

**Repubblica Italiana***In nome del Popolo italiano***TRIBUNALE DI CASSINO****SEZIONE CIVILE**

Il Giudice, Dr.ssa Irene Sandulli, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. [REDACTED] del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2011 e rimessa in decisione all'udienza del 30.9.2015, vertente

TRA

[REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t., p.i. [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] via [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende per procura in calce al ricorso introduttivo,

PARTE ATTRICE**E**

[REDACTED] di [REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t., p.i. [REDACTED], con sede in [REDACTED] via [REDACTED],

PARTE CONVENUTA contumace**E**

[REDACTED] c.f. [REDACTED], residente in [REDACTED] via [REDACTED]

PARTE CONVENUTA contumace**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

I procuratori concludevano come da verbale in atti, all'udienza di precisazione delle conclusioni.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

La società attrice (di seguito, per brevità, anche solo [REDACTED]) ha premesso in fatto di essere stata contattata nel gennaio 2009 dal [REDACTED], quale rappresentante dell'Agenzia Immobiliare omonima (in epigrafe intestata), per una proposta vendita immobiliare relativa ad un terreno edificabile in [REDACTED] (meglio identificato in atti) e di essersi quindi interessata all'acquisto sottoscrivendo poi, sulla scorta delle dichiarazioni del [REDACTED], di copie del foglio di mappa e del piano di lottizzazione, una dichiarazione di presa visione di immobile e riconoscimento di compensi professionali espressamente subordinato alla conclusione dell'affare, compensi effettivamente versati al [REDACTED] in data 12.7.2008 per totali euro 12.000,00 (comprensivi di Iva); evidenzia quindi che intavolate le trattative con i venditori, veniva sottoscritta una mera scrittura d'intenti non pervenendosi però al preliminare perché da "opportuni controlli" la caratteristiche del bene sarebbero risultate difformi da quelle "afferimate come vere dall'agenzia immobiliare"; contestando,

quindi, l'inveridicità delle informazioni ricevute in spregio agli obblighi di correttezza e diligenza gravanti sul mediatore, e rilevando la mancata conclusione dell'affare (neanche sub specie di preliminare), assume il proprio diritto alla restituzione della provvigione versata ed al ristoro di tutte le perite e i danni asseritamente subiti ossia per le "spese vive" sostenute rispetto all'affare proposto pari ad ulteriori euro 10.000,00, a titolo di indagini e progettazione di massima conferiti ad altro professionista.

Radicalosi il contraddittorio, verificata la mancata costituzione pur a fronte della rituale chiamata in causa, è stata dichiarata la contumacia dei convenuti; quindi all'esito dell'istruttoria svolta la causa è pervenuta all'udienza del 30.9.2015 (subentrata nel ruolo per decreto presidenziale n. 31/2015) e qui trattenuta in decisione con termini per sole comparse conclusionali, ex art. 190 c.p.c..

Poiché si controverte del diritto (o meno) a provvigione e di asserite responsabilità nell'ambito di un pacifico rapporto di mediazione immobiliare, giova rammentare in via sistematica che, a mente dell'art. 1754 c.c., "mediatore" è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, approfondendo un'attività di natura contrattuale senza particolari vincoli di rappresentanza, collaborazione o dipendenza, laddove la conclusione dell'affare (inteso come qualsiasi operazione economica generatrice di un rapporto obbligatorio, cfr. Cass. civ. 12527/2010) costituisce soltanto la "condicio iuris" idonea a far sorgere il diritto alla provvigione (cfr. *ex multis*, Cass. civ. 18514/2009, avendo appunto il mediatore "diritto" al compenso, ex art. 1755 c.c., solo ove l'affare sia *concluso* per effetto del suo intervento).

Si è inoltre chiarito in giurisprudenza che ai fini di tale conclusione, e della sua riconducibilità causale a fatto del mediatore, questi potrà *assolvere il suo compito sia secondo il modello della "mediazione di contratto" (favorendo, cioè, l'utile contatto tra le parti), sia attraverso fattispecie mediatizie che non presuppongono un formale accordo tra le parti e si caratterizzano per la loro atipicità negoziale, sì da doversi ritenere non esaustivo il sintagma "contratto di mediazione"* (così Cass. 23842/2008).

Nulla *quaestio*, poi, che nella fattispecie emerga una sostanziale ipotesi di mediazione "tipica" e non "atipica" (ovvero di mandato, figura di origine giurisprudenziale, cfr. *ex multis* Cass. 8374/2009, 16382/2009), non deducendosi in fatto alcuna preventiva, concorde definizione delle condizioni di acquisto fra la ██████████ Costruzioni e il ██████████, né il conferimento – a monte – di uno specifico incarico di compravendita, e un correlato obbligo di procacciamento dell'affare richiesto, quanto piuttosto l'"onere" – incombente al medesimo mediatore – di mettere utilmente in contatto le parti ed attivarsi per la sua positiva "conclusione".



Parte attrice ha invero evidenziato di essere stata contattata d'autonoma iniziativa dello stesso [redacted] in merito ad una potenziale operazione d'acquisto, senza alcun previo sollecito dell'istante né pattuizione di specifici incarichi o condizioni vincolanti per il mediatore, dovendosi quindi ricondurre quella proposta commerciale a preciso impulso dello stesso [redacted] nell'ambito della sua ordinaria attività d'impresa; nemmeno dagli atti emergono riscontri indicativi di un qualche "mandato" di vendita intercorso fra i due soggetti, e la "scheda descrittiva terreno" (sub doc. 1 fascicolo attoreo) nulla evidenzia in tal senso, fungendo semmai da mera "proposta" o prospettazione dei dati tecnici, identificativi di una possibile transazione immobiliare (relativa a terreno edificabile). Ne deriva, in linea di principio, che il diritto a provvigione per il [redacted] restava condizionato non al "reperimento" di una specifica occasione di compravendita, nel senso predeterminato dalle parti, bensì alla mera "conclusione" (nell'accezione sopra ricostruita) dell'affare dallo stesso prospettato alla [redacted].

Sempre in via sistematica, ai fini della dedotta responsabilità del mediatore (sostanzialmente ascritta all'inveridicità dei dati forniti sul terreno) deve rammentarsi che in ogni caso, sia per la mediazione "atipica" che per quella "tipica", compito del mediatore è svolgere l'attività assunta *in modo esauriente e funzionale all'interesse della parte alla conclusione dell'affare, e quindi con diligenza adeguata alla sua professionalità, ragionevolmente esigibile, in rapporto alla sua organizzazione concreta, in modo che la controparte non sia legittimata a rifiutarsi di concluderlo per non essere stata informata su circostanze influenti sulla sua conclusione o esecuzione, conosciute o agevolmente conoscibili* (nel caso sottoposto all'attenzione della Suprema corte, si trattava di notizie riguardanti il rilascio del certificato di abitabilità, cfr. sempre Cass. civ. 8374/2009, cit.).

Invero, anche alla luce della natura "specialistica" del ruolo di mediatore (indirettamente avallata dai vari obblighi della l. 39/1989 fino al recente D. Lgs. 59/2010 e ribadita dalla più recente giurisprudenza), questi è tenuto nell'ambito della sua attività ad osservare la diligenza qualificata richiesta all'operatore professionale (Cass. civ. 4126/2001), fornendo ogni informazione disponibile o *ragionevolmente esigibile*, e adoperandosi con la dovuta correttezza nei confronti di tutti i potenziali contraenti (così argomentando, *ex multis*, da Cass. civ. 12694/2010, Cass. 24333/2008).

Circa i "contenuti" concreti dell'obbligo di corretta informazione, qualificanti la sua responsabilità ex art. 1759 c.c., si è ripetutamente affermato che essi si estendono, *in positivo*, a tutte le circostanze note o comunque "conoscibili", con la comune diligenza richiesta ad un operatore professionale, mentre includono, *in negativo*, il divieto di fornire non solo informazioni inveritiere, ma anche informazioni su circostanze non previamente controllate o sfornite di obiettività, quando un dovere di "media" diligenza esigibile imporrebbe al professionista di astenersi dal darle (così, *ex multis*, Cass.

civ. sez. 3, n. 19951/2008, 26/05/1999, n. 5107, sez. 2, 4126/2001, 5938/93 e per tutti, di recente, Cass. 16 luglio 2010 n. 16623).

Del resto, l'art. 1759 comma 1 c.c. va oggi letto in coordinazione con gli art. 1175 e 1176 c.c. nonché con le disposizioni specifiche della materia, a partire dalla l. n. 39 del 1989 applicabile nella specie "ratione temporis". In tale prospettiva il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione, particolari indagini di natura tecnico-giuridica (come ad es. l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto di trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali e ipotecarie) allo scopo di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell'affare, è pur sempre gravato, in positivo, dall'obbligo di riferire le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore e, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tale caso di astenersi dal darle. Deriva da quanto precede, pertanto, che qualora il mediatore infranga tali regole di condotta, è configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti dal cliente (Cass. civ. 16 luglio 2010 n. 16623).

Poiché nella fattispecie il mancato buon fine dell'affare viene imputato, in buona sostanza, all'inferiore volume edificabile dell'area procacciata in vendita dal [REDACTED], rispetto alle sue dichiarate caratteristiche, ai fini di un'eventuale responsabilità professionale deve accertarsi non tanto se l'obbligo informativo del mediatore coprisse anche – secondo criteri di media esigibilità – la preventiva acquisizione e divulgazione di simili dati tecnici, quanto piuttosto se – in difetto di previa, mirata verifica ed univoco riscontro "tecnico" sull'indice edificatorio del terreno – il mediatore potesse rappresentarlo al potenziale acquirente e, soprattutto, prospettarglielo in termini realistici.

Se è vero, infatti, che - in difetto di apposito incarico o di eccezionali circostanze di fatto (non emergenti nella specie, in carenza di più specifica evidenza) – il mediatore di regola non è tenuto a compiere particolari indagini di spessore tecnico-giuridico, pur teoricamente rilevanti per la conclusione dell'affare (ad es., come visto, la libertà da vincoli pregiudiziali sulla base di visure ipo-catastali, ovvero la presenza di un particolare assetto edilizio-urbanistico), egli è nondimeno tenuto a sottacere tutte quelle circostanze di cui non abbia acquisito precisa o sicura conoscenza, imponendosi in questo caso, per diligenza e correttezza, quantomeno un obbligo di "astensione" (così argomentando anche da Cass. 19951/2008).

Argomentando da tali principi si deduce anche, in giurisprudenza, che circostanze fattuali incisive e quindi rimproverabili al mediatore, se omesse, scorrette o non previamente verificate, sono tutte

quelle che, se opportunamente conosciute dalle parti, le avrebbero dissuase dal procedere ulteriormente nelle trattative, o dal prestare interesse all'affare, ovvero le avrebbero indotte a concluderlo a diverse clausole e condizioni, con l'ulteriore, pacifica conseguenza che la parte tenuta al pagamento della provvigione può obiettare in tal caso l'avverso inadempimento, per sottrarsi al versamento della stessa provvigione (*ex multis*, cfr. Cass. 27 aprile 1982, n. 2631).

Tanto premesso, nel caso di specie va anzitutto rilevato che la scheda descrittiva del terreno edificabile (cfr. doc. 1 fascicolo attoreo) proposto in vendita alla [REDACTED] indicava a chiare lettere, oltre alla superficie complessiva dell'area, un "indice di edificabilità" pari ad un determinato coefficiente, attestandone (o quantomeno prospettandone) un'edificabilità residenziale pari a mc. 737,28; che tale, poi, sia il terreno effettivamente visionato dalla società attrice, con connesso impegno al "riconoscimento compensi professionali" (cfr. doc. 2 fascicolo attoreo) emerge chiaramente dal raffronto con gli estremi catastali indicati nella "bozza" di accordo dell'8.7.2008 (cfr. sempre doc. 2), mentre il teste [REDACTED], lineare ed attendibile sul punto ancorché addotto dalla stessa attrice, proprio per la precisione dei suoi circostanziati riferimenti e per la diretta partecipazione all'episodio, ha confermato che la "brochure" con le informazioni prospettate sull'affare corrisponde a detta scheda (recando quindi gli stessi dati identificativi e descrittivi) e che nei colloqui/contatti intercorsi col [REDACTED], questi aveva espressamente "ribadito" le caratteristiche tecnico-edificatorie riferibili al fondo, oltre a partecipare ad almeno un incontro nel contraddittorio di venditore/acquirente, salvo poi dileguarsi dal giugno 2010 (*si è vero, ero presente e l'incontro si svolgeva presso lo studio dell'Ing. [REDACTED]. Riconosco la brochure ... ricordo che il [REDACTED] ribadiva a voce quanto indicato nella brochure ... ho partecipato a degli incontri successivi in [REDACTED]*).

Appare quindi provato che, in sede di contatto e "proposizione" dell'affare il [REDACTED], attivatosi d'iniziativa illustrava alla [REDACTED] l'occasione di un acquisto immobiliare con determinate caratteristiche, ben sapendo – o quantomeno dovendo sapere, avendola contattato di suo impulso – che a fronte di un terreno ineditato ma potenzialmente edificabile, la società acquirente doveva sicuramente porre l'accento sulla volumetria del fondo e sulle sue concrete possibilità di "sfruttamento"; né avrebbe avuto senso, del resto, prospettare in vendita ad un soggetto diverso (ad es., privato o altra società) un terreno del genere, la cui concreta appetibilità commerciale e messa a frutto postulava, per definizione, un'attività progettuale-edificatoria (consona ad un'impresa di costruzioni).

E' altresì provato che, in quel contesto "preliminare" di contatti e informative col mediatore, finalizzato al definitivo accordo coi venditori, il [REDACTED] forniva una serie di dati materialmente

rispondenti alla "scheda" tecnico-descrittiva del bene, rimarcandone la sostanziale veridicità ed attendibilità.

Tali dati, con particolare riguardo alla cubatura del fondo sono però risultati difformi dalla reale conformazione e dalle contingenti potenzialità edificatorie del terreno, avendo il tecnico della [REDACTED] riscontrato, una volta intavolate le trattative (cfr. punto 4) delle premesse in fatto, atto di citazione), evidentemente in virtù di autonome indagini e misurazioni, *che si poteva realizzare una volumetria inferiore rispetto a quella preventivata, o meglio, che quella preventivata era possibile ma non era certa l'approvazione rispetto alla stradina campita come zona da escludere nel piano particolareggiato* (cfr. verbale di deposizione del [REDACTED]).

Appare quindi ragionevolmente confermato che, addentratasi nel "vivo" delle trattative per la chiusura dell'affare ed intrecciati i contatti con la parte venditrice, l'odierna attrice procedendo agli opportuni controlli tecnici e progettuali sul fondo, rilevasse un indice di cubatura inferiore, per l'erronea inclusione - nella base di calcolo confluita nella "brochure" del [REDACTED] - di una porzione priva di sicura suscettività edificatoria né, quindi, automaticamente computabile per i volumi ricavabili dal terreno.

Sebbene, poi, la contumacia nel nostro sistema non rivesta specifica valenza ammissiva o confessoria, non valendo ad espungere dal "*thema probandum*" i fatti costitutivi della pretesa, il [REDACTED] non ha potuto, giocoforza, prospettare e provare una diversa realtà dei fatti, né smentire la ricostruzione - plausibile - fornita in lite dall'attrice: non risulta quindi confermata, in lite (con onere gravante in via impeditiva sulle stesse parti convenute) l'effettiva computabilità di tutto il terreno a fini edificatori e, comunque, l'obiettivo verificabilità e certezza dei dati prospettati alla [REDACTED] in vista della vendita, ai fini del corretto espletamento del mandato professionale.

Che, poi, la potenzialità edificatoria del terreno fosse un aspetto di rilievo per l'adesione all'affare proposto, o comunque per il suo proseguimento a date condizioni, lo dimostra non solo e non tanto la veste imprenditoriale dell'attrice (pacificamente operante nel campo edile, come denota la sua stessa ragione sociale, senza alcuna contraria e persuasiva smentita dal convenuto contumace), comunque militante per adeguati margini di ricavo dall'affare e quindi per elevate aspettative di resa dal terreno, ma l'inequivoco tenore degli accordi raggiunti con la parte venditrice, in particolare l'art. 7 della scrittura privata in atti, che subordinava espressamente *l'acquisto del terreno al verificarsi della possibilità di costruire n. 5 villini aventi, indicativamente, cadauno superfici abitative pari a mq. 50 ed altrettanti come locali a destinazione servizi*.

L'interesse all'edificabilità del fondo pare poi rinsaldata, per *tabulas*, dall'art. 5 della medesima scrittura ove l'unità abitativa "promessa" in permuta ai venditori si attesta in complessivi mq. 50 (con altrettanto locali a destinazione servizi) al pari, quindi, delle altre previste, con espressa

condizione sospensiva dell'acquisto: a prescindere, quindi, dal concreto numero e "metratura" dei singoli appartamenti realizzabili sul fondo, è un dato di fatto che l'impresa fondasse su quell'affare precise aspettative di realizzo economico.

Tanto induce, logicamente, a concludere che per il potenziale acquirente più che la superficie in sé (mai messa in discussione) contava l'indice di sfruttamento del terreno, quale caratteristica intrinseca di utilità ai fini dell'operazione negoziale, e che l'elemento in oggetto ben poteva incidere sul suo concreto interesse al perfezionamento dell'affare, o alla rideterminazione dei suoi termini principali (ad es., condizioni di vendita, prezzo): elemento, tuttavia, non completamente riscontrato alla prova dei fatti.

Dai precedenti rilievi consegue che, se l'utile edificabilità del fondo innescava un certo interesse nella società inducendola a quel tipo di operazione commerciale, l'inveridicità ovvero inattendibilità/imprecisione delle informazioni rese ne ha falsato l'autodeterminazione negoziale, spingendola verso un affare che la stessa presumibilmente non avrebbe intrapreso, ovvero che avrebbe trattato ma a diverse condizioni, rimodulando il peso dei reciproci impegni o il complessivo equilibrio del sinallagma: ne deriva la palese incidenza del contegno professionale del [redacted] di su quelle istanze di convenienza, se non "sicurezza" ed opportunità dell'affare che permeano gli obblighi d'informazione e correttezza del mediatore, ex art. 1759 c.c.

Invero, seppure non potesse esigersi dal convenuto (in difetto di esplicito incarico in tal senso, non documentato dall'attrice) un'analitica indagine sull'esatto volume edificatorio del fondo, né la compiuta ricognizione di tutti i profili edilizio-urbanistici incidenti sulla sua base di computo, non può dubitarsi che, in difetto di informazioni certe ovvero solo superficialmente attenzionate né approfondite nei loro effettivi presupposti (ad es., appunto, concreti requisiti di edificabilità ed inclusione o meno di date porzioni), lo stesso ben avrebbe potuto e dovuto astenersi dall'inserirle nella scheda informativa, o dal rimarcare la correttezza nei colloqui con l'amministratore della SEA.

A prescindere quindi dal fatto che nella specie si giunse o meno, tecnicamente, a "conclusione" dell'affare, nel senso necessario all'ottenimento della provvigione (cfr. supra), l'inottemperanza dell'agenzia immobiliare al disposto dell'art. 1759 c.c. (specificamente censurato dalla parte attrice) la rende contrattualmente inadempiente, elidendo l'obbligo del corrispettivo (compenso o provvigione) ed abilitando l'attrice alla restituzione degli importi, già documentalmente versati (cfr. fascicolo attoreo, con quietanza della [redacted]).

Se è vero, infatti, che l'inadempimento del mediatore neutralizza ex art. 1460 c.c. l'altrui obbligo di provvigione, legittimando la parte non inadempiente a rifiutare il proprio corrispettivo (*ex multis* Cass. civ. sez. III, 5938/1993 cit.), nella specie l'avvenuto versamento configura un indebito



“oggettivo”, non essendo obiettivamente dovuta, *in nuce*, la controprestazione del cliente, per essere venuta meno la “causa” dei reciproci doveri, ossia la funzionalità di un rapporto obbligatorio astrattamente riferibile al pagamento.

Rammentando, quindi, che spetta al giudice il potere-dovere di qualificare i fatti controversi, a prescindere da ogni diversa, formale denominazione eventualmente impressa dalle parti (per tutti SS.UU. civ. 27/2000) pur nei limiti delle allegazioni e degli elementi probatori acquisiti in lite, e che la reale portata del “*petitum*” deve ricostruirsi in base alla volontà sostanziale della parte, cogliendo il senso obiettivo della pretesa rispetto alle finalità concretamente perseguite con l’azione (così argomentando, *ex multis*, da Cass. civ. 19630/2011), nella specie la domanda restitutoria della parte attrice deve ricondursi negli schemi dell’altrui inadempimento contrattuale (per violazione degli incombenti doveri di correttezza e diligenza professionale), giustificando - a fronte di un indebito oggettivo - la ripetizione di quanto già versato a titolo di provvigione.

Sulla somma così versata di euro 12.000,00 comprensivi di iva (e quietanzata, come da sigla apparentemente riferibile alla Immobiliare [REDACTED] del [REDACTED] né, chiaramente, disconosciuta in lite), spettano gli interessi di legge sin dalla data del versamento (coincidente quantomeno con la data della fattura quietanzata, del 12.7.2008) al soddisfo, dovendosi presumere dalla stessa dinamica della vicenda e dalla qualifica delle parti coinvolte almeno una grave, inescusabile ignoranza circa la dovutezza del corrispettivo da parte del [REDACTED], resosi inadempiente ai propri doveri professionali, né ravvisandosi quello stato di dubbio o inconsapevolezza, viepiù “qualificati” (cfr. Cass. 8466/1987, 8587/2004) teoricamente escludenti la “malafede” di cui all’art. 2033 secondo inciso c.c. (ai fini di una diversa decorrenza degli interessi).

Nulla spetta invece a titolo di cumulo ex art. 1224 comma 2 c.c. (nemmeno specificamente richiesto, del resto) poiché la mera ricezione di un indebito non suffraga, di per sé, la sussistenza di un maggior “danno” patrimoniale, riconoscibile solo con la rigorosa, circostanziata allegazione e prova dell’effettivo pregiudizio subito dall’indisponibilità della somma durante il periodo di mora e della perdita di realistiche *chances* di più proficuo investimento (non meramente compensato, in ipotesi, dalla semplice corresponsione degli interessi legali, cfr. per tutti SS.UU. 19499/2008, Cass. 11594/2004).

La condanna deve peraltro porsi a carico di entrambi i convenuti, essendo documentata (cfr. visure in atti) la qualifica di amministratore ed accomandatario del [REDACTED] che ne impone la responsabilità illimitata e solidale per tutte le obbligazioni sociali o comunque contratte nell’interesse sociale (come nel caso di specie, spendendosi tutta l’attività di mediazione nel nome della “Immobiliare [REDACTED]”, cfr. docc. 1,2,3 fascicolo attoreo), salvo il solo beneficio di

preventiva escussione evocabile in sede esecutiva (cfr. artt. 2315-2318 c.c. sulle s.a.s., in riferimento diretto all'art. 2304 c.c.).

La domanda attorea deve invece disattendersi sull'ulteriore versante, non essendo chiaramente emerso che le addotte spese di progettazione e indagine, pur funzionali all' "inquadramento" tecnico-urbanistico dei luoghi, siano univocamente imputabili alla condotta imperita/omissiva del [REDACTED], producendosi cioè come effetto "normale" e diretto dell'altrui illecito in vista di un'ipotetica responsabilità risarcitoria (cfr. art. 1223 c.c., integralmente mutuato in tema di responsabilità aquiliana).

Non risulta invero, in termini di realistica probabilità e secondo i noti canoni di adeguatezza o regolarità causale (cfr. sempre art. 1223 c.c. sul vaglio civilistico del meccanismo di causalità), con onere incombente alla stessa parte richiedente (ex art. 2697 c.c.), che quegli oneri, quand'anche sostenuti, fossero conseguenza necessitata e ragionevolmente plausibile, se non esclusiva, dell'erronea informazione sui volumi edificabili dal terreno, mentre non può astrattamente escludersi che – pur in presenza di una minore potenzialità edificatoria – l'odierna attrice intendesse comunque procedere nell'affare, magari con diversi e meno onerosi patti (anche sul piano economico), sia nei rapporti con il venditore che con il mediatore, e che sulla scorta di tale "iter" contrattuale la stessa comunque dovesse sostenere spese di progettazione e verifica, analoghe a quelle oggi lamentate.

In altri termini, sebbene la circostanza della diversa edificabilità – come già diffusamente motivato – fosse rilevante e significativa nella valutazione globale dell'affare, paralizzando la debenza di un corrispettivo (provvigione) al mediatore, non appare però univocamente provato (con onere della stessa attrice) che quella sopravvenienza di fatto escludesse *in nuce* la perseguibilità stessa dell'affare o qualsiasi teorico interessamento all'operazione, pur se con diversi accorgimenti tecnici o a più blande condizioni economiche; ne deriva, di riflesso, che non necessariamente le spese sostenute con il progettista - a fronte degli originari dati di "edificabilità" comunicati dal [REDACTED] - configurano un onere "superfluo" e quindi una perdita certamente evitabile dall'impresa, ove la stessa non fosse stata, *in nuce*, contattata ed erroneamente informata dal mediatore.

Dell'assoluta escludibilità di rimedi alternativi o diverse opzioni contrattuali, comunque relative al terreno prospettato dal [REDACTED], l'attrice non ha offerto la minima evidenza, limitandosi apoditticamente a censurare l'esborso di spese connesse all'ipotizzato acquisto.

Al contrario, è la stessa impresa a dedurre di essersi attivata per gli "opportuni controlli" nel corso delle trattative coi potenziali venditori, appurando in quel contesto ancora prodromico che il bene avrebbe mostrato caratteristiche "diverse a quelle affermate come vere dalla Agenzia immobiliare" (cfr. punto 4) a p. 2 dell'atto di citazione), e precisare come le "indagini approfondite"

sull'edificabilità richieste al suo tecnico (le stesse richieste oggi a titolo risarcitorio) mirassero proprio allo studio di *soluzioni alternative* (cfr. punto 6), p. 3 atto introduttivo), contemporabili cioè con lo sfruttamento del sito *così come proposto in vendita e per gli scopi preventivati*.

Non può quindi escludersi che, pur sapendo della realizzabilità, in ipotesi, di sole 4 unità immobiliari in luogo di 5 complessive (e per volumetrie inferiori), la [REDACTED] comunque fosse intenzionata a procedere, pur rimodulando gli impegni economici coi venditori, e che nell'ambito della sua ordinaria attività d'impresa edile, si rendesse necessario uno studio di progettazione e fattibilità riferito ai luoghi, né che la verifica concreta delle ulteriori opzioni prospettabili comunque rispondeva a precisa scelta della stessa attrice, a prescindere dal precedente "ruolo" del [REDACTED] in definitiva, che si prospettassero spese comunque affrontabili e gravanti sul "bilancio" dell'attrice, in linea col suo oggetto operativo.

Del resto, la stessa [REDACTED] ha evidenziato di essere già sostanzialmente edotta delle caratteristiche (anche edilizio-urbanistiche) del terreno, quando si accingeva allo studio di quelle potenziali "soluzioni alternative" comunque idonee allo sfruttamento dei luoghi.

La stessa fattura nr. 6/2009 emessa dal tecnico di parte (geom. [REDACTED]), riferita agli oneri che si vorrebbero qui risarciti reca la data del 16.3.2009, implicando quindi – di tutta verosimiglianza – un operato tecnico-progettuale e un incarico professionale già esauriti a tale data, quindi precedentemente conferiti dalla [REDACTED]: ora, se è vero – come sostanzialmente ammette la stessa deducendo – che quelle indagini da un lato servivano a sondare l'obiettivo "fattibilità" di diversi progetti, comunque compatibili con il sito prospettato, e dall'altro a raggiungere definitiva certezza sulla sua minore edificabilità, non si spiega come mai le stesse comunque vennero affidate al tecnico, pur avendo già la parte avuto sentore, nel corso delle trattative con i venditori (cfr. sempre punto 4, atto di citazione) di un minore volume edificabile ed essendosi anzi già indotta alla compravendita, con scrittura privata del luglio 2008 (completa di ogni elemento identificativo dei termini essenziali dello "scambio", né relegabile a mera bozza o punteggiatura, ma già vincolante per le parti pur sotto "condicio", ex art. 7).

La peculiare dinamica della vicenda e la stessa "scansione" temporale delle sue tappe porta piuttosto a ritenere che si trattasse di oneri tecnici comunque utili e d'interesse per la parte, anche in un'eventuale logica di "ridimensionamento" dell'attività edificatoria prospettabile, o di complessivo "ripensamento" degli oneri contrattuali: come tali, essi non possono univocamente ascriversi al contegno negoziale dei convenuti, né a questi rimproverarsi in un'ottica di assoluta inesigibilità, non configurando con la dovuta verosimiglianza ed obiettività (insite nell'indagine del nesso causale, ex art. 1223 c.c.) una conseguenza "diretta" o necessitata delle pur erronee informazioni sulla volumetria ricavabile dal fondo.

In tale indeterminatezza di fondo non può che respingersi la domanda risarcitoria dell'istante, dovendosi opportunamente rammentare che il risarcimento di un danno postula uno stringente accertamento (sulla scorta di verificabili allegazioni in fatto e conformi riscontri probatori) sia del fatto illecito che del tipo di danno concretamente sofferto, nonché dell'univoco nesso di causalità intercorrente fra l'uno e l'altro (per tutte si veda Cass. Civ., SS.UU. n. 591/1995).

Ogni altra questione e domanda deve intendersi assorbita dalla precedente rassegna in diritto e in fatto e dalla concreta ricomposizione dei temi decisori rilevanti.

Le spese di lite seguono la soccombenza, avuto riguardo, peraltro, alla solo parziale vittorietà dell'istante, alla non particolare complessità delle questioni affrontate, alla preminente matrice documentale/giuridica della controversia, con modesta incidenza della fase istruttoria e decisionale (audizione di due soli testi, redazione di sola comparsa, riepilogativa degli originari temi controversi), ed infine allo stesso contegno contumaciale della controparte, verosimilmente concorrente allo snellimento degli oneri difensivi/processuali attorei: tutti elementi, questi, giustificanti una liquidazione su valori inferiori alla media tabellare di riferimento (ex d.m. 55/2014, scaglione fino ad euro 26.000,00).

p.q.m.

definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, disattesa o assorbita ogni diversa eccezione, deduzione ed istanza così provvede:

1. In parziale accoglimento della domanda, accertata e dichiarata la responsabilità della società convenuta e di ~~XXXXXXXXXX~~ nell'espletamento della mediazione immobiliare per cui è lite, accerta e dichiara – per i titoli e causali espliciti in parte motiva – l'obiettivo non debenza del corrispettivo già versato ai predetti dalla società attrice,
2. Per l'effetto, condanna le parti convenute in solido fra loro a restituire alla società attrice, in persona del legale rappresentante p.t., l'importo di euro 12.000,00 oltre interessi legali decorrenti dal 12.7.2008 fino all'effettivo soddisfo,
3. Respinge nel resto la domanda,
4. Condanna le parti convenute in solido fra loro a rifondere alla società attrice, in persona del l.r. p.t., le spese del giudizio che liquida sulla scorta degli illustrati criteri in complessivi euro 3.000,00 per compensi professionali oltre al rimborso di iva, cpa, spese forfetarie di legge e di euro 231,00 per spese vive.

Cassino il 29.1.2016

Il Giudice

Irene Sandulli