

SENTENZA N.

N. 44012/2004

N. REG. DEP.

seri. 6524/07  
5225/07



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 24.06.2004 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] elettivamente domiciliati in Milano via  
Spartaco 26, presso lo studio dell'avv. Patrizia Reina, che li rappresenta e difende, per  
procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORI**

CONTRO

[redacted] in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante  
Camillo Agnoletto, elettivamente domiciliata in Milano via Fontana 22, presso lo studio  
dell'avv. Chiara Trolli, che la rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di  
costituzione e risposta-

**CONVENUTA**

Oggetto: risoluzione contrattuale; pagamento doppio caparra.

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

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sigg. [REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] esponendo che:

- intenzionati ad acquistare un bilocale, visto l'annuncio "[REDACTED] del seguente tenore "[REDACTED] ca. splendido ristrutturato mai abitato su due livelli tutto open space termoautonomo, possibilità posto auto. Libero subito. Euro 130.000,00 [REDACTED].", in data 28.10.02 sottoscrivevano una proposta irrevocabile d'acquisto e versavano, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di euro 2.500,00 a mezzo assegno bancario a favore della [REDACTED] e trattenuto dall'agenzia [REDACTED] titolo di deposito;
- al punto 2) il venditore dichiarava che "*con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche: non a norma edilizia*";
- insospettiti da tale indicazione, gli attori chiedevano spiegazioni all'agenzia e alla proprietaria e procedevano alla sottoscrizione della proposta dopo aver ricevuto reiterate assicurazioni sul fatto che il problema riguardava solo un soppalco che poteva essere regolarizzato in breve tempo;
- successivamente la [REDACTED] accettava la proposta irrevocabile d'acquisto ed incassava l'assegno, senza più preoccuparsi di tenere informati gli attori sulla promessa regolarizzazione del soppalco;
- si rivolgevano quindi al notaio dott. [REDACTED] i quali riscontravano che le irregolarità edilizie erano più gravi ed inoltre che la scheda presentata al Catasto dalla [REDACTED] relativa ad altro immobile;
- in conseguenza di tali irregolarità non poteva essere perfezionato il rogito, fissato per la data del 15.02.03.

Ciò premesso, gli attori chiedevano di accertare il grave inadempimento della convenuta e la legittimità del recesso operato dagli attori, con conseguente condanna della [REDACTED] alla restituzione del doppio della somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria e pari ad euro 5.000,00 oltre agli interessi, alla rivalutazione monetaria e al risarcimento dei maggiori danni subiti; in via subordinata, accertare e dichiarare la nullità della proposta irrevocabile d'acquisto per violazione della L. n.47/85 e, per l'effetto,

condannare alla restituzione della somma di euro 2500,00 ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

All'udienza in data 20.09.04, rilevata la regolarità della notifica, veniva dichiarata la contumacia della convenuta e alla successiva udienza, in data 24.02.05, venivano concessi i termini per le memorie istruttorie. All'udienza del 22.06.05 il Giudice ammetteva le prove orali richieste dagli attori e fissava per l'assunzione l'udienza in data 24.11.05.

Con comparsa in data 23.11.05 si costituiva la [REDACTED] la quale preliminarmente chiedeva disporsi la rimessione in termini ex art. 294 c.p.c. e, nel merito, accertata l'assenza di qualsiasi inadempienza da parte della [REDACTED] chiedeva il rigetto delle domande attrici in quanto infondate.

Assunte le prove testimoniali ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza del 31.01.07 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**

Le domande degli attori sono infondate e pertanto devono essere respinte.

Dalla documentazione in atti e dalle risultanze testimoniali non è emersa alcuna responsabilità in capo a [REDACTED] tale da configurare un grave inadempimento idoneo a legittimare il recesso ex art. 1385 c.c..

Invero, la società convenuta ha regolarmente descritto l'immobile in vendita nella proposta irrevocabile di acquisto con l'indicazione della specifica destinazione ("*C/3 laboratorio*") e la composizione ("*open space con bagno e antibagno con soppalco*"), mentre al punto 2) tra le dichiarazioni del venditore era chiaramente detto che l'immobile era "*non a norma edilizia*". Dunque nessuna reticenza o eventuale inganno risulta essere stato posto in essere dalla società convenuta, la quale invece ha descritto correttamente l'immobile evidenziando la non conformità edilizia dello stesso.

Gli attori pertanto erano ben a conoscenza di quello che andavano ad acquistare e nulla possono sul punto addebitare alla società convenuta.

La mancata o comunque promessa regolarizzazione del soppalco non rientra nel contratto e di ciò non vi è alcuna menzione.

La circostanza poi che l'immobile *de quo* sia stato pubblicizzato in modo non corretto non può certo essere imputato alla società proprietaria ma semmai alla stessa agenzia immobiliare incaricata della vendita.

Peraltro, dalle deposizioni testimoniali si evince che proprio l'agente immobiliare, in occasione del sopralluogo all'immobile, riferì che il soppalco poteva essere facilmente regolarizzato (v. teste [REDACTED], fratello dell'attrice : *"nell'autunno 2002..ho visitato l'immobile a cui mia sorella era interessata, insieme alla stessa, al marito e un agente immobiliare. Mia sorella domandò a quest'ultimo informazioni circa la regolarità urbanistica del bene ed in particolare del soppalco...L'agente immobiliare in mia presenza disse che il soppalco poteva essere regolarizzato facilmente.."*), mentre lo stesso teste [REDACTED] ha confermato di essere stato interpellato dagli attori quando già gli stessi avevano sottoscritto la proposta e di aver suggerito loro di non proseguire.

Le difformità catastali, lamentate dagli attori e riscontrate dallo stesso teste, non ostative alla conclusione del contratto, avrebbero potuto dagli stessi, con la ordinaria diligenza, essere accertate ben prima della sottoscrizione della proposta di acquisto, una volta posti a conoscenza peraltro della non conformità edilizia dell'immobile.

Quanto poi alla domanda subordinata, relativa alla nullità della proposta di acquisto ai sensi della L. n. 47/85 basti solo rilevare, ai fini dell'infondatezza della predetta domanda, che la sanzione di nullità si applica ai soli atti di trasferimento immobiliare e le relative previsioni non possono essere estese ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita (cfr. Cass. civ. n. 59/02).

Pertanto, le domande di parte attrice devono essere respinte con conseguente condanna alle spese del giudizio secondo il principio della soccombenza.

#### P.Q.M.

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

- 1) respinge ogni domanda degli attori perché infondata;

2) condanna gli attori a rifondere alla società convenuta le spese del giudizio, che si liquidano in complessive euro 2751,77, di cui euro 1500,00 per onorari, euro 1153,00 per diritti ed euro 98,77 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 22.05.2007.

Il Giudice

Valter Colombo

