

Il. 23503/04 R.G.

Ser. 8973/06  
Rep. 6742/06

**REPUBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE di MILANO**  
**IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA**

Sezione IV civile

GOT Dr. Daniela La Valle

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di R.G. sopra riportato, assegnata a sentenza all'udienza del 2.2.2006 ed introitata per la decisione in data 26.4.2006, promossa da:

[REDACTED],  
elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv.

[REDACTED] che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

**ATTORE**

**CONTRO**

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

[REDACTED], in persona del proprio socio accomandatario [REDACTED]

[REDACTED],  
elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv.

[REDACTED] che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTA**

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in data 24 marzo 2004, ritualmente notificato alle parti convenute costitutesi in giudizio, il signor [REDACTED] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano lo [REDACTED] e la signora [REDACTED] affinché, previo accertamento della legittimità del recesso operato dall'attore dalla proposta di acquisto di un bene immobile di proprietà della convenuta [REDACTED] sottoscritta in data 3.2.2000, ed accettata dalla proprietaria medesima, presso l'agenzia immobiliare [REDACTED], anch'essa convenuta, fossero condannati rispettivamente alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria, versata ex articolo 1385, c. 2, c.c. alla venditrice, ed alla restituzione della somma di € [REDACTED] versata dall'attore allo [REDACTED] a titolo di acconto sulle provvigioni.

Assumeva, pertanto, l'attore di avere in data 3.2.2004 sottoscritto una proposta di acquisto, accettata dalla proprietà, di un appartamento sito in [REDACTED] a [REDACTED] proprietà della convenuta signora [REDACTED] e, dotato di sovrastante mansarda condonata, previamente visionato; di avere contestualmente versato a titolo di caparra confirmatoria la somma di £ [REDACTED] pari ad attuali [REDACTED] di avere, altresì, versato all'agenzia immobiliare in data 7.2.2000 la somma di [REDACTED], pari ad attuali [REDACTED] a titolo di provvigioni; di avere solo successivamente appreso presso gli organi comunali competenti che detto immobile era privo del certificato di abitabilità relativamente al piano superiore dell'appartamento, sebbene la proprietaria avesse inoltrato a suo tempo la richiesta di sanatoria senza, tuttavia, provvedere ai pagamenti richiesti. Ancora, assumeva l'attore che, per tale motivo, in data 14.2.2000, fissata per la sottoscrizione del contratto preliminare presso gli uffici della convenuta agenzia immobiliare, comunicava la revoca della proposta d'acquisto alla proprietaria, la quale

si diceva disponibile alla restituzione delle somme percepite a titolo di caparra confirmatoria; che il mese successivo provvedeva a formalizzare tale revoca della proposta tramite il proprio legale nei confronti di entrambe le parti oggi convenute, chiedendo alla proprietà la restituzione del doppio della caparra e all'agenzia la restituzione delle provvigioni; che in data 9.5.2000 otteneva dal Comune di [REDACTED] certificazione attestante la non definizione della domanda di condono edilizio; che successivamente proponeva ricorso per sequestro conservativo, poi rigettato, nei confronti della proprietaria la quale nell'intanto aveva posto in vendita nuovamente l'immobile per cui è causa.

La convenuta Signora [REDACTED] si costituiva in giudizio in data 28.5.2004 mediante deposito in cancelleria di comparsa di costituzione e risposta, contestando gli assunti di parte attrice e svolgendo tempestivamente domanda riconvenzionale per il risarcimento del danno subito in seguito all'inadempimento dell'attore.

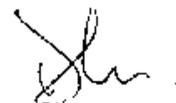
Eccepiva la proprietaria convenuta l'inadempimento dell'attore, chiedendo di trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra, sostenendo che la proposta sottoscritta dall'attore in data 3.2.2000 veniva da lei accettata in data 4.2.2000; che sia in occasione della sottoscrizione della proposta, sia in precedenza la proprietaria ed altresì l'agenzia immobiliare convenuta nel presente giudizio avevano informato l'attore del fatto che la pratica per la sanatoria del piano mansarda, anch'esso oggetto della compravendita, era ancora pendente e che all'uopo era stata comunicata all'ufficio comunale di competenza tutta la documentazione integrativa da questo richiesta, onde a breve si sarebbe ottenuta la sanatoria, atteso che trattavasi solo di regolarizzare i pagamenti già effettuati per mero errore su un conto corrente diverso; che sussistevano tutti i presupposti per la



concessione in sanatoria, poi effettivamente rilasciata in data 26.5.2000; che tramite il proprio legale, pertanto, denunciava l'infondatezza del recesso dell'attore. Inoltre, la convenuta assumeva che in data 13.1.98 aveva stipulato un contratto preliminare di compravendita di un immobile sito in [redacted] per il prezzo di [redacted] da versarsi in parte (€ [redacted]) prima del rogito ed in parte (€ [redacted]) alla stipula del contratto definitivo da effettuarsi il 30.1.2000; che a seguito alle vicende relative al rapporto contrattuale instaurato con l'attore, la convenuta chiedeva, senza effetto, ai propri promittenti venditori una proroga, tale che veniva successivamente da questi citata in giudizio per la risoluzione del contratto; che, in seguito, tale vertenza veniva transatta attraverso il pagamento di un risarcimento danni a carico della odierna convenuta pari ad € [redacted] che, in fine, per far fronte a tali impegni la convenuta prometteva in vendita l'immobile per cui è causa ad un prezzo inferiore di € [redacted] rispetto a quello concordato con l'attore. Pertanto, chiedeva in via riconvenzionale la condanna dell'attore al pagamento i proprio favore di dette somme, dedotta la caparra ricevuta, a titolo di risarcimento del danno.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in cancelleria in data 4.6.2004, si costituiva in giudizio altresì la convenuta agenzia [redacted] contestando quanto dedotto dalla parte attrice ed assumendo la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile per cui è causa alla data fissata per il rogito, chiedendone l'accertamento, ed altresì chiedendo la dichiarazione di illegittimità del recesso dell'attore oltre il rigetto delle domande svolte nei confronti dell'agenzia immobiliare convenuta.

All'esito dell'udienza fissata per la comparizione personale delle parti, il giudice concedeva i termini istruttori su istanza delle parti stesse.



Nelle memorie istruttorie depositate solo da entrambe le parti convenute non veniva richiesta la prova orale e, all'udienza fissata per la discussione e l'ammissione dei mezzi istruttori, anche l'attore chiedeva fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni.

Quindi, il giudice rinviava per l'incombente all'udienza del 27.10.2005. In seguito a rinvio, all'udienza del 2.2.2006 le parti precisavano le conclusioni come sopra trascritte e la causa veniva assegnata a sentenza ed introitata per la decisione in data 26.4.2006.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Dai documenti versati in atti risulta che l'attore in data 3.2.2000 per il tramite dell'agenzia immobiliare [REDACTED], convenuta nel presente giudizio, ha sottoscritto una proposta di acquisto dell'appartamento sito in [REDACTED] posto al piano quarto, oltre mansarda, box e cantina, di proprietà della convenuta Signora [REDACTED]. Il prezzo stabilito a corpo e non a misura era di [REDACTED] (pari ad attuali € [REDACTED]). All'atto della sottoscrizione l'attore versava, secondo il piano ivi concordato, la somma di £ [REDACTED] pari ad attuali € [REDACTED] con assegno consegnato all'agente, a titolo di caparra confirmatoria. Veniva altresì stabilito che il rogito notarile sarebbe stato stipulato entro e non oltre il settembre 2000. In data 4.2.2000 la proprietaria accettava tale proposta e riceveva l'assegno versato dal proponente.

In data 14.2.2000, già fissata per la stipula della successiva scrittura, l'attore comunicava via fax al mediatore che di non voler sottoscrivere quella scrittura avendo appreso che la procedura di sanatoria dell'immobile oggetto del contratto era ancora aperta. In data 15.3.2000 l'attore, tramite il proprio legale, provvedeva a comunicare

formalmente alla proprietà di voler esercitare il recesso, atteso che l'immobile de quo non risultava sanato a differenza di quanto già affermato in contratto.

Sebbene le parti abbiano previsto nella stessa proposta di sottoscrivere una successiva scrittura privata, si deve ritenere, alla luce del contenuto del documento citato, delle clausole tutte in esso contemplate e quindi della volontà ivi espressa dalle parti medesime, che tra esse si sia concluso il contratto preliminare una volta accettata dalla parte venditrice la proposta, con tutti gli effetti che da ciò ne derivano.

Nel medesimo documento si legge che all'accettazione della proposta il proponente riconosceva la provvigione all'agenzia immobiliare intervenuta. Quindi, in data 7.2.2000, l'attore versava al [REDACTED], titolare dell'agenzia immobiliare convenuta, la somma di [REDACTED] a titolo di provvigione. Pertanto, poiché secondo quanto chiarisce la Suprema Corte, pure un contratto preliminare di compravendita che sia validamente concluso, anche in quanto avente la forma scritta richiesta dalla legge, deve considerarsi idoneo atto conclusivo dell'affare in grado di far sorgere il diritto del mediatore alla provvigione, indipendentemente dal fatto che sia poi seguita la stipula del contratto definitivo (Cass., 13067/04; 10553/02; 12022/02), le somme versate dall'attore all'agente erano dovute.

Tuttavia, l'attore esperisce nel presente giudizio azione di recesso dal contratto preliminare di compravendita per inadempimento del promittente alienante ed altresì azione di responsabilità nei confronti del mediatore, chiedendo alla proprietà la restituzione del doppio della caparra confirmatoria a sua tempo versata, e al mediatore la restituzione delle provvigioni.

E' opportuno premettere che tale recesso unilaterale dal contratto ai sensi dell'art. 1385, c. II, c.c., è di natura non convenzionale ma legale, atteso che la legge

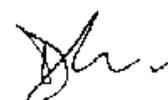
configura detto strumento di risoluzione in collegamento alla convenzione tra le parti della caparra confirmatoria la quale, a sua volta, costituisce determinazione convenzionale del danno risarcibile in caso di inadempimento. Sicché, il recesso postula necessariamente l'inadempimento dell'altro contraente, ed è esperibile dalla parte non inadempiente in luogo dell'azione di adempimento o di risoluzione, configurandosi, dunque, come uno strumento di risoluzione con un contenuto risarcitorio anticipato che sta in luogo del risarcimento del danno conseguente all'inadempimento.

Tuttavia, secondo la costante giurisprudenza in materia, la disciplina di cui all'art. 1385, comma II, cc, non deroga alla disciplina generale della risoluzione per inadempimento, essendo il recesso della controparte consentito solo quando l'inadempimento di questa è colpevole e di non scarsa importanza in rapporto all'interesse dell'altro contraente.

Pertanto, anche in caso di recesso ex art. 1385, c. II, c.c., nell'indagine da compiersi da parte del giudice al fine di stabilire se e a quale delle parti spetti il diritto al recesso, occorre valutare comparativamente il comportamento delle parti in relazione al contratto, onde stabilire quale di esse abbia fatto venir meno, con il proprio comportamento, l'interesse dell'altra parte al mantenimento del contratto.

Quanto al dedotto inadempimento della proprietaria, si evince dalla documentazione prodotta in atti, anche dalla stessa convenuta [REDACTED] che all'atto della stipula del contratto preliminare l'immobile oggetto del contratto non possedeva i requisiti di abitabilità ed agibilità conseguibili con una sanatoria che, come nel caso di specie, sebbene indicato nel contratto come già concessa, in realtà non era stata ancora rilasciata.

Infatti, nessun problema interpretativo si pone rispetto al termine "condonata"



indicato in contratto, il cui significato è esclusivamente quello di indicare come già conclusa la procedura di sanatoria, riferito al locale mansarda oggetto del contratto.

Inoltre, proprio la circostanza che alla data del 9.5.2000 l'autorità comunale competente abbia certificato la mancata conclusione della procedura di sanatoria (doc. 6, fascic. attore), lo chiarisce senza ombra di dubbio alcuno.

Né le stesse parti convenute negano la suddetta circostanza, anzi la confermano, anche se ritengono equiparabile la "concedibilità" in itinere alla effettiva concessione, dando altresì risalto al fatto che la sanatoria sia stata poi concessa.

In effetti, in data 26.5.2000, ossia a distanza di qualche mese dalla data fissata tra le parti per la stipula del definitivo, l'autorità comunale, previo adempimento da parte della proprietaria dei richiesti pagamenti a saldo, effettuati in data 8.6.2000 (doc. 7, fasc. convenuta [REDACTED]), provvedeva a concedere la sanatoria.

Inoltre, risulta documentalmente dalla proposta di acquisto (doc. 1, fasc. attore; doc. 1, fasc. convenuta [REDACTED]), ove si legge "mansarda condonata" che all'atto della sottoscrizione della stessa l'attore veniva a conoscenza del fatto che i locali mansarda, edificati senza preventiva autorizzazione, erano stati già condonati. Non vi è prova, invece, del fatto che le parti convenute, sebbene sostengano di avere informato l'attore anche prima della sottoscrizione -circa il fatto che la citata espressione si riferiva in realtà ad una procedura ancora in corso, che prevedibilmente si sarebbe conclusa a breve e positivamente-, abbiano effettivamente fornito tale informativa. Pertanto, si deve ritenere che ciò di cui aveva conoscenza l'attore alla data della sottoscrizione della proposta di acquisto era invece l'effettiva agibilità ed abitabilità dell'intero immobile. Solo, infatti, in esito a ricerche effettuate su esclusiva iniziativa dell'attore, questi veniva a conoscenza della pendenza della procedura di sanatoria (doc.

6, fasc. attore).

In fine, è dato riscontrare in atti che solo successivamente alla data del 14.2.2000 -fissata per la sottoscrizione della ulteriore scrittura ed allorquando l'attore contestava alle parti l'irregolarità dell'immobile- ossia nell'aprile del 2000 (doc. 6, fasc. convenuta [redacted]), l'attrice si attivava sulla procedura di condono in atto e provvedeva poi ad effettuare i pagamenti ulteriori (doc. 7, fasc. convenuta [redacted]) che, in seguito a tale iniziativa, le venivano richiesti (doc. 9, fasc. convenuta [redacted]).

Di nessun pregio è l'eccezione fatta e documentata da entrambi i convenuti circa il fatto che l'attore abbia sostenuto, a motivo del proprio recesso, l'insussistenza dei presupposti per la concessione della sanatoria, non rinvenendosi a carico dello stesso alcun onere di motivazione in tal senso.

La Corte di Cassazione ha affermato che nel caso di una procedura di sanatoria in itinere, la situazione effettiva in cui versa l'immobile deve essere resa nota al compratore già in sede di contratto preliminare, posto che sussiste il rischio che la domanda di sanatoria venga rigettata, con la conseguenza che l'aver taciuto della pendenza di essa procedura costituisce inadempimento del venditore che legittima il promissario acquirente all'azione di risoluzione, non rilevando che la concessione in sanatoria sia stata successivamente ottenuta (1501/99).

Conseguentemente, nel caso di specie è legittimo il recesso dell'attore per inadempimento e, dunque, la richiesta dello stesso che gli venga versato dalla controparte inadempiente il doppio della caparra confirmatoria a suo tempo pagata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385, II comma, c.c.

Deve, inoltre, essere evidenziato fin d'ora che anche la convenuta agenzia

immobiliare [redacted] era a conoscenza di tali circostanze, come si evince chiaramente dai documenti da essa prodotti in atti (docc. 3,4,5, fasc. convenuta [redacted])

Pertanto, la domanda attorea svolta nei confronti della Signora [redacted]

[redacted] proprietaria dell'immobile per cui è causa, è fondata e deve essere accolta.

Inoltre, specularmente, sulla base di tali assunti devono essere rigettate le domande formulate anche in via riconvenzionale dalla convenuta [redacted] una volta accertata la legittimità del recesso dell'attore.

Quanto alla posizione dell'agenzia immobiliare [redacted] anch'essa convenuta, da quanto emerge dagli atti di causa è agevolmente individuabile una chiara responsabilità del mediatore, atteso l'obbligo di informativa sullo stesso incombente ai sensi di legge.

Infatti, nonostante il rapporto contrattuale sorto tra il venditore e l'acquirente sia idoneo a far sorgere in capo al mediatore, convenuto nella presente causa, il diritto alla provvigione, è pur vero che egli ha diritto di trattenerla se non è incorso in alcuna responsabilità nei confronti del proprio cliente, nella specie l'attore, posto che per legge incombe sul mediatore un vero e proprio obbligo di corretta informazione la cui violazione determina il sorgere di specifica responsabilità contrattuale.

Infatti, come la Cassazione ha più volte ribadito (n. 16009/03; n. 6389/01; n. 6714/01; n. 5107/99), sia a norma dell'art. 1759, c. I, c.c., sia a norma della L. n. 39 del 1989, che ha evidenziato la natura professionale dell'attività del mediatore e subordinato l'esercizio di tale attività all'iscrizione in apposito albo, da leggersi in combinato disposto con gli articoli 1175 e 1176 c.c., sebbene il mediatore non sia tenuto, mancando uno specifico incarico in tal senso, a svolgere specifiche indagini di

natura tecnico-giuridica onde appurare circostanze rilevanti per la conclusione dell'affare e a lui non note, è, tuttavia, gravato di un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale da cui in positivo deriva l'obbligo di comunicare ciò che è a sua conoscenza o è da lui conoscibile e, in negativo, di non fornire informazioni non veritiere o di cui non ha consapevolezza e che non ha controllato. Ne consegue, secondo la Corte, che il mediatore che dia informazioni inesatte o inveritiere, oppure ometta di comunicare circostanze a lui non conosciute ma conoscibili, incorre in responsabilità per i danni sofferti dal proprio cliente.

Pertanto, la parte tenuta al pagamento della provvigione può agire per l'inadempimento contrattuale del mediatore sottraendosi al pagamento della provvigione, ovvero chiedendo a titolo di risarcimento del danno la restituzione della provvigione già versata.

Nel caso di specie, risulta in atti provato che la proposta contrattuale sottoposta dal convenuto mediatore al promissario acquirente contemplava un immobile avente delle caratteristiche che in realtà non aveva, come risulta pacificamente e confessoriamente dagli atti, ribadendo quanto già sopra osservato in relazione al significato dell'espressione "mansarda condonata" ed in relazione alla condotta tenuta dalla parte venditrice, ed anche dal mediatore, in merito alla mancanza in atti della prova di aver informato l'attore della pendenza della procedura di sanatoria, rimanendo prive di pregio le eccezioni proposte dal mediatore.

Ne consegue che il mediatore convenuto è incorso in responsabilità nei confronti dell'attore il quale, dunque, è legittimato ad agire per il risarcimento del danno.

Pertanto, anche la domanda attorea svolta nei confronti del mediatore è fondata e deve essere accolta.

Va inoltre precisato che non possono costituire oggetto di esame da parte del giudice le domande da ritenersi formulate in via riconvenzionale dal convenuto [redacted] [redacted] quanto innanzitutto palesemente tardive, atteso che la propria costituzione in giudizio -effettuata solo in data 4.6.2004 con deposito in cancelleria (come risulta dal relativo timbro datario) di comparsa di costituzione e risposta e fascicolo- risale a meno di venti giorni prima dell'udienza indicata in atto di citazione, poi rinviata d'ufficio dal giudice ai sensi dell'art. 168 bis, c. IV, cpc, e, pertanto, è avvenuta quando ormai erano maturate le decadenze di cui all'art. 167 cpc..

Quanto alle spese di lite, esse seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo; inoltre, stante il mancato deposito di apposita nota da parte del difensore di parte attrice, questo giudice vi provvede secondo le risultanze degli atti di causa ed in base al valore della lite (scaglione da Euro [redacted] a Euro [redacted]).

Sentenza esecutiva per legge.

**P.Q.M.**

il Tribunale, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, reietta o assorbita ogni altra domanda, eccezione o deduzione,

**DICHIARA**

legittimo il recesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 cc, del Signor [redacted]

[redacted] dal contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 4.2.2000 con la Signora [redacted]

**RESPINGE**

le domande della convenuta Signora [redacted]

**RESPINGE**

le domande della convenut [redacted]

**CONDANNA**

la convenuta Signora [redacted] al pagamento in favore del Signor [redacted] della somma di € [redacted], pari al doppio della caparra confirmatoria (€ [redacted] pari ad attuali € [redacted]) versata dall'attore in favore della stessa convenuta;

**CONDANNA**

la convenuta agenzia immobiliare [redacted] al pagamento in favore del Signor [redacted] della somma di [redacted] pari alla somma versata da questi alla stessa agenzia a titolo di provvigione;

**CONDANNA**

in via tra loro solidale la convenuta Signora [redacted] e la convenuta agenzia immobiliare [redacted] alla rifusione in favore del Signor [redacted] delle spese legali del presente giudizio che si liquidano in € [redacted] per spese, in € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari oltre ad accessori di legge ed al rimborso spese generali secondo l'art. 14 Tariffe Forensi.

Milano, 12/07/2006

Il GOT

Daniela Valle

