

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto Seconda Sezione Civile in composizione monocratica, nella persona del giudice dott. Antonio Attanasio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n.8081/17 di R.G. avente ad oggetto "risoluzione negoziale; risarcimento danni"

tra

(...)

(rappresentata e difesa dall'avv. Pa.Pe., come da mandato in calce all'atto di citazione)

ATTORE

e

(...)

(rappresentato e difeso dall'avv. An.Pi., come da mandato allegato alla comparsa di costituzione)

(...) S.R.L.

(rappresentata e difesa dall'avv. Gi.Fo., come da mandato in calce alla comparsa di risposta)

CONVENUTI

nonché

(...) S.P.A.

(rappresentata e difesa dall'avv. An.Al., come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta)

TERZO CHIAMATO

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attore, premettendo di aver formulato in data 29.10.12 una proposta d'acquisto dell'immobile di proprietà di (...) tramite l'incaricata agenzia immobiliare (...) s.r.l., affiliata (...), e di aver appreso dal notaio, all'approssimarsi della stipula del preliminare, che l'immobile era già gravato da ipoteca giudiziale e da procedura di esecuzione forzata, vincoli pregiudizievoli di cui era stato tenuto all'oscuro, ha convenuto in giudizio i prefati per accertare la loro concorrente responsabilità nell'occorso, per dichiarare risolta la proposta d'acquisto e per condannare in solido le parti inadempienti al risarcimento del danno patrimoniale, pari alla caparra di Euro 5.000,00 ingiustamente versata, e di quello non patrimoniale stimato anch'esso in Euro 5.000,00, nonché al rimborso delle spese di registrazione della proposta d'acquisto.

I convenuti hanno resistito la domanda, chiedendone il rigetto.

Il (...) ha declinato ogni responsabilità, assumendo di aver fatto incolpevole affidamento sulla professionalità dell'agente immobiliare, cui aveva comunicato ab initio la formalità pregiudizievole, che l'intermediario avrebbe dovuto diligentemente riferire alla controparte ed inserire nella proposta d'acquisto.

La (...) ha offerto una versione dei fatti totalmente diversa, evidenziando di non aver mai avuto contezza dei gravami pregiudizievoli, di non aver tenuto una condotta negligente perché, in difetto di specifico incarico, non era tenuta all'approfondimento istruttorio sull'immobile, di aver assolto la sua opera con l'accettazione della proposta contrattuale e di essere pertanto estranea alla pretesa risarcitoria.

La Società ha chiamato in giudizio la compagnia assicuratrice per essere garantita e manlevata dalle eventuali conseguenze pregiudizievoli scaturenti dalla lite.

La (...) (già (...)) ha eccepito l'assenza di copertura assicurativa e la perdita del diritto all'indennizzo anche per intervenuta prescrizione; in subordine, ha poi dedotto l'assoluta infondatezza della domanda risarcitoria.

Le domande attrici vanno accolte per quanto di ragione.

I) Dalle risultanze processuali si evince che il (...), interessato all'acquisto dell'appartamento in via (...), si è interfacciato con la (...) srl che, sulla base delle informazioni rese dal proprietario, ha confezionato e fatto sottoscrivere al cliente la proposta irrevocabile d'acquisto del cespite al prezzo di Euro 215.000,00.

Nella scrittura negoziale mediata dalla società, destinataria di un formale incarico anche da parte del proponente, si esplicita che l'immobile è libero da pesi e gravami tranne una ipoteca volontaria accesa a garanzia di un mutuo bancario in ammortamento, e si specifica altresì che "il venditore, mediante l'accettazione della presente proposta, garantisce la veridicità della descrizione e dello stato dell'immobile".

L'oblato ha accettato la proposta il giorno seguente perfezionando così il contratto preliminare (art. 2 lett. b dell'atto negoziale) ed intascando la somma di Euro 5.000,00 versata anche quale caparra confirmatoria.

Sta di fatto, però, che il (...) ha reso informazioni errate e fuorvianti sulla condizione giuridica del bene promesso in vendita, omettendo di dichiarare - anche all'intermediario incaricato - la preesistenza di una ipoteca giudiziale (e non volontaria) sfociata nel pignoramento immobiliare trascritto nei registri il 18.5.12 (v. visura immobiliare) e nella procedura esecutiva tuttora pendente.

II) Il (...) ha diritto di sciogliersi dal vincolo del compromesso.

E' di tutta evidenza che la trascrizione del pignoramento, a lui ignota prima delle informazioni versategli dal notaio di fiducia, è un gravame pregiudizievole che incide negativamente sulla sicurezza e convenienza dell'affare e pertanto altera l'equilibrio sinallagmatico programmato dal preliminare, ovvero l'assetto d'interessi in gioco.

Il (...), che secondo logica non avrebbe portato avanti le trattative e firmato, a quelle condizioni, l'impegno negoziale se avesse saputo del vincolo di indisponibilità giuridica del cespite (artt.2913 ss. c.c. e 560 c.p.c.), ha legittimamente attivato il rimedio risolutorio ex [art. 1453 c.c.](#) (in assenza, medio tempore, di uno scioglimento consensuale del rapporto).

Il colpevole inadempimento del (...) è nella realtà dei fatti.

La sua differente versione è priva di riscontri probatori e di certo non lo esime da responsabilità contrattuale per le indicazioni ingannevoli confermate e sottoscritte in sede di preliminare, lesive dell'altrui affidamento.

Il promittente venditore ha scientemente garantito la libera ed agevole commerciabilità del cespite pur sapendo del vincolo espropriativo gravante sullo stesso, perseverando così in una condotta illegittima (arg. ex [art.1482 c.c.](#)) contraria anche ai canoni di buona fede e

correttezza ([artt.1175-1375 c.c.](#)) perché foriera di false aspettative sulla fattibilità dell'operazione.

III) L'evento risolutorio, imputabile al (...) ([art.1218 c.c.](#)), obbliga quest'ultimo a restituire all'attore la somma di Euro 5.000,00 versata a titolo di caparra all'atto della stipula del preliminare (così puntualizzata e riqualificata la richiesta di reintegrazione patrimoniale dall'esborso sostenuto) ed a rifondergli, a titolo risarcitorio per danno emergente, l'importo equivalente alle spese sostenute per la registrazione della scrittura privata del 29.10-2.11.12.

La sorte capitale di Euro 253,00 va rivalutata secondo indici Istat die calamitatis (19.11.12) all'attualità per cui l'importo aggiornato ammonta ad Euro 262,61.

Devono poi riconoscersi gli interessi legali compensativi sulla sorte capitale via via rivalutata anno per anno, quantificati in Euro 14,70.

Il quantum risarcibile è pari dunque a Euro 277,31.

L'attore ha reclamato anche il risarcimento del danno non patrimoniale, legato, a suo dire, ai disagi vissuti dopo il fallimento dell'operazione con il (...).

Al riguardo, il (...) non ha compiutamente allegato (e provato) l'esistenza di ripercussioni negative tali da determinare uno stravolgimento della sua dimensione "esistenziale" e, quindi, un serio ed intollerabile pregiudizio a diritti inviolabili della persona.

E' noto che, in tema di danno non patrimoniale da inadempimento (anche contrattuale), superata la tradizionale figura del c.d. danno morale soggettivo transeunte, è applicabile il modello limitativo suggerito dall'[art. 2059 c.c.](#), che impone di accertare la gravità del "vulnus" arrecato ad un valore o interesse costituzionalmente protetto (ergo, l'effettiva consistenza del pregiudizio subito), potenzialità afflittiva di certo non ricorrente a fronte di meri disagi, fastidi, ansie, stress o violazioni del diritto alla tranquillità.

IV) Non è ravvisabile una concorrente responsabilità (ad altro titolo) della (...).

L'obbligo di informazione gravante sul mediatore a norma dell'[art.1759 c.c.](#) va commisurato alla normale diligenza cui deve conformarsi il professionista di media capacità, in modo da ricomprendere non solo le circostanze note ma anche quelle conoscibili dall'operatore secondo quel metro di valutazione.

Orbene, non rientra nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della prestazione ai sensi dell'[art. 1176 c.c.](#), lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico-giuridico. Pertanto, in caso di intermediazione in compravendita immobiliare, non è ricompreso nella prestazione professionale del mediatore l'obbligo di accertare, previo esame dei registri

immobiliari, la libertà dell'immobile oggetto della trattativa da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (Cass. 17/8849; Cass. 12/19075; Cass. 10/16623; Cass. 09/15926; Cass. 06/822).

Nella specie, la società ha osservato quei canoni comportamentali.

In primis, è da escludere che la (...) abbia tenuto una condotta reticente, censura su cui si appuntano le difese dell'attore (e del (...)).

Non vi è prova, invero, che l'intermediaria sia stata notiziata dal (...) dell'ipotecaria giudiziale, del pignoramento e della pendenza della procedura esecutiva né che ne abbia avuto conoscenza aliunde e ne abbia dolosamente taciuto l'esistenza al (...).

E' poi corretto inferire che l'incarico mediatorio ricevuto dal (...) e, poi, dal (...) non ha comportato l'obbligo di svolgere indagini specifiche circa l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sul bene.

Difetta una previsione diversa e, a ben vedere, la stessa assunzione di impegno e di garanzia del (...) (sulla disponibilità del bene), positivamente riscontrata dall'aspirante compratore, depone per l'esonero da ulteriori controlli a carico del mediatore, che ha dunque appreso sine culpa del vincolo pignoratizio solo dopo il rapido perfezionarsi del compromesso.

V) Il rigetto della pretesa risarcitoria azionata contro (...) rende assorbita la sua domanda di garanzia nei confronti di U. ma non esime il giudice dall'operare una valutazione virtuale dell'iniziativa del chiamante, sollecitata dalle difese della Compagnia.

Al riguardo, si osserva che le eccezioni dell'assicuratore si rivelano infondate. L'operatività della garanzia nel periodo interessato trova riscontro documentale (la (...) ha prodotto la polizza r.c. e le quietanze dei premi assicurativi pagati per il triennio 29.10.11/29.10.14) al pari della perdurante esistenza del diritto all'indennizzo, data la sospensione del corso della prescrizione ex art.2952/4 c.c. dalla nota via mail di (...) (ora U.) del 27.2.13, che la compagnia non ha efficacemente contrastato (U. si è limitata a negare la riferibilità della comunicazione al sinistro de quo senza però fornire alcuna precisazione o chiarimento al riguardo) si desume che (...) ha notiziato l'assicuratore dell'evento in garanzia e della richiesta risarcitoria formulata dal (...) con la raccomandata del 31.1.13 e l'assenza di un sensibile pregiudizio sofferto per l'inosservanza del termine breve di cui all'art.11 della polizza (danno neanche prospettato dall'impresa assicuratrice).

La domanda di garanzia, quindi, non si appalesa arbitraria o comunque infondata ragion per cui le spese di chiamata non possono addossarsi alla (...).

Nel contempo, l'atteggiamento ondivago della Compagnia in merito alla condotta professionale dell'assicurata - nelle sue difese ha prospettato il dolo o la colpa grave della (...) per escludere il suo diritto alla rivalsa salvo poi sostenere, contraddittoriamente, il diligente operato del mediatore per contrastare la pretesa risarcitoria - giustifica la compensazione delle spese tra attore e terzo chiamato.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, così definitivamente provvede:

- dichiara risolto il preliminare di compravendita immobiliare inter partes per inadempimento di (...) e, per le causali in oggetto, condanna il (...) al pagamento in favore di (...) della somma di Euro 5.277,31 oltre interessi dalla decisione al saldo e dell'importo di Euro 4.090,00 per spese e competenze di lite (Euro 290,00 per esborsi; Euro 3.800,00 per compenso) oltre rsg, iva e cap ;
- rigetta la domanda risarcitoria nei confronti della s.r.l. (...) e, per l'effetto, condanna (...) a rifondere alla convenuta le competenze di lite, che liquida in Euro 3.800,00 oltre rsg, iva e cap e distrae in favore dell'avv. Gi.Fo., procuratore dichiaratosi anticipatario;
- compensa le spese tra l'attore e la (...) s.p.a., terza chiamata in causa.

Così deciso in Taranto il 6 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 9 marzo 2021.