



Repubblica italiana  
In nome del popolo italiano  
Tribunale di Varese  
-SEZIONE SECONDA -

in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Olivia Condino, in  
funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 11000015/2012,

**DA**

**COSTRUZIONI S.R.L.**

a margine del ricorso *ex art. 702 bis c.p.c.*

**PARTE ATTRICE**

**CONTRO**

**S.R.L.**

come da delega a margine

della comparsa di costituzione e risposta





OGGETTO: Mediazione

CONCLUSIONI: all'udienza di precisazione delle conclusioni in data 2 dicembre 2015 i procuratori delle parti precisavano come segue:

**Per parte attrice:**

*“Nel merito rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, dichiarare Immobiliare s.r.l. tenuta alla restituzione nei confronti di Costruzioni s.r.l. di euro 5.000,00 per capitale e di euro 76,65 per interessi legali ad oggi scaduti dal 10/4/2011, interessi che si accorpano al capitale ai sensi dell'art. 10 comma 2 c.p.c., per i motivi esposti in narrativa e conseguentemente condannare la convenuta alla corresponsione dell'indicato importo oltre a rivalutazione ed interessi dal giorno della domanda all'effettivo pagamento. Spese del giudizio rifuse.*

*In via istruttoria: Si chiede l'ammissione dell'interrogatorio formale e prova per testi sui seguenti capitoli di prova:*

*1) Vero che in data 12/02/2010, al momento della sottoscrizione dell'incarico di mediazione, il legale rappresentante di Costruzioni s.r.l., Sig. Gustavo ha consegnato ad s.r.l. la D.I.A. rappresentata dal doc.13, relativa alla costruzione di n°5 edifici unifamiliari e n°1 edificio bifamiliare in via Pascoli a Cugliate Fabiasco, e le piante ed i prospetti 1:100 (doc.14) che si rammostrano, relativi all'edificio n°3 e agli edifici del cantiere di via Pascoli in Cugliate Fabiasco.*

*Testi:*

*Federica c/o Costruzioni s.r.l. via  
Silvio via R*

*2) Vero che la DIA relativa alla costruzione di n°5 edifici unifamiliari e n°1 edificio bifamiliare in via Pascoli a Cugliate Fabiasco è stata depositata da Costruzioni s.r.l. presso il Comune di Cugliate Fabiasco in data 08/04/2008.*

*Teste:*





Geom. Alfio                    via Torino

3) Vero che, nel periodo intercorrente dal 09/12/2010, quando è stata sottoscritta la proposta d'acquisto da                    Vincenzo, sino alla stipula del contratto preliminare del 12/3/2011 tra                    Costruzioni s.r.l. e                    s.r.l. ha tralasciato di informare il costruttore                    Costruzioni s.r.l. circa la necessaria consegna al promissario acquirente della fideiussione ai sensi dell'art.2 dlgs 122/2005.

Testi:

Federica                    c/o                    Costruzioni s.r.l. via Bertolino n°23 Ferrera di Varese  
Silvio                    via R

4) Vero che VR Costruzioni s.r.l. ha pagato l'importo pari ad euro 5.000,00 a Immobiliare s.r.l. come provvigione per l'attività di intermediazione svolta per la compravendita dell'edificio n°3 sito nel cantiere di via Pascoli in Cugliate Fabiasco, corrispondendo euro 3.000,00 a titolo d'acconto in data 16/3/2011 (assegno 8182643670 doc. 5) ed euro 2.000,00 il 10/4/2011 (assegno 8187955561 doc.6).

Testi:

Federica                    c/o                    Costruzioni s.r.l. Via Bertolino n°23 Ferrera di Varese  
Silvio                    via Rinascente n°2 Marchirolo (Va)

In ipotesi di ammissione di prove testimoniali articolate dalla convenuta si chiede di essere ammessi a prova contraria.”

**Per parte convenuta:**

“In via principale:

respingersi la domanda di restituzione avanzata da                    Costruzioni s.r.l. nei confronti di                    s.r.l.

In ogni caso:

Con vittoria di spese, diritti ed onorari oltre accessori di legge.

Si dichiara di non accettare il contraddittorio su eventuali domande nuove o modificate”





## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con citazione ritualmente notificata Costruzioni s.r.l. ha convenuto in giudizio s.r.l. per ottenere la restituzione di € 5.000,00 per capitale ed 76,65 per interessi legali corrisposti a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta pe la conclusione di un contratto di compravendita immobiliare di cui è stata successivamente dichiarata la nullità, atteso che l'odierno attore non ha prestato la garanzia fideiussoria prevista dall'art. 2 D.Lgs. 122/05.

Si è regolarmente costituita in giudizio la convenuta e ha chiesto il rigetto della domanda *ex adverso* avanzata.

La causa è stata trattata con lo scambio di memorie ai sensi dell'art. 183, comma 6, c.p.c., ritenuta la natura documentale della causa, mutato il giudicante in data 12 gennaio 2015, le parti sono state invitate a precisare le conclusioni all'udienza del 02 dicembre 2015; assegnati termini di cui all'articolo 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa passa ora in decisione.

La domanda svolta da parte attrice è infondata e deve, pertanto, essere rigettata.

L'attrice chiede la restituzione della provvigione versata alla convenuta poiché l'attività di mediazione non ha portato alla conclusione di un vincolo giuridico valido, attesa la nullità accertata con sentenza passata in giudicato, del contratto di compravendita intercorso tra l'attrice e Vincenzo sul presupposto dell'impossibilità di applicare in via analogica la previsione di cui all'art. 1757, comma 3, c.c. relativa alla sola ipotesi di contratti annullabili e rescindibili.

Secondo la difesa attorea il comportamento omissivo della convenuta, vale a dire non aver rappresentato alle parti né sollecitato la prestazione della garanzia fideiussoria, costituisce comportamento che viola il disposto di cui all'art. 1176, comma 2, c.c. e quindi inadempimento del professionista.





Tuttavia, in primo luogo, deve rilevarsi che l'attore ha concluso il contratto di compravendita il 12 marzo 2011 in qualità di professionista qualificato in quanto costruttore che ha operato in veste imprenditoriale, così come accertato anche con sentenza del Tribunale di Varese n. 756/13 passata in giudicato in data 13.02.14.

Pertanto, l'attrice non solo non poteva ignorare il suo onere di procurarsi e consegnare al promissario acquirente la fideiussione prevista dall'art. 2 D.L.gs 122/05, ma era tenuta in virtù della diligenza qualificata richiesta dalla sua qualità di costruttore ad esserne a conoscenza e ad adoperarsi per ottenerla.

In altre parole, la prestazione prevista a suo carico dalla legge e finalizzata ad integrare un requisito di validità del contratto doveva essere conosciuta e adempiuta dall'odierna attrice; al contrario, alcun onere informativo nei confronti dell'attrice deve essere attribuito al mediatore, in assenza di specifico incarico.

Infatti, dal contratto di mediazione sottoscritto e prodotto in atti (doc. 1 fascicolo attrice) le obbligazioni assunte dall'agenzia immobiliare erano “*a) visionare e valutare l'immobile; b) impegnare la propria organizzazione per promuovere la vendita, utilizzando gli strumenti ritenuti adeguati dalla stessa; c) accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l'immobile, d) fornire su semplice richiesta del Venditore informazioni sull'attività mediatrice effettuata; e) fornire ad entrambe le parti la propria assistenza fino all'atto notarile; f) non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello indicato o da quello ribassato che sarà comunicato per iscritto*”.

Tra tali obbligazioni non può ritenersi che debba essere ricompreso l'obbligo di rappresentare all'attore o a fargli procurare la fideiussione, nemmeno per quanto attiene all'obbligazione di cui alla lettera e).

In primo luogo, per la qualifica soggettiva del promittente venditore, costruttore professionista, e in secondo luogo perché l'attività di assistenza a entrambe le parti





non ricomprende anche sollecitare una parte ad adempiere ad un obbligo di legge che la stessa non può ignorare.

Differente potrebbe essere il discorso relativo all'onere informativo nei confronti del promissario acquirente, il quale non essendo un soggetto tenuto ad una diligenza qualificata ed essendosi piuttosto affidato al mediatore e confidato nella validità del contratto ha visto frustrare le sue aspettative per aver confidato senza sua colpa nella validità dell'affare.

La dichiarazione di nullità del contratto preliminare di compravendita concluso tra le parti che il mediatore ha messo in relazione attiene ad una particolare e specifica ipotesi di legge che, a tutela della "parte debole" del contratto, prevede un onere in capo al soggetto più "forte".

La peculiarità del caso di specie consiste proprio nel fatto che si tratta di una nullità non di ordine generale, ma di una cd nullità speciale o di protezione con la conseguenza che legittimato a farla valere nei confronti dell'altra parte non è chiunque vi abbia interesse, ma solo ed esclusivamente la parte debole del contratto, ovvero il promissario acquirente che non opera, a differenza del promittente venditore - costruttore, in veste professionale.

Tale nullità che è volta a proteggere la parte debole del contratto è causata da un inadempimento dell'altra parte, una sua omissione, vale a dire da un inadempimento alla obbligazione di procurarsi la fideiussione.

Obbligazione che si ribadisce non poteva essere ignorata dall'attrice e il cui inadempimento è da addebitare alla stessa.

Va rammentato, peraltro, che le parti hanno l'obbligo di comportarsi secondo buona fede a partire dalla fase precontrattuale fino a tutta la fase di esecuzione del contratto.

Tale obbligo, che deve essere riempito di contenuto, impone di affermare che il costruttore, che con il suo comportamento negligente ha dato causa alla nullità,





della quale non può nemmeno valersi, non possa rivendicare un diritto a ripetere una somma dovuta a un soggetto terzo sol perché la parte tutelata dalla nullità di protezione ha deciso di usufruire della tutela offerta dall'ordinamento.

Pertanto, non può ritenersi che l'inadempimento che ha causato la nullità sia da addebitare ad un'omissione informativa del mediatore, sicché alcuna conseguenza può riverberarsi sulla validità del contratto di mediazione sottoscritto in data 12 febbraio 2010 tra le parti (doc. 1 fascicolo attrice ) e sul diritto al compenso già corrisposto (docc. 6 e 7 fascicolo attrice) e del quale si chiede oggi la restituzione.

La nullità del contratto dichiarata con sentenza non è imputabile ad un'omissione informativa del mediatore in quanto le informazioni omesse sono relative a circostanze che erano o dovevano essere note all'attrice per la sua qualifica professionale.

Pertanto, l'accertata invalidità del contratto non fa venir meno il diritto al compenso e la causa dello spostamento patrimoniale.

Ne consegue il rigetto della domanda.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo ai sensi del D.M. 55/14 tenuto conto del valore della causa e dell'attività svolta.

Ex art. 2 risulta dovuto il rimborso spese forfettario nella misura del 15%. L'I.V.A. risulta dovuta solo se non recuperabile dalla parte per effetto del regime fiscale di cui gode.

P. Q. M.

Il Tribunale di Varese, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione respinta, così provvede:

1. Rigetta la domanda proposta da Costruzioni s.r.l. nei confronti di Immobiliare s.r.l.;





2. condanna Costruzioni s.r.l. a rifondere a le spese di lite a Immobiliare s.r.l. che si quantificano in € 3.000,00 per onorari, oltre il rimborso forfettario del 15%, CPA e IVA se dovuta per legge.

Varese, 23/03/2016

Il Giudice  
Olivia Condino

