



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

nella persona del giudice unico dott. Guido VANNICELLI, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. [REDACTED] R.g. promossa da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso per procura in margine alla citazione dell'avv. Federico BRAMBILLA e presso di lui elettivamente domiciliato in Milano, via Podgora 13

attore

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentata e difesa per procura in margine alla comparsa di costituzione e risposta dall'avv. Giorgio DE GAETANO e presso di lui elettivamente domiciliata in Milano, via San Senatore 10

convenuta

nonché contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentata e difesa per procura in margine alla comparsa di costituzione e risposta dall'avv. Carmelo MILELLA e presso di lui elettivamente domiciliato in Milano, corso di Porta Vittoria 50

e

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa per procura in margine alla comparsa di costituzione e risposta dall'avv. Carmelo MILELLA e presso di lui elettivamente domiciliato in Milano, corso di Porta Vittoria 50

convenuta

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "GM".

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 19.02.2009, da intendersi qui integralmente ritrascritti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1) Instaurando il presente giudizio, [redacted] ha esposto che:

- in data 16.10.2004 aveva sottoscritto proposta irrevocabile di acquisto relativa ad un immobile sito in Milano, [redacted] di proprietà di [redacted] nel prosieguo, per brevità, [redacted] per un prezzo di € 154.000 (dei quali 2.500 versati contestualmente alla proposta a titolo di caparra confirmatoria, 20.500 da versare entro il 30.10.2004 ed il residuo da corrispondersi al momento della stipulazione del contratto definitivo di trasferimento previsto per il 15.11.2004, cfr. docc. 1 e 2 att.);

- il successivo 27.10.2004, [redacted] aveva sottoscritto per accettazione la proposta d'acquisto;

- nella suddetta proposta d'acquisto, la venditrice aveva dichiarato che *"con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie urbanistiche: è regolarmente accatastato con abitabilità"*;

- nei giorni successivi alla sottoscrizione della proposta, l'attore aveva chiesto con insistenza, sia alla venditrice, che all'agenzia immobiliare che aveva condotto le trattative [redacted] specifica documentazione relativa all'abitabilità dell'immobile;

- in data 2.11.2004, scaduto il termine per la stipula del contratto definitivo, l'attore, pur non avendo ricevuto la documentazione né la garanzia relativa all'adeguato isolamento dell'immobile dal terreno già richieste, aveva inviato via fax all'agenzia immobiliare copia di assegno circolare intestato a [redacted] di € 20.500, con annessa dichiarazione di poter concludere il contratto definitivo, sempre che la promettente venditrice avesse fornito prova documentale dell'abitabilità dell'immobile;

- nel frattempo, l'agenzia [redacted] ed il [redacted] avevano continuato a rassicurare l'attore sul fatto che l'immobile fosse dotato di tutti i requisiti di abitabilità, pretendendo altresì il pagamento del servizio di mediazione prestato, sicché il [redacted] aveva pagato alla [redacted] fattura per un importo di € 4.800,00, e fattura n. 27 alla [redacted] per un importo di € 2.400,00;

all

- confidando nell'intervenuta conclusione del contratto, inoltre, il [redacted] aveva *medio tempore* incaricato e poi pagato un architetto per una serie di progetti di arredamento dell'immobile;

- con lettera di messa in mora del 15.02.2005, l'attore aveva quindi fissato alla convenuta un appuntamento presso il notaio per la stipula del contratto definitivo al 15.03.2005, appuntamento cui la [redacted] non si era tuttavia presentata;

- l'attore era allora venuto a conoscenza, tramite il Comune di Milano, che la denuncia di inizio attività presentata dall'impresa costruttrice dell'immobile oggetto del contratto non era mai stata approvata dal Comune, il quale aveva diffidato l'impresa medesima dalla prosecuzione dei lavori a causa delle irregolarità riscontrate.

- [redacted] in data 28 febbraio 2005, aveva infine alienato a terzi l'immobile.

1).1 Così descritti i fatti, l'attore ha dunque sottolineato come la promittente venditrice si fosse resa inadempiente sotto più profili agli obblighi su di lei incombenti: sottoscrivendo per accettazione la proposta d'acquisto in data 27.10.2004, infatti, aveva dichiarato falsamente che l'immobile era provvisto del requisito dell'abitabilità, senza mai produrre il relativo certificato, poi rivelatosi insussistente; inoltre, malgrado si fosse vincolata tramite contratto preliminare con il [redacted] a vendergli l'immobile, l'aveva poi alienato a terzi.

L'attore, ancora, ha rilevato come pure il comportamento del [redacted] e delle agenzie immobiliari che di lui si avvalevano ([redacted] e [redacted]) non fosse scevro da colpe: il mediatore nonché legale rappresentante della [redacted]

[redacted] aveva infatti sempre rassicurato l'attore sul fatto che l'immobile godesse dell'abitabilità, così fornendo una informazione non veritiera su circostanza che non si era preoccupato di verificare, in violazione dell'art. 1759 c.c.

1).2 Tanto premesso [redacted] ha chiesto al Tribunale di accertare l'inadempimento della [redacted] al contratto preliminare stipulato in data 27.10.2004, e per l'effetto di pronunciarne la risoluzione; di accertare l'inadempimento delle agenzie immobiliari e per l'effetto di dichiarare indebitamente percepite le provvigioni da loro richieste; infine, di condannare tutti i convenuti, in via solidale o alternativa, al risarcimento dei danni cagionati con il loro comportamento: danni che ha quantificato nel complessivo importo di euro 12.148,00, oltre a spese forfetariamente quantificate in € 2.500,00.

L'attore ha poi chiesto, in subordine, la condanna della sola convenuta [redacted] al risarcimento dei danni per € 15.148,00 e, in ulteriore subordine, la condanna degli altri tre convenuti alla restituzione delle somme percepite a titolo di provvigioni ed al risarcimento dei danni.

2) Con comparsa depositata in cancelleria si sono costituiti in giudizio [redacted] e [redacted] (di seguito, per brevità, [redacted]), negando che il [redacted] avesse assicurato il proponente circa l'abitabilità dell'immobile, ma al contrario sottolineando come questi avesse reso edotto il [redacted] di aver ricevuto dalla [redacted] unicamente l'atto di provenienza dell'immobile, tanto da invitare l'attore ad integrare la propria proposta con l'espressa richiesta del requisito dell'abitabilità. Il mediatore aveva altresì segnalato a [redacted] da lui convocata per sottoporle la proposta del [redacted] che quest'ultimo aveva espressamente richiesto garanzie in ordine alla sussistenza dell'abitabilità e del relativo certificato. E la convenuta, sottoscrivendo per accettazione la proposta di acquisto, aveva riferito che si sarebbe interessata per procurare la documentazione richiesta.

Solo qualche giorno dopo l'accettazione della [redacted] l'agente immobiliare aveva saputo, dalla dante causa di quest'ultima, che la stessa non possedeva ancora il documento attestante l'abitabilità dell'immobile. Nei primi giorni di novembre 2004 aveva dunque convocato, presso gli uffici della [redacted], il [redacted] la [redacted] e l'impresa costruttrice: i cui responsabili avevano dato per prossima la fine dei lavori di ristrutturazione, che avrebbe consentito l'ottenimento dell'abitabilità attraverso il meccanismo del silenzio-assenso. Su tali presupposti, all'esito dell'incontro le parti avevano concordemente posticipato la data del rogito al marzo 2005, ma la [redacted] nel mese di febbraio, aveva venduto a terzi.

I convenuti hanno quindi negato ogni loro responsabilità, deducendo che unica inadempiente era stata la [redacted], chiedendo pertanto il rigetto delle domande attoree e, nel caso di accoglimento, di essere garantiti dalla [redacted] medesima per gli effetti pregiudizievoli a loro eventualmente derivanti, contestando altresì il *quantum* del risarcimento richiesto dall'attore.

3) All'udienza di prima comparizione si è costituita in giudizio [redacted] eccependo che:

- la proposta irrevocabile d'acquisto conteneva la seguente clausola "La presente proposta sarà valida previa scrittura privata che garantisca un corretto isolamento dell'abitazione dall'umidità del terreno";

- la suddetta clausola era da intendersi come condizione di validità o, in subordine, come condizione sospensiva;

- in particolare, tale condizione non poteva considerarsi avverata in virtù della dichiarazione, richiamata da una lettera dell'attore ed apparentemente di provenienza dalla convenuta, con cui quest'ultima avrebbe attestato di aver ricevuto idonea garanzia, da parte dell'impresa costruttrice dell'immobile, del corretto isolamento della pavimentazione dall'umidità del terreno: suddetta dichiarazione, infatti, non le apparteneva ed era stata da lei espressamente disconosciuta;

- pertanto, non si era concluso tra le parti alcun contratto preliminare (tant'è che la caparra confirmatoria versata dall'attore era stata restituita) e, dunque, neppure si poteva parlare di inadempimento, anche perché, se pure fosse stato ritenuto esistente un contratto preliminare valido ed efficace *inter partes*, i termini per il versamento di € 20.500 e per la stipula del contratto definitivo erano trascorsi invano.

4) Alla medesima udienza di prima comparizione, il procuratore dell'attore ha "rinuncia[to] alla notifica dell'atto di citazione" allo [REDACTED], nei confronti del quale, pertanto, non si è instaurato alcun contraddittorio.

4).1 Il giudice istruttore originariamente designato ha autorizzato lo scambio di memorie ai sensi dell'art. 180 comma 2 c.p.c. In tale sede, l'attore ha prodotto (doc. 14) copia della dichiarazione richiamata nella lettera del proprio procuratore 15 febbraio 2005 e contestata dalla [REDACTED] nella sua comparsa di costituzione. Nella memoria di replica di quest'ultima, depositata il 10 maggio 2006, la convenuta ha disconosciuto l'autenticità sia della scrittura che della firma (peraltro consistente in due consonanti puntate, scritte in stampatello maiuscolo), ed ancor prima la conformità del documento prodotto dalla controparte in fotocopia al preteso originale - originale peraltro mai prodotto in causa.

4).2 Assegnati i termini di cui all'art. 183 co. 5° previgente c.p.c. nonché successivi termini istruttori, con ordinanza del 27.03.2007 il Giudice ha ordinato al [REDACTED] e all'agenzia [REDACTED] l'esibizione in giudizio dell'originale della dichiarazione sottoscritta dalla [REDACTED] ed inviata al [REDACTED] a mezzo fax in data 26.10.2004.

Detti convenuti non hanno peraltro ottemperato all'ordine del giudice, dichiarando di non essere in possesso dell'originale e limitandosi a depositare altra fotocopia.

4).3 Ammesse ed espletate le prove orali richieste dalle parti, la difesa dell'attore ha insistito nell'istanza di verificaione ex art. 216 c.p.c. della scrittura privata di cui al doc. 14 di parte attrice; ed il giudice, che aveva inizialmente disposto una d'ufficio una consulenza grafologica, ha poi revocato -in difetto della produzione dell'originale della scrittura disconosciuta- la relativa ordinanza.

Rassegnate dalle parti le conclusioni come in epigrafe davanti all'istruttore nuovamente designato, e scaduti l'11/5/2009 termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è quindi pervenuta al Tribunale per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

5) Tutte le domande, eccezioni e deduzioni delle parti si incentrano sulla "proposta irrevocabile di acquisto" (formulata su modulo di agenzia immobiliare, nella specie timbrato da [REDACTED] - [REDACTED]) sottoscritta dall'attore in veste di proponente in data 16.10-21.10.2004 e per accettazione dalla convenuta il 25.10.2004, e sulla questione -pregiudiziale alla soluzione di ogni altra- che ne consegue.

5).1 L'attore sostiene infatti che l'accettazione della convenuta, unitamente alla dichiarazione scritta in pari data con cui la [REDACTED] gli avrebbe attestato di aver ricevuto idonea garanzia, da parte dell'impresa costruttrice dell'immobile, del corretto isolamento della pavimentazione dall'umidità del terreno, possa far ritenere concluso il contratto preliminare; onde sia il mancato ottenimento dell'abitabilità dell'immobile che l'alienazione a terzi dello stesso avrebbero integrato il grave inadempimento delle controparti, è giustificerebbero la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni.

Dal canto suo, ed in senso diametralmente opposto, la convenuta [REDACTED] ha giustificato l'alienazione a terzi deducendo che il [REDACTED] aveva sottoposto la proposta ad una condizione di validità o, in subordine, ad una condizione sospensiva, mai avveratesi.

E poiché la dichiarazione di cui al doc. 14 del fascicolo attoreo, apparentemente da lei stessa redatta, non le apparteneva, nessun contratto preliminare poteva dirsi concluso tra le parti.

5).2 Ritiene questo giudice che in effetti nessun accordo, sia pur preliminare, possa ritenersi esser mai stato concluso fra l'attore e la convenuta [REDACTED]

Deve anzitutto sottolinearsi come la clausola –di redazione indubbiamente infelice– aggiunta dal proponente [redacted] secondo cui “La presente proposta sarà valida previa scrittura privata che garantisca un corretto isolamento dell’abitazione dall’umidità del terreno”, contrariamente a quanto sostenuto dalla [redacted] non abbia natura condizionale.

Premesso che l’apposizione di elementi accidentali incide sull’efficacia delle dichiarazioni negoziali (*rectius*, sui negozi giuridici che ne derivino) e non sulla loro validità, non pare infatti che detta clausola costituisca condizione sospensiva.

Essa avrebbe infatti potuto esser tale ove fosse stata formulata in termini di fatto futuro ed incerto, sia pur dipendente dalla volontà di una delle parti interessate, al quale fossero agganciati in termini sospensivi gli effetti dell’accordo.

Nel caso di specie, invece, il tenore della suddetta aggiunta fa desumere piuttosto una volontà del proponente di ottenere qualcosa di più di una semplice accettazione: poiché il proponente sembra aver preteso dall’oblata non l’accettazione pura e semplice dell’offerta, ma un atto prenegoziale di adesione corredato da una ulteriore ed espressa garanzia particolare –da rilasciarsi anch’essa in forma scritta- in ordine al corretto isolamento dell’abitazione dall’umidità del terreno.

Solo così interpretandola, la clausola acquisisce quella rilevanza che pare esserle stata attribuita dalle parti, e segnatamente dall’offerente; tanto più in un caso, come quello di specie, ove la proposta è stata formulata dal [redacted] attraverso una specifica aggiunta a penna su di un formulario prestampato.

Applicando quindi analogicamente il principio sancito al comma 4° dell’art. 1326 cod. civ. (secondo cui, quando il proponente richieda una forma determinata per l’accettazione, questa non ha effetto se prestata in forma diversa) si può affermare che l’accettazione avrebbe avuto l’effetto di concludere il contratto preliminare di compravendita solo se unita alla specifica garanzia richiesta in forma scritta dal [redacted] ciò che, invece, non è avvenuto.

La [redacted] infatti, pur avendo sottoscritto per accettazione la proposta d’acquisto in data 27.10.2004, ha espressamente disconosciuto, oltre alla conformità della copia fotostatica prodotta all’originale, la scrittura privata e la sottoscrizione della dichiarazione prodotta dall’attore in allegato alla memoria ex art. 180 co. 2° c.p.c. (doc. 14); dichiarazione sul cui contenuto si sarebbe dovuto poi discutere, ma che certo avrebbe -se provata nella sua provenienza- mutato i termini della questione qui in esame.

In assenza di produzione dell'originale della scrittura tuttavia (come correttamente osservato dal giudice istruttore nel provvedimento di revoca dell'ordinanza con cui aveva designato un consulente grafologico) non si può e non si è potuto procedere a verificaione ex art. 216 c.p.c.: il che preclude al giudice ogni possibilità di utilizzarla, o comunque di prenderla in esame ai fini della formazione del proprio convincimento.

Alla mancanza di originale, del resto, si aggiunge un ulteriore elemento che sarebbe probabilmente stato comunque di ostacolo alla possibilità per l'attore di avvalersi della scrittura privata in contestazione: poiché anche a voler ritenere sufficiente per la sottoscrizione di scritture anche una firma in sigla o per abbreviazione, deve tuttavia ribadirsi che in tanto siffatte sottoscrizioni possano attribuire ad un soggetto la paternità della scrittura, in quanto possiedano una precisa individualità grafica che ne permetta –se del caso, unitamente agli altri elementi di prova necessari- l'attribuzione ad una persona determinata: individualità di cui la sigla in stampatello maiuscolo contenuta nella dichiarazione in contestazione non sembra essere dotata.

Sulla base delle considerazioni che precedono, e benché il comportamento successivo dei convenuti possa aver tratto in inganno l'attore (la caparra confirmatoria da lui versata era stata in un primo tempo trattenuta dalla [redacted] ed i mediatori avevano preteso le provvigioni), l'accordo contrattuale preliminare non può ritenersi concluso.

5).3 L'accertamento negativo che precede ha conseguenze dirimenti in causa.

Da un lato, non è infatti possibile ragionare in termini di adempimento o inadempimento di un'obbligazione (di prestare il consenso alla vendita, e di trasferire un immobile determinato ed abitabile) che non è mai realmente sorta, né tantomeno di risoluzione del contratto da cui sarebbe sorta e dei danni che a tale specifico inadempimento l'attore ha espressamente ricollegato; sicché le domande proposte dal [redacted] nei confronti della [redacted] così come formulate (in mancanza di qualsiasi sia pur subordinato riferimento ad una eventuale responsabilità precontrattuale della convenuta), non possono che esser rigettate.

Ma d'altro lato, in mancanza di accordo tra le parti, neppure può ritenersi concluso –nei rapporti del proponente con il mediatore professionale- alcun "affare" rilevante ai sensi e per gli effetti dell'art. 1755 cod. civ.

Ne consegue che l'agente immobiliare, pur avendo posto in relazione le parti medesime, non ha maturato in relazione alla vicenda di causa alcun diritto alla

provvigione: onde quanto pagato a tale titolo dal [redacted] costituisce senz'altro un indebito oggettivo.

Ed in tal senso, alla luce delle conclusioni formulate dall'attore in via di ulteriore subordine nei confronti della sola [redacted] (ché la [redacted] a fronte della mancata –ed anzi, rinunciata-notificazione della domanda introduttiva, non è parte in causa), può e deve pronunciarsi condanna della stessa alla restituzione dell'importo di € 4.800,00 dalla stessa ricevuto; con gli interessi al saggio di legge, in difetto di prova della sua mala fede, dalla data della domanda (8/11/2005).

6) Rimane da indagare, ai fini di un eventuale risarcimento danni, il comportamento del mediatore, ed in particolare di [redacted] nonché della società [redacted] che del suo operato si è avvalsa.

L'attore ha infatti lamentato come, a dispetto di quanto riportato nella proposta d'acquisto (secondo cui *“con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie urbanistiche: è regolarmente accatastato con abitabilità”*) e malgrado le rassicurazioni più volte ricevute dal [redacted] sul fatto che l'immobile era dotato di tutti i requisiti di abitabilità, in realtà il relativo certificato non fosse stato mai rilasciato.

Ha pertanto allegato l'inadempimento di tali convenuti a titolo di responsabilità del mediatore per violazione delle obbligazioni su di lui incombenti ex art. 1759 co. 1° cod. civ., assumendo di aver ragionevolmente confidato nella conclusione della vendita e di aver subito danni nella misura di € 12.148,00 per spese sostenute nel corso delle trattative.

Ha quindi chiesto anche nei loro confronti la condanna, solidale o alternativa, al pagamento in suo favore di suddetta somma, oltre spese (non meglio specificate) forfetariamente quantificate in € 2.500.

6).1 I convenuti si sono difesi negando di aver rassicurato [redacted] sull'abitabilità, e deducendo che l'agente immobiliare era venuto a conoscenza solo qualche giorno dopo la “accettazione” della [redacted] grazie alla dante causa di quest'ultima, che non vi era ancora l'abitabilità dell'immobile.

Nei primi giorni di novembre 2004 il [redacted] aveva dunque convocato, presso gli uffici dell'agenzia immobiliare -oltre al [redacted] ed alla [redacted] anche la [redacted] i cui responsabili avevano preannunciato l'imminente chiusura dei lavori di ristrutturazione, che avrebbe consentito l'ottenimento dell'abitabilità attraverso il meccanismo del silenzio-assenso. Su tali

presupposti, all'esito dell'incontro le parti avevano concordemente posticipato la data del rogito al marzo 2005, ma la [REDACTED], nel mese di febbraio, aveva venduto a terzi.

In base alle affermazioni delle parti nonché alle testimonianze assunte, possono ricostruirsi le vicende relative all'abitabilità dell'immobile come segue:

- poiché l'appartamento era stato venduto dall'impresa dante causa alla [REDACTED] quando erano in corso lavori di ristrutturazione, non si era ancora perfezionato il procedimento amministrativo che avrebbe consentito di ottenere l'abitabilità;
- tale procedimento, infatti, presupponeva una dichiarazione di fine lavori, soltanto a seguito della quale, in mancanza di osservazioni da parte del Comune, l'immobile sarebbe stato legalmente abitabile.

6).2 Ciò premesso, non è possibile per questo giudice, né comunque rileva ai fini del presente giudizio, ricostruire se il procedimento amministrativo si sia concluso nel senso dell'abitabilità dell'immobile; tantomeno sulla base delle mere asserzioni dell'attore, secondo cui un geometra del Comune lo aveva informato, successivamente alla vendita a terzi dell'immobile, che la denuncia di inizio attività presentata dall'impresa incaricata della ristrutturazione dell'immobile oggetto del contratto non era stata approvata (?), e che l'impresa medesima era stata diffidata dalla prosecuzione dei lavori a causa delle irregolarità riscontrate.

Ciò che realmente rileva è però se il [REDACTED] potesse fare legittimo affidamento sull'abitabilità (legale) dell'immobile, e la risposta deve essere positiva.

Anzitutto, vi poteva confidare quando sottoscrisse la proposta su formulario [REDACTED]

Benché il [REDACTED], rispondendo all'interrogatorio formale, abbia ammesso che *"in occasione della sottoscrizione della proposta di acquisto, il sig. [REDACTED] chiese espressamente l'abitabilità"*, salvo poi precisare di non aver fornito sul punto assicurazioni essendosi limitato a rispondergli che *"in base ai documenti in mio possesso, l'immobile era un'abitazione"*, tali ultime dichiarazioni contrastano con quanto riportato dallo stesso agente immobiliare nella proposta d'acquisto, secondo cui *"con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie urbanistiche: è regolarmente accatastato con abitabilità"*.

Non è chiaro se l'inesattezza di tale dichiarazione sia da attribuirsi ad una incomprensione tra la [REDACTED] e il mediatore o alla mancata consapevolezza in capo alla [REDACTED] *"della differenza tra "abitazione" e abitabilità"* (come da suo

interrogatorio formale); ovvero ancora ad una volontà effettiva dell'agente di assicurare in tal senso il proponente, a proprio rischio e pericolo.

Resta il fatto che il [redacted] fu indotto a fidarsi nell'abitabilità sia dalla espressione specificamente aggiunta al modulo prestampato sia —ed ancor più— dalle assicurazioni che ha provato di aver ricevuto *verbis* dal [redacted] anche successivamente.

Quanto dichiarato in proposito non solo dal padre del [redacted] (della cui attendibilità, in ragione del rapporto di parentela, si potrebbe dubitare), ma soprattutto dall'arch. [redacted] secondo cui "*il sig. [redacted] (...) aveva sempre garantito l'esistenza del certificato di abitabilità*") pare al Tribunale oggettivamente più credibile dell'affermazione della moglie nonché segretaria del [redacted] [redacted] secondo cui lo stesso si era limitato "*ad indicare quanto scritto sui documenti, e cioè che l'immobile era accatastato come abitazione*": affermazione oltretutto contrastante proprio con la dizione utilizzata nel modulo in cui fu raccolta la proposta ("*è regolarmente accatastato con abitabilità*").

Il fatto che successivamente l'agente abbia organizzato una riunione serale tra proponente, venditrice ed i rappresentanti dell'impresa di costruzioni, nel corso della quale anche questi ultimi rassicurarono il [redacted] circa l'abitabilità (o la prossima abitabilità) dell'immobile, non fa venire meno la responsabilità dell'agente per il suo comportamento antecedente.

La circostanza che il mediatore, durante tutto il precedente corso delle trattative, avesse espressamente confermato (evidentemente allo scopo di poter lucrare la provvigione) una abitabilità dell'immobile di fatto non sussistente, senza preoccuparsi —nonostante il rilievo che la questione rivestiva per il proponente acquirente— di riscontrare la circostanza direttamente e con la diligenza professionale a lui richiedibile, induce a ritenere che nella specie il mediatore abbia violato l'obbligo di corretta informazione secondo il criterio della diligenza media professionale su di lui specificamente gravante *ex art. 1759 co. 1° cod. civ.*

Tale criterio, secondo il condivisibile orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità, comporta infatti l'obbligo positivo del mediatore di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza; nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato direttamente, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle (si vedano, fra le altre, Cass. n.

16009/2003, n. 6714/2001, n. 6389/2001, n. 5107/1999, e Cass. n. 4126/2001): con la conseguenza che ove tali informazioni si rivelino poi inesatte e inveritiere, si configura una sua responsabilità per i danni sofferti dal cliente.

Nel caso di specie, il [REDACTED] ha quanto meno omesso di informare il [REDACTED] della propria inconsapevolezza in ordine alla verità di quanto affermato sull'abitabilità (qualità dell'oggetto del contratto essenziale non solo in astratto, ma nella concreta rappresentazione che le parti vi avevano dato), ed ha omesso di chiarire che le notizie fornite erano incontrollate.

Deve quindi disporsi la condanna del [REDACTED] personalmente, nonché della [REDACTED] che della sua opera si è avvalsa, per i danni sofferti dall'attore in conseguenza tale violazione; condanna del [REDACTED] quale persona fisica alla quale non osta, contrariamente a quanto tardivamente dedotto dal convenuto solo in comparsa conclusionale, la formulazione *litteris* di tale capo della domanda (ove l'accertamento dell'inadempimento fa riferimento alla sua qualità di legale rappresentante dello [REDACTED] poiché in tale veste egli aveva effettivamente operato e il tenore complessivo delle difese dipanatesi lungo tutto il corso del processo appaiono univoche nel senso della deduzione di una responsabilità personale dell'agente.

6).3 Tali danni possono senz'altro individuarsi, sotto il profilo della perdita patrimoniale, nelle provvigioni pagate dal [REDACTED] al quale pertanto spetta, oltre alla somma corrisposta alla [REDACTED] (di cui già si è disposta la restituzione a titolo di indebito oggettivo), anche quella pagata alla [REDACTED]. (pari ad ulteriori € 2.400,00, cfr. doc. 16 att.).

Non sembrano potersi invece direttamente riconnettere all'inadempimento del mediatore le somme pagate dall'attore all'arch. [REDACTED]

L'inutilità delle spese sostenute per la sua attività di progettazione è infatti derivata all'attore - committente dalla mancata conclusione della compravendita, dipesa non tanto (o non direttamente) dalla scorrettezza del mediatore nell'informare l'attore circa l'abitabilità dell'immobile, quanto dalla vendita a terzi dell'immobile da parte della [REDACTED] nonché in realtà, ancor prima, dal mancato perfezionamento del contratto per l'assenza di incontro tra proposta e accettazione nei termini di cui si è detto *supra*.

La mancata conclusione di un accordo poi rende del tutto ingiustificata anche la pretesa dell'attore, tanto più all'errato (in diritto) titolo di risarcimento nei confronti del

mediatore, di ricevere anche dal [redacted] e dalla [redacted] il doppio della caparra versata (caparra restituitagli dalla [redacted])

Resta solo da dire che, dalla natura di debito di valore di quanto attribuito a titolo di risarcimento del danno, consegue che i convenuti vanno condannati a pagare l'importo capitale sopra indicato maggiorato della svalutazione monetaria *medio tempore* intervenuta.

Su tale importo spettano altresì all'attore gli interessi compensativi del ritardo con cui avviene il ristoro del pregiudizio patito; i quali, in ossequio all'insegnamento di Cass. S.U. n. 1712/95, non debbono essere calcolati sull'importo capitale rivalutato a oggi, bensì applicati dal 13/12/2004 (in misura che si stima equo computare nel tasso medio del 2%) sull'ammontare del risarcimento via via annualmente rivalutato secondo gli indici ISTAT dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

7) Per quanto infine riguarda la domanda di garanzia impropria proposta dai convenuti [redacted] nei confronti di [redacted], essa deve essere rigettata.

Non è stato provato, infatti, ma è rimasto nell'incertezza, l'esatto tenore dei rapporti intercorsi tra i primi e la seconda precedentemente al riempimento, da parte dell'agente immobiliare, del modulo di proposta irrevocabile d'acquisto nella parte relativa all'abitabilità dell'immobile.

Non vi sono pertanto ragioni sulla base delle quali i mediatori debbano essere garantiti dalla [redacted] medesima per i danni che sono chiamati a risarcire.

8) I convenuti [redacted] e [redacted] secondo il principio della soccombenza, vanno condannati a rifondere all'attore le spese afferenti lo specifico rapporto processuale; le quali, tenendo altresì conto (nella quantificazione degli onorari) la ridotta misura in cui è stata accolta la domanda restitutoria e risarcitoria, possono congruamente liquidarsi in complessivi € 4.358,00 (di cui € 758,00 per le spese in senso stretto –già comprensivi di € 450,00 ai sensi dell'art. 14 della Tariffa forense in materia civile ed € 308,00 non imponibili per € 308,00-, € 1.468,00 per diritti, € 2.132,00 per onorari); oltre al C.p.a. al 2% su euro 4.050,00 ed all'I.V.A. al 20% sull'imponibile complessivo.

Giusti motivi *ex art. 92 c.p.c.* impongono invece l'integrale compensazione delle spese processuali relative al rapporto fra l'attore e la [redacted] da ravvisarsi nell'obiettiva equivocità del comportamento della convenuta, che ha sottoscritto per accettazione la proposta e trattenuto in un primo tempo gli € 2.500 ricevuti a titolo di

caparra, salvo poi non ritenersi vincolata nei confronti dell'incolpevole [redacted] e vendere a terzi l'immobile.

Anche le spese del rapporto processuale instauratosi fra i mediatori e marina [redacted] in relazione alla domanda di garanzia impropria vanno integralmente compensate, considerata la non superata incertezza sull'andamento dei reciproci rapporti nell'ambito di una vicenda in cui, del resto, nessuno di detti "protagonisti" appare essere stato del tutto esente da colpe.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando in composizione monocratica sulle domande proposte da [redacted] con citazione notificata a [redacted] [redacted] e [redacted] nonché sulla domanda di garanzia impropria svolta dai convenuti [redacted] [redacted] [redacted] in comparsa di risposta nei confronti di [redacted] [redacted] ogni altra contraria istanza ed eccezione disattesa:

- 1) dichiara che tra [redacted] e [redacted] non si è concluso alcun contratto, e per l'effetto
- 2) rigetta le domande tutte svolte dall'attore contro [redacted] [redacted] e [redacted]
- 3) condanna la [redacted] a restituire a [redacted] la sommata di € 4.800,00 indebitamente ricevuta a titolo di provvigione, oltre agli interessi al saggio di legge tempo per tempo vigente dal 13/12/2004 sino all'effettivo pagamento;
- 4) dichiara la responsabilità di [redacted] e della [redacted] [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per i danni patiti dall'attore a seguito del loro inadempimento agli obblighi assunti con la mediazione relativa all'affare immobiliare di causa, e per l'effetto
- 5) condanna [redacted] e la [redacted] [redacted] in via solidale tra loro, a pagare all'attore l'importo capitale di € 2.400,00, oltre agli interessi compensativi al saggio del 2% annuo a far data dal 13/12/2004 sullo stesso via via annualmente rivalutato secondo gli indici ISTAT F.o.i. sino all'effettivo pagamento;
- 6) rigetta nel resto le domande svolte da [redacted]

Call

- 7) rigetta la domanda proposta da [redacted] e [redacted] nei confronti di [redacted]
- 8) compensa integralmente le spese processuali fra l'attore e la convenuta [redacted]
- 9) condanna [redacted] e [redacted], in via solidale tra loro, a rifondere a [redacted] le spese legali afferenti il rapporto processuale fra loro intercorso, che liquida in complessivi € 4.358,00, oltre al C.p.a. ed all'I.v.a. alle rispettive aliquote di legge su spese imponibili diritti e onorari come indicati in parte motiva;
- 10) compensa infine integralmente le spese nel rapporto processuale instauratosi fra i convenuti [redacted] e [redacted] e la convenuta [redacted]

Così deciso in Milano, il 18 maggio 2009

Il giudice

Guido Vannicelli

(Guido Vannicelli)

