



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI IVREA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. ALESSANDRO PETRONZI
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa n. 923/18 di R.G promossa da:

Linda, C.F: _____ e
Salvatore, C.F: _____ rappresentati e difesi dall'Avv. Elena
come in atti domiciliati

- parte attrice-

contro:

Studio _____ snc di _____ Massimo e _____ Dario, con sde legale
in _____ (TO), via _____ , p.iva e c.f. _____ in
persona dei legali rappresentanti pro-tempore, nonché personalmente _____)
Massimo (c.f. _____) e _____ Dario (c.f. _____
quali soci illimitatamente responsabili, rappresentati
e difesi dell'Avv. Gaetano _____ come in atti domiciliati

- parte convenuta-

Nonché nei confronti di:

ASSICURAZIONI S.p.A., (già _____ Assicurazioni S.p.a.), P.
IVA _____ con sede legale in Milano, _____ in persona



RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato, gli attori Linda e _____ Salvatore convenivano in giudizio la società Studio _____ s.n.c. di _____ Massimo & _____ Dario, nonché personalmente i soci illimitatamente responsabili, _____ Massimo e _____ Dario, al fine di sentir accertare e dichiarare il grave inadempimento dell'agenzia immobiliare alle obbligazioni derivanti dal contratto di mediazione immobiliare intercorso, e sentirli condannare alla restituzione in loro favore della somma di €5.700,00, corrisposta a titolo di provvigione; nonché per sentir condannare i convenuti al risarcimento del danno subito dagli attori nella misura di €45.000,00 o della diversa somma ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione dall'anno 2010.

A sostegno della domanda, gli attori esponevano:

- a) di essersi rivolti all'agenzia immobiliare Studio _____ snc nell'anno 2009, al fine di acquistare una nuova abitazione;
- b) di essere stati, nell'autunno 2009, con l'ausilio dell'agenzia immobiliare, messi in contatto con _____ Ilario, il quale aveva posto in vendita una porzione di villetta bifamiliare di interesse degli attori;
- c) di avere stipulato un contratto preliminare di compravendita dell'immobile sito in _____, Via _____, di proprietà dei venditori _____ Ilario e _____ Maria, con termine per la stipulato del contratto definitivo di vendita entro il 30/06/2010;
- d) di avere versato, contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare, la somma di €5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ed € 30.000,00 a titolo di acconto sul prezzo oltre ad €5.700,00 all'agenzia immobiliare, a titolo di provvigione;



- e) di essersi rivolti, nel mese di aprile 2010, allo Studio Notarile incaricato per la stipula del rogito e di avere appreso, espletati gli accertamenti preliminari, che l'immobile oggetto del preliminare presentava gravi irregolarità edilizie ed urbanistiche, essendo sprovvisto del certificato di abitabilità;
- f) di avere diffidato, con lettera racc.a.r. in data 9/7/10, i promittenti venditori e l'agenzia immobiliare a porre in essere tutti gli adempimenti necessari a garantire la regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e di avere, perpetuando l'inadempimento dei promittenti venditori, comunicato il recesso dal preliminare;
- g) di avere successivamente esperito azione giudiziaria contro i promittenti venditori conclusasi con la sentenza n. 452/12 del Tribunale di Ivrea, che aveva accolto la domanda di accertamento della legittimità del recesso dal contratto preliminare e condannato i promittenti venditori alla restituzione della somma di €35.000,00 oltre interessi legali e rivalutazione e altresì al pagamento della somma di €5.000,00 oltre interessi legali e rivalutazione, oltre alle spese legali liquidate in complessivi €5.255,68 oltre rimborso forfettario, iva e cpa;
- h) di avere coltivato azione esecutiva a carico dei promittenti venditori, rivelatasi sostanzialmente infruttuosa;
- i) di ritenere sussistente una responsabilità da inadempimento contrattuale dell'agenzia immobiliare, ai sensi dell'art. 1759 c.c., per avere sottaciuto la circostanza, nota all'agenzia immobiliare, che l'immobile oggetto del preliminare di vendita fosse sprovvisto del certificato di abitabilità, tanto da richiedere all'agenzia stessa ed ai soci illimitatamente responsabile il risarcimento del danno, pari alle somme già oggetto della sentenza pronunciata dal Tribunale di Ivrea di cui al precedente punto g), oltre alle spese sostenute per la procedura esecutiva rivelatasi infruttuosa.



Si costituiva la agenzia di intermediazione immobiliare chiedendo il rigetto della domanda, evidenziando la mancanza di prova in ordine alla problematiche relative alla regolarità edilizio-urbanistico dell'immobile, la non opponibilità all'impresa della sentenza già pronunciata nei confronti del promittenti venditori dal Tribunale di Ivrea, e contestando la sussistenza della responsabilità in capo alla agenzia. Chiedeva di essere altresì autorizzata a chiamare in manleva la propria compagnia di assicurazione.

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva in giudizio la compagnia di assicurazione, la quale eccepiva, in principalità, la prescrizione del diritto ad ottenere l'indennizzo assicurativa per decorso del termine biennale ai sensi dell'art. 2952 c.c, essendo la prima contestazione pervenuta dagli attori ai convenuti già in data 09.07.2010, mentre la garanzia assicurativa azionata dai convenuti solo con la notifica dell'atto di citazione per la chiamata di terzo in data 12.09.2018; in via gradata, formulava domanda di annullamento della polizza assicurativa ai sensi dell'art. 1892 c.c., o in subordine dell'art. 1893 c.c., per avere l'impresa convenuta sottaciuto al momento della sottoscrizione della polizza (in data 19.04.2011) la pregressa sinistralità già nota a far data dal 2010; eccepiva la decadenza *ex art.* 1913 c.c.; e comunque, in ulteriore subordine, la applicabilità di franchigie, scoperti, in termini di polizza; nel merito, poi, contestava la sussistenza di una responsabilità contrattuale in capo alla agenzia.

La causa veniva istruita con produzioni documentali, prove testimoniali, nonché interrogatorio formale dei convenuti.

La domanda di parte attrice è fondata e merita accoglimento nei limiti di quanto appresso specificato.

La giurisprudenza, anche di legittimità, ha avuto modo diffusamente di occuparsi del tema della responsabilità contrattuale del mediatore, ed in particolare nelle ipotesi, molto ricorrenti nella prassi contrattuale, di intermediazione immobiliare, così come prevista dall'art. 1759 c.c., che pone



un preciso obbligo a carico del mediatore, consistente nel dovere comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso.

Più in particolare, risulta granitico e consolidato l'orientamento in base al quale, il mediatore, sia nell'ipotesi tipica, in cui abbia agito in modo autonomo, quanto nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico di una delle parti (c.d. mediazione atipica), ha, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., l'obbligo di comportarsi secondo correttezza e buona fede, nel cui ambito è incluso l'obbligo specifico di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza da lui ordinariamente esigibile, [così, *ex pluribus*, Sez. 2, Ordinanza n. 27482 del 28/10/2019 (che include, nel caso di mediazione immobiliare, le informazioni sull'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile oggetto della trattativa, come quella relativa all'iscrizione precedente di ipoteca); negli stessi termini, Cass. 23432/2019; Cass. 16382/2009]; mentre, si è ritenuto che non rientri nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della sua prestazione, ai sensi dell'art. 1176 c.c., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8849 del 05/04/2017)

Proprio con specifico riguardo alla carenza del certificato di abitabilità, nell'ambito della mediazione immobiliare, la stessa giurisprudenza citata dalla impresa di assicurazione nella propria comparsa conclusionale (Cass. 4415/2017), nel ricondurre ad epitome gli approdi giurisprudenziali, ha affermato, ribadendo il consolidato indirizzo secondo cui l'obbligo del mediatore di comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare si riferisce non solo alle circostanze accertate ma anche a quelle di cui il mediatore abbia avuto semplicemente notizia, che: “reputa il Collegio che una responsabilità del mediatore possa porsi, in ordine alla mancata informazione circa la conseguibilità del certificato di abitabilità, nei soli casi in cui il mediatore abbia taciuto



informazioni e circostanze delle quali era a conoscenza, ovvero abbia riferito circostanze in contrasto con quanto a sua conoscenza, ovvero ancora laddove, sebbene espressamente incaricato di procedere ad una verifica in tal senso da uno dei committenti, abbia ommesso di procedere ovvero abbia erroneamente adempiuto allo specifico incarico”.

La responsabilità contrattuale *ex art. 1759 I co. c.c.* sussiste pertanto nelle seguenti ipotesi:

- 1) il mediatore conosca circostanze che possano incidere sulla conclusione dell'affare e le sottaccia;
- 2) il mediatore avrebbe potuto conoscere, con l'ordinaria diligenza, e dunque attuando un comportamento assolutamente esigibile per la natura dell'affare, circostanze che possano incidere sulla conclusione dell'affare e le sottaccia;
- 3) il mediatore abbia ricevuto uno specifico incarico a valenza tecnica e non lo adempia regolarmente.

Ad avviso di questo Tribunale, le prime due ipotesi costituiscono una diretta declinazione del portato della regola di comportamento prevista dall'art. 1759 I co. c.c., e determinano l'inadempimento al contratto di mediazione; mentre la terza ipotesi implica un inadempimento del diverso contratto attinente alla specifica prestazione richiesta.

Nel caso di specie, l'ipotesi in esame attiene alla prima delle casistiche individuate dalla giurisprudenza.

Vi è infatti prova della circostanza che la agenzia fosse a conoscenza che l'immobile fosse sprovvisto del certificato di abitabilità. Nel corso dell'interrogatorio formale, infatti, il convenuto Massimo, ha dichiarato confessorialmente: “...*gli attori non mi avevano chiesto se l'immobile fosse in regola; preciso che il prezzo di vendita dell'immobile era più basso proprio perché mancava il certificato di agibilità e perché non era in regola dal punto di vista urbanistico*”. Egli ha dunque ammesso di essere a conoscenza della mancanza del certificato di abitabilità, ma di non avere reso



edotti i potenziali acquirenti per il semplice fatto che non ne aveva ricevuto espressa richiesta dagli stessi potenziali acquirenti.

Epperò, la giurisprudenza, e prima ancora il chiaro dettato normativo di cui all'art. 1759 I co. c.c., impone al mediatore di riferire tutte le circostanze a lui note che potrebbero avere incidenza sulla convenienza dell'affare. E non può esservi dubbio, stante la natura dell'oggetto della vendita, un immobile ad uso abitativo, che la sua abitabilità, o meno, rientri tra queste circostanze.

Vieppiù, va considerato che, nella proposta di acquisto formulata dagli attori, su stampato predisposto dall'agenzia (doc. 11 fasc. attoreo), l'immobile era testualmente descritto come "*conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente*" sia punto 1 lett. h), che nel punto 3 (ove si legge "*.....in regola con la normativa edilizia, urbanistica e catastale*", senza specifica di alcuna eccezione).

Ne consegue che l'agenzia non poteva sottacere una circostanza ad essa pacificamente nota, quale la assenza della fondamentale caratteristica della abitabilità dell'immobile, destinato proprio ad uso abitativo, ed in ciò risiede la responsabilità del mediatore ai sensi dell'art. 1759 I co. c.c.

A fronte della sostanziale ammissione da parte di uno dei soci dell'agenzia in ordine alla effettiva conoscenza della mancanza del certificato di abitabilità dell'immobile, può ritenersi, *ex art. 2733 III co. c.c.*, che anche l'altro socio fosse parimenti edotto della situazione dell'immobile, stante la comunanza di interessi nella gestione della attività di impresa.

Né colgono nel segno le contestazioni formulate dalla parte convenuta sulla mancanza di prova in ordine alle carenze lamentate dagli attori, che la parte convenuta stessa ha ammesso, ovvero sulla inopponibilità della sentenza emessa dal Tribunale di Ivrea che ha condannato i promittenti venditori alla restituzione degli importi corrisposti dagli odierni attori, atteso che il presupposto della odierna azione non è la estensione di tale giudicato alla convenuta, come sostenuto da questa ultima, ma la contestazione



dell'inadempimento contrattuale della convenuta rispetto agli obblighi discendenti dall'intercorso contratto di mediazione di immobile.

Conclusivamente, la parte convenuta va condannata al pagamento in favore degli attori di tutte le somme che questi ultimi non hanno potuto ripetere nei confronti dei promittenti venditori e delle spese necessarie per le attività, anche giudiziali, di tipo recuperatorio, così come segue, atteso che esse trovano la loro eziologia nell'inadempimento contrattuale della parte convenuta:

€ 5.700,00 provvigione corrisposta all'agenzia;

€ 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria versata per la vendita dell'immobile e non recuperata;

€ 30.000,00 a titolo di acconto sul prezzo, non recuperato;

€ 1.096,72 a titolo di imposta di registro del contratto preliminare (cfr. doc. n. 14 fasc. attoreo);

€ 8.814,64 spese legali liquidate in sentenza n. 452/2012; (cfr doc. n. 6 fasc. attoreo);

€ 88,64 quale residuo spese procedure esecutive non recuperate;

così per complessivi euro 50.700,00.

Sugli importi liquidati sono riconosciuti gli interessi legali e la rivalutazione dall'inadempimento (2010), con gli interessi calcolati sulla stessa somma via via rivalutata anno per anno secondo gli indici Istat e fino alla data del deposito della presente sentenza.

Venendo, infine, al rapporto processuale di manleva tra convenuta e terza chiamata, la domanda di manleva è infondata sotto un duplice profilo:

a) in primo luogo, va accolta la eccezione di prescrizione formulata dalla assicurazione.

Risulta *per tabulas* infatti che la prima missiva di contestazione da parte degli attori fu inviata alla parte convenuta in data 09.04.2010 (cfr. racc e fax *sub* doc. 5 fasc. attoreo): tale documento non solo è stato ricevuto regolarmente via fax dall'agenzia il 9.7.2010, come si evince dal rapporto allegato (esito:OK) al n. _____ che è il n. _____



di fax della Studio (come si evince dal frontespizio dell'incarico di mediazione allegato alla memoria n. 2 della difesa dell'assicurata), ma è stato anche spedito per raccomandata con avviso di ricevimento in data 10.07.2010 e ricevuto regolarmente da incaricata dell'agenzia in data 13.7.2010; mentre la polizza assicurativa fu sottoscritta in data 19.04.2011 (doc. 1 fasc. terza chiamata); ancora, con successiva missiva del 22.9.2014, gli odierni attori richiedevano inoltre allo Studio *“la restituzione della provvigione pari ad € 5.700,00, oltre all'integrale risarcimento del danno”* (cfr. sub. doc. 10 parte attrice); mentre l'agenzia immobiliare, nonostante le richieste risarcitorie, ha reso edotta la compagnia delle richieste dei terzi danneggiati solo con la instaurazione del presente giudizio, ove ha formulato domanda di chiamata in causa, notificata in data 12.9.2018, a distanza di otto anni dalla prima richiesta dei danneggiati del 2010 e comunque dopo ben 4 anni dalla seconda richiesta;

- b) in secondo luogo, va accolta la eccezione *ex art. 1892 c.c.* per le medesime ragioni di cui sopra, atteso che al momento della stipula della polizza di assicurazione (in data 19.04.2011), la parte convenuta ha del tutto sottaciuto la precedente sinistralità, pur avendo già ricevuto da tempo la missiva del 09.04.2010 con le richieste risarcitorie degli odierni attori.

Le spese di lite seguono la sostanziale soccombenza sia nel rapporto principale tra attori e parte convenuta che nel rapporto di manleva e sono liquidate come da dispositivo, facendo applicazione dei principi dettati dal D.M. Giustizia 10.03.2014 n. 55 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività svolta, applicando nel caso di specie i valori medi per lo scaglione di riferimento in concreto applicabile (da 26.000,00 a 52.000,00 euro).

P.Q.M.



il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza reietta e disattesa:

- a) condanna Studio s.n.c. di Massimo e Dario, nonché personalmente Massimo e Dario, in solido tra loro, al pagamento in favore degli attori, in solido tra loro, della somma di euro 50.700,00, oltre interessi legali e rivalutazione dal 2010, con gli interessi calcolati su tale somma e via via rivalutata anno per anno, il tutto secondo gli indici Istat, fino alla data del deposito della presente sentenza;
- b) rigetta la domanda di manleva nei confronti dell'impresa di assicurazione;
- c) condanna Studio s.n.c. di Massimo e Dario, nonché personalmente Massimo e Dario, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore degli attori, che si liquidano in complessivi euro 650,00 per spese ed euro 7.254,00 per compensi professionali, oltre rimborso forf. al 15%, iva e cpa, come per legge;
- d) condanna Studio s.n.c. di Massimo e Dario, nonché personalmente Massimo e Dario, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore della terza chiamata, che si liquidano in complessivi euro 7.254,00 per compensi professionali, oltre rimborso forf. al 15%, iva e cpa, come per legge.

Così deciso in Ivrea, 25.09.2020

Il Giudice
(dott. Alessandro Petronzi)

