

N. R.G. 8924/2008



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 8924/2008

tra

PARTE ATTRICE

e

PARTE CONVENUTA

PARTE TERZA CHIAMATA

PARTE INTERVENUTA

Oggi 4 giugno 2015 ad ore 13.00 innanzi al dott. Niccolo Stanzani Maserati, sono comparsi:

Per parte attrice l'avv. [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted]

Per parte convenuta l'avv. [redacted]

I procuratori delle parti si riportano alle note conclusive.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice
dott. Niccolo Stanzani Maserati



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
PRIMA SEZIONE CIVILE

GIUR. 17

Il Giudice del Tribunale di Reggio Emilia, Prima Sezione Civile, dott. Niccolò Stanzani Maserati, in composizione monocratica, pronuncia la seguente:

SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.

nella causa civile di I Grado iscritta al N. r.g. 8924/2008 di cui in epigrafe.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 20.11.2008, [redacted] residente in Reggio Emilia, ha convenuto avanti all'intestato Tribunale l'Agenzia Immobiliare [redacted] di C. [redacted] corrente in [redacted] nonché [redacted] e [redacted], entrambi residenti in [redacted] proponendo nei loro confronti domanda risarcitoria per violazione dei doveri di corretta informazione gravanti in capo al mediatore professionale.

L'attore ha precisato in fatto:

- di avere sottoscritto in data 20.07.2007 un mandato irrevocabile di acquisto a favore dell'Ag. [redacted] seguito [redacted] avente ad oggetto una casa ed un terreno ivi meglio identificati sotto il profilo catastale, di proprietà di [redacted];
- di avere versato all'Agenzia in relazione a tale mandato una cauzione di € 10.000,00=;
- che prima della sottoscrizione del mandato, [redacted] – qualificatosi come titolare dell'Agenzia – aveva rassicurato l'attore che la predetta casa poteva essere ristrutturata e che il terreno era edificabile;
- che per acquisire la provvista necessaria all'acquisto, l'attore aveva sottoscritto in data 23.07.2007 un preliminare di compravendita con [redacted] avente ad oggetto la propria abitazione sita in località Bagno Comune di Reggio Emilia, per un prezzo per vero inferiore a quello di mercato e pari ad € 141.500,00=;
- di avere successivamente appreso, tramite il [redacted] dall'attore stesso incaricato, che il predetto terreno era solo in minima parte edificabile e che l'edificabilità del terreno stesso era comunque subordinata alla demolizione o al cambio di destinazione

d'uso degli immobili esistenti;

- che i promissari venditori, sigg.ri [REDACTED] confermavano la circostanza e restituivano la caparra ricevuta pari ad € 10.000,00=;

- che l'attore ha comunque dovuto vendere la propria abitazione, per non incorrere in responsabilità in ordine alla sottoscrizione del preliminare con il [REDACTED]

- che in conseguenza di quanto accaduto, l'attore ha dovuto impiegare le proprie ferie per sgomberare l'immobile;

- che dopo il conferimento dell'incarico all'Agenzia, l'attore aveva altresì disdetto il contratto in essere con il Centro Ippico [REDACTED] corrente in [REDACTED] ove erano collocati i propri cavalli, confidando nella possibilità di collocarli presso l'acquisendo terreno, perdendo anche l'affido di una cavalla ricevuta dalla Lega Anti Vivisezione.

Tanto esposto, [REDACTED] ha chiesto la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni patiti, quantificati complessivamente in € 45.000,00=.

* * *

Con comparsa tempestivamente depositata, si sono costituiti nel giudizio così instaurato l'[REDACTED] testando frontalmente le pretese attoree, di cui ne hanno invocato il rigetto.

I convenuti hanno precisato in fatto:

- che all'atto della sottoscrizione del mandato da parte dell'attore, la famiglia [REDACTED] aveva incassato la somma di € 10.000,00=, senza rendere alcuna informazione in ordine alle limitazioni urbanistiche del terreno;

- che nei confronti di questi ultimi e non già dei convenuti, l'attore avrebbe quindi dovuto rivolgere le proprie doglianze;

- che al momento del conferimento dell'incarico all'Agenzia, l'attore era comunque già a conoscenza delle limitazioni urbanistiche relative al terreno per cui è causa, avendo già sottoscritto il precedente 09.05.2007 un altro mandato irrevocabile d'acquisto con cui si era impegnato ad acquistare solo la casa di proprietà dei [REDACTED] e non anche il terreno;

- che solo dopo avere ottenuto il rifiuto alla vendita della sola casa da parte dei [REDACTED] l'attore si è determinato – senza alcuna sollecitazione da parte dell'Agenzia – a sottoscrivere il mandato 20.07.2007 avente ad oggetto anche il terreno;

- che in tutti i casi i convenuti non potevano venire a conoscenza delle limitazioni al diritto di costruire sul terreno dei [REDACTED] poiché le stesse discendevano da una Convenzione stipulata tra il Comune e i proprietari, che erano quindi i soli ad esserne a conoscenza;

- che l'Agenzia aveva comunque richiesto ai venditori di fornire tutte le informazioni necessarie per il perfezionamento della compravendita, come dimostrato dall'obbligo assunto dai [redacted] verso l'Agenzia stessa di corrispondere una penale nel caso in cui l'affare non si fosse concluso "per errate indicazioni" rese dagli stessi.

La causa ha visto lo scambio di memorie istruttorie e l'assunzione delle prove orali ammesse, oltre che dell'interrogatorio formale delle parti.

La domanda attorea è fondata e deve essere accolta, seppure nei circoscritti limiti di cui *infra*.

Giova premettere, al riguardo, che l'art. 1759 c.c. stabilisce, in tema di responsabilità del mediatore, che quest'ultimo deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. In proposito, la giurisprudenza di legittimità è pacifica nel ritenere che *"il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione, particolari indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della libertà da pesi dell'immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie), al fine di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell'affare, è pur tuttavia gravato, in positivo, dall'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che è richiesta in relazione al tipo di prestazione, nonché, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle. Ne consegue che, qualora il mediatore infranga tali regole di condotta, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente"* (Cass. n. 16623/2010).

Fatta questa doverosa premessa circa i principi di diritto applicabili nella specie, l'attore ha invocato la responsabilità dei convenuti per avere reso allo stesso, in sede di conferimento dell'incarico all'Agenzia, rassicurazioni in ordine alla capacità edificatoria del terreno oggetto di trattative, senza avere compiuto alcuna indagine al riguardo.

La difesa dei convenuti ha eccepito, per contro, che il mediatore non è tenuto – in difetto di uno specifico incarico in tal senso – a compiere indagini di natura tecnico giuridica sul bene e, in tutti i casi, di essere tenuto solo a riferire le circostanze a lui note o conoscibili con la comune diligenza.

Nel caso che ci occupa, tuttavia, è risultato confermato che al momento della sottoscrizione del mandato irrevocabile d'acquisto da parte del [REDACTED] il convenuto [REDACTED] – agendo come rappresentante di fatto dell'Agenzia – avesse in effetti rassicurato l'attore circa la capacità edificatoria del terreno di proprietà della famiglia [REDACTED] senza tuttavia avere compiuto alcuna indagine in proposito ma solo sulla scorta di quanto riferito dai proprietari.

Tale circostanza, come detto, oltre che confermata dalla prove orali svolte (cfr. testi [REDACTED] è stata riconosciuta in sede di interrogatorio formale – e quindi con valore confessorio – dalla convenuta [REDACTED], la quale ha dichiarato: *"Mio padre rassicurò il [REDACTED] sia in merito alla possibilità di ristrutturazione dell'immobile sia in merito alla possibilità di edificare sul terreno limitrofo. Così ci era stato detto dai proprietari da cui avevamo ricevuto mandato a vendere"*.

Orbene, la circostanza per cui fossero stati i proprietari – a loro volta – a rassicurare l'Agenzia del fatto che il terreno fosse edificabile e l'abitazione ristrutturabile, non ha alcuna incidenza ai presenti fini, potendo semmai avere valore nel diverso rapporto tra l'Agenzia stessa e i promissari venditori (rapporto estraneo al presente giudizio), come infatti confermato dall'assunzione da parte di questi ultimi dell'obbligo di versare una penale in caso di dichiarazioni non veritiere.

Se è pur vero, da un lato, che il mediatore non è tenuto a compiere indagini tecnico giuridiche sul bene oggetto di trattative, pacifico essendo anche in giurisprudenza il principio secondo cui – salvo specifico incarico – il mediatore non è tenuto ad accertare se l'immobile sia o meno libero da pesi, dall'altro lato il mediatore non può rendere al cliente informazioni che non abbia preventivamente controllato e che siano poi risultate non veritiere.

All'esito dell'istruttoria, inoltre, non è neppure risultato provato che l'attore – come invece opinato dai convenuti – fosse già a conoscenza al momento della sottoscrizione del mandato delle circostanze in contestazione: la domanda di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) esibita in giudizio a seguito di ordine ex art. 210 cpc, ha confermato infatti che la stessa era stata presentata nel febbraio 2007, non già dall'attore come sostenuto dall'Agenzia, bensì dalla proprietaria [REDACTED]

In relazione al *quantum*, la domanda attorea può trovare accoglimento limitatamente all'importo di € 6.240,00=, pari al corrispettivo dovuto dall'attore al [REDACTED] di cui alla nota depositata in atti e trattandosi del compenso per un'attività che, qualora

l'Agenzia si fosse comportata nel rispetto della diligenza dovuta, non avrebbe avuto motivo di essere espletata.

Alcuna prova, invece, è stata fornita dall'attore in ordine al fatto che l'immobile di sua proprietà sito in località Bagno Comune di Reggio Emilia, sia stato venduto ad un prezzo inferiore a quello di mercato, né che l'attore stesso si fosse determinato alla vendita proprio in ragione del mandato conferito all'Agenzia.

Anche il danno (non patrimoniale) che l'attore avrebbe patito per essere stato costretto a lasciare la propria abitazione e tornare a vivere con i propri genitori ovvero per il disagio a lui causato dal trasloco, è risultato sfornito di alcun tipo di riscontro.

Non risarcibile è l'asserito danno derivante dall'aver disdetto il contratto in essere con il Centro Ippico [REDACTED], non essendo stata fornita alcuna prova in merito.

Da ultimo, non è risarcibile neppure il preteso danno che sarebbe derivato in capo all'attore per avere restituito alla Lega Anti Vivisezione una giumenta che era stata a lui affidata: danno che non può essere risarcito, in difetto di prova, neppure in via equitativa.

Così pronunciato, le spese del giudizio sono compensate tra le parti nella misura di due terzi attesa la parziale reciproca soccombenza, con condanna quindi dei convenuti al pagamento in favore dell'attore del restante terzo, e sono liquidate come da dispositivo che segue.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Prima Sezione Civile,
definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro Agenzia Immobiliare [REDACTED]

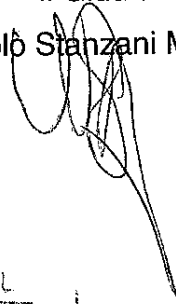
[REDACTED], ogni altra istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- in parziale accoglimento della domanda attorea, dichiara tenuti e condanna i convenuti, in solido tra loro, al risarcimento dei danni in favore di parte attrice, che liquida in complessivi € 6.240,00=, oltre interessi dalla domanda al saldo;
- condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento in favore dell'attore di un terzo delle spese di lite, che liquida in complessivi € 2.848,00=, di cui € 2.500,00= per compenso ed € 348,00= per spese anticipate, oltre rimborso forfettario al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge, compensando per i restanti due terzi.

Sentenza resa ex art. 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti ed allegazione al verbale.

Così deciso in Reggio Emilia, 4 giugno 2015

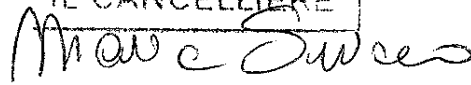
Il Giudice
dott. Niccolò Stanzani Maserati



DEPOSITATI
CANCELLERIA IL

- 4. GIU. 2020

IL CANCELLIERE



Giur.it