitiva del contratto mediato.

Tale conclusione trova conferma laddove la si valuti in rapporto al tenore delle parole apposte a mano in calce al modulo, più volte ricordato, disciplinante la maturazione del diritto della [redacted] alle provvigioni. La circostanza che le parti — mediante una pattuizione di favore per la [redacted] come reso evidente dall'aggiunta a mano al prestampato — abbiano avvertito l'esigenza di procrastinare la maturazione di detto diritto della [redacted] dall'accettazione della proposta, secondo quel che di solito accade, alla conclusione della scrittura ripetitiva del contratto mediato avrebbe dovuto suggerire alla [redacted] stessa maggiore prudenza nell'attuare propositi di spesa connessi all'acquisto dell'appartamento, facendo in modo che ella confidasse, non già sulla semplice accettazione delle proposte, ma, una volta compiute, come in effetti è accaduto, le opportune verifiche, soltanto sulla successiva formalizzazione dell'accordo direttamente con il [redacted]. Ciò del resto non le avrebbe imposto un sacrificio particolarmente oneroso sotto il profilo temporale, giacché, a termini del punto 5 della proposta, ella avrebbe dovuto attendere soltanto quindici giorni dall'accettazione.

Ne consegue che la corrispondente pretesa risarcitoria deve essere respinta.

Quanto poi ai danni esistenziali, a prescindere dalla possibilità stessa di ravvisarne la ricorrenza in una fattispecie che esaurisce i propri effetti in ambito prettamente contrattuale, difettano comunque qualsivoglia allegazione e dimostrazione di concreti pregiudizi che la [redacted] avrebbe sofferto nelle attività realizzatrici della propria persona a causa delle violazioni dei doveri di diligenza gravanti sulla [redacted] in forza dell'incarico mediatorio.

Per l'effetto anche tale domanda deve essere respinta.

Resta da dire delle spese di lite.

Quantunque la [redacted] sia risultata soccombente in relazione a tutte le domande fatte valere in causa, anche la [redacted] ha visto dichiarare inammissibili le proprie domande concernenti i vizi genetici e funzionali del contratto concluso con il [redacted] e respingere nel merito le proprie domande concernenti il risarcimento dei danni patrimoniali ed esistenziali, risultando vittoriosa soltanto in relazione alla domanda di restituzione della somma incamerata dalla [redacted] a titolo di provvigioni.

La situazione di soccombenza reciproca in tal modo venutasi a determinare giustifica la parziale compensazione delle spese di lite in ragione di un terzo, mentre la [redacted] deve essere condannata a rifondere alla [redacted] i restanti due terzi, che, tenuto conto delle prospettazioni iniziali rispetto agli esiti della controversia e della complessità non eccessiva delle questioni trattate, si liquidano in euro [redacted], di cui euro [redacted] per spese in senso stretto, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per onorari, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano, Sezione IV Civile, in persona del Giudice Unico Dott.ssa Lucia Formica, definitivamente pronunciando nella controversia insorta tra le parti, così decide:
preliminarmente

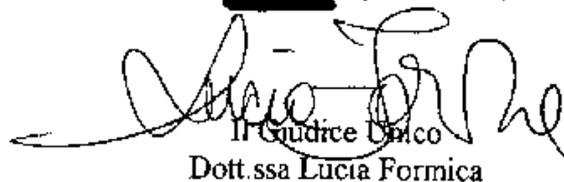


1. **dichiara** inammissibili le domande riconvenzionali della convenuta volte ad ottenere l'accertamento della nullità o l'annullamento per errore o per dolo o la risoluzione per inadempimento del contratto concluso con il Sig. [REDACTED] nel merito

2. **respinge** le domande dell'attrice;
3. in accoglimento della domanda riconvenzionale della convenuta volta ad ottenere la restituzione della somma di euro [REDACTED] ritenuta dall'attrice a titolo di provvigioni, **condanna** l'attrice a restituire alla convenuta la predetta somma con interessi dal 19 novembre 2004 all'effettivo saldo;
4. **respinge** le domande riconvenzionali della convenuta volte ad ottenere il risarcimento dei danni patrimoniali ed esistenziali;
5. **compensa** tra le parti le spese di lite in ragione di un terzo e **condanna** l'attrice a rifondere alla convenuta i restanti due terzi, che si liquidano in euro [REDACTED], di cui euro [REDACTED] = per spese in senso stretto, euro [REDACTED] = per diritti ed euro [REDACTED] = per onorari, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sentenza immediatamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso a Milano, addì 4 luglio 2006


Il Giudice Unico
Dott.ssa Lucia Formica

Si dà atto che alla redazione della su estesa sentenza ha collaborato l'Uditore Giudiziario Dott. Andrea Antonio Salemme.

Il Giudice Unico
Dott.ssa Lucia Formica

