

N. R.G. 2258/2022



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA**  
**OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Patrizia Franceschelli  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2258/2022** promossa da:

**S. T.** (C.F. ...) e **M. D. B.** (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. M. L. e dell'avv. D. B. M., elettivamente domiciliati in VIA ... presso il difensore avv. M. L.

ATTORI

contro

**V. C. D. V. D. G.** (C.F. 02187270695), con il patrocinio dell'avv. C. G., elettivamente domiciliato in Via ... presso il difensore avv. C. G.

CONVENUTA

OGGETTO: risarcimento danni

CONCLUSIONI: come in atti.

**FATTO E DIRITTO**

1) Con atto di citazione notificato in data 9-6-2022, S. T. e M. D. B. convenivano in giudizio innanzi questo Tribunale la V. C. D. V. D. G., chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: “- *dichiarare risolto il contratto di mediazione ripassato tra i signori S. T., M. D. B. e la V. C. D. V. D. G. in persona del titolare, avente ad oggetto la compravendita dell'immobile sito in ... (...) alla C.da ... n. ..., per grave inadempimento della mediatrice; - condannare, conseguentemente, la convenuta a corrispondere in favore degli attori l'importo di € 14.581,77 con interessi maturati e maturandi a far data dalla domanda, di cui € 8.500,00 costituente il compenso corrisposto alla stessa per l'attività di mediazione, oltre ad € 6.260,89 a titolo di risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dai signori S. T. e M. D. B.. Vinte le spese”.*



A sostegno della domanda, gli attori sostenevano di aver subito, nell'ambito di una mediazione immobiliare per la compravendita di un villino, un danno a causa del grave inadempimento contrattuale della titolare della V. C. D. V. D. G, la quale avrebbe taciuto l'esistenza di vincoli inerenti il corrispettivo della cessione, rientrando il bene immobile in questione in area PEEP, e irregolarità urbanistiche ulteriori rispetto a quella dichiarata nell'accordo propedeutico al contratto preliminare, nonché che parte dell'area recintata adibita a giardino fosse in realtà appartenente al Comune di ...

2) Si costituiva l'agenzia convenuta, chiedendo il rigetto della domanda attorea con vittoria delle spese di lite. Sollevava a tal fine eccezione preliminare di incompetenza territoriale del Tribunale di Pescara, per essere invece competente il Tribunale di ..., essendo la sede della agenzia convenuta in ..., nonché di carenza di legittimazione attiva in capo a S. T.; nel merito, deduceva l'infondatezza della domanda attorea e respingeva ogni attribuzione di responsabilità professionale, deducendo di avere regolarmente adempiuto l'incarico di mediazione.

3) Espletata l'istruttoria a mezzo di produzione documentale e prova orale, la causa veniva trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c.

4) Preliminarmente deve ritenersi l'infondatezza della eccezione di incompetenza territoriale sollevata dalla parte convenuta, atteso che la lite sulla provvigione eventualmente spettante al mediatore rientra nelle controversie tra consumatore e professionista, ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. u), Decreto Legislativo n. 206 del 2005 (e già dell'art. 1469 bis, 3 comma n. 19, c.c.), spettando quindi la competenza territoriale al giudice del luogo in cui il consumatore ha la residenza o il domicilio elettivo. Affinché si possa derogare alla regola del foro di residenza o domicilio eletto del consumatore, infatti, il contratto tra un professionista ed un consumatore deve contenere una clausola che sia stata oggetto di trattativa individuale, che, nel caso di specie, non è stata nemmeno allegata.

L'eccezione di incompetenza territoriale del giudice adito deve dunque essere respinta.

5) Parimenti deve essere ritenuta infondata e dunque respinta l'eccezione di carenza di legittimazione attiva in capo a S. T., risultando dagli atti di causa e, segnatamente, dalla corrispondenza via e-mail tra V. D. G. e S. T., che i coniugi, in comunione legale dei beni tra loro (come risulta dal contratto preliminare di compravendita del 20-1-2021, in atti sub doc. 4 parte attrice e doc. 2 parte convenuta), avevano entrambi conferito incarico alla agenzia convenuta; non può infatti deporre in senso contrario il fatto che il solo M. D. B. abbia sottoscritto la proposta di acquisto immobiliare del 30-11-2020 (doc. 2 attori e 1 convenuta), essendo questa indirizzata alla venditrice C. I. e potendo l'incarico al mediatore essere conferito anche verbalmente, come da giurisprudenza consolidata della Corte di Cassazione, che ha sostenuto che *“ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione, non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento di incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, ma è sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene”* (per tutte: Cass., Sez. II, ord. n. 11656 del 14 maggio 2018).

6) Nel merito, la domanda attorea non può essere ritenuta fondata e deve essere respinta.

Dall'istruttoria espletata e dalla documentazione prodotta in atti può evincersi che la convenuta ha regolarmente adempiuto l'incarico di mediazione affidatole, maturando conseguentemente i compensi contrattualmente previsti, che, del resto, sono stati pacificamente riconosciuti e corrisposti dagli odierni attori.

Dalle prove testimoniali è emerso che, già dalle prime visite nel 2019, e dunque prima della sottoscrizione della proposta di acquisto, gli attori erano stati informati che l'immobile era stato realizzato in edilizia convenzionata, nonché anche della probabile esistenza di un prezzo massimo di



cessione, come riferito dal teste G. P., marito della venditrice C. I., che ha precisato di averlo ribadito lui stesso ai potenziali acquirenti, i quali sapevano anche che il diritto di superficie dell'area esterna in favore del Comune era stato riscattato dai promittenti venditori già nel 2014, nonché che parte del giardino dell'immobile non era di proprietà della promittente venditrice, bensì del Comune di ..., avendo egli stesso detto al M. D. B., intenzionato a costruirvi un garage, che avrebbe potuto riscattare l'area di terreno di proprietà del Comune, circostanze confermate anche dalla venditrice C. I.

Gli stessi attori nel corso dell'interpello reso hanno ammesso di essere a conoscenza del fatto che una parte del terreno era di proprietà comunale e avrebbe potuto essere eventualmente acquistata. La S. T. ha poi affermato che la V. D. G. le aveva fornito tutte le piantine dell'immobile nonché i certificati catastali da cui emergono sia la proprietà dell'immobile stesso, sia i vincoli sullo stesso insistenti.

Che gli attori fossero edotti di dette circostanze emerge anche dalla deposizione della teste D. B. N., dipendente del notaio B., la quale ha riferito di aver ricevuto, in data 12-12-2020, dalla stessa S. T. *“la documentazione relativa all'atto di provenienza, all'assegnazione da parte della cooperativa, al trasferimento tra i due coniugi C. I. e G. P., e l'atto fatto dal notaio D. con cui fu ceduta dal Comune la proprietà dell'area sui cui insisteva l'immobile, documentazione dalla quale si evinceva che l'immobile era stato realizzato in edilizia convenzionata poiché in tutti veniva richiamata la convenzione”*; la stessa D. B. N. ha affermato che gli attori, prima della stipula del preliminare, erano a conoscenza che il diritto di superficie era già stato riscattato dalla promittente venditrice nel 2014, poiché c'era il relativo atto tra i documenti consegnatili dalla S. T.

Anche le difformità edilizie presenti nel locale taverna dovevano essere già note agli acquirenti prima della stipula del preliminare, avendo essi effettuato diversi sopralluoghi sull'immobile sin dal 2019, così come delle difformità erano state rilevate anche dal perito della Banca il quale, per la concessione del mutuo agli attori, aveva richiesto alcune modifiche nel locale garage (adibito a taverna) e in particolare il ripristino di un muro nonché l'abbattimento della cucina in muratura e l'eliminazione dei relativi allacci (circostanza confermata dall'attore M. D. B. in sede di interpello, nonché dai testi G. P., C. I. e D. B. N.). Del resto, nel preliminare si trova espressamente specificato che *“La parte promissaria acquirente dichiara di aver prima d'ora preso accurata visione dello stato di fatto in cui attualmente si trova quanto promesso in vendita, di averne valutato le caratteristiche e qualità (anche ai fini della determinazione del prezzo di vendita) e di accettarle integralmente”*.

Non corrisponde poi a verità che gli acquirenti abbiano scoperto l'esistenza del vincolo del prezzo massimo di cessione solo successivamente alla stipula del preliminare di vendita, essendo stato in esso inserito specifico riferimento alla *“convenzione edilizia a rogito notaio P. del 1 dicembre 1993 ... per la quale si dovrà verificare l'esistenza dei vincoli per il prezzo massimo di cessione”*.

7) Da quanto emerso, nonché dal tenore del preliminare, si evince dunque che gli attori fossero pienamente a conoscenza delle problematiche, poi lamentate, già prima della sottoscrizione del preliminare stesso, che fu ugualmente sottoscritto, con l'impegno della parte promittente venditrice a provvedere, ove necessario, alla verifica e alla eventuale regolarizzazione dell'aspetto urbanistico e catastale delle suddette unità, e ciò con riferimento all'ottenimento del mutuo.

Risulta poi che la V. D. G., subito dopo la stipula del preliminare, si attivò per effettuare tutte le opportune verifiche, anche presso il Comune di ..., chiedendo l'accesso agli atti onde recuperare il progetto originale e la convenzione (docc. 4 e 15 fascicolo convenuta), circostanza confermata anche dal tecnico del Comune, L. M., escusso quale teste all'udienza del 05.06.2024.



Non può dunque ritenersi che la V. D. G. abbia omissis di informare gli attori sulla circostanza che l'immobile oggetto di compravendita fosse ubicato in un'area facente parte di un comparto P.E.E.P, del conseguente vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, dell'esatta estensione del giardino circostante il villino, e dell'esistenza di vizi urbanistico-catastali, informazioni che gli attori avevano già acquisito prima della sottoscrizione del preliminare e che la stessa V. D. G. potrebbe aver appreso insieme a loro, non essendovi prova che ella ne fosse già a conoscenza in precedenza; dimostrazione di ciò sta proprio nel fatto che ella si sia subito attivata, successivamente alla sottoscrizione del preliminare, per risolvere le problematiche emerse.

Secondo la Corte di Cassazione, *“il mediatore, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni; ne consegue che, ove l'affare sia concluso, può sussistere la responsabilità risarcitoria del mediatore in caso di mancata informazione del promissario acquirente circa l'esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative all'immobile oggetto della promessa di vendita, dovendosi comunque verificare l'adempimento di tale dovere di informazione da parte del mediatore con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dell'affare”* (Cass. Sez. 2, 02/05/2023, n. 11371, Rv. 667761 - 02); ed ancora, *“nella stipula di un preliminare di vendita il mediatore ha l'obbligo di comunicare al promissario acquirente le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza richiesta in relazione al tipo di prestazione, non essendo egli tenuto, in difetto di uno specifico incarico, a svolgere particolari indagini di natura tecnico-giuridica. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha condiviso la decisione della corte territoriale che, in una fattispecie in cui l'immobile promesso in vendita era risultato edificato in assenza di concessione edilizia e la domanda di sanatoria allegata al titolo d'acquisto della promittente venditrice era stata falsificata, aveva escluso la responsabilità del mediatore sul presupposto che la falsificazione non fosse agevolmente riscontrabile)* (Cass. Sez. 2, 12/11/2019, n. 29229, Rv. 656185 - 01); ebbene, nel caso di specie, le circostanze di cui era a conoscenza la V. D. G. erano note anche ai promissari acquirenti, e ciò anche prima della conclusione dell'affare, corrispondente con il momento di sottoscrizione del preliminare.

8) Non vi è prova, peraltro, in atti, né è emerso dalle deposizioni testimoniali, che l'agenzia sia stata specificamente incaricata dagli acquirenti di svolgere particolari indagini di natura tecnico giuridica, risultando invece dall'istruttoria, come già osservato, che le circostanze alla stessa note o conoscibili, che avrebbero potuto influire sulla conclusione dell'affare, fossero le stesse di cui erano già a conoscenza gli acquirenti, senza che sia emerso che la V. D. G. le avesse apprese in precedenza. Non può pertanto ritenersi configurabile una responsabilità della convenuta per i danni sofferti dagli attori per la mancata stipula del definitivo, essendo le parti autonomamente addivenute alla decisione di risolvere il preliminare (si veda la scrittura privata del 15-9-2021). Pertanto, l'agenzia convenuta non può essere ritenuta inadempiente alle obbligazioni derivanti dal contratto di mediazione e deve essere ad essa pienamente riconosciuto il diritto alla provvigione, del resto già corrisposta, che quindi non deve essere restituita.

Resta irrilevante, al fine del riconoscimento del diritto alla provvigione, la circostanza che al preliminare non sia poi seguita la stipula del contratto definitivo, atteso che *“in tema di mediazione, il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui, tra le parti avvalsesi della sua opera, si sia validamente costituito un vincolo giuridico che consenta a ciascuna di esse di agire per l'esecuzione del contratto, con la conseguenza che anche un contratto preliminare di compravendita,*



*validamente concluso e rivestito del prescritto requisito di forma scritta, ove richiesto 'ad substantiam', deve considerarsi "atto conclusivo dell'affare", idoneo, per l'effetto, a far sorgere in capo al mediatore il diritto alla provvigione, senza che, in contrario, spieghi influenza la circostanza che al preliminare non sia poi seguita la stipula del contratto definitivo. Inoltre, qualora il contratto preliminare preveda che il definitivo debba essere stipulato entro un termine finale, il diritto alla provvigione sorge alla data della stipula del preliminare, non a quella coincidente con il termine finale di efficacia e, nel caso in cui il promittente acquirente abbia la facoltà di recedere, poiché detta facoltà integra, sostanzialmente, una condizione risolutiva, il suo eventuale esercizio non fa venire meno il diritto del mediatore alla provvigione". (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15161 del 06/08/2004, Rv. 575912 – 01; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13067 del 14/07/2004, Rv. 574568 – 01; Cass. Sez. 2, 09/06/2009, n. 13260, Rv. 608505 - 01). Nel caso di specie, il suddetto vincolo risulta essersi costituito tra le parti per effetto della stipula del preliminare, a nulla rilevando che successivamente esso sia stato risolto.*

9) Deve quindi ritenersi concluso tra le parti l'affare che, ai sensi dell'art. 1755, consente di maturare il diritto alla provvigione e la richiesta di condanna dell'agenzia convenuta alla restituzione di essa e al risarcimento dei danni deve essere rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza degli attori e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al R.G. n. 2258/2022, ogni altra domanda ed eccezione disattese, per le causali di cui in motivazione così provvede:

rigetta la domanda della parte attrice;

condanna S. T. e M. D. B. alla rifusione, in favore della convenuta agenzia immobiliare V. C. D. V. D. G, in persona del legale rappresentante pro tempore, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi € 3.800,00, dovuti per compensi, oltre rimborso forfettario 15%, IVA e CPA come per legge.

Pescara, 5 agosto 2025

Il Giudice

dott. Patrizia Franceschelli

