

N. R.G. 4572/2019



TRIBUNALE DI PESCARA

RITO MONOCRATICO

(artt. 50 ter, 281 sexies c.p.c.)

Sentenza allegata al verbale d'udienza del 9/11/2022

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il G.O.P del Tribunale di Pescara, **Dott.ssa Michaela Di Cintio**, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° **4572** del R.G.A.C.C. dell'anno **2019** vertente

TRA

BARBARA,

ATTRICE

CONTRO



ELENA n

dalla quale è rappresentata e difesa giusta procura in calce all'atto di costituzione risposta .

CONVENUTA

NONCHE' CONTRO

A.D. **S.R.L.** (P. I.V.A. in persona del legale rappresentante pro – tempore, sig.ra IEZZI Maria Alessandra, con sede legale in Pescara alla Via del Santuario n. 135, elettivamente domiciliata in San Giovanni Teatino (CH) alla Via Amendola n. 120 presso lo Studio dell'Avv. Luca Basciani (C.F. che la rappresenta e difende giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

OGGETTO: RECESSO CONTRATTO PRELIMINARE

CONCLUSIONI: come da verbale d'udienza del 9-11-2022.

IN FATTO E IN DIRITTO

Viene omesso lo svolgimento del processo, ai sensi del nuovo testo dell'art.132, comma 2 n°4 c.p.c., introdotto dall'art.45, comma 17 legge n°69 del 2009.

Preliminarmente va affrontata e decisa l'eccezione sollevata dalla convenuta AD SRL nella comparsa di costituzione in ordine alle difetto di legittimazione passiva.

L'eccezione è infondata.

Dalla documentazione versata in atti da tutte le parti in causa, emerge che la sig.ra Barbara ha intrattenuto rapporti con la società "Professione Casa" sita in Pescara via del Santuario n. 135 alla quale sono state indirizzate tutte le missive inviate in fase stragiudiziale, nonché l'invito alla stipula di una convenzione di negoziazione assistita, come in atti. Parimenti l'atto di citazione è stato dalla stessa ricevuto all'indirizzo sopraindicato e consegnato "a mani di D'Orazio Alessio" persona con la quale la sig.ra ha intrattenuto rapporti ed alla quale ha firmato l'atto di incarico.



In particolare va rilevato come la stessa convenuta identificata l'Agenzia Immobiliare come "Professione Casa" e poi come affiliata Professione Casa (lettera comparsa di costituzione e risposta del 23.1.2020) circostanza del resto evidente dalla copia del contratto di mediazione versata in atti in cui si legge chiaramente la denominazione "Professione Casa".

Ricordando che il c.d. difetto di legittimazione passiva, può essere invocato solo da chi sia del tutto estraneo al giudizio, nel caso in esame va escluso che la AD Srl in quanto società collegata per affiliazione alla "Professione Casa" sia estranea alla vicenda per cui è causa, trattandosi dunque di soggetto tenuto a rispondere del diritto rivendicato dalla Barbara.

Ad ogni buon conto che più rileva è la costituzione in giudizio della AD SRL affiliata Professione Casa, che, in ogni caso sana qualsivoglia vizio, essendo stata impostata la difesa della parte nel merito della vicenda processuale.

Ciò chiarito, va affrontato il merito della vicenda.

La domanda di parte attrice è fondata e va accolta nei confronti della convenuta Elena.

Invero dalle produzioni documentali e dalle prove orali assunte risulta provato che la disposizione interna dell'appartamento sito in Pescara alla Via Giosué Borsi n.41, piano 7, al momento della stipula del preliminare, non era conforme alla CILA n. 45323 del 08.04.2016.

Di particolare rilievo risulta essere la deposizione del teste qualificato dott. Bulferi, notaio incaricato dall'attrice su indicazione dell'Agenzia Immobiliare e chiamato a teste da tutte le parti in causa, il quale, all'udienza del 22.10.2021 sul capitolo 15) della memoria attorea testualmente ha risposto *"successivamente al preliminare, prima dell'incontro per il rogito, l'Agenzia mi aveva messo al corrente di un problema cioè di una difformità urbanistica avente ad oggetto una modifica interna di una parete della parte centrale dell'appartamento; preciso che la difformità era solo urbanistica e non catastale; dopo essere stato informato dall'Agenzia della questione, i genitori della mi chiesero un incontro ; fissato l'appuntamento vennero in studio per conto della Barbara , il padre Nicola e il loro tecnico di fiducia, di cui però non ricordo il nome, nell'occasione loro mi parlarono anche di un altro problema. Dopo qualche tempo l'Agenzia mi ha informato che la situazione relativamente alla difformità urbanistica era stata ripristinata come da progetto. Il secondo problema che mi venne è stato esposto riguardava la rappresentazione grafica della finestra che dal soggiorno dava sul terrazzo condominiale. Per questo secondo problema, dopo la riunione, mi sono informato tramite tecnici di mia fiducia il quali mi hanno confermato che la rappresentazione grafica era corretta."*

Il teste architetto Fecondo, escusso nella medesima udienza, confermando la sua relazione ove veniva descritta la composizione dell'immobile dallo stesso visionato in data 17.03.2018, ha



parlato di una zona giorno costituita da un unico ambiente destinata ad ingresso, soggiorno e angolo cottura e camera con accesso diretto e non disimpegnato e ha concluso affermando che *“l'appartamento in questione risulta di composizione differente rispetto a quanto poi riscontrato nella CILA 45323 del 08.04.2016 (e non 08.04.2018, come precisato dallo stesso in udienza) in cui risulta una determinata composizione della zona giorno”* e conclude affermando in perizia *“l'unità immobiliare è stata presentata alla vendita ed accettata dalla sig.ra [redacted] con una distribuzione degli ambienti in cui risultava una determinata conformazione della zona giorno che poi è risultata non conforme agli atti depositati per la presenza di un disimpegnato non realizzato (CILA 45323/2018)”*. Ad ulteriore conferma, il teste Sciannitti Davide, escusso all'udienza del 23.02.2022 ha confermato che la zona ingresso dell'appartamento era libera da disimpegno precisando di aver visionato l'immobile nell'aprile del 2018.

Inoltre il teste Martella Sergio, escusso all'udienza del 02.07.2021, ha confermato che non vi erano disimpegni quando ha visionato l'immobile con la fidanzata [redacted] Barbara.

Infine, il teste [redacted] Nicola, padre dell'attrice, all'udienza del 24.03.2021 ha chiarito che la difformità urbanistica veniva rilevata dall'architetto Gaudezio Fecondo il quale, in occasione del sopracitato accesso all'immobile, faceva notare che non era tanto il problema della porta finestra (questione per la quale avvenne il primo incontro tra le parti e successiva richiesta di documenti a chiarimento) ma quanto della non conformità tra lo stato dei fatti con la CILA del 2016 per via di un disimpegno presente sul documento urbanistico ma non nell'appartamento.

Tali circostanze trovano definitiva conferma nel fatto che, successivamente, come da foto versate in atti, la sig.ra [redacted] dopo il documento redatto dal Notaio Bulferi, effettuava lavori all'interno dell'immobile rendendolo conforme alla CILA del 2016.

Circostanza quest'ultima non contestata dalla stessa difesa

Per completezza giova evidenziare come la difesa della Giampieri si stata impostata sostenendo la “commerciabilità dell'immobile, non in discussione in questa sede, e non la sua regolarità urbanistica, oggetto invece della presente controversia:

Appare allora necessario eliminare qualsivoglia equivoco frutto di una non corretta impostazione giuridica, richiamando il pacifico e incontestato orientamento della Suprema Corte: 1) l'irregolarità urbanistica, se non oltrepassa la soglia della parziale difformità, non rende l'immobile inalienabile; 2) la parziale difformità può essere dichiarata dal promittente venditore ed accettata dal promissario acquirente ed esplicitata nel contratto preliminare ; 3) nel caso in cui non sia dichiarata dal promissario venditore, ai fini della risoluzione contrattuale deve essere valutata la gravità dell'inadempimento . (Cass. N 26558 del 23.11.2020).



Inoltre “qualora l’oggetto di un contratto preliminare sia un immobile affetto da irregolarità urbanistiche, il carattere abusivo dello stesso deve risultare nel contratto e deve essere accettato dal promissario acquirente, considerando che un immobile in tale situazione, sebbene commerciabile, è pur sempre esposto al grave rischio del rigetto della richiesta di concessione in sanatoria da parte della autorità amministrativa (Cass. Civ. n. 21101/2021, Cass. n. 1501/1999).”

In punto di diritto, giova ricordare che le domande di risoluzione e di recesso non hanno, in realtà, al di là di aspetti formalistico/speculativi, autonoma rilevanza giuridica sostanziale: una domanda (principale) di risoluzione legale, correlata ad una richiesta risarcitoria contenuta nei limiti della caparra non è altro che una domanda di accertamento dell'avvenuto recesso (e della conseguente risoluzione legale del contratto), essendo il recesso un'altra forma di risoluzione ex lege. (Cass. 5407 del 2006, 9314 del 2007, 18266 del 2011; Cass. 21838 del 2010. Quanto alle massime nn. 2, 3, 4 Cass. sez. un., n. 553 del 2009).

Pacifico, altresì, in giurisprudenza il principio secondo cui “ *Se la domanda di accertamento dell'avvenuta risoluzione di diritto del contratto per inadempimento del promittente venditore nel termine assegnato a norma dell'art. 1454 cod. civ. - che non elimina la necessità, ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., dell'accertamento giudiziale della gravità di tale inadempimento, da effettuare secondo un criterio che tenga conto sia dell'elemento oggettivo della mancata prestazione nel quadro dell'economia generale del negozio, sia degli aspetti soggettivi rilevabili tramite una indagine unitaria sul comportamento del debitore e sull'interesse del creditore all'esatto adempimento - non è accompagnata dall'istanza di risarcimento del danno integrale ai sensi dell'art. 1453 cod.civ. e terzo comma dell'art. 1385 cod.civ., non è precluso alla parte adempiente di instare per la restituzione della caparra come azione risarcitoria semplificata rispetto a quella che consegue all'azione di risarcimento integrale giudiziale per la risoluzione costitutiva, essendo potere - dovere del giudice di qualificare l'azione esercitata secondo la vicenda sostanziale.* (Cass.,Sez. II, 28/02/ 2012, n. 2999).

Venendo al caso di specie, l’oggetto della controversa è rappresentato dalla domanda di accertamento di giusto recesso, quale forma di risoluzione ex lege, con richiesta di restituzione del doppio della caparra confirmatoria di cui agli artt. 1385,II comma, e richiesta risarcimento danni.

Il comportamento tenuto della _____ integra gli estremi dell’inadempimento contrattuale che legittima il recesso da parte della _____

Invero la venditrice, non solo ha sottaciuto l’esistenza di una difformità tra lo stato dei luoghi e le norme urbanistiche, ma nel preliminare di vendita ne ha espressamente garantita la conformità dell’immobile con particolare riferimento alla CILA 8/4/2016.



Sul punto, appare tranciante quanto stabilito dalle parti nella parte “dichiarazioni urbanistiche” del contratto preliminare versato in atti

Conformità che si è raggiunta ben dopo la stipula del preliminare attraverso l’esecuzione di lavori interni che hanno determinato una modifica oggettiva della ripartizione degli ambienti dell’immobile principale, non soddisfacente degli interessi della

Tanto basta, per ritenere il comportamento della convenuta, violativo non solo delle regole contrattuali, ma anche dei canoni di buona fede e correttezza, tanto da integrare un inadempimento colpevole, e non di scarsa importanza.

Va, dunque, accolta la domanda principale di accertamento del legittimo recesso di parte attrice a rifiutare la stipula dell’atto pubblico per inadempimento del promissario venditore e ne consegue il riconoscimento del diritto dell’attore a ottenere in restituzione il doppio della caparra versata pari ad € 30.000,000.

Riconosciuto, dunque, l’obbligo restitutorio a carico di parte convenuta della complessiva somma di € 30.000,00, avendo questo natura di debito di valuta, nella quantificazione occorre computare esclusivamente gli interessi legali maturati dal giorno della domanda all’effettivo saldo. (cfr.: Cass. civ., sez. II, 9 agosto 1983, n. 5337; conformi, tra le altre, Cass. II 21 maggio 1994, n. 5002, 16 ottobre 1995, n. 10772, 26 novembre 1997, n. 11857).

Quanto alla convenuta Ad Service Srl, lamenta parte attrice la violazione delle prescrizioni contenute nell’art 1759 c.c. che impongono al mediatore l’obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note circa la valutazione e sicurezza dell’affare che possano influire sulla sua conclusione; così ponendo in essere un comportamento scorretto e non diligente.

Orbene la doglianza è infondata.

La giurisprudenza è, a numerose riprese, intervenuta per definire la portata e l’estensione degli obblighi informativi del mediatore immobiliare valorizzando, di volta in volta, la natura professionale dell’agente immobiliare. In questo senso, si è pronunciata la Cassazione civile, sez. II, 16/01/2020, n. 784, la quale ha statuito che: *“La condotta del mediatore risponde a criteri di diligenza qualificata in osservanza dei quali egli è tenuto, pur in assenza di uno specifico incarico a svolgere accertamenti di natura tecnico giuridica sull’immobile, a riferire su irregolarità edilizie a lui note o, comunque, conoscibili con la diligenza mediamente richiesta in relazione al tipo di prestazione dovuta”*.

La Suprema Corte ha dunque escluso che la responsabilità del mediatore si possa estendere ad indagini di carattere tecnico, che esulano obiettivamente dal novero delle cognizioni specialistiche esigibili in relazione alla categoria professionale di appartenenza (Cass. 4415/2017 – 6926/2012).



In particolare ha sancito che *“Nel delineare la responsabilità del mediatore professionale, deve escludersi che la responsabilità dello stesso possa estendersi ad indagini di carattere tecnico, quale quella consistente nella verifica delle condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità che esulano obiettivamente dal novero delle condizioni specialistiche esigibili in relazione alla categoria professionale di appartenenza. Il mediatore immobiliare è responsabile nei confronti del cliente se, conoscendo o potendo conoscere con l’ordinaria diligenza l’esistenza di vizi che diminuiscono il valore della cosa venduta, non ne informi l’acquirente”* Cassazione Civile, sez. II, sentenza n. 4415 del 21.02.2017).

Giova ricordare che la funzione principale del mediatore immobiliare è quella di mettere in relazione il venditore di un immobile con il compratore e di aiutare le parti nel determinare elementi essenziali del contratto come, ad esempio, il prezzo di vendita ed accessori, come il termine per la liberazione dell’immobile. Questo specifico obbligo è regolato dall’art. 1754 del Codice Civile. Oltre ad avere funzioni operative, il mediatore, come ogni altro professionista, ha obblighi di informazione specifici nei confronti dei propri clienti: l’art. 1759 del Codice Civile obbliga, infatti, l’agente anche a comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione e alla sicurezza dell’affare, che possono influire sulla conclusione dello stesso.

La Suprema Corte ha altresì statuito che *“Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l’affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno, con la conseguenza che anche la conclusione di un’opzione, contratto nel quale vi sono due parti che convengono che una di esse resti vincolata dalla propria dichiarazione mentre l’altra resta libera di accettarla o meno, può far sorgere tale diritto. Va invece escluso il diritto alla provvigione qualora tra le parti non sia stato concluso un “affare” in senso economico-giuridico, ma si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dell’affare, per esempio, nell’ipotesi del “preliminare di preliminare” (Cfr. Corte di Cassazione, sezione II civile, sentenza 19 novembre 2019 n. 30083).*

Orbene nel caso in esame è chiaramente emerso come le irregolarità urbanistiche lamentate dall’attrice non erano note al mediatore al momento della stipula del preliminare avvenuta il 27.2.2018 e che le stesse siano emerse solo a seguito del sopralluogo avvenuto il 17.3.2018 da parte del tecnico Arch. Gaudenzio Fecondo Consulente della [redacted]. Una volta venuta a conoscenza della irregolarità urbanistica, l’Agenzia ha provveduto alla tempestiva comunicazione della circostanza al Notaio Bulferi incaricato della stipula del definitivo, sollecitando un incontro tra le parti al fine addivenire ad una soluzione tecnica e giuridica del problema.



Non è dunque dato rinvenire nel comportamento della AD SRL quella assenza di diligenza capace di fondare una specifica responsabilità per danni, anche in considerazione della generica ed indeterminata imputazione di responsabilità mossi dall'attrice.

Va infine rilevato che altrettanto generica, indeterminata, priva di supporto probatorio appare la domanda riconvenzionale formulata dalla convenuta AD Srl con conseguente rigetto dello stesso.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo secondo i parametri antecedenti al DM 147/22 essendosi esaurita l'attività professionale dei difensori anteriormente al 23.10.22

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da **BARBARA** attrice, contro **ELENA e AD SRL**, convenute, in persona del legale rappresentante p.t, convenuta, così provvede:

- Accerta il legittimo recesso di parte attrice quale conseguenza del grave inadempimento della convenuta dal contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 27/02/2018;
- Condanna parte convenuta a restituire all'attrice il doppio della caparra confirmatoria per la somma complessiva di € 30.000,00, oltre agli interessi legali maturati dalla domanda al giorno dell'effettivo saldo ;
- Rigetta ogni altra domanda;
- Condanna la convenuta a rifondere all'attrice le spese del giudizio, che liquida in € 7.772,00, di cui € 518,00 per esborsi, ed € 7.254,00 per compenso professionale, oltre 15,00 % rimb. forf., I.V.A. e C.A.P..
- Condanna parte attrice a rifondere alla convenuta AD SRL le spese del giudizio che liquida in € 2.430,00 per compenso professionale oltre 15,00 % rimb. forf., I.V.A. e C.A.P..

Sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Pescara, 9-11-2022

Il Giudice

dott. Michaela Di Cintio

