

**Tribunale di Verona – Sentenza 31.5.2012
(Composizione monocratica – Giudice LANNI)**

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale Civile e Penale in composizione monocratica nella persona del dott. Pier Paolo Lanni,

visti gli atti e le conclusioni formulate dalla parte tramite il richiamo degli atti introduttivi;

preso atto della discussione della causa;

considerato in fatto e in diritto che:

- con atto di citazione notificato il 30/3/09 (che si richiama *per relationem*), la T S.p.a. ha convenuto in giudizio NM, chiedendone la condanna al pagamento della somma di € 21.000, oltre IVA, a titolo di provvigione dovuta per l'attività di mediazione posta in essere in relazione alla stipulazione del contratto preliminare di compravendita il 17/5/08 avente ad oggetto l'immobile di Vicolo Conventino n. 3 a Verona;
- con comparsa depositata il 26/6/09, anch'essa richiamata *per relationem*, il convenuto si è costituito in giudizio ed ha contestato la domanda dell'attrice, deducendo che: a) aveva concordato con AP, mediatore della società attrice, il pagamento di una provvigione di € 7.000, poi effettuato in contanti al momento della sottoscrizione del preliminare; b) lo stesso mediatore aveva omesso di informare il convenuto dell'irregolarità urbanistica di due verande dell'immobile, scoperta dall'acquirente solo dopo la stipulazione del contratto preliminare;
- sulla base di tali deduzioni il convenuto ha chiesto la risoluzione del contratto per inadempimento del mediatore all'obbligo di cui all'art.

1759 c.c. e la condanna alla restituzione della somma di € 7.000 *medio tempore* versata;

- il convenuto, inoltre, previa autorizzazione giudiziale, ha provveduto alla chiamata in causa di AP proponendo nei suoi confronti un'azione subordinata di manleva e la domanda di condanna alla restituzione della somma di € 7.000;
- con comparsa depositata il 26/11/09, anch' essa richiamata *per relationem*, il chiamato in causa si è costituito in giudizio ed ha contestato le domande del convenuto, chiedendo la sua condanna al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c.;
- orbene, ai fini della decisione, acquista rilievo preliminare la domanda di risoluzione del rapporto di mediazione proposta dal convenuto;
- al riguardo va premessa la piena condivisibilità dell'orientamento giurisprudenziale che, valorizzando la natura professionale dell'attività del mediatore e la portata dell'art. 1759 c.c., perviene alla conclusione secondo cui "la mancata informazione del promissario sull'esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata, della quale il mediatore doveva e poteva essere edotto, legittima il suo rifiuto di corrispondere la provvigione, rifiuto nel quale deve ritenersi implicita la proposizione di una domanda di risoluzione del contratto di mediazione" (Cass. n. 16623/10);
- nel merito la domanda di risoluzione deve giudicarsi fondata e va accolta, in quanto è stata acquisita nel corso del giudizio la prova dell'inadempimento del mediatore all'obbligo di segnalare l'irregolarità urbanistica delle due verande dell'appartamento;
- al riguardo va rilevato che è emerso un contrasto tra le testimonianze di MZ (moglie del convenuto, la quale ha riferito che il mediatore AP anche alla sua presenza aveva confermato la regolarità urbanistica delle verande) e NZ (collaboratore del mediatore all'epoca dei fatti, il

quale ha riferito di aver sentito AP dire al convenuto, alla presenza della moglie, che le verande non erano “condonate”);

- tra le due versioni deve ritenersi veritiera quella di MZ, in quanto la tesi del convenuto ha trovato ulteriore e decisivo riscontro: a) nella testimonianza di VZ, sorella di MZ, la quale ha precisato di aver visionato l'appartamento in fase di trattative per esprimere un parere quale architetto, e di aver sentito AP confermare alla sorella la regolarità urbanistica delle verande; b) nella pubblicità dell'immobile in vendita effettuata dall'attrice (dal volantino allegato come documento n. 11 bis del fascicolo di parte attrice risulta infatti che l'immobile è stato promesso in vendita completo delle due verande); c) soprattutto dalla condotta di AP riferita dal testimone, AB, venditrice dell'immobile, la quale ha riferito che il mediatore le aveva chiesto, tramite la segretaria, di rendere una dichiarazione non veritiera sull'avvenuta comunicazione dell'irregolarità urbanistica delle verande al convenuto in sede di stipulazione del preliminare;
- questo comportamento processuale, in particolare, rende evidente il tentativo della parte di condizionare il contenuto di una testimonianza al fine di acquisire la prova di una circostanza di fatto non veritiera, e si pone in palese contrasto con il dovere di correttezza di cui all'art. 88 c.p.c., sicché da esso possono trarsi, ai sensi dell'art. 116 c.p.c., significativi argomenti di prova a sostegno della controparte;
- l'inadempimento al dovere di informazione di cui si è giudicata acquisita la prova deve ritenersi grave, in quanto riguarda una caratteristica rilevante dell'immobile, per di più pubblicizzata nella vendita, a prescindere poi dal fatto che il convenuto abbia deciso di stipulare comunque il contratto definitivo, dopo aver appreso la circostanza stessa (sulla rilevanza *ex se* della violazione del dovere di

informazione sulla regolarità urbanistica dell'immobile, v. ancora Cass. n. 16623/10);

- alla dichiarazione di risoluzione del contratto di mediazione consegue la condanna dell'attrice alla restituzione della somma di € 28.001,06 versata dal convenuto in esecuzione dell'ordinanza ex art. 186 ter c.p.c emessa nel corso del giudizio per il pagamento della provvigione, previa revoca dell'ordinanza stessa;
- non può essere accolta invece la domanda del convenuto (rivolta all'attrice e al chiamato in causa) di restituzione della somma di € 7.000, asseritamente versata in contanti al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, in quanto non è stata acquisita in giudizio alcuna prova idonea a dimostrare tale pagamento;
- infine deve essere rigettata anche la domanda ex art. 96 c.p.c. del chiamato in causa, posto che la sua partecipazione al giudizio si è resa necessaria per accertare la condotta (illecita) posta in essere e posto che lo stesso nel corso del giudizio ha assunto un ruolo adesivo alla posizione difensivo dell'attrice, rimanendo così soccombente;
- le spese di lite seguono la soccombenza,

P.Q.M.

definitivamente pronunciando:

1. accoglie la domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento del contratto di mediazione dedotta in giudizio e quindi rigetta la domanda della T S.p.a. di pagamento della provvigione e, revocata l'ordinanza ex art. 186 ter c.p.c. del 15/3/10, la condanna a restituire a NM la somma di € 28.001,06, oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo;
2. rigetta le ulteriori domande delle parti;
3. condanna la T S.p.a. e AP, in solido, a rimborsare a NM le spese di lite che liquida in complessivi € 5900, di cui € 40 per spese ed €

1900 per diritti, oltre rimborso forfettario delle spese generali, iva e cpa.

Verona, 31 maggio 2012

Il Giudice