

N. 41186 RUOLO GENERALE ANNO 2004.

Sent.	753/09
Rep.	579/09

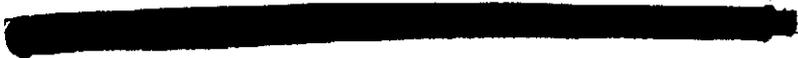
REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott.ssa  
Giovanna Ferrero,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a  
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio  
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

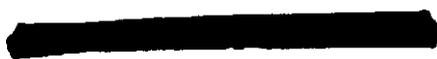
DA

 elettivamente  
domiciliato in Milano, P.zza Virgilio n.4 presso lo studio degli  
avv.ti Oreste Premoli e Angela Gandini che lo rappresentano e  
difendono per delega a margine dell'atto di citazione



-ATTORE-

CONTRO

 elettivamente domiciliato in Milano,  
viale Gian Galeazzo n. 3 presso lo studio dell'avv.to Roberto  
Zappia che lo rappresenta e difende per delega in calce alla  
comparsa di costituzione e risposta

9



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] e  
[REDACTED] quale titolare dell'omonima ditta, per sentir:

- Accertare e dichiarare la risoluzione dei contratti preliminari di cui alle proposte 15.10.2003 e 7.11.2003 per fatto e colpa dei convenuti
- Condannare i convenuti alla restituzione di tutto quanto versato dall'attore in relazione alle proposte, oltre interessi
- Condannare la ditta [REDACTED] in persona del titolare, al pagamento in favore dell'attore della somma di Euro 2.000,00 a titolo di risarcimento del danno, con vittoria di spese.

Il convenuto [REDACTED] si costituiva contestando la domanda e chiedendone il rigetto, assumendo l'inadempimento dell'attore agli obblighi assunti col preliminare, per non avere stipulato il rogito; chiedeva l'autorizzazione di chiamata in giudizio del terzo [REDACTED] [REDACTED], assumendo che le responsabilità, in ipotesi di accoglimento della domanda dell'attore, fossero a lui imputabili; formulava quindi domanda di manleva e di risarcimento del danno nei confronti del mediatore.

Si costituiva [REDACTED] contestando le domande svolte nei suoi confronti da attore e convenuto e chiedendone il rigetto. Assumeva infatti d'aver correttamente operato.

All'udienza ex art. 183 c.p.c. veniva disposta la comparizione personale delle parti. Successivamente, venivano ammesse le prove articolate dalle parti convenute ed espletate. All'esito, ritenuta la causa matura per la decisione, il giudice invitava le parti a precisare le conclusioni all'udienza del 25.9.2008. Le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 15.12.2008 e riservava la causa a sentenza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Le parti hanno stipulato in data 15.10.2003 e 18.11.2003 due contratti preliminari, conclusosi a seguito dell'accettazione della proposta irrevocabile ad acquistare, formulata dall'odierno attore al convenuto rispettivamente in data 15.10.2003 e 7.11.2003, aventi ad oggetto due box in [redacted] seminterrato rispettivamente per il prezzo di 20.000,00 ed € 18.000,00

Nella prima proposta, poi accettata dal promissario venditore in data non precisata, sono indicati i termini di pagamento:

€ 1.000,00 alla firma della proposta, a mezzo assegno bancario;

€ 19.000,00 al rogito (doc. 2 attore).

Nella seconda proposta, poi accettata dal promissario venditore il 18.11.2003, sono indicati i termini di pagamento:

€ 1.500,00 alla firma della proposta, a mezzo assegno bancario;

€ 16.500,00 al rogito (doc. 3 attore).

La clausola n. 7 prevede che, al momento della conoscenza da parte dei Proponenti dell'accettazione del venditore, la proposta si

R

sarebbe perfezionata in “vincolo contrattuale (Contratto Preliminare)”.

I contratti prevedono l’obbligo del promissario acquirente di riconoscere la provvigione al mediatore di € 2.000,00 per ciascun contratto.

L’attore ha provato d’aver corrisposto, a mezzo assegni bancari in atti (doc. 4,5,6,) le somme previste dal preliminare sia quale acconto che quale provvigione.

Esponde l’attore d’aver appreso, successivamente alla stipula dei contratti, ed in occasione dell’acquisizione del rogito di provenienza, che reca, nella copia prodotta dall’attore, una data di invio fax in ogni pagina del 22.11.2003 dal Notaio rogante [REDACTED], che gli immobili promessi in vendita non erano di proprietà del [REDACTED] bensì in diritto di superficie novantennale, circostanza non risultante dal contratto; lamenta inoltre che i box fossero gravati da un’ipoteca e che l’ascensore di accesso, per problemi di innalzamento della falda acquifera, non scendesse fino al 6° piano interrato ma si fermasse al 5°, dovendo poi scendere le scale per recarsi al box.

Quanto alle ultime doglianze se ne rileva l’irrilevanza, atteso che nel contratto è espressamente previsto, alla clausola n. 5, che “l’immobile ..al momento dell’atto notarile, dovrà essere libero da ..iscrizioni ipotecarie.. l’acquisto è effettuato ..nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito” . Ne consegue che la sussistenza di iscrizione ipotecaria non può essere valutata come

9

inadempimento e nemmeno la circostanza della mancata accessibilità al piano sesto anche tramite ascensore, atteso che il promissario acquirente ha sottoscritto d'aver "visto e gradito" il bene.

Ritiene invece questo giudice che la circostanza che il diritto promesso in vendita fosse la proprietà in luogo della superficie, spettante al Tumiatti in forza dell'atto di acquisto dal suo dante causa, integri gli estremi dell'inadempimento ex art 1489 c.c, in relazione al quale, conseguentemente, non decorre alcun termine di decadenza. La proposta d'acquisto, divenuta contratto preliminare a seguito dell'accettazione del Tumiatti, è infatti redatta su modulo predisposto dal mediatore e non viene in alcuna parte specificato che l'immobile è in diritto di superficie, ma anzi si legge "con la presente si impegna all'acquisto dell'immobile: Proprietà [REDACTED]", senza alcuna altra specificazione se non l'ubicazione del bene e la sua sommaria identificazione.

Il chiaro ed inequivoco contenuto del documento scritto, richiesto ad probationem per gli atti relativi a beni immobili, non può essere quindi inficiato dalla deposizione testimoniale resa in udienza dal teste [REDACTED] ritenuta quindi inattendibile o comunque irrilevante, perché ha riferito fatti avvenuti anteriormente o contestualmente alla formazione di un documento scritto ed in contrasto con la prova scritta.

Sussistono quindi i presupposti per la risoluzione del contratto preliminare, in accoglimento della domanda.



Deve ora essere valutata l'imputabilità dell'inadempimento ai fini delle domande restitutorie e risarcitorie formulate dall'attore nei confronti dei convenuti.

Quanto all'imputabilità dell'inadempimento della risoluzione, questo giudice ritiene che essa vada ricondotta al promissario venditore. Infatti, pur se risulta come circostanza pacifica fra le parti convenute che il [REDACTED] abbia consegnato al [REDACTED] al momento del conferimento dell'incarico di mediazione per la vendita di quattro box, due dei quali oggetto di causa, la documentazione ad essi relativa, comprensiva del rogito di provenienza, ha sottoscritto la proposta di acquisto in cui era indicato quale proprietario, senza alcuna specificazione in merito al diritto ceduto e di cui era titolare, diverso dalla proprietà.

Tale comportamento denota una negligenza ed imperizia che ha determinato l'impossibilità all'adempimento dell'obbligazione assunta col contratto.

Alla risoluzione del contratto deve quindi seguire la condanna del convenuto [REDACTED] alla restituzione degli importi ricevuti dall'attore, pari a complessivi € 2.5000,00 che lo stesso convenuto, a pag 6 della comparsa di costituzione, riconosce essergli stati corrisposti in acconto prezzo. Sulla somma sono dovuti gli interessi dalla domanda al saldo.

L'attore ha formulato altresì domanda di risarcimento del danno, senza tuttavia allegare alcun elemento di danno che possa

9

determinare una valutazione anche in termini equitativi. La domanda non può quindi trovare accoglimento.

Per quanto attiene alla domanda formulata nei confronti del [REDACTED], quale titolare dell'omonima ditta, deve preliminarmente rilevarsi, come già indicato dal Giudice in sede di ordinanza istruttoria, che l'attore non ha formulato, nei termini processuali di ammissibilità, nei confronti del mediatore una domanda di restituzione della provvigione, bensì una domanda per il risarcimento del danno.

La domanda merita accoglimento.

Nel comportamento del [REDACTED] si ravvisano infatti gli estremi di colpa. Come risulta dagli stessi documenti contrattuali, infatti, la proposta d'acquisto è stata redatta su carta intestata alla [REDACTED] ed il documento è controfirmato anche dallo stesso [REDACTED] con sigla apposta su un timbro.

Il [REDACTED] ha svolto il suo incarico di mediazione quale agente immobiliare, per il quale è stato regolarmente retribuito, senza la dovuta diligenza, atteso che documentalmente la mediazione da lui condotta è quella di una vendita ex art 1489 c.c, per non aver adeguatamente informato il promissario acquirente dello stato di diritto del bene, diverso da quello risultante dal contratto, pacificamente a sua conoscenza.

Il [REDACTED] deve quindi essere condannato al risarcimento del danno subito dal [REDACTED] che può quantificarsi equitativamente in € 4.000,00 liquidati in moneta attuale, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo.



Deve ora essere valutata la domanda risarcitoria e quella di manleva formulate dal convenuto nei confronti del [REDACTED]

Questo giudice rileva, richiamando le argomentazioni già esposte, che nessuna delle domande può essere accolta.

Infatti anche il promissario venditore ha tenuto una condotta colpevole, in termini di violazione del principio di buona fede nelle trattative, firmando per accettazione un testo contrattuale ove nessuna menzione veniva fatta in merito all'effettivo diritto oggetto della promessa di vendita, concorrendo in tal modo alla condotta colposa sopra descritta del [REDACTED] nei confronti del promissario acquirente.

Nei confronti del [REDACTED] quindi, il [REDACTED] non può ritenersi responsabile di inadempimento al mandato ricevuto né obbligato ad una manleva per la restituzione di somme correttamente consegnate al promissario venditore in esecuzione del rapporto.

Le spese seguono la soccombenza; quelle sostenute dall'attore sono poste a carico dei convenuti, i solidi, e si liquidano come da dispositivo. Sussistono equi motivi per compensare le spese fra parte [REDACTED] e parte [REDACTED]

P Q M

il Tribunale, in persona del Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

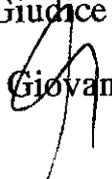
- 1) In accoglimento della domanda, accerta e dichiara la risoluzione dei contratti preliminari sottoscritti in data

15.10.2003 e 18.11.2003 per inadempimento del promissario  
venditore [REDACTED]

- 2) conseguentemente condanna il convenuto [REDACTED]  
[REDACTED] alla restituzione della somma complessiva di  
€3.500,00 in favore dell'attore oltre interessi legali dalla  
domanda al saldo;
- 3) accertata la responsabilità del convenuto [REDACTED], quale  
titolare della ditta [REDACTED] lo  
condanna al pagamento della somma di € 4.000,00 a titolo di  
risarcimento del danno in favore dell'attore, oltre interessi  
legali dalla sentenza al saldo;
- 4) Rigetta ogni altra domanda ed eccezione; \*
- 5) condanna i convenuti, in solido fra loro, come sopra indicati  
e rappresentati, al pagamento delle spese processuali  
sostenute dall'attore, che liquida in Euro 6.235,77 di cui  
Euro 195,31 per spese esenti Euro 2.351,00 per diritti, Euro  
2.730,00 per onorario, Euro 959,46 per spese generali, oltre  
iva e cpa.

Così deciso in Milano, lì 9.1.2009

Il Giudice unico

Dott.ssa  Giovanna Ferrero

