



Costituendosi, la [REDACTED] ha eccepito l'inapplicabilità della legge italiana e l'incompetenza del Tribunale adito, chiedendo comunque il rigetto della domanda attorea; con vittoria delle spese di lite.

Preliminarmente va disattesa l'eccezione di inapplicabilità della legge italiana e di incompetenza del Tribunale adito in forza di quanto prevede la proposta di acquisto immobiliare dell'11.12.2007 sottoscritta da parte attrice in tema di legge applicabile e foro competente. Invero, tale proposta opera solo nei rapporti tra la società venditrice e l'acquirente, il quale ha agito in questo giudizio facendo valere la responsabilità di un terzo soggetto estraneo agli obblighi derivanti da quella proposta.

La domanda è fondata nel merito e va pertanto accolta.

E' pacifico in atti che la società convenuta, nella persona del suo legale rappresentante [REDACTED], ha svolto attività di intermediazione immobiliare quale mandataria dell'agenzia immobiliare [REDACTED] proponendo alla società attrice in persona del suo legale rappresentante [REDACTED] l'acquisto di una unità immobiliare all'interno di un edificio che sarebbe stato costruito nella città di Dubai Marina.

L'art. 1759 c.c. prevede che il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione dello stesso.

La giurisprudenza di legittimità ha interpretato tale articolo nel senso che in un affare relativo alla compravendita di un immobile, è configurabile in capo al mediatore una responsabilità per danni al cliente, qualora egli non dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi non esatte e false, ovvero non comunichi circostanze da lui non conosciute ma conoscibili mediante l'ordinaria diligenza professionale (Cass. 18140/15).

Inoltre, il grado di diligenza richiesto al mediatore professionale va commisurato



alle caratteristiche dell'affare che se presenta particolari caratteristiche questi è tenuto ad una più penetrante verifica degli elementi rilevanti sulla valutazione e sicurezza dell'affare (Cass. 4126/2001).

Nel caso che ci occupa il [REDACTED] aveva proposto al [REDACTED] non un comune acquisto immobiliare sul territorio italiano, ma l'acquisto di una porzione di immobile da costruire in territorio estero, sicché si trattava di un'operazione commerciale non ordinaria che avrebbe richiesto da parte del mediatore particolari cautele a tutela del potenziale acquirente, tenuto conto che si trattava di un immobile da costruire in un luogo territorialmente distante da quello di residenza del potenziale acquirente, con una diversa legislazione rispetto a quella italiana, sicché, come si legge nella stessa comparsa di costituzione e risposta, il [REDACTED] avrebbe dovuto verificare la sussistenza della serietà dell'operazione immobiliare in questione mediante verifica della sussistenza di un progetto assentito in loco dall'autorità pubblica e della solidità economica della società straniera costruttrice.

Sebbene parte convenuta abbia addotto nella comparsa di costituzione di avere operato tali verifiche, delle stesse non è stata fornita la prova, non essendo, al riguardo, decisivi la documentazione del viaggio a Dubai del [REDACTED] (che non dimostra le dedotte attività di verifica svolte da questo in ordine all'affare di cui si discute), il depliant pubblicitario del progetto in questione, denominato My Tower (che è appunto un mero opuscolo pubblicitario non contenente alcun dato tecnico di provenienza affidabile circa la concreta fattibilità dell'operazione immobiliare) e la copia del testo di legge in tema di conti di deposito per lo sviluppo degli immobili negli Emirati Arabi (tale mera copia non dimostra nulla sulla rilevanza della conoscenza di tale legge nel corso delle trattative).

Si noti inoltre che il [REDACTED] in sede di interrogatorio formale, ha dichiarato che: *“il fabbricato è attualmente in costruzione”*, ignorando che proprio in quel periodo i media davano la notizia della truffa subita in relazione all'operazione commerciale che ci



occupa da parte di numerosi cittadini italiani (v. articolo di repubblica del 4.4.2013 in atti). Quindi, se è pur vero che il [REDACTED] ha dichiarato, sempre durante l'interrogatorio informale, di non occuparsi più dell'affare, è altrettanto vero che ha continuato a fornire notizie inesatte (come quella per cui il fabbricato è in costruzione) o comunque prive qualsiasi riscontro (come quanto si legge nella comparsa di costituzione circa la giacenza presso un conto bancario negli Emirati Arabi dei soldi versati da parte attrice o delle ragioni per cui l'operazione immobiliare non sarebbe andata a buon fine).

Il *quantum* risarcitorio va liquidato sulla base degli esborsi di denaro di € 66.657,60 sostenuti dalla società attrice, somme queste non contestate dalla società convenuta, oltre rivalutazione monetaria a decorrere dalle date dei pagamenti dedotti nell'atto di citazione.

Accanto alla predetta somma non possono essere riconosciuti in favore di parte attrice gli interessi c.d. compensativi dalla stessa domandati, non avendo questa specificamente dimostrato un documento, *sub specie* di lucro cessante, derivante dalla mancata tempestiva disponibilità della somma di denaro dovuta a titolo risarcitorio.

Secondo la giurisprudenza di legittimità infatti, sulla somma dovuta a titolo di risarcimento del danno non possono essere riconosciuti gli interessi "compensativi" qualora l'attore non provi un documento finanziario (lucro cessante) subito a causa della mancata tempestiva disponibilità della somma di denaro. Pertanto, deve ritenersi che la somma rivalutata (cioè liquidata in moneta attuale) ricomprenda il danno causato dal ritardato pagamento dell'equivalente monetario (cfr., in proposito, Cass. Civ., Sez. III, 28 luglio 2005, n. 15823; Cass. Civ., Sez. III, 24 ottobre 2007, n. 22347; nonché, più recentemente, Cass. Civ., Sez. III, 12.2.2010, n. 3355).

Le spese e le competenze di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate così come in dispositivo ex d.m. 55/2014 sulla base dei parametri medi per le cause di valore da € 52.00,01 ad € 260.000,00; minimi per la fase decisoria.



P. Q. M.

Il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione, definitivamente decidendo, in composizione monocratica, così provvede:

- 1) condanna l' [REDACTED] al pagamento in favore del Fallimento della [REDACTED] della somma di € 66.657,60, oltre rivalutazione monetaria a decorrere come indicato in parte motiva;
- 2) condanna l' [REDACTED] al pagamento delle spese processuali in favore del Fallimento della [REDACTED] che liquida in complessivi 6.471,00 euro di cui euro 600,00 per spese ed euro 5.871,00 per compensi professionali, oltre IVA e CAP come per legge, nonché rimborso forfettario delle spese generali in ragione del 15%.

Bari, 25.9.2018.

IL GIUDICE

dott. Michele De Palma

