

Svolgimento del giudizio

Con atto di citazione notificato in data 18.11.2002 il signor

[redacted] conveniva in giudizio la [redacted]

[redacted] persona del suo titolare signor [redacted]

esponendo:

- 1) di essere proprietario di due appartamenti in [redacted]
[redacted]
- 2) di aver conferito mandato alla convenuta per reperire possibili inquilini
- 3) che la stessa aveva reperito possibili conduttori che, a quanto la stessa riferiva, erano disponibili a stipulare contratti di affitto a canone libero con durata di un anno rinnovabile di un altro anno
- 4) che la Immobiliare gli aveva consigliato di stipulare i contratti di locazione alle condizioni suindicate senza peraltro informarlo adeguatamente sulla novella legislatura vigente in materia di locazioni
- 5) che egli aveva quindi sottoscritto due contratti di locazione nei termini sopra indicati
- 6) che aveva quindi dovuto affrontare dei contenziosi con i due conduttori, con l'uno dei quali, il signor [redacted] aveva raggiunto un accordo mentre con l'altro si era ritrovato soccombente all'esito del giudizio.

Rilevava come nel comportamento dell'agenzia fossero ravvisabili dei profili di responsabilità ex art. 1759 c.c. per non

avere adeguatamente informato il proprio cliente di circostanze che dovevano esserle note quale operatore del settore.

Chiedeva pertanto che la Immobiliare venisse condannata a rimborsargli le provvigioni ricevute e a rimborsare quanto corrisposto al legale che aveva incaricato per le due controversie più sopra indicate.

Si costituiva ritualmente la convenuta insistendo per la reiezione delle domande.

Contestava di aver consigliato al signor [REDACTED] la predisposizione dei contratti del tipo indicato evidenziando che anzi era stato proprio l'attore ad insistere per la predisposizione di contratti transitori, senza però fornire la documentazione necessaria e negava che l'attore avesse mai versato alla convenuta gli importi indicati a titolo di provvigione.

Rilevava infine come fosse del tutto sfornito di prova l'indicato pagamento di importi a titolo di attività professionale svolta in relazione alla conciliazione con il signor [REDACTED]

All'udienza ex art. 183 c.p.c. compariva personalmente la sola parte convenuta la quale dichiarava di "offrire alla controparte a tacitazione di ogni sua pretesa la somma omnicomprensiva di Euro [REDACTED], esibendo contestualmente due assegni circolari per l'importo di Euro [REDACTED] mentre il residuo avrebbe dovuto essere versato a rate mensili di Euro [REDACTED]

cadauna, mentre il legale di parte attrice si riservava di acquisire la risposta del proprio cliente circa la proposta conciliativa come sopra formulata.

Successivamente smarritosi il fascicolo d'ufficio, ricostruito lo stesso e autorizzati i procuratori alla ricostruzione dei propri fascicoli di parte, sostituiti medio tempore i difensori dell'una e dell'altra parte, assunte alcune delle istanze istruttorie svolte dalle parti, la causa, sulle conclusioni delle parti medesime come riportate in epigrafe, veniva trattenuta in decisione, previa concessione alle parti dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi finali.

Motivi della decisione

La presente causa, come si evince dalla narrativa, ha ad oggetto la richiesta di rimborso dei pagamenti effettuati e di risarcimento dei danni subiti in relazione al preteso esercizio di una attività professionale non conforme agli obblighi di diligenza imposti dalla legge al mediatore.

Ritiene questo Giudice che se può convenirsi in ordine alle premesse di tale tesi, non altrettanto può dirsi per le conseguenze che se ne vogliono trarre.

X Ed infatti, posto che non appare seriamente contestato che fu proprio la Immobiliare [REDACTED] come peraltro è consuetudine, a predisporre i contratti di locazione di cui è causa, ed indipendentemente dal fatto che la indicazione della durata del contratto in un anno, rinnovabile per un altro anno

provenisse dal proprietario, attuale ricorrente, o dai conduttori (circostanza in ordine alla quale le risultanze istruttorie non sono affatto univoche e comunque sono inidonee a pervenire all'una piuttosto che all'altra conclusione) deve senz'altro affermarsi che rientrava nell'obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, la necessità per il mediatore di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili che possono incidere sulla corretta determinazione della volontà dei contraenti.

In particolare "il mediatore ha l'obbligo, ulteriore rispetto a quello di mettere in contatto le parti dell'affare, di svolgere un'attività di verifica della fattibilità giuridica e della regolarità formale dell'affare, propedeutico al suo naturale sbocco contrattuale" (Trib. Roma 19.06.1996).

Non vi è dubbio quindi che la Immobiliare [REDACTED] avrebbe dovuto informare i possibili contraenti del fatto che la nuova disciplina delle locazioni di cui alla legge 431/98 prevedeva la durata minima dei contratti in 4 anni e che non avendolo fatto si è resa gravemente inadempiente rispetto ai propri obblighi contrattuali. X

Deve però osservarsi come nessuna prova seria sia stata fornita in causa circa l'effettivo versamento dei compensi che l'attore afferma di aver corrisposto all'agenzia.

Pacifico in primo luogo che sul punto non vi sia alcuna prova scritta.

Lo stesso attore infatti afferma che i pagamenti sarebbero stati effettuati in contanti.

Ma anche la prova orale ammessa dal Giudice ed escussa in causa (prova da ritenersi ammissibile ex art. 2726 e 2721 secondo comma) non ha chiarito se e quali pagamenti siano stati effettuati dal signor [REDACTED]

A fronte infatti di quanto dichiarato dal convenuto in sede di interpellato e dal teste [REDACTED] procuratore della [REDACTED] che hanno negato la dazione di qualsivoglia somma di denaro, esistono soltanto le dichiarazioni testimoniali di [REDACTED] (figlio dell'attore) il quale si è limitato a riferire che la madre avrebbe dichiarato al [REDACTED] in sua presenza, che "gli avrebbe dato qualche cosa per il suo interessamento", ma ha correttamente precisato di non aver visto alcuna dazione di denaro, e di non sapere quanto fosse stato versato e di [REDACTED] (moglie dell'attore in comunione dei beni) che ha dichiarato "non ricordo precisamente quanto abbiamo pagato all'agenzia. Forse L. [REDACTED] o L. [REDACTED] (con riferimento a un contratto) e "abbiamo corrisposto all'Immobiliare [REDACTED] a titolo di provvigione un importo mi pare di circa Euro [REDACTED]

Né certamente alcun elemento può ricavarsi dalle dichiarazioni dello [REDACTED] che si è limitato a riportare quanto gli aveva dichiarato il signor [REDACTED] senza neppure

fornire indicazioni circa i pretesi importi pagati. Men che meno può dedursi un preteso pagamento da parte dell'attore dal fatto che il conduttore signor [REDACTED] abbia corrisposto all'agenzia quanto da lui dovuto (come da doc. 5 di parte attrice).

La domanda formulata da parte attrice sotto il profilo indicato dovrà pertanto essere disattesa.

Ma anche la domanda relativa al rimborso, a titolo di danni, di quanto l'attore ebbe a pagare al proprio difensore in relazione ai pretesi contenziosi insorti con i conduttori non può trovare accoglimento.

Con riferimento alla posizione [REDACTED] sarà sufficiente ricordare come lo stesso in sede di deposizione testimoniale abbia dichiarato: "Ho lasciato l'immobile di cui è causa mi pare nel 2003 (e ciò a fronte di un contratto stipulato nel 2001) in quanto per problemi personali ho rilasciato spontaneamente l'immobile e mi sono trasferito altrove", per cui non è dato individuare quale tipo di contenzioso sia stato instaurato così da giustificare l'attività conciliativa dell'avv. [REDACTED] e la relativa emissione di fattura da parte della stessa (doc. E).

Con riferimento invece alla posizione [REDACTED], l'attore ha prodotto la fattura N° 97 del 10.06.2003 per un totale di Euro [REDACTED] (doc. D di parte attrice).

Ora, a prescindere dal fatto che non è dato bene di comprendere quale sia il rapporto tra la fattura sopra indicata e due documenti precedentemente prodotti (doc. 6 e 7 di parte attrice), uno dei quali è un preavviso di parcella per un importo quasi corrispondente e l'altro una fattura per l'importo di Euro [REDACTED] e dal fatto che solo quest'ultima indica quale causale "sfratto per finita locazione", deve comunque osservarsi che, da quanto risulta dai documenti prodotti in causa, l'unica attività processuale che l'attore ebbe ad intraprendere nei confronti del [REDACTED] (e non a subire da parte dello stesso) è una intimazione di licenza per finita locazione con contestuale citazione per la convalida nella quale lo stesso ricorrente indicava quale durata del contratto quella, conforme al dettato legislativo, di quattro anni e che quindi non ha incontrato alcuna resistenza da parte del conduttore (doc. C).

Si tratta quindi di una attività per così dire necessitata posta in essere dal locatore il quale vuole assicurarsi la disponibilità di un titolo per l'ipotesi in cui il conduttore non adempia spontaneamente all'obbligo di rilasciare l'immobile alla scadenza contrattuale e non di un quid pluris determinato, secondo un rapporto di consequenzialità immediata, dalla negligenza professionale del mediatore e che quindi non può allo stesso essere addebitato.



Da ultimo, per quanto si riferisce alla domanda di pretesi danni pari al "maggior canone che il [REDACTED] avrebbe potuto percepire dal giugno '02 ad oggi, rilocando al prezzo di mercato l'immobile tuttora occupato dal [REDACTED] deve osservarsi che tale domanda si fonda su delle petizioni di principio indimostrate e indimostrabili.

La prima è quella per cui il locatore avrebbe accettato un canone inferiore a quello di mercato proprio in ragione della breve durata del contratto, laddove è invece noto come ad una durata minore del contratto corrisponda normalmente un canone maggiorato, così come è evidente nel caso delle cosiddette locazioni transitorie. Ed in ogni caso si tratta di un assunto del tutto indimostrato, non potendo certo ritenersi a tal fine sufficiente la perizia estimativa prodotta dall'attore sub. doc. A.

Quand'anche peraltro tale data corrispondesse al vero, resta da spiegare (e da dimostrare) per quale motivo il [REDACTED] in concreto abbia pattuito un canone non conveniente.

La seconda è quella per cui non vi è in concreto alcuna prova che l'attore abbia in epoca successiva a quella che era indicata (erroneamente) quale scadenza contrattuale ricevuto una qualche concreta proposta di locazione, unico dato al quale avrebbe potuto ancorarsi l'eventuale riconoscimento di una voce di danno.

Anche tale domanda dovrà pertanto essere disattesa.

Le ragioni della decisione e la particolarità della fattispecie processuale giustificano l'integrale compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano Sez. VII^a Civile, in persona del Giudice Unico, definitivamente pronunciando in contraddittorio delle parti, ogni diversa istanza ed eccezione reietta, respinge la domanda proposta da [REDACTED] contro [REDACTED] in persona del titolare [REDACTED]

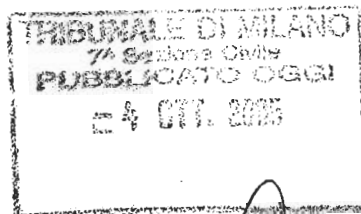
Spese compensate.

Così deciso in Milano il 06.09.2005.

Il Giudice

Dott.ssa Anna Maria Peschiera

IL CANCELLIERE C2
Dott.ssa Grazia Genco



IL CANCELLIERE C2
Dott.ssa Grazia Genco