Tribunale di Taranto, sez. I – 15/02/2022, n. 376. Est. D'Errico.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. LE RAGIONI DELLE PARTI E LO SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO.

Con atto di citazione notificato in data 21/09/2018, il sig. D. G. rappresentava di avere sottoscritto in data 02/02/2017 presso l'Agenzia Immobiliare Progetto Casa, con sede in Taranto-Lama alla Via L., proposta di acquisto dell'immobile sito in Taranto-Lama alla Via C, di proprietà della sig.ra R. A., per il corrispettivo di € 180.000,00, versando all'atto di sottoscrizione l'importo di € 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria con assegno bancario n. .. tratto sul Banco di Napoli e intestato alla proprietaria.

Aggiungeva che a seguito del perfezionamento della proposta di acquisto, aveva versato all'agenzia immobiliare la somma di € 6.000,00, a titolo di provvigione per la mediazione, ricevendo dalla stessa la documentazione catastale e notarile da produrre al notaio incaricato per il rogito e al proprio tecnico di fiducia arch. R. G. per le necessarie verifiche tecniche; che successivamente, durante un incontro avvenuto presso l'immobile alla presenza dell'arch. R. G. e della sig.ra R. A., quest'ultima rappresentava la presenza di fenomeni di umidità nella taverna dell'immobile; l'arch. R. G. accertava inoltre alcune difformità della situazione di fatto dell'immobile oggetto della proposta rispetto alla documentazione catastale relativamente ad un vano tecnico e ad una veranda; che nonostante tali lievi difformità, l'acquirente confermava la volontà di procedere all'acquisto dell'immobile.

Precisava che il notaio incaricato della stipula del contratto definitivo dott. V., esaminata la documentazione prodotta dalle parti, rilevava l'esistenza di una convenzione che si sarebbe potuta sanare con il rogito notarile definitivo con una spesa contenuta in qualche centinaio di euro a carico della parte venditrice; senonché la sig.ra R. A., disattendendo i pregressi accordi relativi alla proposta di acquisto, dichiarava di non avere più intenzione di vendere l'immobile e in ragione di ciò, nonostante l'invito formale

inoltratole con raccomandata a.r., non si presentava in data 15/03/2017 presso lo studio del notaio V. per la sottoscrizione del preliminare, come previsto nella proposta di acquisto sottoscritta dalle parti.

Deduceva di avere sostenuto, dalla data di sottoscrizione della proposta di acquisto dell'immobile, alcune spese in previsione dell'acquisto stesso, ma il rifiuto a vendere manifestato dalla convenuta sia negli uffici dell'agenzia immobiliare, sia non comparendo né aderendo all'invito del precedente difensore di parte attrice, avv. P. M., innanzi al notaio incaricato del rogito, aveva precluso definitivamente la conclusione dell'affare.

Specificava che le spese effettuate ammontavano a € 6.992,72, di cui € 512,40 a titolo di compenso delle prestazioni dell'arch. R. G., € 6.000,00 per spese di mediazione come da fattura emessa dalla agenzia immobiliare, € 480,32 versati all'avv. P. M. per spese legali, oltre alla somma di € 10.000,00, a titolo di caparra confirmatoria per la mancata vendita dell'immobile, stante il rifiuto della parte venditrice ad addivenire alla stessa, e più precisamente di € 5.000,00, atteso che l'assegno emesso all'atto della sottoscrizione della proposta di acquisto era stato restituito.

Infine, rappresentava che la sig.ra R. A., citata in data 20/12/2017 dinanzi al mediatore avv. M.P. M., non si presentava, confermando la volontà di non riconoscere alcun diritto alla parte attrice, e tale mancata adesione determinava un ulteriore danno quantificato in € 1.000,00, comprese le competenze legali per l'assistenza ricevuta in tale sede.

Pertanto, il sig. D. G. chiedeva che fosse dichiarato risolto il contratto di compravendita relativo alla proposta di acquisto sottoscritta in data 2.02.2017 afferente l'acquisto dell'immobile, villa su tre livelli sita in Lama alla Via C di proprietà della sig.ra R. A.; nonché la condanna della sig.ra R. A. al pagamento in proprio favore dell'importo di € 12.992,72 per le causali indicate, oltre che per il rimborso delle spese per il procedimento di mediazione obbligatoria e per il ristoro dei danni derivanti dalla

mancata adesione senza giustificato motivo, nonché il pagamento delle spese e competenze legali del presente giudizio, oltre gli oneri ed accessori di legge.

Con la comparsa di costituzione e risposta con chiamata in causa del terzo depositata il 5.12.2018, la convenuta sig.ra R. A. deduceva che, essendo intenzionata ad alienare l'immobile di sua proprietà sito in Lama alla via C., si era rivolta all'Agenzia Studio Lama snc DI B. G e C., alla quale aveva chiesto di individuare un congruo prezzo per la vendita alla luce della attuale situazione del mercato immobiliare, che veniva stimato in € 180.000,00.

Rappresentava di avere, pertanto, conferito incarico di mediazione per la vendita dell'immobile in data 07/01/2017, con richiesta del prezzo di € 180.000,00 e che in data 02/02/2017 perveniva proposta di acquisto, per il tramite della medesima agenzia immobiliare, da parte del sig. D. G., accettata dalla parte convenuta.

La parte venditrice non era tuttavia a conoscenza - secondo quanto dalla stessa allegato - che l'immobile fosse gravato da "prezzo imposto" e di essere titolare del solo diritto di superficie secondo quanto previsto nell'atto di assegnazione di alloggio a socio di cooperativa stipulato in data 05/12/1988 con atto del Notaio G. T., con il quale si assegnava ai soci indicati, tra i quali la sig.ra R. A., la proprietà piena del diritto di superficie per la durata di 99 anni sull'immobile, facente parte del complesso costituito da n. 7 case bifamiliari di tipo popolare edificato ex l. n. 167/62.

Tali circostanze venivano taciute dai titolari dell'agenzia immobiliare sigg.ri C. G. e B. G., i quali, pur essendo consapevoli, in qualità di tecnici, di tali motivi ostativi alla vendita, inducevano in errore le parti al fine di trarre profitto dalla transazione.

L'Agenzia immobiliare avrebbe dovuto segnalare, nella corretta esecuzione dell'incarico, che la vendita non poteva essere realizzata alle condizioni concordate tra le parti in ragione dei vincoli gravanti sul terreno, essendo la venditrice titolare del diritto di superficie e non della proprietà, sia per il vincolo del prezzo imposto, trattandosi di alloggi di edilizia popolare.

Ne conseguiva che la pretesa dell'attore, ove ritenuta fondata, avrebbe dovuto essere rivolta nei confronti dell'agenzia immobiliare, i cui compiti, secondo costante giurisprudenza, dovevano ritenersi comprendere la verifica del titolo di proprietà del venditore e anche l'indagine sulla libertà dell'immobile da trascrizioni pregiudizievoli e vincoli di sorta, richiedendosi per costante orientamento che l'agente immobiliare sia tenuto comunicare alle parti non solo le circostanze a lui note ma anche quelle che avrebbe dovuto conoscere con la comune diligenza professionale.

Prima di procedere alla stipula del contratto preliminare, l'egente avrebbe quindi dovuto segnalare la necessità di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e alla eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni relative ad aree P.E.E.P. Art. 31, comma 45 e segg., L. 448/98, con una spesa che la convenuta indicava, su verifica del proprio tecnico di fiducia, in circa € 20.000,00 gravante a carico della parte venditrice.

Per quanto concerneva la determinazione del prezzo dell'immobile concordato con l'Amministrazione Comunale, lo stesso veniva determinato in € 90.000,00, pertanto la vendita alle condizioni di cui alla proposta sottoscritta in data 02/02/2017 non poteva essere effettuata poiché esponeva la parte venditrice, da una parte a dover sostenere le spese di riscatto del diritto di superficie e del vincolo per circa € 20.000,00, dall'altra a subire una richiesta da parte dell'Ente Civico del pagamento della differenza tra il prezzo pattuito di € 180.000,00 e il prezzo "calmierato" di € 90.000,00.

La convenuta richiamava altresì la corrispondenza intercorsa tra i rispettivi legali, attraverso cui aveva rilevato, nel riscontrare l'invito alla stipula trasmessogli con lettera dell'avv. P. M. per conto dell'attore in data 25/02/2017, le problematiche relative alla situazione giuridica dell'immobile, dichiarando con una prima missiva del 06/03/2017 la propria disponibilità a comparire presso lo studio notarile a condizione che le stesse venissero risolte e con la successiva comunicazione del 14/03/2017 espressamente condizionava la conclusione dell'affare a che l'acquirente si accollasse tutte le spese

relative al riscatto del diritto di superficie e i relativi oneri o che fosse presentata un'istanza al Comune di Taranto circa la congruità del prezzo, con l'intesa che il preliminare si sarebbe risolto di comune accordo nel caso in cui l'Ente Civico avesse comunicato un diverso e minor prezzo.

Pertanto, la sig.ra R. A. chiedeva nelle proprie conclusioni in via pregiudiziale in rito di autorizzare la chiamata in causa dell'Agenzia Immobiliare Studio Lama s.n.c. DI B. G. e C., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Taranto alla Via L., differendo la prima udienza al fine di consentire alla convenuta di citare in giudizio il terzo, ex. Art. 269 c.p.c., nel rispetto dei termini di cui all'art. 163 bis c.p.c., quale soggetto obbligato a manlevare e tenere integralmente indenne la convenuta da qualsivoglia pretesa pecuniaria avanzata da parte attrice.

Nel merito, domandava di rigettare in toto la domanda attrice, in quanto infondata in fatto e in diritto e, nella denegata ipotesi di accoglimento, condannare l'Agenzia Immobiliare Studio Lama s.n.c. DI B. G. e C., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, a manlevare la convenuta, tenendola indenne dal pagamento di ogni somma da accertarsi; in subordine, per il caso di riconosciuta sua responsabilità, chiedeva di rigettare la domanda risarcitoria così come formulata poiché infondata ed inammissibile oltre che ingiustificata nell'ammontare richiesto e accertare la minor somma ritenuta di giustizia, con compensazione delle spese di lite.

Il P.I., in applicazione degli artt. 106 e 269 c.p.c. autorizzava la sig.ra R. A. a procedere alla chiamata in causa dell'Agenzia Immobiliare Studio Lama s.n.c. DI B. G. e C. e disponeva il differimento della udienza di prima comparizione al 04/04/2019.

Con la COMPARSA DI COSTITUZIONE CON CHIAMATA IN GARANZIA DI TERZO depositata il 14/03/2019, lo STUDIO LAMA s.n.c. DI B. G. e C., in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. B. G., rilevava che il prezzo di vendita dell'immobile era stato individuato ed indicato in € 180.000,00 dalla stessa promittente venditrice, la quale in precedenza aveva posto in vendita lo stesso immobile, tramite

diversa agenzia immobiliare, ad un prezzo superiore pari a € 200.000,00; che la sig.ra R. A. era ben edotta delle modalità attuative della futura compravendita dell'immobile, in quanto coniuge del sig. Ca. G., all'epoca Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "Conchiglia", dalla quale, con l'atto del 05/12/1988 a rogito del Notar G. T., riceveva la piena proprietà del diritto di superficie dell'abitazione di cui alla proposta di acquisto sottoscritta il 02/02/2017.

Alcuna violazione dell'art. 1759 c.c. poteva pertanto configurarsi nella fattispecie in oggetto, poiché la norma pone a carico del mediatore l'obbligo di comunicare alle parti tutte le circostanze delle quali sia a conoscenza e che possono influire sulla conclusione dell'affare in modo da porle in grado di valutare la convenienza e la sicurezza dell'operazione economica proposta, ma in ogni caso l'apprezzamento dell'affare incombe unicamente sulle parti.

Lo STUDIO LAMA s.n.c. DI B. G. e C. aveva peraltro correttamente individuato nella proposta di acquisto il diritto reale oggetto del futuro trasferimento (diritto di superficie), indicando inoltre la provenienza del bene e cioè da "assegnazione di alloggio a socio di cooperativa" nella proposta di acquisto.

Quanto alla quantificazione del prezzo massimo di vendita, produceva alcune note del Comune di Taranto, ove la questione era rimessa al notaio rogante.

Pertanto l'agenzia immobiliare chiedeva, in via principale, il rigetto della domanda proposta dalla sig.ra R. A. in quanto priva di ogni fondamento sia in fatto che in diritto; in via subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda, di dichiarare il terzo di cui domandava la citazione in giudizio per esserne garantito, ovvero la compagnia assicurativa AIG EUROPE LIMITED, tenuto a manlevare la società deducente per ogni domanda che dovesse essere accolta nei suoi confronti con ogni pronuncia correlata e conseguente di ragione e di legge, con vittoria di spese e competenze professionali.

Il P.I., in applicazione degli artt. 106 e 271 c.p.c., autorizzava la chiamata in causa in garanzia della compagnia di assicurazioni AIG EUROPE LIMITED, in persona del suo rappresentante legate p.t., differendo ulteriormente la causa all'udienza del 19/09/2019.

Con comparsa di costituzione e risposta del 25/07/2019, la AIG EUROPA SA si costituiva nel presente giudizio e, in via preliminare, eccepiva la carenza di legittimazione passiva in capo alla stessa compagnia, a causa della inoperatività della polizza n. .. invocata dall'assicurato a fondamento della chiamata in garanzia, poiché non ancora stipulata dall'Agenzia Immobiliare all'epoca della sottoscrizione della proposta di acquisto per cui è causa, avvenuta il 02/02/2017, mentre la polizza recava come prima decorrenza dal 16/10/2017 sino al 16/10/2018, dunque in un tempo successivo al verificarsi dei fatti in causa.

Inoltre, la compagnia assicurativa eccepiva l'inoperatività della polizza ai sensi dell'art. 4.16 delle condizioni generali di contratto e l'inutilizzabilità della documentazione prodotta in copia che disconosceva ai sensi dell'art. 2719 c.c., oltre che la nullità dell'atto introduttivo e dell'atto di chiamata in causa ex artt. 163, comma 3, n. 4 e 164, comma 4 c.p.c.

La AIG EUROPA SA rappresentava l'inammissibilità e/o infondatezza della richiesta avanzata dalla sig.ra R. A. nei confronti della agenzia immobiliare, atteso che la domanda non era un'azione di risarcimento del danno, ma una richiesta di pagamento di somme rivolta esclusivamente nei confronti della R. A. per la sua ritenuta responsabilità ravvisata nel rifiuto ingiustificato e immotivato a stipulare il contratto preliminare di vendita di cui alla proposta di acquisto del 02/02/2017, senza che alcuna domanda fosse proposta nei confronti dell'assicurato, al quale aveva regolarmente corrisposto la provvigione per l'attività di mediazione svolta, deducendo da ciò che la sig.ra R. A. avrebbe irritualmente formulato la chiamata in causa dello STUDIO LAMA s.n.c., limitandosi a rivolgere le pretese attoree all'agenzia immobiliare.

Pertanto, la AIG EUROPA SA chiedeva, in via preliminare, che venisse accertata e dichiarata la carenza di legittimazione passiva della stessa compagnia e, per l'effetto, disporne l'estromissione; dichiarata inoltre l'inutilizzabilità dei documenti prodotti in copia, contestati e disconosciuti ex art. 2719 c.c.; che venisse accertata e dichiarata l'improponibilità della chiamata in garanzia ai sensi degli artt. 1913 e 1915 c.c.; dichiarata la nullità del libello introduttivo e dell'atto di chiamata in causa ex artt. 163, comma 3, n. 4 e art. 164, comma 4 c.p.c.; inoltre che la chiamata in garanzia fosse dichiarata inammissibile al pari della azione di manleva formulata dal chiamante in causa e della domanda formulata dalla sig.ra R. A., poiché inammissibili e infondate ed anche la domanda attorea poiché impropriamente avanzata e infondata sia in fatto che in diritto.

Nella denegata ipotesi di accoglimento della pretesa attorea, domandava la condanna della sola sig.ra R. A., stante l'inammissibilità della richiesta di essere manlevata dall'agenzia immobiliare.

Infine, la AIG EUROPA SA chiedeva, in via gradata, che, nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda attorea e della domanda di manleva azionata dallo STUDIO LAMA s.n.c. DI B. G. e C. nei confronti della compagnia assicurativa, venissero tenuti in considerazione, nella liquidazione del danno in favore dell'attore, la franchigia di € 750,00, gli scoperti, i massimali e le esclusioni come da polizza.

All'udienza del 19/09/2019, il P.I. concedeva alle parti i termini ex art. 183, comma VI, c.p.c.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 06/06/2020, il P.I. rigettava le richieste di prova orali formulate dalle parti, disponeva CTU in materia tecnico-urbanistica nominando a tal fine l'Ing. C. M. e rinviava la causa al 26/03/2020 per gli incombenti del caso.

Successivamente, a scioglimento della riserva pronunciata all'udienza del 28/06/2021, il P.I., esaminati gli atti di causa e la relazione di consulenza, formulava una proposta

conciliativa consistente nel versamento da parte della promissaria venditrice della somma di € 5.000,00 in favore dell'attore sig. D. G., con compensazione delle spese di lite tra tutte le parti.

A seguito della mancata conciliazione della causa, all'udienza del 18/11/2021, il P.I. riservava la decisione, concedendo alle parti i termini ex art. 190 c.p.c.

2. LE QUESTIONI PRELIMINARI.

Non ricorre la eccepita nullità dell'atto introduttivo del sig. D. G., come rilevata nella comparsa di costituzione e risposta della compagnia di Assicurazione AIG Europa.

Secondo l'art. 163, comma III, nn. 3 e 4, c.p.c. l'atto di citazione deve contenere l'indicazione del petitum e della causa petendi, vale a dire la determinazione della cosa oggetto della domanda e "l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda, con le relative conclusioni".

La nullità dell'atto di citazione ai sensi dell'art. 164, comma IV, c.p.c., da cui non è possibile desumere, nemmeno dal contesto dell'atto, né la causa petendi, nè il petitum, cioè la cosa oggetto della domanda che può essere individuata attraverso la determinazione del bene o della prestazione richiesta al convenuto (petitum mediato) o nel provvedimento giurisdizionale richiesto al giudice (petitum immediato) e se è omessa l'esposizione dei fatti e delle ragioni in diritto che costituiscono il fondamento della domanda giudiziale.

Orbene, nel caso in esame l'atto introduttivo contiene una chiara seppur sintetica esposizione delle ragioni in fatto e in diritto poste a fondamento della domanda di risoluzione dell'accordo negoziale consacrato nella proposta di acquisto sottoscritta dalle parti in data 02/02/2017, con la mediazione della agenzia immobiliare chiamata in causa dalla convenuta R. A., in ragione dell'ingiustificato rifiuto della proponente venditrice di addivenire alla stipula del contratto preliminare con rogito notarile, e della conseguente domanda di risarcimento dei danni subiti, che sostanzialmente si risolve nella ripetizione

delle spese che si assumono sostenute in vista della conclusione del contratto di compravendita di cui alla detta proposta di acquisto.

Il tenore dell'atto introduttivo del presente giudizio appare pertanto del tutto rispondente alla disciplina processuale richiamata, in quanto confezionato con modalità in concreto del tutto adeguate a consentire per un verso al giudice una effettiva e certa qualificazione della domanda, che nel caso di specie agevole inquadrare in una ipotesi di responsabilità precontrattuale, e per altro verso alla convenuta (nonché agli altri soggetti che sono divenuti ritualmente parti del presente processo) una efficace e completa difesa, non senza rilevare che, secondo il condivisibile orientamento della giurisprudenza di legittimità, è possibile procedere ad una soddisfacente individuazione della domanda oltre che sulla scorta delle indicazioni contenute nell'atto introduttivo del giudizio anche dall'esame dei documenti prodotti (cfr. Cass. 15/05/2013 n. 11751: "La nullità della citazione di cui all'articolo 164 comma quarto del codice di procedura civile si verifica quando l'esposizione dei fatti costituenti le ragioni della domanda è stata omessa o risulti assolutamente incerta. La valutazione deve essere fatta con riferimento al caso specifico tenendo conto che per identificare la causa petendi va fatto riferimento all'insieme delle indicazioni contenute nella citazione e dei documenti allegati. Bisogna anche tenere conto che la nullità della citazione per incertezza della domanda ha la sua ratio nell'esigenza di consentire al convenuto di apprestare le sue difese").

Il che nel caso di specie assume specifica rilevanza atteso che il GI ha rigettato le istanze di prova orale formulate dalle parti, ritenendo che la causa potesse essere decisa sulla scorta della mera produzione documentale delle parti.

Sulla ulteriore questione, rilevata dalla compagnia di assicurazioni circa la inammissibilità della chiamata in garanzia di terzo e sull'ipotesi di estromissione, secondo l'art. 106 c.p.c. "ciascuna parte può chiamare nel processo un terzo al quale ritiene comune la causa o dal quale pretende essere garantita".

La chiamata in garanzia si ha pertanto allorché una delle parti chiami in causa un terzo con lo scopo di riversare su quest'ultimo gli effetti di una eventuale soccombenza in giudizio.

La garanzia inoltre si distingue tradizionalmente in propria, nel caso in cui il terzo sia tenuto a rispondere sulla base di un rapporto sostanziale nascente da un contratto o da una legge, o impropria, nel caso in cui il collegamento tra il chiamante e il chiamato sia di mero fatto.

Nel caso specifico, si configura un rapporto sostanziale tra l'agenzia e la compagnia assicurativa che legittima la chiamata in garanzia del terzo e quindi ricorre una ipotesi di garanzia propria, mentre nel caso della chiamata in causa della agenzia immobiliare da parte della R. A., laddove la convenuta pone a fondamento della propria istanza la mancanza di diligenza del mediatore nell'assolvimento dell'incarico abbia determinato il pregiudizio economico lamentato dall'attore.

Né ricorrono i presupposti della invocata estromissione dal giudizio, istituto che si sostanzia nell'uscita di una parte dal processo, sia essa parte originaria o un soggetto chiamato ed intervenuto, la cui portata non è tuttavia generale, in quanto la sua applicabilità è prevista dalla legge soltanto in determinate ipotesi quali l'art. 108 c.p.c., che prevede l'estromissione del garantito nel caso in cui il garante compaia ed accetti di assumere la causa in luogo di quello e le altre parti non si oppongano, l'art. 109 c.p.c., che prevede l'estromissione dell'obbligato nel caso in cui quest'ultimo si dichiari pronto ad eseguire la prestazione a favore di chi ne ha diritto ed effettui il deposito della cosa o della somma dovuta, ordinato dal giudice, e infine l'art. 111, comma III, c.p.c., che prevede l'estromissione dell'alienante del diritto controverso o del successore universale, nel caso in cui il successore a titolo particolare del diritto controverso intervenga o sia chiamato e le altre parti vi consentano, ipotesi che evidentemente non si attagliano alla fattispecie in esame, non senza rilevare tuttavia che ove si accertasse la irritualità della

chiamata in causa, ciò non potrebbe non riverberare effetti in punto di regolamento delle spese (vedi Cass. sent. n. 8693 del 29/04/2015).

Le questioni preliminari devono pertanto essere superate, salvo quanto si andrà ad osservare circa le ulteriori eccezioni rilevata dalla compagnia assicuratrice nel prosieguo, passando all'esame del merito della presente controversia.

3. IL MERITO DELLA CONTROVERSIA.

La domanda come si è anticipato va qualificata in termini di risoluzione dell'accordo consacrato nella proposta di acquisto sottoscritta in data 02/02/2017 e risarcimento del danno che sia assume subito dall'attore.

Circa la controversa natura della proposta di acquisto (detta anche preliminare di preliminare) e dei rimedi apprestati dall'ordinamento per l'ipotesi di inadempimento degli obblighi in tale sede assunti dalle parti, pare opportuno rilevare che la prassi immobiliare conosce da tempo una sempre più accentuata procedimentalizzazione di formazione del consenso delle parti che tuttavia non trova riscontro nella disciplina del codice civile, ove la contrattazione è strutturata nelle due fasi tipiche del preliminare e del contratto definitivo di compravendita immobiliare, non prevedendo l'ulteriore passaggio della c.d. proposta d'acquisto, frequentemente veicolata dal mediatore, con relativa accettazione da parte del venditore per effetto della quale diviene irrevocabile, assumendo così per espressa previsione dei moduli precompilati valenza di vero e proprio contratto preliminare.

Le rilevanti questioni di inquadramento dogmatico di cui tale ormai frequente prassi negoziale ha determinato l'insorgenza concernono il valore giuridico da riconoscersi alla proposta d'acquisto accettata dalla controparte, giungendosi da parte di alcuni interpreti a dubitare, ove non qualificabile in termine di promessa di compravendita, della sua stessa validità per mancanza di causa autonoma, in quanto pattuizione destinata a essere superata dall'ulteriore momento negoziale rappresentato dal preliminare di vendita.

Su tali problematiche sono intervenute le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, che con la sentenza n. 4628 del 2015, esaminando i due orientamenti contrapposti sviluppatisi in ordine a tutte quelle intese contrattuali che rientrano nel concetto di preliminare di preliminare, l'uno già espresso dalla Cass. con sentenza n. 8038/2009, che ne sanciva la nullità assoluta per le ragioni già richimate, e l'altro sostenuto da altra parte della giurisprudenza e della dottrina, per cui le parti ben possono rimettere alla successiva formalizzazione di un atto più completo la sola regolamentazione degli elementi accessori del futuro regolamento contrattuale non ancora precisati, ha stabilito che in presenza di contrattazione preliminare relativa a compravendita immobiliare che sia scandita in due fasi, con la previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione di un primo accordo, il giudice del merito deve preliminarmente verificare se tale accordo costituisca già esso stesso contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti ex artt. 1351 e 2932 cod. civ., ovvero anche soltanto effetti obbligatori ma con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento.

Sarà quindi ritenuto produttivo di effetti, secondo l'insegnamento dei giudici di legittimità, l'accordo con il quale i contraenti si obblighino alla successiva stipula di un altro contratto preliminare, soltanto qualora emerga la configurabilità dell'interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare, precisandosi che la violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, potrà dar luogo a responsabilità per la mancata conclusione del contratto stipulando, da qualificarsi di natura contrattuale per la rottura del rapporto obbligatorio assunto nella fase contrattuale.

Le Sezioni Unite hanno, pertanto, confermato che la qualificazione giuridica del primo accordo potrà attestarsi sulla riconduzione ad un vero e proprio preliminare solo ove dal

suo esame non emergano elementi che portino a configurare un interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto, dovendo in tale ultima ipotesi il giudice valutare la meritevolezza di tutela del quadro di interessi perseguito dalle parti.

Nella fattispecie in esame, la disamina della documentazione prodotta in atti dalle parti, al pari delle difese dalle stesse spiegate, induce a ritenere che in effetti era interesse delle parti, meritevole di tutela giuridica, quello di sottoscrivere la proposta di acquisto in data 02/02/2017, proprio in relazione alla esigenza di definire nel dettaglio gli ulteriori adempimenti connessi alla successiva stipula di un valido preliminare di vendita con atto notarile in ragione delle peculiarità della cessione avente ad oggetto beni immobile costruito in regime di edilizia convenzionata, con tutte le conseguenze che ne derivano quanto all'inadempimento degli obblighi assunti in quella sede dalle parti.

Quanto all'inquadramento dell'accordo per cui è causa nella tipologia del preliminare di preliminare, deve ulteriormente osservarsi che, come è ormai frequente prassi commerciale nelle compravendite immobiliari, l'attività di mediazione dell'agenzia STUDIO LAMA s.n.c. DI B. G. e C. aveva portato all'individuazione, in esecuzione dell'incarico di mediazione conferito dalla sig.ra R. A. il 07.01.2017, di un potenziale acquirente per l'acquisto dell'immobile sito in Taranto-Lama alla Via C (vedi doc. 2 della comparsa di costituzione della sig.ra R. A.), nella persona del sig. D. G., il quale ha sottoscritto la proposta irrevocabile di acquisto, predisposta dal mediatore su modulo precompilato, accompagnata dalla consegna della somma di denaro di € 5.000,00 a mezzo assegno bancario intestato al venditore all'agente immobiliare, con l'obbligo in capo allo stesso di versarlo alla parte venditrice alla sottoscrizione del compromesso.

Tale ultima clausola che prevedeva la consegna in custodia al mediatore della somma versata dal proponente acquirente all'atto della sottoscrizione della proposta di acquisto appare aggiunta a penna sul modulo precompilato consente di sgombrare ogni dubbio circa l'esatto perimetro della pretesa azionata in termini di risoluzione dell'accordo negoziale e risarcimento del danno.

Non è pertanto fondata la domanda di restituzione del doppio della somma versata, non essendosi verificata l'ipotesi di cui al n. 2 del modulo predisposto dall'agenzia immobiliare, che sanciva la trasformazione della proposta in vero e proprio contratto preliminare di compravendita, sulla scorta dell'accordo derogatorio delle condizioni generali indicate nel modulo intervenuto tra le parti, da ritenersi prevalente sulle ulteriori previsioni con la stessa incompatibili, in quanto oggetto di specifica trattativa tra le stesse.

La correttezza di tale ricostruzione risulta peraltro confermata dalla pacifica circostanza per cui l'assegno versato dal sig. D. G. all'atto della sottoscrizione della proposta di acquisto è in effetti rimasto nella disponibilità dell'agenzia ed è stato quindi restituito all'attore dopo il fallimento delle trattative, come emerge dalla stessa ricostruzione operata nell'atto introduttivo del giudizio, laddove si riconosce il mancato incasso del titolo da parte della beneficiaria sig.ra D. G..

Non senza rilevare che la domanda di restituzione del doppio della caparra era da reputarsi in ogni caso inammissibile, avendo l'attore optato per la risoluzione del negozio e il risarcimento del danno, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1385 c.c.

La domanda di risoluzione dell'accordo sulla scorta della presunta inadempienza della proponente per violazione del canone di buona fede, normativamente richiamato in materia di trattative prenegoziali, è fondata e come tale merita accoglimento, atteso che il comportamento della convenuta può essere invero ricondotto ad un abuso della libertà contrattuale nella fase delle trattative, in violazione del principio sancito nell'art. 1337 c.c., secondo cui "Le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, devono comportarsi secondo buona fede".

L'art. 1337 c.c., quale clausola generale di buona fede in senso oggettivo, rappresenta il perno della responsabilità precontrattuale, la quale è stata oggetto di intensi dibattiti dottrinali e giurisprudenziali sulla natura della responsabilità precontrattuale, tradizionalmente ricondotta al regime della responsabilità extracontrattuale ex art. 2043

c.c, mentre, a partire dalla sentenza delle Sezion. Unite della Corte di Cassazione n. 6596/2011 appare più correttamente da ricondurre nell'alveo della responsabilità contrattuale da contatto sociale, con le conseguente in termini di prescrizione (decennale) e di onere probatorio gravante in capo al debitore.

Questa forma di responsabilità ha quindi ad oggetto, secondo il più recente ed avvertito orientamento, non solo la fase di formazione del contratto, ma anche tutte le trattative infruttuose che non hanno portato alla conclusione dell'affare e la sua operatività può essere estesa altresì nei confronti dei terzi (come il mediatore nel caso specifico) che hanno avuto una certa incidenza durante tutto il procedimento relativo al contratto.

Ancora più di recente, la Corte di Cassazione con sentenza n. 12527/2018 ha chiarito che se la proposta d'acquisto, accettata da parte del venditore, risulta essere priva di tutti gli elementi essenziali e fondamentali dell'accordo, non può essere qualificata né come contratto preliminare né come preliminare del preliminare e pertanto sarebbe inidonea a determinare effetti vincolanti tra le parti, mentre ove la proposta d'acquisto accettata da parte del venditore comprenda tutti gli elementi necessari e fondamentali all'accordo si configura un patto di natura contrattuale.

Alla luce di quanto sin qui esposto, la soluzione da accogliere anche per il caso di mancato adeguamento a quanto regolato nelle cc.dd. puntuazioni vincolanti che costituiscono oggetto della proposta di acquisto (ovvero del preliminare di preliminare) è nel senso di qualificare la natura della relativa responsabilità contrattuale, quindi da inadempimento dell'obbligazione, pur se caratterizzata per il suo peculiare oggetto, che consiste nell'obbligo di contrattare in buona fede, ogni altra questione che pure affanna gli interpreti (cfr. Cass., SS.UU., 6 marzo 2015, n. 4628) apparendo in questa sede superflua, atteso che l'attore ha sostanzialmente limitato la domanda risarcitoria all'interesse negativo, ovvero al ristoro delle spese che assume di avere affrontato in vista della conclusione dell'affare con la successiva stipula del contratto preliminare e il rogito definitivo di compravendita.

Tanto premesso, nella esplicazione delle motivazioni poste a fondamento del maturato convincimento, non può prescindersi dalla ricostruzione della effettiva intenzione delle parti all'atto della stipula dell'accordo contrattuale, dalla quale emerge l'inadempimento colpevole della proponente venditrice agli impegni assunti con la sottoscrizione dell'accordo preliminare del 02/02/2017.

Non può invero dubitarsi della certa e piena conoscenza da parte della venditrice sig.ra R. A., al momento della sottoscrizione per accettazione della proposta irrevocabile di acquisto in favore dell'attore sig. D. G., di essere titolare del solo diritto di superficie sul terreno ove la cooperativa di cui era socia aveva realizzato l'immobile di Via C, oggetto dell'Atto di assegnazione di alloggio a socio di cooperativa di cui al rogito del notaio G. T. in data 05/12/1988, dalla stessa convenuta prodotto all'allegano n. 4 del relativo fascicolo di parte, tanto risultando in modo incontrovertibile dalla successione cronologica dei documenti contrattuali acquisiti agli atti del presente giudizio e dalle stesse dichiarazioni delle parti nei rispetti atti processuali.

Vengono in rilievo a tal fine l'incarico di vendita conferito dalla venditrice alla agenzia STUDIO LAMA e la successiva proposta di acquisto sottoscritta dal D. G..

E' infatti agevole evidenziare che mentre l'incarico di mediazione firmato dalla sig.ra R. A. in data 07/01/2017 predisposto dall'agenzia immobiliare PROGETTO CASA di Lama riportava nella descrizione dell'immobile posto in vendita dalla prima la dicitura: "edificato in edilizia privata; Conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente; Libero da ipoteche, pignoramenti e/o altri pregiudizi ad eccezione di nulla" e che nella suddetta scrittura la sig.ra R. A., odierna convenuta, veniva denominata "venditore, dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell'immobile", di ben diverso tenore è la proposta di acquisto del 02/02/2017.

Tale atto redatto su modulo precompilato e predisposto dalla Agenzia immobiliare, sottoscritto da tutte le parti, riportava invece correttamente nella parte destinata alla descrizione del ben immobile oggetto e segnatamente nella sezione 1 della proposta di

acquisto la specifica indicazione che l'immobile era "edificato con le agevolazioni proprie dell'edilizia pubblica su terreno in diritto di superficie; Conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente; Libero da ipoteche, pignoramenti e/o altri pregiudizi ad eccezione di nulla".

L'inserimento di tali specificazioni nel modulo precompilato relativo alla proposta d'acquisto, a rettifica delle diverse dichiarazioni rese dalla parte venditrice all'atto del conferimento dell'incarico all'agenzia o comunque nelle indicazioni ivi riportate della vendita di un immobile di proprietà costruito in regime di edilizia privata, lasciano presumere, per la loro chiara valenza documentale non contrastabile con una inammissibile prova testimoniale sul punto, che la sig.ra R. A., ove effettivamente ignara della condizione dell'immobile offerto in vendita (il che appare poco verosimile), fosse in ogni caso venuta a conoscenza, successivamente alla sottoscrizione del mandato al mediatore, delle effettive caratteristiche del bene che aveva posto in vendita e delle limitazioni conseguenti, peraltro ben conoscibili e percepibili anche da un soggetto avveduto e di media diligenza, pur senza possedere particolari cognizioni tecnico-giuridiche, e dotato di un livello culturale medio (al pari di quello posseduto dalla convenuta, che ha dichiarato di avere svolto la professione di insegnante elementare).

Tali argomentazioni non trovano smentita nella ritenuta necessità di disporre accertamenti tecnici circa la effettiva situazione urbanistico-amministrativa del bene in questione e le eventuali limitazioni alla sua vendita nonché alla quantificazione dei costi eventualmente necessari, atteso il contrasto esistente tra le parti in ordine a tali rilevati aspetti della controversia.

Utili elementi di valutazione possono invero trarsi dalle considerazioni espresse e dalle conclusioni rassegnate all'esito dell'accertamento tecnico disposto nel corso del giudizio a mezzo del consulente d'ufficio ing. C. M., al quale è stato chiesto di procedere alle seguenti indagini: 1) l'accertamento circa l'esistenza di eventuali limitazioni (quanto ad es. al corrispettivo di vendita e a eventuali requisiti dell'acquirente) alla vendita del bene

immobile - alloggio di edilizia popolare - per cui è causa derivanti dalla applicazione della convenzione stipulata con il Comune di Taranto e dall'atto di assegnazione di alloggio a socio di cooperativa di cui al rogito del Notaio G. T. in data 5.12.1988, nonché; 2) la stima del costo della eventuale conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà salva in ogni caso la verifica nel merito della effettiva rilevanza di tale elemento, atteso che la proposta di acquisto accettata dalla venditrice in data 1.2.2017 aveva ad oggetto l'immobile destinato a civile abitazione sito in Taranto-Lama alla Via C "edificato con le agevolazioni dell'edilizia pubblica su terreno in diritto di superficie".

In risposta al primo quesito, dalla relazione di consulenza depositata in data 07/06/2021, si rileva che l'unità immobiliare in proprietà superficiaria della sig.ra R. A., identificata in catasto al Foglio 300 del comune di Taranto, particella 461 su 1, alla stessa assegnata con atto a rogito del Notaio G. T. del 5.12.1988, in qualità di socia della cooperativa "Conchiglia", nell'aggiornamento e digitalizzazione delle cartografie urbanistiche del Comune di Taranto, viene aggiornata da "D6 zona residenziale, in applicazione della legge 18 aprile 1962 n. 167" a "Piano di Zona del Comprensorio Talsano di cui alla D.C.C. n. 983 del 17.11.1987".

Il suolo su cui è edificato l'immobile è pervenuto alla cooperativa "Conchiglia" tramite convenzione con il Comune di Taranto, in data 02.07.1981, repertorio n.1791 dall'Ufficiale Rogante Dott. A. C., registrata a Taranto il 20.09.1982 al n. 13102 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 03.11.1982 ai nn. 20121/17949, allegata alla CTU, che prevede agli artt. 12) e 13) limiti alla alienabilità (e alla concessione in locazione) degli immobili sia in relazione ai requisiti oggetti degli acquirenti che in relazione al prezzo massimo di vendita.

Il CTU osserva che la legge n. 865 del 22/10/1971 applicabile alla fattispecie in esame dispone che le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18/04/1962 n. 167 sono espropriate dai Comuni e concesse in diritto di superficie per la costruzione di

case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali e che la concessione di tale diritto ha durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99; aggiunge che anche a seguito del trasferimento delle relative competenze alle Regioni, l'immobile di proprietà della sig.ra R. A. è tuttora sottoposto a limitazioni che ne ostacolano la vendita, atteso che il diritto di proprietà non può essere trasferito senza procedere alla previa trasformazione ai sensi della legge n. 448 del 23/12/1998, secondo i criteri di cui alla normativa di settore e da ultimo con il DM MEF del 28.09.2020, n. 151.

In merito al secondo quesito, il CTU osserva che ai sensi degli artt. 31 e 45 della legge 23/12/1998 n.448, le amministrazioni comunali hanno facoltà di eliminare i vincoli gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà nell'ambito di edilizia residenziale pubblica convenzionati ex. 35 l. 865/71 e che l'Amministrazione comunale di Taranto ha approvato le procedure specifiche per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con DCC n. 94 del 27.07.2016.

Dalla relazione di consulenza si ricava il calcolo del corrispettivo di trasformazione, redatto ai sensi della DCC 94/2016, consente di valutare tale dato nella somma di € 23.359,46 secondo la normativa previgente riferibile al periodo di sottoscrizione della proposta di acquisto e in € 8.494,35 secondo le disposizioni di cui al recente DM 151/2020, recepito dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Taranto n. 164/2020 del 28.11.2020.

L'ing. P. C., consulente tecnico di parte attrice, in sede di osservazioni all'elaborato peritale ha richiesto chiarimenti circa la possibilità di trasferimento dell'immobile oggetto di contenzioso, senza trasformare il diritto di superficie in piena proprietà, condizionando la compravendita al solo rispetto del prezzo massimo di cessione come previsto dalla legge; nelle controdeduzioni ritualmente depositate, il CTU, nel confermare l'esistenza di limiti alla compravendita derivanti dalla applicazione della convenzione stipulata con il Comune di Taranto, ha inteso ribadire che il bene non può

essere ceduto senza che lo stesso sia convertito come previsto dalla legge n. 448 del 23/12/1998

Orbene, pare qui opportuno sinteticamente rammentare che la complessa legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica, il cui fine risponde notoriamente all'esigenza di consentire a soggetti aventi determinati requisiti, legati essenzialmente al reddito e alla composizione del nucleo familiare, di acquisire la proprietà di un'abitazione a condizioni più favorevoli rispetto a quelle di mercato, attraverso la stipula di convenzioni tra il Comune e la impresa costruttrice degli alloggi, cui sono riconosciute agevolazione nell'assegnazione delle aree da edificare e nel versamento dei contributi per l'urbanizzazione, prevede, per evitare iniziative speculative, limitazioni alla possibilità di rivendita (e di locazione) degli alloggi acquisiti con le dette modalità agevolate.

I limiti soggettivi e oggettivi, quali impossibilità di vendere o affittare l'abitazione per un periodo di 5 anni, salvo deroga specifica concessa dal Comune per talune fattispecie predeterminate (nucleo familiare costretto a trasferirsi per lavoro, motivi di salute, non idoneità dell'alloggio, ecc.), vendita (dopo i 5 anni) solo ad acquirenti "prima casa", "prezzo massimo di cessione" (edilizia convenzionata prezzo imposto dalla legge), affitto a "prezzi calmierati" previsti, a pena di nullità, dalla legge 22.10.1971 n. 865 per gli immobili di edilizia convenzionata assegnati in proprietà, erano normalmente estesi in via pattizia dalle convenzioni anche a quelli assegnati in diritto di superficie, come si già evidenziato per la fattispecie in esame, ove tale estensione è stata prevista dalla convenzione stipulata dalla cooperativa con l'Ente comunale agli artt. 12) e 13).

Le norme di legge che prevedevano il divieto di alienazione sono state tuttavia successivamente abrogate con effetto dal 15 marzo 1992 dall'art. 23 della legge 17.02.1992 n. 179, come modificato dall'art. 3 della legge 28.1.1994, n. 85.

Per effetto di tali abrogazioni si è sviluppato un intenso dibattito che ha visto contrapporsi a un primo orientamento della giurisprudenza, anche di legittimità, secondo cui gli alloggi di edilizia convenzionata assegnati in proprietà o in diritto di superficie

potevano essere alienati in qualsiasi momento a chiunque, senza più necessità - pertanto - di rispettare i requisiti soggettivi, nonché a qualsiasi prezzo, ovvero senza che sia stabilito un prezzo massimo per la successiva vendita, salve le limitazioni eventualmente disposte dalle convenzioni stipulate tra il Comune e la società costruttrice degli alloggi (vedi Cass. 4.4.2011, n. 7630), un successivo indirizzo interpretativo, che è stato consacrato dalla sentenza n. 18135 del 2015 con la quale la S.C. a Sezioni Unite ha mutato il proprio precedente orientamento e ha affermato la persistente applicabilità del limite massimo al prezzo di rivendita degli alloggi di edilizia convenzionata, nonostante l'abrogazione dei vincoli previsti dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 868, che avrebbero comportato il venir meno dei limiti normativi del divieto di alienazione decennale e dei requisiti soggettivi per i successivi acquirenti, ma non del presso massimo di vendita.

Con la citata sentenza n. 18135/2015 le Sezioni Unite, pur escludendo che il divieto di libera alienabilità del bene costituisca contenuto necessario delle convenzioni stipulate dagli enti territoriali anche alle ipotesi di cessione del diritto di superficie, diversamente che nelle ipotesi di cessione del diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, hanno ribadito che il prezzo massimo di cessione per gli immobili di edilizia convenzionata può essere rimosso mediante la stipula di ulteriore apposita convenzione con il Comune, argomentando che appare dirimente per la soluzione della controversa questione che la legge 13 maggio 2011, n. 70 di conversione con modificazione del d.l. 13 maggio 2011, n. 70, nell'aggiungere al comma 49 dell'art. dell'art. 31 legge 23.12.1998, n. 448, il comma 49-bis, del seguente tenore: i vincoli relativi alla determinazione del presso massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del

diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura par ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo, la percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

La possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione del diritto di proprietà ovvero di superficie contenuto in una convenzione P.E.E.P., precisa la Cassazione a Sezioni Unite, è pertanto subordinata alla ricorrenza dei tre presupposti che siano decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento, che vi sia la richiesta del singolo proprietario e che la determinazione della percentuale del corrispettivo sia calcolata in base a parametri legali da parte del Comune, concludendo nel senso che … il vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare, anzi in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere relate, con naturale efficacia indefinita. Non senza aggiungere, in chiusura di analisi, che la soluzione adottata appare altresì conforme, sotto il profilo teleologico, ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico) ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato. Non risulta ex actis … che la procedura sopra descritta sia stata seguita: onde deve ritenersi tuttora sussistente il vincolo del prezzo al momento della vendita stipulata tra…).

In definitiva, i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione contenuti nelle convenzioni di edilizia residenziale pubblica, come appunto espressamente stabilito dall'art. 12) della Convenzione stipulata dalla Cooperativa "Conchiglia" con il Comune di Taranto in data 02.07.1981, repertorio n.1791 dall'Ufficiale Rogante Dott. A. C., registrata a Taranto il 20.09.1982 al n. 13102 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 03.11.1982 ai nn. 20121/17949, sia per il diritto di proprietà che per il diritto di superficie, possono essere rimossi, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, solo a condizione che sia stipulata una nuova convenzione con il Comune al quale deve essere versato un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale ai sensi dell'art. 31, comma 49quater, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, da stipularsi con atto pubblico o scrittura privata autenticata che deve essere trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Tale ricostruzione trova peraltro conferma nelle stesse dichiarazioni della convenuta sig.ra R. A., la quale ha espressamente richiamato in comparsa di costituzione e risposta quanto esposto con la pec a firma del procuratore costituito con la quale, riscontrando la nota a firma dell'avv. P. M. del 10.03.2017 nell'interesse dell'attore, manifestava la propria disponibilità a recarsi presso lo studio del notaio incaricato solo a patto e a condizione che l'acquirente si accollasse le spese relative al riscatto del diritto di superficie e dei relativi oneri o che fosse presentata istanza al Comune di Taranto circa la congruità del prezzo, con l'intesa che il preliminare si sarebbe risolto di comune accordo nel caso in cui l'Ente Civico avesse comunicato un diverso e minor prezzo (v. pagina 6), con ciò evidenziando la piena conoscenza degli obblighi gravanti sul soggetto che intende alienare un immobile costruito in regime di edilizia agevolata, senza che alcun fondamento normativo né convenzionale avesse, d'altronde, la pretesa della convenuta di accollare tali oneri al proponente acquirente.

Da quanto sin qui esposto consegue che l'inadempimento agli obblighi assunti con la proposta di acquisto sottoscritta in data 1° febbraio 2017 è addebitabile in via esclusiva

alla convenuta R. A. la quale si è sottratta agli obblighi sulla stessa gravanti per legge, in qualità di titolare del diritto di superficie, di procedere agli adempimenti necessari a procedere alla vendita del bene immobile posto in vendita alle condizioni indicare nel detto accordo preliminare.

Quanto alla pretesa della stessa di essere manlevata e tenuta indenne dalla agenzia immobiliare che ha chiesto di chiamare in causa da quanto fosse stata eventualmente condannata a versare a titolo di risarcimento del danno da inadempimento in favore dell'attore sig. D. G., essa è infondata e come tale non può trovare accoglimento, atteso che dalla proposta irrevocabile di acquisto, opportunamente modificata rispetto all'atto di conferimento dell'incarico di mediazione all'Agenzia Immobiliare Studio Lama s.n.c. DI B. G. e C., emerge senza ombra di dubbio che il diritto di cui si proponeva (e accettata) la cessione consisteva in un immobile edificato con le agevolazioni proprie dell'edilizia pubblica su terreno in diritto di superficie e come tale soggetto alle limitazioni indicate in relazione alla determinazione del prezzo di vendita, gravanti, in mancanza di diverso accordo, sulla parte venditrice.

Alcuna violazione del dovere di diligenza professionale può ritenersi provata a carico del mediatore immobiliare, il quale ha dato correttamente atto, nella proposta di acquisto, del diritto oggetto della futura cessione (diritto di superficie) nonché della natura del bene promesso in vendita (bene realizzato in regime di edilizia convenzionata), da cui derivavano per legge le indicate limitazioni e gli oneri gravanti a carico della parte alienante, né rispetto alle risultanze dell'atto di natura pacificamente negoziale intervenuto tra le parti (proposta irrevocabile di acquisto) è consentita la prova per testi anche volta a dimostrare fatti contrari, per i noti divieti di cui agli artt. 2721 e 2722 c.c.

Se l'art. 1759 c.c. stabilisce che il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note in relazione alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso, tuttavia nella fattispecie in esame è da ritenersi positivamente

accertato, sulla scorta dell'esame della documentazione prodotta e delle stesse dichiarazioni della parte convenuta, che la stessa fosse certamente edotta della natura del bene, in quanto espressamente indicata dalla proposta di acquisto nella sezione destinata alla descrizione del bene e del diritto oggetto del futuro trasferimento, e quindi messa da parte del mediatore immobiliare in condizioni di conoscere, usando l'ordinaria diligenza, le condizioni che, per legge e secondo quanto contrattualmente previsto dalla convenzione sottoscritta dalla cooperativa di cui era stata socia, disciplinavano la relativa alienazione.

In tema di responsabilità del mediatore, non rientra, invero, 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 una specifico incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico, dovendosi ritenere pertanto che in caso di intermediazione in compravendita immobiliare, non può considerarsi compreso 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 (Cassazione civile sez. II, 06/11/2012, n.19075), principio che può analogicamente applicarsi alla ipotesi, pure involgente la necessità di specifici approfondimenti e adempimenti giuridico-amministrativi, di attivarsi per il superamento dei limiti alla libera alienabilità dell'immobile costruito in regime di edilizia pubblica o agevolata, trattandosi di cognizioni di cui il proprietario normalmente è a conoscenza ovvero sono dallo stesso conoscibili con l'ordinaria diligenza.

Nella medesima direzione paiono muoversi i più recenti arresti della S.C. di Cassazione, ove si esclude che il mediatore immobiliare debba svolgere indagini per accertare la commerciabilità dell'immobili ovvero l'abitabilità, in assenza di uno specifico incarico per il mediatore, potendosi configurare la responsabilità soltanto nei casi in cui lo stesso abbia sottaciuto informazioni e circostanze delle quali era a conoscenza, ovvero riferito circostanze in contrasto con quanto a sua conoscenza o ancora omesso di procedere o

erroneamente adempiuto a procedere allo specifico incarico di verifica in tal senso, sebbene espressamente incaricato da uno dei committenti (cfr. Cass. n. 4415/2017; Cass. n. 14158/2019).

La domanda proposta nei confronti della agenzia immobiliare dalla convenuta sig.ra R. A. è pertanto infondata e non meria accoglimento.

Passando alla quantificazione del danno, nel richiamare quanto in precedenza osservato circa la natura della responsabilità del proponente, si rammenta che la mancata osservanza dei doveri di correttezza imposti durante le trattative, diversamente che nell'ipotesi di inadempimento del contratto di compravendita, non può implicare la lesione del diritto ad ottenere la prestazione, non essendo ancora stato concluso il contratto da cui dovrebbe nascere questa pretesa, con l'effetto che in tal caso la parte ha diritto al risarcimento dell'interesse negativo, ossia dell'interesse consistente, secondo l'impostazione tradizionale, nel non dare corso a trattative inutili che abbiano comportato delle spese.

La riparazione alla lesione dell'interesse del soggetto a non essere pregiudicato nell'esercizio della sua libertà negoziale da condotte altrui contrarie a buona fede comporta tuttavia il ristoro oltre che del danno emergente, in termini di perdita subita o spese affrontate, anche del lucro cessante ovvero il mancato guadagno può rappresentare una posta risarcibile; il risarcimento consiste in concreto, pertanto, nel pregiudizio patrimoniale cioè nel ristoro degli esborsi sostenuti per la negoziazione non andata a buon fine, e inoltre del danno da perdita delle eventuali occasioni d'affari avutesi nel corso delle ma che sono andate perse perché si è fatto affidamento nella conclusione del contratto.

La spontanea sostanziale limitazione della domanda risarcitoria alle spese sostenute per le trattative e in vista dell'esecuzione dell'accordo attraverso la stipula del preliminare e quindi del contratto definitivo di compravendita dell'immobile, cui il D. G. si è sempre dichiarato disponibile nonostante gli impedimenti insorti nel corso del rapporto, agevola

peraltro l'aspetto alquanto problematico dell'esatto inquadramento della fattispecie della violazione del preliminare del preliminare, difficoltà pur attenuata dal recente orientamento, già in precedenza richiamato, a mente del quale anche la responsabilità c.d. precontrattuale ha natura essenzialmente contrattuale e non extracontrattuale, come tradizionalmente si riteneva.

Si tratta, secondo i più recenti e avvertiti arresti della giurisprudenza di legittimità, di responsabilità da contatto sociale qualificato, inteso come fatto idoneo a produrre obbligazioni (art. 1173 c.c.) dal quale derivano reciprochi obblighi di buona fede, protezione e informazione, ai sensi degli artt. 1175 e 1375 c.c. (vedi Cass. 25644/2017; Cass. 14188/2016; Cass. 27648/2011; v. anche Cass. 14188/2016: "la responsabilità per il danno cagionato da una parte all'altra, in quanto ha la sua derivazione nella violazione di specifici obblighi (buona fede, protezione, informazione) precedenti quelli che deriveranno dal contratto, se ed allorquando verrà concluso, e non del generico dovere del neminem laedere, non può che essere qualificata come responsabilità contrattuale").

Nel rinviare a quanto già osservato circa la pretesa di restituzione del doppio della somma versata all'atto della sottoscrizione della proposta di acquisto, il danno da mancata conclusione del contratto comporta il ristoro del danneggiato dagli esborsi sostenuti nel corso delle trattative e in vista della conclusione dell'affare, poi non realizzatosi a causa dell'ingiustificato rifiuto della proponente alienante di stipulate il contratto preliminare, non comparendo innanzi al notaio all'uopo delegato, che possono essere quantificate in complessivi € 7.102,52, di cui:

- € 6.000,00 per provvigione corrisposta all'agenzia immobiliare (vedasi fattura n. 07/2017 del 02.02.2012, allegato n. 6 del fascicolo di parte attrice);
- € 480,32 per spese legali (vedi fattura avv. P. M.- allegato n. 5);
- € 512,40 per spese del tecnico incaricato ing. R. G. (vedi fattura n. 06/2017 - allegato n. 4);
- € 109,80 per spese di mediazione.

La somma così definita a titolo di risarcimento del danno dovrà essere aumentata della rivalutazione monetaria e degli interessi legali da calcolarsi con decorrenza dalla data della definitiva rottura della trattative da individuarsi nel 15.03.2017, ovvero alla mancata presentazione innanzi al notaio incaricato dall'acquirente per la stipula del preliminare di vendita, mentre dalla data del deposito della presente sentenza, operandosi la conversione del credito in debito di valuta, sono dovuti i soli interessi legali sino al soddisfo.

Sono evidentemente assorbite tutte le ulteriori questioni.

Per la sua rilevanza in materia di regolamento delle spese ci si limita ad osservare che la dedotta eccezione di inoperatività e inefficacia della polizza n. ...581 stipulata tra AIG Europa SA e STUDIO LAMA s.n.c. non coglie nel segno in quanto nel frontespizio della polizza prodotta in atti dall'assicurato è prevista una data di retroattività "illimitata".

4. LE SPESE

Le spese di lite sostenute dall'attore e dal terzo chiamato in causa STUDIO LAMA s.n.c. DI B. G. e C. seguono la soccombenza e sono poste a carico della parte convenuta sig.ra R. A., liquidate come da dispositivo, in applicazione dei principi dettati dal D.M. Giustizia 10.03.2014, n. 55 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività svolta, esclusa, nel caso di specie, la fase istruttoria, di fatto non espletata, valutato l'impegno defensionale ed in considerazione della particolare difficoltà della controversia anche alla luce del variegato contesto giurisprudenziale.

La dichiarazione resa dall'avv. T. di avere anticipato le spese della difesa del sig. D. G. e la conseguente richiesta di distrazione delle stesse può trovare accoglimento, pur non provenendo dall'intero collegio difensivo, qualificandosi la domanda in termini di implicita sostituzione processuale del co-difensore, in mancanza di indicazioni di segno contrario (vedi Cass. n. 16244/2019: "Ove una parte abbia avuto più difensori, la richiesta di distrazione dei compensi non riscossi e delle spese anticipate può essere fatta

anche da un difensore in favore suo e degli altri difensori. In queste ipotesi, si ha un caso di sostituzione processuale. E ciò in considerazione del fatto che il difensore chiede la distrazione anche per altri difensori dello stesso cliente in nome e per conto proprio per le spese e i compensi che gli spettano e in nome proprio e per conto altrui per le spese e i compensi degli altri difensori".

A carico della detta parte soccombente graveranno anche in via definitiva le spese di CTU.

Vengono invece integralmente compensate, in ragione della ritenuta infondatezza delle eccezioni rilevate dalla compagnia, le spese in relazione alla posizione della terza chiamata in causa AIG EUROPA SA.

P.Q.M

Il Tribunale di Taranto, prima sezione civile, definitivamente decidendo sulla domanda, così statuisce:

1) Accoglie la domanda per quanto di ragione e, per l'effetto, dichiara risolto l'accordo denominato "Proposta d'acquisto immobiliare" sottoscritto da D. G. e R. A. in data 02.02.2017, con l'intermediazione della agenzia STUDIO LAMA s.n.c. DI B. G. e C.;

2) Condanna R. A. al pagamento in favore dell'attore D. G. della somma complessiva di € 7.102,52, oltre accessori come da motivazione, a titolo di risarcimento del danno;

3) Rigetta ogni ulteriore domanda;

4) Condanna R. A. al pagamento delle spese del presente procedimento in favore della parte attrice, che liquida in complessivi € 4.500,00, oltre accessori come per legge, da distrarsi in favore di entrambi i procuratori antistatari, nonché in favore della società STUDIO LAMA s.n.c. DI B. G. e C. in persona del legale rappresentante p.t., che liquida in € 3.500,00, oltre accessori come per legge;

5) Pone definitivamente a carico della parte soccombente sig.ra R. A. le spese di CTU;

6) Compensa per il resto le spese di lite.

Taranto, lì 12.02.2022.

Il Giudice

dott.ssa Stefania D'Errico