

Sent. 10571/08
Rep. 8389/08

N. 42099/06 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] rappresentata e difesa in
giudizio, per delega a margine dell'atto di citazione, dagli Avv. Eugenio
Cherchi e Roberto Mattioni ed elettivamente domiciliata in Milano, Piazza
Cinque Giornate n. 10 presso ATAP s.c.a.r.l.

- ATTRICE -

co n t r o

[REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
elettivamente domiciliata in Milano, Corso Sempione n. 5 presso lo studio
degli Avv. Valeria Ciotta e Ilaria Ronchi che la rappresentano e difendono
per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTA -

nonchè contro

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via Passarella n. 4 presso lo studio dell'Avv. Antonio Lamiranda che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTA -

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



Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano la società [redacted] [redacted] rispettivamente intermediaria e promittente venditrice nelle trattative per l'acquisto di un appartamento sito in Cambiagio, per sentir dichiarare l'annullamento per dolo o per errore ovvero la risoluzione del contratto perfezionatosi con l'accettazione della proposta d'acquisto sottoscritta dall'attrice il 5/10/05 per inadempimento della parte venditrice e del mediatore, oltre risarcimento dei danni.

Evidenziava la [redacted] che solo in occasione dell'incontro fissato per la sottoscrizione del preliminare si era resa conto della differente situazione promessa dal mediatore che aveva espressamente prospettato la possibilità di adibire il locale cantinato, già provvisto di tutte le predisposizioni per corrente, acqua e riscaldamento, a camera con annesso bagno prevedendo il nuovo contratto la vendita non già di tre locali ma di un bilocale con annessa cantina. Donde il rifiuto dell'attrice di sottoscrivere il preliminare stante la mancanza nel bene delle qualità promesse,

Si costituiva in giudizio la [redacted] contestando le avverse pretese e la ricostruzione dei fatti operata dall'attrice ed evidenziando che la stessa aveva potuto valutare, visionando l'immobile in più occasioni, la rispondenza del medesimo alle proprie esigenze tanto da sottoscrivere una proposta d'acquisto nella quale l'unità immobiliare veniva descritta in conformità allo stato di fatto cioè quale "appartamento posto al piano terreno con annessi locale cantinato box e giardino" e che del tutto inaspettatamente aveva frapposto ostacoli alla prosecuzione dei rapporti, mascheranti in realtà un immotivato ripensamento, rifiutandosi di sottoscrivere il preliminare riproduttivo dell'accordo raggiunto.



La società convenuta formulava inoltre domanda riconvenzionale volta ad ottenere il riconoscimento dei compensi dovuti per l'attività di mediazione svolta essendosi l'accordo tra le parti già perfezionato al momento della accettazione della proposta d'acquisto da parte della promittente venditrice, prontamente comunicata alla parte acquirente.

Costituitasi in giudizio [REDACTED] chiedeva a sua volta il rigetto delle domande attoree non sussistendo nè gli elementi costitutivi del dolo nè quelli propri dell'errore dal momento che aveva fornito all'agenzia una documentazione chiara ed esaustiva del bene oggetto della vendita. Riteneva altresì che non ricorressero nemmeno i presupposti del lamentato inadempimento avendo l'attrice ripetutamente visionato l'immobile, descritto in modo chiaro e non equivoco nella proposta d'acquisto.

In via riconvenzionale, stante la diffida ad adempiere inviata alla controparte il 18/11/2005 e la mancata presentazione dell'attrice ai molteplici incontri fissati per la stipula del preliminare, chiedeva accertare l'avvenuta risoluzione del contratto a seguito di diffida ex art. 1454 c.c. ovvero in via subordinata dichiarare la legittimità del recesso o ancora la risoluzione del contratto per inadempimento della Lorini, con diritto in ogni caso a trattenere la somma di € 5.000,00 ricevuta a titolo di caparra.

Solo in via di estremo subordinate e nella denegata ipotesi di condanna alla restituzione della caparra, chiedeva condannarsi l'agenzia immobiliare a tenerla indenne in garanzia e manleva da tutte le domande di parte attrice.

Concessi i termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., il Giudice -ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa- invitava le parti a precisare le loro conclusioni.



Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

Le domande proposte da [REDACTED] sono infondate e vanno pertanto respinte.

L'attrice invoca l'annullamento del contratto stipulato con la convenuta [REDACTED] per dolo ovvero per errore lamentando di essere stata indotta all'acquisto dalla condotta reticente dell'agenzia immobiliare che, attraverso la rappresentazione di una diversa realtà dei fatti, avrebbe abusato della sua buona fede "negando espressamente e ripetutamente che il locale al piano interrato potesse venire considerato quale cantina" (così letteralmente a pag. 2 della citazione).

Tale prospettazione difensiva è tuttavia infondata stante l'insussistenza dei presupposti dell'invocato vizio del consenso sia sotto il profilo del dolo che dell'errore.

Ed invero nessuna falsa rappresentazione della realtà in ordine alla natura e alle qualità materiali del bene, dedotta da parte attrice a sostegno dell'invocata esistenza del dolo giuridicamente rilevante e dell'errore provocato dall'altrui azione ingannatrice, emerge dalla documentazione prodotta che anzi smentisce tale affermazione ove si consideri che il contenuto della proposta sottoscritta dalla promissaria acquirente aveva ad oggetto un "appartamento posto al piano terreno con annessi locale cantinato e giardino" e corrispondeva esattamente alla realtà dei fatti come visti dalla stessa [REDACTED] in occasione di più visite effettuate anche unitamente al padre.

Nè la predisposizione di impianti per eventuali allacci, destinati in futuro secondo l'indicazione asseritamente fornita dal mediatore ad adibire il locale cantinato a camera e relativo bagno, può configurare un raggiro

volto a realizzare una immutazione nella rappresentazione della realtà che -coerentemente alle apparenze- venne descritta esattamente per quella che era e che in seguito fu riportata nella proposta sottoscritta dalla attrice cioè quale "locale cantinato", a riprova della "onestà contrattuale" della promittente venditrice ricavabile dall'espressione letterale utilizzata, chiaramente indicativa della destinazione d'uso del bene.

Nè d'altro canto in occasione della sottoscrizione della proposta d'acquisto o in sede di preliminare la promittente venditrice ha mai garantito tale locale come unità abitativa o, in ogni caso, unità suscettibile di "trasformazione".

Del tutto immotivato pertanto fu il rifiuto della [REDACTED] a sottoscrivere il preliminare il cui contenuto era del tutto conforme, quanto alla descrizione del bene oggetto del trasferimento, a quello già sottoscritto in sede di proposta (cfr. doc. 4 fascicolo attoreo) nonchè a versare all'agenzia la provvigione pacificamente dovuta per l'attività di mediazione svolta e culminata, ai sensi dell'art. 1755 c.c., nella messa in relazione delle parti e nella sottoscrizione della proposta d'acquisto accettata dalla promittente venditrice.

Dal constatato inadempimento della parte promissaria acquirente discende, in mancanza di prova dell'avvenuta ricezione -contestata dall'attrice- della diffida ad adempiere di cui al doc. 4 fascicolo [REDACTED] la dichiarazione di legittimità del recesso da quest'ultima esercitata con lettera del 22/11/2005 (doc. 7 relativo fascicolo) nonchè del trattenimento da parte della stessa ai sensi dell'art. 1385 c.c. della somma di € 5.000,00 ricevuta a titolo di caparra.

Al rigetto delle domande di parte attrice consegue la condanna della medesima al pagamento delle spese di lite liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.



Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione e definitivamente pronunciando sulle domande proposte da [redacted] nei confronti della [redacted]

[redacted] così provvede:

- 1) rigetta le domande dell'attrice perchè infondate;
- 2) accoglie la domanda riconvenzionale svolta dalla società convenuta e per l'effetto condanna la signora [redacted] a versare alla [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, la somma di € 6.000,00 oltre IVA a titolo di provvigione;
- 3) accogliendo la domanda riconvenzionale proposta in via subordinata dalla convenuta [redacted] dichiara, stante la legittimità del recesso dalla stessa esercitato, la risoluzione del contratto sottoscritto il 5-13/10/2005 con conseguente diritto della medesima di ritenere –ai sensi dell'art. 1385 c.c.- la somma di € 5.000,00 ricevuta a titolo di caparra;
- 4) condanna l'attrice a rinfondere alle controparti le spese di lite liquidate per la convenuta [redacted] in complessivi € 5.670,00 di cui € 124,00 per spese, € 2.526,00 per diritti ed € 3.020,00 per onorari d'avvocato, e per la convenuta [redacted] in complessivi € 3.954,00 di cui € 1.774,00 per diritti ed € 2.180,00 per onorari d'avvocato, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 16 agosto 2008.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

