

Sent. 7409/09  
Rep. 6083/09

n. 11392/05 R.G.

**REPUBBLICA 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 20.3.2008 ed introitata per la decisione in data 10.6.2008, promossa da:

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

elettivamente domiciliato in Milano, L.go Ildefonso Schuster n. 1, presso lo studio degli Avv.ti Aldo Bozzi e Pietro C. Morelli che lo rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] C.F. [REDACTED],

elettivamente domiciliato in Milano, Via Cosimo del Fante n. 9, presso lo studio dell'Avv.to Alessandra Giancristofaro che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTO

E CONTRO

[REDACTED], in persona del proprio rappresentante legale corrente in Milano, Viale Monza n. 39,

CONVENUTA CONTUMACE

**PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI**

All'udienza del 7.2.2008 le parti rispettivamente precisavano le proprie conclusioni come da fogli allegati:

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in data 9.2.2005 il Sig. [redacted] ritualmente notificato alle parti convenute, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano il Sig. [redacted] e [redacted] rispettivamente nella loro qualità di venditore e di mediatore nella compravendita di un appartamento sito in uno stabile condominiale in Milano, [redacted] affinché, previo accertamento dell'inadempimento agli obblighi contrattuali rispettivamente assunti con la sottoscrizione della proposta di acquisto del 4.11.2004, accettata dal venditore, fosse dichiarata la risoluzione del contratto stesso e conseguentemente i convenuti fossero condannati, anche in solido, alla restituzione della caparra versata ed al risarcimento dei danni subiti per le spese occorse e per danno esistenziale; ovvero, in subordine, fosse annullato il contratto con condanna alla restituzione della medesima caparra e dei medesimi danni, in ogni caso con vittoria di spese del giudizio.

In data 26.4.2005 a mezzo di proprio difensore si costituiva in giudizio il convenuto Sig. [redacted] depositando in cancelleria comparsa di risposta e fascicolo con documenti contestando le pretese attoree ed i fatti da questi dedotti ed inoltre formulando domanda riconvenzionale volta ~~sta~~ all'accertamento dell'inadempimento dell'attore rispetto alle obbligazioni contrattuali assunte da questi con condanna al risarcimento del maggior danno.

All'udienza di prima comparizione, rilevata la regolarità della notifica, il giudice dichiarava la contumacia della convenuta [redacted] e fissava per gli incumbenti dell'articolo 183 cpc l'udienza del 9.11.2005.

Richiesti i termini di cui all'art. 183, c. V, cpc, la causa veniva rinviata per gli incumbenti di cui all'articolo 184 cpc. Richiesti i termini istruttori, la causa veniva rinviata per la discussione e l'ammissione dei mezzi istruttori all'udienza del 22.6.2006.

In tale udienza il giudice ammetteva la prova orale per testi e rinviava ad ulteriore udienza detto incumbente.

Svolta la prova orale, il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava l'udienza del 7.2.2008 per la precisazione delle conclusioni.

A detta udienza, avanti a questo giudice, in forza di provvedimento di sostituzione del Presidente di sezione, le parti precisavano le conclusioni come sopra

trascritte.

Venivano quindi concessi i termini di cui all'articolo 190 cpc. e la causa veniva assegnata a sentenza ed introitata per la decisione in data 29.4.2008.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Dai documenti versati in atti risulta che l'attore in data 4.11.2004 per il tramite dell'agenzia immobiliare [REDACTED], convenuta nel presente giudizio, aveva sottoscritto una proposta di acquisto dell'appartamento sito in Milano [REDACTED] su tre livelli di proprietà del Sig. [REDACTED]. Il prezzo stabilito a corpo e non a misura era di € 198.000,00. All'atto della sottoscrizione l'attore aveva versato, secondo il piano ivi concordato, la somma di € 5.000,00 con assegno consegnato all'agente (doc. 2 fasc. attoreo), divenuta caparra confirmatoria a seguito dell'avvenuta accettazione da parte del venditore. Era stato ivi altresì stabilito il piano di pagamento, che prevedeva il versamento della ulteriore somma di € 35.000,00 entro il 30.11.2005, data in cui la parti avrebbero sottoscritto una ulteriore scrittura privata avanti un notaio da nominarsi e che il contratto definitivo sarebbe stato sottoscritto entro e non oltre il 15.3.2005.

Ma, una volta a conoscenza di determinate circostanze attinenti l'immobile oggetto del contratto, l'attore, con atto di diffida del 30.11.2005 inviato a mezzo del proprio legale, comunicava ad entrambi gli odierni convenuti i motivi in forza dei quali imputava loro le responsabilità nella vicenda dedotta nella presente causa e chiedeva (la risoluzione del contratto con ) la restituzione della caparra versata oltre il risarcimento dei danni subiti quantificati in € 25.000,00.

In tale atto l'attore imputava al mediatore ed al venditore delle specifiche responsabilità per avere taciuto delle circostanze inerenti l'immobile oggetto del contratto che, se conosciute, non lo avrebbero condotto a sottoscrivere il contratto stesso e che, rispetto alle proprie specifiche posizioni giuridiche, avrebbero dovuto dichiarare al compratore. Tali circostanze attinenti l'immobile oggetto del contratto risultano documentalmente dai verbali di assemblea del Condominio risalenti al 25.11.2003 (doc. 8 fasc. attoreo) ed al 5.4.2004 (doc. 7 fasc. attoreo), ossia anteriori alla vicenda contrattuale per cui è causa, e riguardavano: l'esistenza di procedure a carico del condominio, da cui è derivato il provvedimento di pignoramento del conto corrente e, quindi, la conseguente impossibilità di gestione da parte dell'amministratore; la

presenza di diverse posizioni di morosità a carico di altri condomini con difficoltà nel recupero delle somme dovute; l'imputabilità, in forza del verbale assembleare del 25.11.2003, ai nuovi proprietari degli oneri relativi a periodi di gestione precedenti, salva la rivalsa nei confronti dei propri danti causa; le trattative per l'acquisto a titolo gratuito da parte del Sig. [REDACTED] del cortile condominiale, con ampi diritti di modifica dalle destinazioni d'uso, in cui è collocato l'unico accesso all'immobile oggetto del contratto con l'odierno attore, trattative non ancora (alla data della sottoscrizione della proposta) concluse; mentre il Condominio in cambio avrebbe ricevuto dal primo la realizzazione di lavori di manutenzione e ristrutturazione di parti comuni (sub doc. 8 fasc. attoreo). Più precisamente, nel verbale assembleare del 5.4.2004 (sub doc. 7, fasc. attoreo), anch'esso anteriore al contratto preliminare, in riferimento al suddetto ultimo punto si dà atto di una bozza di accordo con l'odierno convenuto e si dice espressamente che il Sig. [REDACTED] eseguirà *"opere di manutenzione ordinaria dello stabile: per tetto, facciata interna, cortile, scale, ballatoi, avendo in cambio la proprietà di: locale ex portineria e cortile condominiale, con ampi diritti di modifica della destinazione d'uso. (...) L'atto di trasferimento della proprietà verrà rogato con clausola sospensiva di 36 (trentasei) mesi, trascorsi i quali, se non rispettati gli accordi, la proprietà dei beni immobili tornerà al condominio"*.

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 avrebbe riconosciuto la provvigione all'agenzia immobiliare intervenuta.

L'attore esperisce nel presente giudizio principalmente azione di risoluzione del contratto preliminare di compravendita per inadempimento del promittente alienante ex articolo 1490 c.c. e seguenti, ed azione di responsabilità del mediatore ai sensi degli articoli 1375 e 1759 c.c., e, in subordine, esperisce azione di annullamento del contratto preliminare, chiedendo in ogni caso la condanna anche in via solidale di entrambi alla restituzione della caparra a suo tempo versata ed al risarcimento dei danni subiti.

Lo strumento della risoluzione contrattuale postula necessariamente

l'inadempimento dell'altro contraente, ed è esperibile dalla parte non inadempiente in luogo dell'azione di adempimento, dando facoltà all'attore di esperire altresì l'azione di risarcimento del danno conseguente all'inadempimento.

Tuttavia, la disciplina generale della risoluzione per inadempimento richiede che l'inadempimento sia colpevole e di non scarsa importanza in rapporto all'interesse dell'altro contraente.

In realtà, in forza dei fatti narrati e documentati dalla parte attrice ed emersi in sede di istruttoria orale della causa, nella fattispecie non si rinviene l'inadempimento della parte promettente venditrice domandato dall'attore, e quindi non è configurabile la risoluzione del contratto, trattandosi invece di fattispecie relativa ad un vizio del consenso, laddove l'attore si è determinato alla sottoscrizione della proposta, poi accettata, e, quindi alla conclusione di un contratto preliminare di compravendita, sulla base di una falsa rappresentazione della realtà attinente l'immobile oggetto del contratto.

Sul punto la Cassazione ha più volte affermato che *"L'errore, quale vizio della volontà, assume rilevanza quando incida sul processo formativo del consenso, dando origine ad una falsa o distorta rappresentazione della realtà, a cagione della quale la parte si sia indotta a manifestare la propria volontà. Pertanto, l'effetto invalidante dell'errore è subordinato, prima ancora che alla sua essenzialità o riconoscibilità, alla circostanza (della cui prova è onerata la parte che deduce il vizio del consenso) che la volontà sia stata manifestata in presenza di tale falsa rappresentazione"* (Cass., n. 16679 del 24-8-2004).

Risulta in atti che l'attore al momento della sottoscrizione della proposta non conosceva le circostanze sopra indicate, tanto che, ad esempio, la stessa proposta parla di spese straordinarie di manutenzione deliberate, mentre dai verbali dell'assemblea condominiale non risulta tale deliberazione, considerato che nel verbale del 5.4.2004 venne approvata la bozza di transazione, ma quanto alle opere (e quindi alle spese) addirittura venne deliberato che fosse smantellato il ponteggio illegittimamente innalzato.

Ancora, dai documenti già citati offerti dalla parte attrice, nonché sulla base delle produzioni del convenuto (doc. 1) risulta che all'atto della stipula del contratto preliminare l'immobile oggetto del contratto era in corso di ristrutturazione. Il

convenuto non ha contestato in atti che parte dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita fosse di proprietà del Condominio. E, dunque, anche nel caso, non provato, che il Condominio avesse all'epoca già trasferito la proprietà delle parti già promesse in vendita, quantomeno avrebbe dovuto informare il compratore della clausola risolutiva deliberata del Condominio. Inoltre, la posizione di morosità di alcuni condomini e la clausola approvata in assemblea relativa all'imputazione ai nuovi proprietari, salva rivalsa sui propri danti causa, degli oneri già gravanti sul Condominio erano tutte anch'esse circostanze che, indipendentemente dalla loro opponibilità, dovevano essere portate a conoscenza del compratore (sia da parte del venditore che da parte del mediatore).

La prova orale svolta nel corso del giudizio ha confermato che l'informativa al promissario acquirente, a cui la proprietà era tenuta ~~non~~ non venne fatta. La teste ██████████ sentita all'udienza del 10.1.2007, ha chiarito di essere stata presente durante lo svolgimento di tutte le trattative con il convenuto e che quest'ultimo non ha mai fornito alcuna informazione all'attore relativamente alla situazione del condominio, riguardante le varie morosità da recuperare e la procedura all'epoca ~~pendente~~, all'accordo transattivo tra il venditore, odierno convenuto, ed il condominio per la cessione della portineria e del cortile condominiale.

Di tali circostanze l'attore venne messo a conoscenza solo in un momento successivo alla sottoscrizione, in seguito all'invio degli atti relativi all'immobile da parte dell'agenzia immobiliare su espressa richiesta dell'attore (docc. 5,6,7,8 fasc. attoreo).

Ciò ingenerò nell'attore una falsa rappresentazione della realtà determinando un vizio del consenso in capo al l'attore che non si sarebbe determinato alla sottoscrizione se avesse conosciuto i suddetti fatti.

Conseguentemente, nel caso di specie è legittima, e deve essere accolta, la domanda di annullamento del contratto preliminare di compravendita formulata dall'attore. Prima conseguenza, una volta venuto meno il titolo del pagamento, è la restituzione della somma versata quale caparra con gli interessi dal versamento al saldo.

Quanto alla ulteriore domanda attorea di condanna al risarcimento dei danni, con essa l'attore ha chiesto il risarcimento dei danni subiti (danno emergente) per le spese

sopportate in conseguenza dell'affare non concluso, pari ad € 400,00 nonché per i danni non patrimoniali e/o esistenziali che dalla vicenda sono derivati da quantificarsi anche in via equitativa. Tale domanda deve essere rigettata precisando quanto segue.

Quanto ai danni non patrimoniali e/o esistenziali (perdita di chance per l'acquisto di altri immobili, ritardo occorso nel trovare una ulteriore sistemazione abitativa, danno esistenziale), la domanda deve essere respinta in quanto la parte non ne ha fornito alcuna quantificazione né sono stati oggetto di istanze istruttorie. In ogni caso, poiché tali voci di danno attengono alle ansie ed ai disagi connessi con la vicenda contrattuale per cui è causa, essi non possono ritenersi meritevoli di tutela alla stregua della recente giurisprudenza della Cassazione (sent. n. 26072/08) secondo cui la tutela risarcitoria del danno non patrimoniale è accordata, oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, in quelle situazioni in cui sia da ravvisare la lesione di un diritto inviolabile della persona che sia costituzionalmente garantito e purché tale pregiudizio abbia il carattere della serietà e gravità. Poiché tali presupposti non risultano nel caso in esame, la relativa domanda risarcitoria deve essere rigettata.

Quanto al risarcimento del danno richiesto per gli ulteriori esborsi affrontati, l'attore ha solamente indicato quello derivante dalle spese inerenti ai movimenti bancari effettuati per assolvere alle obbligazioni scaturite dal contratto per cui è causa, senza tuttavia dare prova del quantum, atteso che la prova (documentale) fornita (docc. 2 e 4 fasc. attoreo) inerisce unicamente alle richieste di disinvestimento del denaro. Dunque, nulla gli è dovuto.

Quanto alla posizione dell' [REDACTED] anch'essa convenuta, da quanto emerge dagli atti di causa è agevolmente individuabile, quantomeno con riferimento all'altruità della cosa, una chiara responsabilità del mediatore, atteso l'obbligo di informativa sullo stesso incombente ai sensi di legge, la cui violazione determina il sorgere di una specifica responsabilità contrattuale.

Infatti, deve essere affermata, seguendo l'insegnamento della Cassazione (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, da leggersi in combinato disposto con gli articoli 1175 e 1176 c.c., la natura professionale dell'attività del mediatore subordinandosi l'esercizio

di tale attività all'iscrizione in apposito albo: 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 (cliente) può agire per il risarcimento del danno da ciò derivato.

Nel caso di specie, risulta in atti provato che la proposta contrattuale sottoposta dal convenuto mediatore al promissario acquirente contemplava un immobile in ristrutturazione con la clausola che le spese straordinarie deliberate (per la ristrutturazione) sarebbero rimaste a carico della parte venditrice (sub doc. 1 fasc. attore); ed ancora, che parte dell'immobile oggetto della compravendita non era al momento della sottoscrizione della proposta di proprietà del venditore, in ciò evidenziandosi che quantomeno l'agenzia di mediazione non ne era a conoscenza ed, invece, avrebbe dovuto per darne, quindi, comunicazione al proponente, poi divenuto promissario acquirente. 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. Lo stesso mediatore, inoltre, non si è costituito in giudizio impedendo di valutare eventuali ulteriori fatti modificativi, impeditivi o estintivi relativamente alla vicenda contrattuale per cui è causa. Tuttavia, poiché da quanto sopra specificato non sussiste il danno, bensì soltanto il diritto dell'attore alla restituzione di quanto versato, la convenuta agenzia non può essere condannata alla restituzione della caparra che la stessa non ha percepito.

Il convenuto promittente alienante costituendosi in giudizio ha svolto domanda riconvenzionale nei confronti dell'attore per i danni che gli sarebbero derivati dall'inadempimento del contratto da imputarsi all'attore.

In realtà, sulla base di quanto esposto in precedenza, all'attore nulla può essere

imputato; né, può essere ravvisata nella fattispecie la sussistenza di una eventuale responsabilità di altra natura in capo al promissario acquirente per le spese derivate dai lavori di ristrutturazione dell'immobile, posto che la compravendita per cui è causa aveva ad oggetto un bene "in fase di ristrutturazione" (sub doc. 1 fasc. attoreo e sub doc. 1 fasc. del convenuto), come è stato chiarito altresì in sede di istruttoria orale, peraltro, successivamente alienato a terzi.

Dunque, sulla base di tali assunti deve essere rigettata la domanda formulata in via riconvenzionale dal convenuto [REDACTED]

Quanto alle spese di lite, esse seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**P.Q.M.**

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

**RIGETTA**

La domanda di risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 4.11.2004 tra il Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED]

**DICHIARA**

L'annullamento del medesimo contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 4.11.2004 per errore sul consenso ex articolo 1427 C.c. nonché l'inadempimento del mediatore [REDACTED] [REDACTED] agli obblighi di cui all'articolo 1759 c.c.;

**CONDANNA**

il convenuto Sig. [REDACTED] alla restituzione in favore dell'attore Sig. [REDACTED] della somma di € 5.000,00 ed al pagamento degli interessi legali dal dovuto (6.11.2004) al saldo;

**RIGETTA**

la domanda riconvenzionale del convenuto Sig. [REDACTED]

**DICHIARA**

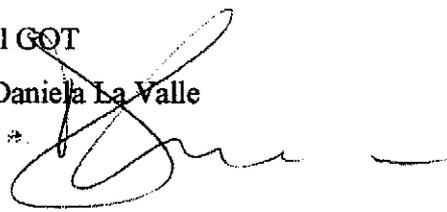
Non luogo a provvedere sulle spese del presente giudizio relativamente al rapporto processuale tra l'attore e la convenuta [REDACTED]

**CONDANNA**

il convenuto Sig. [redacted] al pagamento in favore dell'attore Sig. [redacted]  
[redacted] delle spese legali del presente giudizio che si liquidano in complessivi € 2.900,42  
di cui € 200,42 per spese, € 1.000,00 per diritti ed € 1.700,00 per onorari oltre ad  
accessori di legge ed al rimborso spese generali secondo l'art. 14 Tariffe Forensi.

Milano, 22/MAGGIO/2009

Il GOT  
Daniela La Valle



FATTO AVVISO  
TELEMATICO  
IL 5/06/09  
IL CANCELLIERE DI  
DA

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4 CIVILE  
DEPOSITO COGI  
- 5 GIU. 2009