

N. R.G. 9138/2020



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI MONZA**  
**1^ SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario dott.ssa  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado promossa con atto di citazione notificato in data 24.11.2020

da:

con l'avv.

attore

nei confronti di

con l'avv.

convenuta

e

con l'avv. Federica Dalan

terza chiamata

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno precisato le conclusioni come da fogli depositati telematicamente

**ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con l'atto di citazione sopra indicato, il signor \_\_\_\_\_ ha citato in giudizio la \_\_\_\_\_ per sentirla condannare alla restituzione del compenso provvigionale corrispostole per l'intermediazione di un contratto preliminare di compravendita concluso, quale promissario acquirente, con la società \_\_\_\_\_, ed avente ad oggetto un immobile in corso di costruzione facente parte di un erigendo complesso condominiale sito a \_\_\_\_\_. L'attore chiedeva anche la condanna di \_\_\_\_\_ al risarcimento dei danni patiti in conseguenza della contestata violazione dell'art. 1759 comma 1 c.c.. A sostegno delle domande il signor \_\_\_\_\_ segnalava la nullità del sopra menzionato contratto preliminare per omessa consegna da parte della promittente venditrice

della garanzia fideiussoria ex art. 2 D.Lgs 122/2005, nonché eccepiva la responsabilità contrattuale della convenuta per non averlo informato sia del diritto di ottenere dalla  
il rilascio della fideiussione sia delle difficoltà finanziarie in cui versava la stessa  
. al momento della stipula del contratto preliminare.

Si costituiva la con comparsa 12.3.2021 chiedendo il rigetto delle domande formulate dall'attrice ed eccependo in via pregiudiziale l'improcedibilità della domanda attorea ex art. 3, comma 1 D.L. 132/2014 per omesso espletamento della procedura di negoziazione assistita, nonché, in via preliminare, l'inammissibilità della domanda di restituzione del compenso provvigionale fondata sulla nullità del contratto intermediato, stante la ritenuta violazione del principio del contraddittorio in ragione della mancata instaurazione del giudizio anche nei confronti della promittente venditrice La convenuta chiedeva anche il differimento della prima udienza di comparizione ai fini della chiamata in causa in garanzia della propria compagnia assicurativa

Si costituiva con comparsa 19.7.2021 la associandosi nel merito alle difese di ed eccependo dei limiti di operatività della polizza.

Escussi i testi e precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione.

Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di improcedibilità della domanda ex art. 3, comma 1 D.L. 132/2014 sollevata dalla convenuta in quanto il presente giudizio ha come oggetto un rapporto contrattuale intercorso tra un professionista ( ) e un consumatore ( ) con la conseguenza che nel caso di specie non trova applicazione la condizione di procedibilità in esame.

Da rigettare è anche l'eccezione sollevata dalla convenuta di inammissibilità della domanda svolta in via principale dal signor per la mancata instaurazione del contraddittorio nei confronti della .. Tale eccezione deve considerarsi superata a seguito della produzione in giudizio dell'ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. del 19.11.2020 (doc. 19 fascicolo attore), con cui il Tribunale di Monza ha dichiarato in altro separato giudizio svoltosi tra l'attuale attore e la propria promittente venditrice ( S.r.l.) la nullità del contratto tra loro intercorso per omessa consegna della garanzia fideiussoria prevista dall'art. 2 del D.Lgs 122/2005.

Nel merito le domande dell'attore possono essere accolte nei limiti che seguono.

In primo luogo, l'accertata nullità del contratto intermediato dalla con pronuncia giudiziale passata in giudicato esclude in radice il sorgere del diritto del mediatore a percepire il relativo compenso provvigionale che annovera, tra i suoi elementi costitutivi, la conclusione di un negozio idoneo a garantire sul piano giuridico il raggiungimento del risultato economico perseguito dalle parti, che, invece, essendo nullo ab origine, è improduttivo di effetti.

La deve, quindi, restituire all'attore quanto percepito a titolo di provvigione per l'intermediazione di un negozio nullo, ossia la somma di euro 10.980,00.

Il diritto dell'attore di ottenere la restituzione delle somme versate a titolo di provvigione ex art. 1755 c.c. trova il suo fondamento anche nell'inadempimento della convenuta all'obbligo di cui

all'art. 1759, comma 1 c.c. in relazione anche agli artt. 1175 e 1176 c.c., che impone al mediatore di "comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione dello stesso".

Il mediatore non poteva non essere a conoscenza della causa di invalidità del negozio intermediato, vale a dire l'omessa consegna della garanzia fideiussoria ex art. 2 D.Lgs 122/2005. È evidente che un mediatore, che opera nel campo della compravendita di immobili, deve necessariamente conoscere la normativa di cui al D.Lgs 122/2005, soprattutto, come nella fattispecie di cui è causa, quanto agisce quale mandatario esclusivo del venditore per la vendita degli immobili.

Dall'esame dell'espletata istruttoria è emerso che la \_\_\_\_\_ non ha informato l'odierno attore del diritto di ottenere dalla promittente venditrice, al momento della stipula del contratto preliminare, la fideiussione prevista dall'art. 2 D.Lgs 122/2005. La teste \_\_\_\_\_ presente a tutti gli incontri tenutisi con \_\_\_\_\_ nell'ambito delle trattative per l'acquisto dell'immobile, ha dichiarato che il signor \_\_\_\_\_, legale rappresentante della convenuta, non ha mai trattato l'argomento relativo al rilascio della garanzia fideiussoria. La tesi contraria sostenuta dalla convenuta non ha trovato alcun riscontro, non avendo gli altri testi escussi nulla riferito sul punto.

La \_\_\_\_\_ deve, pertanto, essere condannata alla restituzione in favore del signor \_\_\_\_\_ della somma di euro 10.980,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

Da rigettare è, invece, la domanda di risarcimento dei danni formulata dall'attore.

La richiesta risarcitoria della somma di euro 15.000,00, pari alla caparra confirmatoria versata dall'attore alla \_\_\_\_\_, è stata già oggetto di valutazione da parte del Tribunale di Monza con l'ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. del 19.11.2020 con cui la \_\_\_\_\_ è stata condannata a restituire al signor \_\_\_\_\_ la suddetta somma. Inoltre, a seguito della presentazione da parte della \_\_\_\_\_ della domanda di concordato, tale somma è stata inserita nel piano concordatario, con la conseguenza che tale voce di danno non è risarcibile né rispetto all'an, fondandosi su titoli diversi, né rispetto al quantum, non essendo stato ancora portato a termine il piano concordatario.

Quanto alla richiesta risarcitoria della somma di euro 12.200,00, pari all'ammontare delle provvigioni versate dall'attore ad un differente mediatore per l'acquisto di un altro immobile, tale domanda non è accoglibile in quanto si riferisce ad un diverso rapporto giuridico, intercorso con altro soggetto, regolarmente conclusosi con il trasferimento dell'immobile in capo all'attore.

Per quanto concerne la domanda di manleva sollevata dalla convenuta, si osserva che la polizza invocata da \_\_\_\_\_ garantisce l'assicurata in relazione alle perdite patrimoniali involontariamente e direttamente cagionate a terzi, che costituiscono un danno e tale non è il compenso relativo all'attività prestata, rappresentato dalle provvigioni, oggetto della domanda restitutoria accolta nel presente giudizio.

Ne consegue, pertanto, che la domanda di manleva deve essere rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza nel rapporto processuale tra attore e convenuta e si liquidano come da dispositivo.

Nel rapporto processuale tra convenuta e terza chiamata le spese, che si liquidano come da dispositivo, devono essere poste a carico della \_\_\_\_\_ nella misura della metà, compensando la restante parte, trovando giustificazione la chiamata in causa della terza chiamata in relazione alle domande risarcitorie formulate dall'attore, all'esito del giudizio disattese.

Il Tribunale di Monza definitivamente pronunciando emana il seguente

### **DISPOSITIVO**

- 1) Condanna la \_\_\_\_\_ al pagamento in favore del signor \_\_\_\_\_ della somma di euro 10.980,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 2) Condanna la \_\_\_\_\_ al pagamento in favore del signor \_\_\_\_\_ della somma di euro 545,00 a titolo di anticipazioni e della somma di euro 4.500,00 a titolo di compensi, oltre spese forfettarie 15%, CPA ed IVA come per legge;
- 3) Rigetta la domanda di manleva formulata dalla \_\_\_\_\_
- 4) Condanna la \_\_\_\_\_ al pagamento in favore di \_\_\_\_\_ S.p.A. della somma di euro 2.250,00 a titolo di compensi, oltre spese forfettarie 15%, CPA ed IVA come per legge.

Sentenza provvisoriamente esecutiva come disposto dall'art. 282 c.p.c.

Così deciso il 3 agosto 2023

Il G.O.T.