

# TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

## Terza Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Raffaella Bosco

ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. .../2020 promossa da (...) (C.F. (...) difeso dall'avv. (...) elettivamente domiciliato in Torino presso il suo studio in Torino, Via (...) n. (...)

ATTORE

contro

(...) titolare dell'impresa individuale (...) difeso dall'avv. (...) elettivamente domiciliato presso il suo studio in ...(TO), Via (...) n. (...)

CONVENUTO

**OGGETTO:** Risarcimento danni per mediazione immobiliare

### **Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Gli antefatti del presente giudizio:

- con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo n. 2638/2019, notificato in data 6.05.2019, il (...) conveniva in giudizio innanzi al Giudice di Pace di Torino, (...) titolare della ditta individuale (...)
- nel medesimo atto, il (...) chiedeva peraltro in via riconvenzionale la condanna del (...) al risarcimento del danno quantificato in Euro 27.163,85, o di altra somma accertanda in corso di causa oltre interessi legali;

- all'udienza del 20.11.2019 il (...) chiedeva preliminarmente la separazione delle cause e la rimessione della domanda riconvenzionale di risarcimento del danno alla cognizione del Tribunale di Torino;

- il Giudice di Pace disponeva la separazione delle cause e assegnava termine di tre mesi dalla data di comunicazione del deposito dell'ordinanza per la riassunzione del giudizio.

Il presente giudizio

Con comparsa di riassunzione notificata in data 14.01.2020, il (...) rappresentava i seguenti fatti:

- il (...) sottoscriveva due proposte di acquisto rispettivamente nelle date del 16.03.2018 e del 25.03.2018; quest'ultima accettata dal venditore;

- in entrambe le proposte l'immobile veniva descritto libero da ipoteche, pignoramenti e/o altri pregiudizi, ad eccezione di "nulla", aggiunta manoscritta dal mediatore; pertanto, l'attore si convinceva che l'immobile fosse libero da gravami e conforme alle norme urbanistiche

- in data 4.05.2018, in occasione della firma del preliminare di compravendita, il Notaio (...) informava il (...) dell'esistenza di gravi irregolarità urbanistiche, dell'assenza di agibilità, dell'esistenza di ipoteca giudiziale e della provenienza dello stesso da atto donativo;

- per questi motivi, con atto registrato in data 21.05.2018, veniva sottoscritta e accettata una terza e ultima proposta di acquisto, con contestuale incarico di mediazione e indicazione, per la prima volta, del compenso provvigionale oltre che della precisazione circa l'esistenza di una ipoteca volontaria;

- in data 29.03.2018 (...) si impegnava con scrittura privata a vendere l'immobile in comproprietà con la di lui moglie entro e non oltre il 30.06.2018, non potendo più recedere da tale promossa di vendita visto il rischio di perdere Euro 10.000 di caparra confirmatoria oppure di vedersi convenuto in giudizio per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo ex art. 2932 cod. civ.;

- per questi motivi, si trovava costretto ad acquistare l'immobile di cui è causa anche se privo dell'agibilità, poi ottenuta alla fine del mese di luglio 2018;

- sempre in data 4.05.2018, il (...) apprendeva dal Notaio che l'immobile era costituito da due distinte unità immobiliari, entrambe di categoria (...), per cui in caso di fusione catastale l'attore si sarebbe dovuto addossare le maggiori spese catastali e, inoltre, l'immobile sarebbe stato identificato come di lusso, categoria (...), impedendo allo stesso attore di fruire dell'esenzione IMU per la prima casa;

- pertanto, era necessario procedere con due atti di compravendita, di cui il secondo intestato alla figlia del (...) e dunque ad un doppio trasferimento di proprietà che comportava per l'attore una duplice e imprevista spesa;

- tutti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di vendita si svolgevano fra il mese di febbraio e i primi giorni del mese di marzo 2018, dopo le ore 18.30 e data l'assenza di illuminazione non era

possibile per l'attore cogliere l'esistenza di ulteriori vizi, tra cui una grave infiltrazione d'acqua scoperta solamente dopo la firma della proposta irrevocabile di acquisto.

Con comparsa di costituzione e risposta datata 28.04.2020, il convenuto contestava i fatti esposti dall'attore sostenendo quanto segue:

- in data 21.09.2017, il (...) riceveva da (...) e (...) l'incarico di mediazione per la vendita dell'immobile di loro proprietà sito in V. della T. (T.), Via (...) n. (...) al prezzo di Euro 295.000,00;
- i proprietari dichiaravano e garantivano l'assenza di ipoteche e l'agibilità dell'immobile;
- nei mesi di febbraio e marzo 2018, il (...) visitava l'immobile suddetto anche in orario diurno;
- il (...) incaricava il geometra (...) di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile e quest'ultimo, rilevate alcune difformità rispetto alle concessioni edilizie, riferiva all'attore l'esigenza di procedere alla sanatoria per ottenere l'agibilità;
- inoltre, il geometra informava il (...) del fatto che l'immobile era composto da due unità abitative e che se le stesse fossero state intestate alla stessa persona, non sarebbe stato possibile ottenere l'esenzione IMU per la prima casa;
- in data 16.03.2018, il (...) proponeva l'acquisto dell'immobile al prezzo di 220.000 Euro e si obbligava a corrispondere al mediatore la provvigione di 6.000 Euro oltre IVA in caso di accettazione della proposta;
- la proposta veniva rifiutata;
- in data 25.03.2018, l'attore formulava una seconda proposta e aumentava il prezzo per l'acquisto dell'immobile a 240.000 Euro;
  
- tale ultima proposta veniva accettata;
- nei primi giorni di aprile, i proprietari dell'immobile rivelavano l'esistenza di un'ipoteca giudiziale iscritta da (...) sulla quota in comproprietà del marito a garanzia di un credito vantato nei confronti dello stesso, in forza di una sentenza di separazione personale dei coniugi;
- il 10.04.2018, il (...) domandava la documentazione completa dell'immobile, tra cui l'atto di provenienza, poi consegnato all'attore;
- nel mese di aprile, si svolgevano due incontri - alla presenza del Notaio (...) del geometra (...) e del (...) - in occasione dei quali si prendevano in esame l'iscrizione ipotecaria, le irregolarità edilizie/urbanistiche dell'immobile e la provenienza da atto donativo, all'esito di questi incontri l'attore confermava la volontà di acquistare l'immobile ma con la riduzione della provvigione per il mediatore a 5.000 Euro oltre IVA;
- pertanto, il 2.05.2018 veniva sottoscritta e accettata dai proprietari una nuova proposta (la terza) nella quale si dava atto dell'iscrizione ipotecaria con obbligo di cancellazione entro la data del rogito notarile, riduzione della provvigione del mediatore a 5.000 Euro e la provenienza dell'immobile da atto di donazione;

- tuttavia, il (...) non versava la provvigione pattuita;

- in data 4.05.2018, le parti sottoscrivevano contratto preliminare di vendita presso lo studio notarile (...) e vi presenziava anche la figlia del (...) in qualità di promissaria acquirente dell'unità abitativa al piano terra, la quale veniva contestualmente immessa nel possesso dell'immobile;

- con l'atto di vendita del 29.06.2018, l'attore dichiarava che avrebbe corrisposto la mediazione alla stipula dell'atto di vendita della seconda unità immobiliare - stipulata il 1.08.2018;

- la provvigione non veniva corrisposta neanche con la seconda vendita e la diffida di pagamento era lasciata priva di riscontro.

La causa è stata istruita a mezzo testi; non veniva disposta la CTU poiché ritenuta non rilevante ai fini della decisione.

All'udienza figurata del 22.03.2022, il Giudice tratteneva la causa a decisione e assegnava ulteriore termine per le memorie di replica e il deposito delle comparse conclusionali.

Occorre premettere che questo Giudice è chiamato a pronunciarsi soltanto sulla domanda di risarcimento del danno proposta dal (...) nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo n. 2638/2019 instaurato davanti al Giudice di pace, ai sensi dell'art. 645 c.p.c. competente a sulla risoluzione del contratto di mediazione e sulla pretesa creditoria.

Sulla responsabilità del mediatore ex art. 1759 c.c.

Al fine di decidere in merito alla domanda di risarcimento del danno per inadempimento contrattuale formulata dall'attore nei confronti del mediatore convenuto, occorre individuare quali siano i doveri del mediatore e le eventuali responsabilità a lui imputabili ex art. 1759 c.c.

Il mediatore è obbligato ad informare le parti sulle circostanze a lui note o, comunque, da lui conoscibili, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione dello stesso. L'assolvimento di tale obbligo informativo è valutato secondo il criterio della media diligenza professionale ex art. 1176 c.c. oltre che secondo i principi della buona fede e della correttezza ex art. 1337 c.c.

Nel caso che ci occupa, la parte attrice imputa al mediatore di non aver adempiuto ai suoi obblighi informativi per non aver comunicato l'esistenza dei seguenti vizi e difetti dell'immobile oggetto di causa:

1. l'esistenza di una ipoteca volontaria, gravi irregolarità edilizie/urbanistiche e mancanza di agibilità: l'attore afferma che se fosse stato reso edotto di tali vizi avrebbe riconsiderato l'opportunità di acquistare l'immobile o comunque avrebbe offerto una somma inferiore almeno di Euro 10.000,00;

2. la provenienza dell'immobile da atto donativo: l'attore afferma che, essendo stata taciuta l'effettiva provenienza dell'immobile, al momento della stipula del contratto di mutuo, la Banca ha previsto l'applicazione di un tasso di interesse più elevato; pertanto, l'attore afferma di aver subito un danno pari ad Euro 2.251,80 per i maggiori interessi passivi che lo stesso sarà costretto a corrispondere all'istituto mutuante;

3. l'assenza di agibilità: dal momento che l'immobile era privo dell'agibilità, l'attore non ha potuto trasferire la residenza nella nuova proprietà e quindi ha dovuto pagare Euro 260,00 a titolo di IMU sulla seconda casa;

4. la presenza di due unità abitative: l'attore afferma che, trattandosi di due unità immobiliari, al fine di beneficiare dell'esenzione IMU sulla prima casa, questi ha dovuto stipulare due distinti atti di vendita, corrispondendo al Notaio un importo non preventivato di Euro 3.793,70 per la doppia vendita;

5. gravi infiltrazioni d'acqua nel locale autorimessa: l'attore afferma di aver avuto conoscenza di tale vizio soltanto dopo la firma della proposta irrevocabile d'acquisto dal momento che nel mese di febbraio e marzo non ha avuto la possibilità di vedere l'immobile in orario diurno e il mediatore non lo aveva informato di tale vizio. Per ovviare alle infiltrazioni, l'attore ha sostenuto una spesa pari a Euro 10.400,00, oltre che Euro 458,35 corrisposti al geometra (...) per la dichiarazione di idoneità statica.

Come esposto nella parte in fatto, la fattispecie contrattuale è stata integrata da diversi e successivi accordi, nel corso dei quali la parte acquirente ha gradualmente acquisito le informazioni sull'immobile che lamenta le siano state taciute dal mediatore.

La disamina del contenuto dei diversi accordi contrattuali consente infatti di ritenere che al momento della conclusione del contratto definitivo l'attore fosse nella piena consapevolezza di tutti i vizi e di tutte le irregolarità.

Questo il contenuto dei contratti stipulati dalle parti:

- il primo accordo, sottoscritto in data 25.03.2018, non conteneva alcuna indicazione in merito all'esistenza di ipoteche sull'immobile, alla provenienza da atto donativo, all'assenza di agibilità o all'esistenza di ulteriori vizi, mentre venivano già indicati i riferimenti catastali.

Dai documenti prodotti risulta che, al momento della stipula della proposta d'acquisto, il (...) non fosse stato messo a conoscenza di tali informazioni.

Dall'istruttoria non è emerso che il mediatore a sua volta, fosse in possesso delle informazioni taciute all'acquirente dal promissario venditore e che quindi gliel'avesse dolosamente taciute.

In sede testimoniale, lo stesso (...) (promittente venditore) dichiara di aver comunicato al mediatore che l'immobile era agibile, e che non vi erano ipoteche iscritte sullo stesso, occultandogli così la realtà dei fatti. Si precisa che il teste deve ritenersi capace di testimoniare ai sensi dell'art. 246 c.p.c., poiché non ha un interesse giuridico alla presente controversia avente ad oggetto una azione di risarcimento del danno nei confronti del solo mediatore; anche sulla attendibilità del teste, non sono sorti dubbi ex post atteso che la sua deposizione appare sincera vieppiù considerato che potrebbe al limite esporlo ad un'azione di responsabilità da parte dell'acquirente;

nel secondo accordo, sottoscritto in data 2.05.2018, le parti davano atto dell'esistenza dell'ipoteca, di cui concordavano la cancellazione entro il rogito notarile, e della provenienza dell'immobile da atto redatto dal notaio (...) senza tuttavia indicazione della causale di acquisto.

L'attore ha acquisito tutte le informazioni catastali e sullo stato dell'immobile, che lamenta essergli state inizialmente taciute, nel periodo tra il primo ed il secondo accordo. Infatti, questi aveva incaricato il geometra di procedere ad alcune verifiche sull'immobile e lo stesso ha testimoniato di averle effettivamente svolte nel mese di aprile. Il geometra dichiara di aver reso edotto l'acquirente dell'esistenza di problematiche edilizie, da risolvere al fine di ottenere l'agibilità, dell'esistenza di due unità abitative oltre che di infiltrazioni nel locale autorimessa.

Diversamente l'informazione relativa all'impossibilità di accedere all'esenzione IMU sulla prima casa, - nell'ipotesi in cui l'attore avesse deciso di fondere catastalmente le due unità abitative in un unico immobile-, non rientrava tra gli obblighi del mediatore: "il mediatore professionale immobiliare non è tenuto ad esaminare le conservatorie dei registri immobiliari per verificare in quale categoria catastale rientri l'immobile, e, di conseguenza, se l'acquisto di esso consentirà all'acquirente il godimento dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa" (Cass. Civ. sez. III, sentenza n. 6926 dell'8.05.012).

Anche in questa fase contrattuale, non risulta che il mediatore fosse a conoscenza di informazioni ulteriori e diverse rispetto a quelle acquisite dal (...)

Al momento della stipula del terzo accordo innanzi al Notaio, l'attore era a conoscenza di tutte le problematiche, infatti, nello stesso atto, datato 4.05.2018, si riportava l'ipoteca iscritta - con l'impegno del venditore di cancellarla prima del rogito notarile -; si prevedevano più atti di vendita al fine di ottenere i benefici dell'esenzione IMU e i venditori si impegnavano alla regolarizzazione dell'immobile al fine di richiedere ed ottenere l'agibilità. Il notaio infine aveva informato il promissario acquirente della provenienza dell'immobile da atto di donazione. (...) (impiegata del

Notaio) ha testimoniato infatti di aver illustrato lei stessa al (...) la presenza di tutte le problematiche anzi dette.

A conferma del fatto che con la stipula del terzo contratto, il promissario acquirente sapeva ormai tutto, (...) agente immobiliare incaricato di vendere l'immobile del (...) ha dichiarato che tutte le problematiche erano già emerse in un incontro propedeutico alla stipula del preliminare o comunque al momento della stipula.

- La stipula dei contratti dei due contratti definitivi è avvenuta nelle date del 29.06.2018 e del 1.08.2018; in quest'ultimo atto compariva quale parte acquirente la figlia dell'attore, (...) già nella detenzione materiale dell'immobile dal 4.05.2018. Questa circostanza fa ulteriormente ritenere che ogni problematica relativa alle infiltrazioni nell'autorimessa, oltre ad essere esaminata dal geometra di parte acquirente poteva bene essere conosciuta da chi già occupava l'immobile.

Nel contratto definitivo si attestava che l'ipoteca era stata cancellata e si ribadiva l'impegno dei venditori a richiedere l'agibilità, effettivamente ottenuta nel mese di luglio 2018.

Per quanto sopra esposto, è da ritenersi provato, per documenti e per testi, che vi sia stata una progressiva acquisizione di informazioni tali da consentire al (...) di acquistare l'immobile consapevolmente: al momento della stipula del terzo preliminare gli erano ormai note tutte le problematiche dell'immobile, sopra descritte. L'acquirente, quindi, pienamente edotto di tutto, ha riconfermato la propria volontà di procedere all'acquisto immobiliare, alle condizioni ricontrattate proprio alla luce di quanto progressivamente emerso.

In merito all'omessa comunicazione sulla provenienza dell'immobile per donazione e al lamentato danno per l'applicazione da parte della Banca di un tasso di interessi più elevato, si osserva che secondo la giurisprudenza (Cass. Civ. n. 965/2019) "la provenienza da donazione dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto costituisce circostanza relativa alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, rientrante nel novero delle circostanze influenti sulla conclusione di esso, che il mediatore deve riferire ex art. 1759 c.c." tuttavia, è anche noto che "a seguito della modifica degli artt. 563 e 561 c.c. (L. n. 80 del 2005), il donatario, trascorso il termine ventennale di cui al nuovo testo di tali norme, può disporre del proprio diritto senza che i suoi aventi causa abbiano a temere di subire le conseguenze di un eventuale vittorioso esercizio dell'azione di riduzione da parte dei legittimari del donante (salvo quanto previsto dall'art. 563, nuovo comma 4)".

Tuttavia nel caso che ci occupa, come precedentemente detto, parte attrice non solo era a conoscenza della provenienza donativa dell'immobile quantomeno prima della stipula del terzo contratto preliminare, e ciò non dimeno ha deciso di stipularlo, peraltro a condizioni nuovamente contrattate; ma si evidenzia altresì che la donazione risaliva al 2.1.1993 ed era stata registrata il 19.11.1993, quindi erano ampiamente decorsi i vent'anni previsti dalla Legge per l'esercizio dell'azione di riduzione di eventuali eredi legittimari.

In conclusione è emerso dall'istruttoria che

- Il promissario acquirente è arrivato a stipulare il terzo contratto preliminare, in forza del quale poi ha concluso i contratti definitivi, pienamente a conoscenza di tutte le informazioni relative all'immobile;

- il mediatore ha acquisito la conoscenza delle problematiche relative all'immobile, progressivamente e contestualmente al (...) con la conseguenza che non avrebbe potuto fornirgli in anteprima nessuna ulteriore informazione.

- Per quanto sopra, non è imputabile al mediatore l'omissione delle informazioni relative ai vizi e alle irregolarità dell'immobile, dal momento che lo stesso ne ha avuto conoscenza, al pari dell'acquirente, in momenti successivi alla prima proposta d'acquisto.

- Pertanto, non rinvenendosi un inadempimento contrattuale del mediatore ex art. 1759 c.c., non va accolta la domanda di risarcimento del danno proposta dall'attore.

Sulle spese di lite

Le spese di lite vanno poste a carico di parte attrice in quanto soccombente.

La liquidazione delle spese di lite viene eseguita con riguardo ai parametri vigenti alla data di completamento dell'attività difensiva nel presente giudizio successiva all'entrata in vigore del D.M. n. 55 del 2014 (3.4.2014), con la precisazione che la causa rientra nello scaglione di cause con valore da Euro 26.000 a Euro 52.000,00.

Pertanto i compensi sono così liquidati:

Euro 1.620,00 per la fase di studio

Euro 1.147,00 per la fase introduttiva

Euro 1.720,00 per la fase istruttoria

Euro 2.767,00 per la fase decisionale

Totali Euro 7.254,00

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...) contro (...) titolare dell'impresa individuale (...) ogni diversa istanza ed eccezione disattesa,

rigetta la domanda dell'attore;

condanna (...) all'integrale rimborso delle spese del giudizio in favore di (...) liquidandole in Euro 7.254,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge.

Conclusione

Così deciso in Torino, il 15 giugno 2022.

Depositata in Cancelleria il 15 giugno 2022.