



TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 7912/2011

tra

ATTORE

e

CONVENUTI

TERZO CHIAMATO

Oggi 8 ottobre 2015 ad ore 12.50 innanzi al dott. Chiara Zompi, sono comparso:

Per [redacted]  
Per [redacted]  
dall'avv. [redacted] RI il quale deposita nota spese.

Per [redacted]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da note conclusive autorizzate già depositate.  
Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 281 sexies c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Chiara Zompi

GIURE.IT





Sentenza n. 1295/2015 pubbl. il 08/10/2015  
 RG n. 7912/2011  
 Repert. n. 3159/2015 del 19/10/2015

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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Zompi,  
 nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 7912/2011 promossa da:

[redacted], con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
 elettivamente domiciliato in [redacted] n. 2 4210  
 presso il difensore avv. [redacted]

ATTORI

contro

[redacted], con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
 elettivamente domiciliato in [redacted] presso il  
 difensore avv. [redacted]

CONVENUTI

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] A, elettivamente domiciliato in  
 [redacted] presso il difensore avv. [redacted]  
 TERZO CHIAMATO

all'udienza del 08.10.2015 ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c. sulle conclusioni delle parti come precisate a verbale

**FATTO e DIRITTO**

Con atto di citazione ritualmente notificato D [redacted] conveniva in giudizio, davanti a questo  
 [redacted] do di aver concluso con i convenuti un  
 contratto preliminare per l'acquisto di un appartamento sito in Reggio Emilia alla via [redacted]  
 68 versando, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di €:7.000,00.



GIURE.IT

Sentenza n. 1295/2015 pubbl. il 08/10/2015

RG n. 7912/2011

Repet. n. 3159/2015 del 19/10/2015  
eseguiti dal notaio incaricato, già emesso

Proseguiva l'attore riferendo che, a seguito degli accertamenti eseguiti dal notaio incaricato, già emesso che l'immobile era privo del certificato di agibilità/abitabilità.

Su tali premesse, assumeva il grave inadempimento della controparte e domandava accertarsi la regolarità del recesso dal contratto esercitato con missiva del 5.11.2011 e la restituzione del doppio della caparra versata.

Con unica comparso di risposta si costituivano in giudizio [redacted], i quale eccepivano che, all'atto della conclusione del preliminare di vendita, l'attore era ben a conoscenza del fatto che l'immobile in oggetto fosse privo del certificato di abitabilità, atteso che essi promittenti alienanti gli avevano consegnato copia dell'atto di provenienza del cespite, costituito dal decreto di trasferimento del bene pronunciato dal Tribunale di Reggio Emilia, ove si dava espressamente atto della mancanza della certificazione *de qua*.

Eccepivano inoltre che la mancanza del certificato di abitabilità dipendeva esclusivamente dal fatto che non era stato ancora effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero fabbricato, risultando l'immobile pienamente conforme alle norme e ai regolamenti urbanistici vigenti. Concludevano pertanto chiedendo, in via principale, il rigetto della domanda attorea.

In subordine, chiedevano di essere tenuti indenni e manlevati, previa sua chiamata in causa, dall'agenzia immobiliare cui si erano rivolti per la conclusione dell'affare, società [redacted] a quale aveva violato gli obblighi di informazione a suo carico, omettendo di informare essi promittenti venditori delle possibili conseguenze pregiudizievoli derivanti dal mancato ottenimento del certificato di abitabilità.

Disposta la chiamata si costituiva anche la detta società la quale difendeva la piena regolarità del proprio operato ed eccepiva di aver dettagliatamente e specificamente informato le parti di tutte le circostanze che erano a sua conoscenza circa l'affare e, in particolare, della mancanza del certificato di abitabilità, allegando al preliminare copia dell'atto di provenienza dell'immobile.

Chiedeva pertanto il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti e, in via riconvenzionale, la condanna dell'attore e dei convenuti al pagamento della provvigione per l'attività di intermediazione prestata, pari ad €. 2.178,00 per ciascuna parte contrattuale.

Esperiti gli incumbenti di cui all'art.183 c.p.c., il precedente G.I. ammetteva le prove per testi e interpellò dedotte dalle parti nei limiti di cui all'ordinanza del 13.12.2012.

Infine, all'udienza del 08.10.2015, il G.I., in funzione di Giudice Unico, uditi i procuratori delle parti, decideva la causa a norma dell'art. 281 *sexies* c.p.c..

E' pacifico il fatto che, al momento della conclusione del contratto di compravendita, l'oggetto di causa fosse privo del certificato di abitabilità.

Parimenti pacifico che tale certificato risultò mancante anche all'attualità.

Ciò detto, parte convenuta eccepisce che la mancanza del certificato di abitabilità era nota al promissario acquirente il quale, ciò nonostante, si era determinato all'acquisto con ciò implicitamente esonerando i promittenti venditori dall'obbligo di dover procurare tale certificazione.

La difesa non può essere condivisa.

Non si ignora che parte della giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che, in tema di preliminare di compravendita, l'eccezione di inadempimento basata sulla mancanza del certificato di abitabilità dell'immobile non possa essere proposta qualora risulti che il promissario acquirente era a conoscenza di tale situazione (Cass. 16024/2002; Cass. 25427/2013).

Tuttavia, ritiene questo Giudice maggiormente condivisibile l'orientamento più risalente e consolidato della Suprema Corte secondo cui, atteso che nella vendita di immobili destinati ad abitazione l'abitabilità è un elemento che caratterizza l'immobile, la mancanza di abitabilità importa inadempimento del venditore per consegna di *alind pro alio*, e ciò anche se il compratore era a conoscenza della mancanza del certificato, ma non vi ha espressamente rinunciato (vedi ad es. Cass. n. 442/1996, Cass. n. 10703/1994, Cass. n. 6576/1991).

Facendo applicazione di tale principio al caso che occupa, occorre rilevare che, nel preliminare di compravendita concluso *inter partes* in data 20.06.2011, non si rinviene alcuna esplicita rinuncia del promissario acquirente al diritto di ottenere il certificato di abitabilità.

Non solo: la mancanza di tale certificazione non risulta dal testo contrattuale, che anzi riporta che l'appartamento "è pienamente conforme alle disposizioni delle norme e dei regolamenti urbanistici edilizi vigenti, le relative agibilità ai sensi della legge 47/85" (doc. 1 att.).

Diversamente da quanto vorrebbe parte convenuta, non può poi ritenersi che l'inciso contenuto nel contratto preliminare, secondo cui l'alloggio è stato promesso in vendita "nello stato di fatto e di diritto in cui detta unità immobiliare si trova", escluda il dovere del venditore di dotare l'immobile del certificato di abitabilità.

Trattasi, infatti, di mera clausola di stile, assolutamente inidonea ad integrare quella espressa rinuncia all'abitabilità, che la citata prevalente giurisprudenza di legittimità pone come condizione necessaria per escludere la responsabilità del venditore, in ordine alla vendita di *alind pro alio*.

Per completezza si osserva infine che, nella fattispecie, neppure può ritenersi provato che il promissario acquirente fosse effettivamente a conoscenza della mancanza del certificato di abitabilità al momento della sottoscrizione del preliminare.



Sentenza n. 1295/2015 pubbl. il 08/10/2015

RG n. 7912/2011

Repett. n. 3159/2015 del 19/10/2015  
Venute allegato atto di

Infatti, se è vero che, com'è pacifico e documentato, al predetto preliminare venne allegato atto di provenienza dell'immobile (nella specie costituito dal decreto di trasferimento emesso dal G.F. del Tribunale di Reggio Emilia), nel quale era precisato che per l'intero complesso edilizio di cui faceva parte l'unità promessa in vendita "non è stata comunicata la fine lavori e non è stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità in quanto non risulta completato l'iter della concessione n. 1018/98 PS, relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui manca il collaudo" (doc. 4 conv.), tale circostanza non può ritenersi da sola sufficiente a dimostrare la piena ed effettiva consapevolezza, da parte del [REDACTED], della mancanza della abitabilità.

Occorre infatti considerare che, come si è già detto, di tale mancanza non si fa cenno nel testo negoziale e che, come ammesso dagli stessi promittenti venditori, il decreto di trasferimento venne consegnato alla controparte solo al momento della conclusione del contratto preliminare.

Quanto poi alla circostanza, allegata dai convenuti, che la mancanza della abitabilità avrebbe costituito uno degli elementi della trattativa rilevante ai fini della determinazione del prezzo di vendita, la stessa è rimasta, all'esito dell'istruttoria, del tutto indimostrata.

Deve pertanto ritenersi che i promittenti venditori non abbiano provato – com'era loro onere - il fatto che il promissario acquirente fosse effettivamente a conoscenza della mancanza di abitabilità dell'immobile e, ciò nonostante, avesse consapevolmente deciso di dare comunque corso all'acquisto.

Tale circostanza appare, d'altro canto, alquanto inverosimile ove si consideri che, come emerso nel corso dell'istruttoria, il [REDACTED] necessitava di un mutuo per procedere all'acquisto e che era prassi del suo istituto di credito (come di molti altri) richiedere il certificato di agibilità/abitabilità dei beni oggetto di ipoteca al fine dell'erogazione del finanziamento (finanziamento che, infatti, fu negato all'attore – vedi sul punto testimonianza di [REDACTED] direttore della Filiale di Reggio 4 di [REDACTED]).

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, deve ritenersi che i convenuti si sono resi inadempienti rispetto alle obbligazioni assunte nel contratto preliminare di compravendita e che [REDACTED] ha correttamente esercitato il diritto di recesso chiedendo la restituzione del doppio della caparra confirmatoria, così come previsto dall'art. 1385, comma 2, c.c.

Posto che è pacifico che l'attore aveva consegnato a titolo di caparra confirmatoria la somma di €7.000,00 e che tale somma era stata incassata dai convenuti, accogliendo la domanda si deve dichiarare tenuti e condannare il [REDACTED] a pagare in favore del [REDACTED] i sensi dell'art. 1385 c.c., la somma di €14.000,00, oltre interessi al tasso legale dalla data del pagamento (20.06.2011) al saldo.

**GIURE.IT**



Sentenza n. 1295/2015 pubbl. il 08/10/2015

RG n. 7912/2011

Repart. n. 3159/2015 del 19/10/2015  
deve invece essere rigettata, trattandosi di

La domanda di rivalutazione monetaria della caparra stessa debito di valuta (da ultimo, Cass. n. 28573/2013).

L'accoglimento della domanda attorea impone la disamina della domanda di manleva proposta dai convenuti nei confronti del mediatore, società [redacted]

Assumono i convenuti che la [redacted] avrebbe violato gli obblighi di diligenza e perizia a suo carico così da far loro stipulare un contratto preliminare che altrimenti non avrebbero concluso, senza consigliarli di introdurre nel testo negoziale una clausola di esonero dei promittenti venditori dall'obbligo di fornire il certificato di abitabilità dell'immobile compravenduto.

Tali assunti non possono essere condivisi.

Occorre in proposito anzitutto osservare che i convenuti hanno sottoscritto la promessa di vendita nella piena consapevolezza che l'immobile di loro proprietà era sprovvisto della certificazione di abitabilità, di tal che non possono certo lamentare di non essere stati correttamente informati sulle notizie rilevanti per la conclusione dell'affare (cosa di cui, semmai, avrebbe potuto dolersi l'attore).

Quanto alla mancata previsione, nel contratto preliminare, della espressa rinuncia del promissario acquirente al certificato di abitabilità, i convenuti non hanno provato né si sono offerti di provare di aver comunicato al mediatore la necessità di inserire nel testo negoziale una clausola di tale tenore; né, d'altro canto, hanno in alcun modo chiarito a che titolo la [redacted] avrebbe dovuto fornirgli questo tipo di consulenza tecnico-giuridica tanto più ove si consideri che, in mancanza di uno specifico incarico, il mediatore non è tenuto svolgere di sua iniziativa indagini per accertare la convenienza e sicurezza dell'affare.

La domanda di manleva proposta dai convenuti deve, pertanto, essere rigettata.

Merita invece accoglimento la domanda riconvenzionale proposta dalla terza chiamata per ottenere il pagamento della somma di € 2.178,00 dovute da ciascuna delle controparti a titolo di provvigione per l'attività di mediazione prestata per la conclusione dell'affare oggetto di causa.

Sul punto basti osservare che la controversia tra il promissario acquirente e i promittenti venditori in merito all'imputabilità dell'inadempimento del preliminare risulta ininfluyente ai fini della decisione essendo pacifico in giurisprudenza che qualora l'affare sia concluso, come nel caso di specie, grazie all'attività del mediatore il suo diritto al compenso sussiste anche se non segua la stipula del contratto definitivo di compravendita (per tutte: Cass. n. 12022/2002).

Ciò posto, l'attore e i convenuti devono essere condannati al pagamento in favore della [redacted] titolo di provvigione per l'attività di mediazione prestata, dell'importo di €. 2.178,00 per ciascuna parte, oltre interessi dalla domanda (07.06.2012) al saldo.



Sentenza n. 1295/2015 pubbl. il 08/10/2015

RG n. 7912/2011

Repert. n. 3159/2015 del 19/10/2015  
come in dispositivo, sulla base del

Le spese di lite seguono le rispettive soccombenze e sono liquidate come in dispositivo, sulla base dei parametri di cui al D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, ogni altra e diversa domanda, istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

- 1) - in accoglimento della domanda proposta da [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted] dichiara tenuti e condanna questi ultimi a pagare in favore dell'attore la somma di euro 14.000,00 oltre agli interessi legali dal 20.6.2011 al saldo, a titolo di restituzione del doppio della caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385, comma 2 c.c.;
- 2) - respinge la domanda di manleva proposta dai convenuti nei confronti della terza chiamata società [redacted];
- 3) - in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dalla società [redacted] condanna l'attore e i convenuti al pagamento in favore della prima, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione prestata, della somma di €2.178,00 per ciascuna parte, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 4) - condanna i convenuti al rimborso, in favore dell'attore, delle spese di lite che liquida in €. 233,34 per esborsi ed €. 4.835,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso spese generali, IVA e CA;
- 5) - condanna l'attore e i convenuti, in solido fra loro, al rimborso in favore della terza chiamata [redacted] delle spese di lite che liquida in €. 4.835,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso spese generali, IVA e CA.

**GIURIT**

REGGIO EMILIA, 8 ottobre 2015

Il Giudice

dott. Chiara Zompi

