



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. RAFFAELLA BROGI ha pronunciato *ex art.*  
281 *sexies* c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 7250/2009 promossa da:

ATTORE

contro

CONVENUTO

**FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione ritualmente notificato \_\_\_\_\_ ha presentato opposizione  
avverso il decreto n. 2801/2009 con il quale il Tribunale di Prato gli aveva ingiunto il  
pagamento dell'importo di € 7440,00 alla

\_\_\_\_\_ s.a.s. in persona del legale rappresentante, quale corrispettivo di  
un'intermediazione immobiliare.

Avverso la domanda di pagamento fatta valere in sede monitoria, l'opponente ha sollevato  
le seguenti eccezioni di merito:

1. inesistenza del diritto di credito: l'opponente si era rivolto all'agenzia immobiliare  
\_\_\_\_\_ s.a.s., in quanto interessato ad un immobile posto in loc. Seano, che  
l'annuncio pubblicato sulla rivista l'\_\_\_\_\_ descriveva come dotato di due camere.

N 960/2011 Sent  
N 8214/2011 Cron  
N 2162/2011 Rep

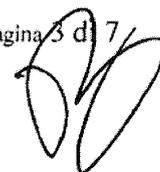
Nondimeno, a seguito di accertamento fatto dal tecnico di fiducia dell'opponente risultava che una delle due camere era in realtà un guardaroba, posto che il locale aveva una superficie inferiore a 9 mq. Verificato tale errore, dopo l'accettazione della proposta fatta in data 17/7/2009 dal [redacted], entrambe le parti si accordavano per una rescissione bilaterale del contratto in data 18/9/2009. La parte opponente rileva che l'errore era derivato proprio dall'erronea rappresentazione dell'immobile fatta dall'agenzia nell'annuncio pubblicitario;

2. inesistenza del requisito della prova scritta: la scrittura prodotta dalla parte opposta come doc. 2 fasc. mon. si riferisce solamente alla proposta d'acquisto e non può dare atto di quanto avvenuto in seguito;
3. inadempimento del mediatore immobiliare, che avrebbe dovuto informare esattamente il cliente circa l'effettiva consistenza dell'immobile offerto in vendita. La diligenza cui è tenuto il mediatore è infatti quella di cui all'art. 1176, II comma, c.c. Inoltre, l'art. 1759 c.c. impone di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e sicurezza dell'affare, tali da influire sulla sua conclusione. Tale norma deve essere infatti letta alla luce della legge n. 39/1989, che ha posto in risalto la natura professionale a dell'attività del mediatore.

La parte opponente ha poi chiesto, in via riconvenzionale, la condanna della s.a.s. al risarcimento dei danni subiti per una somma pari ad € 5.000,00 o a quella ritenuta di giustizia.

La parte opposta si è costituita, rilevando, a fronte delle eccezioni di controparte:

1. il [redacted] si rivolse all'agenzia immobiliare, senza fare specifico riferimento ad una particolare composizione dell'appartamento, ma affermando di essere specificamente interessato all'appartamento posto in loc. Senao;
2. in data 16/7/2009 l'agenzia inviò all'opponente una piantina dell'appartamento in questione, specificando che potevano esserci alcune divergenze. Da tale planimetria si evinceva comunque che la camera aveva comunque una superficie di m. 8,88, comunque inferiore a quella di m. 9;
3. il 17/7/2009 il [redacted] sottoscrisse la proposta d'acquisto, dove l'unità abitativa veniva descritta come composta da "*ingresso indipendente ... soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera guardaroba, bagno, ripostiglio e terrazzo posteriore*";
4. il [redacted] era pertanto a conoscenza della destinazione a guardaroba del vano;
5. il 18/7/2009 la società opposta trasmise al [redacted] la proposta controfirmata per accettazione dalla parte venditrice;
6. quest'ultima aveva poi proposto all'opponente di spostare il muro del guardaroba in modo da guadagnare quei pochi centimetri necessari alla sua classificazione come camera.



La parte opposta ha poi disconosciuto a tutti i fini, compresi quelli ex art. 2712 c.c., la rescissione bilaterale della proposta d'acquisto del 18/9/2009.

La presente causa ha per oggetto il pagamento del corrispettivo della mediazione.

Non è controverso il fatto costitutivo dato dall'avvenuto espletamento dell'opera di intermediazione svolta dalla società opposta ai fini della conclusione dell'affare.

Le difese della parte opposta si fondano essenzialmente sulla contestazione dell'inadempimento della controparte, che si pone quale fatto estintivo della pretesa di pagamento fatta valere in sede monitoria.

Sul punto occorre rilevare che per il creditore che agisce per ottenere l'adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno è sufficiente dare la prova del fatto costitutivo del proprio diritto (costituito nel caso di specie, come già rilevato, nell'avvenuto espletamento dell'opera di intermediazione tra le parti), potendo limitarsi ad allegare (in maniera specifica, ma senza bisogno di dare la prova) l'altrui inadempimento. Nondimeno, ove la controparte sollevi l'*exceptio inadimpleti contractus*, come nel caso in esame, chi si vede opporre tale eccezione dovrà dare la prova di aver adempiuto esattamente la propria obbligazione. Ciò implica che a fronte delle eccezioni di controparte (erroneamente denominate nella parte iniziale dell'atto di opposizione come inesistenza del credito azionato, mentre le censure riguardano la contestazione dell'altrui inadempimento), la società opposta deve dare la prova di aver esattamente adempiuto all'obbligazione.

Sul punto le S.U. della Corte di Cassazione con la sentenza n. 13533/2001 hanno infatti precisato che: *"In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova deve ritenersi applicabile al caso in cui il debitore convenuto per l'adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno si avvalga dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccepiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione). Anche nel caso in cui sia dedotto non l'inadempimento dell'obbligazione, ma il suo inesatto adempimento, al creditore istante sarà sufficiente la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento (per violazione di doveri accessori, come quello di informazione, ovvero per mancata osservanza dell'obbligo di diligenza, o per difformità quantitative o qualitative dei beni), gravando ancora una volta sul debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto, esatto adempimento."*

Nel caso in esame la parte opponente si rivolse alla \_\_\_\_\_ s.a.s. per l'acquisto di un immobile posto in loc. Seano.

Dall'annuncio immobiliare pubblicato sulla rivista \_\_\_\_\_ risulta che il bene fu indicato



come comprensivo di due camere.

In realtà, le dimensioni dei vani erano tali che solo uno era qualificabile come camera. L'altro vano, infatti, avendo delle dimensioni inferiori a mq. 9,00 non poteva essere considerato come camera, ma bensì come guardaroba.

In merito a tale circostanza la parte opposta rileva sia che l'opponente aveva visitato più volte l'appartamento prima di formulare la proposta, sia che aveva avuto la disponibilità di una planimetria e poteva quindi accertarsi del fatto che un vano era inferiore a mq. 9,00, sia che nella proposta d'acquisto l'immobile fu indicato fornito, oltre che di una camera matrimoniale, altresì di un vano guardaroba.

Si tratta di censure che non sono in grado di superare l'eccezione di inadempimento della parte opponente.

L'immobile risultava infatti presentato come fornito di due camere. Quali fossero le dimensioni di un vano per poter essere qualificato come camera era una circostanza che poteva esulare dalla diretta conoscenza del (che infatti se ne avvide solo al momento in cui dette un incarico ad un tecnico di fiducia dopo l'accettazione della proposta), ma non da quella di una figura professionale come quella del mediatore. Quest'ultimo infatti nel momento in cui predispose l'annuncio pubblicitario dette una qualificazione ben precisa ai vani di cui era composto l'immobile posto in loc. Seano. Né è sostenibile che sia indifferente la qualificazione di un vano come camera piuttosto che come guardaroba. Tale classificazione incide non solo sulla destinazione d'uso, ma altresì sul valore commerciale del bene.

A tal fine non rileva neppure che il vano fosse indicato nella proposta d'acquisto come camera-guardaroba, dato che è evidente che per il fosse di una camera.

Trattandosi di un soggetto privo di cognizioni tecniche risulta irrilevante anche la conoscenza dei dati catastali dell'immobile, così come risulta ininfluenza il fatto che la

s.a.s. abbia mandato una planimetria dell'immobile prima della formulazione della proposta (dove, peraltro, non veniva indicata la destinazione dei vani). Tale ultima circostanza è ininfluenza anche per il fatto che la stessa società opposta dichiarò nel fax di accompagnamento che potevano esserci delle inesattezze.

È invece rilevante il fatto che il mediatore è un professionista, che può esercitare la propria attività solo se iscritto in un apposito albo. Lo stesso, infatti, è tenuto ad un dovere di diligenza che non può essere sic et simpliciter quella del buon padre di famiglia, ma è quella di chi esercita una particolare attività professionale. A tal fine l'art. 1759 c.c. impone al mediatore di comunicare alle parti tutte le circostanze relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare.

In merito all'ermeneusi di tale norma è condivisibile l'orientamento giurisprudenziale che ravvisa l'obbligo di informazione non solo con riferimento alle circostanze conosciute, ma



anche a quelle conoscibili. Inoltre, è stato esattamente rilevato come la responsabilità del mediatore possa sorgere non solo, in negativo, in caso di mancata comunicazione di informazioni rilevanti per la conclusione dell'affare, ma altresì, in positivo, per il caso di indicazione di circostanze non veritiere quali quelle in esame.

Sul punto, recentemente, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che:

*"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 l'accertamento della libertà da pesi dell'immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie), al fine di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell'affare, è pur tuttavia gravato, in positivo, dall'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che è richiesta in relazione al tipo di prestazione, nonché, 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 tal caso di astenersi dal darle. Ne consegue che, qualora il mediatore infranga tali regole di condotta, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente." (Sez. 3, Sentenza n. 16623 del 16/07/2010 (Rv. 614511))*

Nel caso in esame l'erronea credenza da parte del [ ] in merito alla classificazione dei vani fu indotta proprio dal comportamento del mediatore, che redasse, senza la dovuta accortezza, l'annuncio immobiliare pubblicato sull' [ ], menzionando come dotato di due camere un immobile che, in realtà, ne aveva una sola. A tal fine il recesso delle parti, a seguito dell'accettazione della proposta formulata dal [ ] non può essere considerato riconducibile ad una sopravvenuta valutazione di (diversa) opportunità delle parti, che sarebbe, come tale, indifferente sulla sorte del diritto al compenso da parte del mediatore. In realtà, come riportato negli atti, la stessa parte venditrice dette atto dell'errore (incolpevole) in cui era incorso il [ ], a causa dell'erroneo annuncio immobiliare.

In considerazione di quanto esposto è fondata l'eccezione di inadempimento della parte opponente, con la conseguenza che il decreto opposto deve essere revocato.

È inoltre fondata la domanda di risarcimento dei danni avanzata dall'opponente, nei limiti dell'importo dovuto al Geometra di cui lo stesso si è avvalso per accertare lo stato dell'immobile, pari ad € 1.000,00. Non sono stati invece provati ulteriori danni.

Considerato che il comportamento della società opposta, seppure non in mala fede, appare connotato dal colpa grave (posto che la stessa ha agito in giudizio, nonostante fosse noto l'errore che aveva determinato nella controparte, come risulta dal fatto che nei successivi avvisi immobiliari – doc. 8 – l'appartamento era indicato come composto da tre vani, invece che da due camere) la stessa deve essere condannata al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c., che si liquidano in € 700,00.

In ragione del principio della soccombenza le spese del presente giudizio devono essere

poste a carico della parte opposta.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Prato, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione di merito, in accoglimento dell'opposizione proposta, revoca il decreto ingiuntivo n. 2801/2009 emesso dal Tribunale di Prato il 19/11/2009;

condanna la s.a.s. in persona del legale rappresentante p.t. a pagare a € 1.000,00 a titolo di risarcimento del danno per inadempimento;

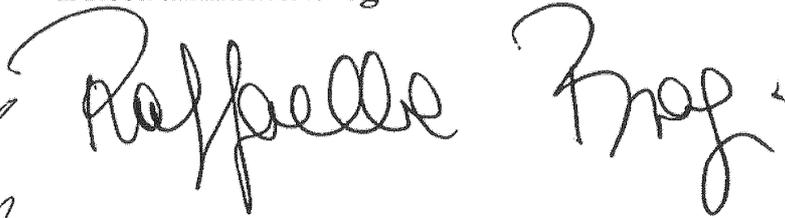
condanna la s.a.s. in persona del legale rappresentante p.t. a pagare a € 700,00 a titolo di risarcimento del danno ai sensi dell'art. 96 c.p.c.;

condanna la s.a.s. in persona del legale rappresentante p.t. a pagare a le spese del presente giudizio che si liquidano in € 800,00 per diritti, € 1200,00 per onorari, oltre spese generali, I.V.A. e c.a.p. di legge.

Prato, 19 settembre 2011

*Il Giudice*

*Dr.ssa Raffaella Brogi*



Il Funzionario Giudiziario  
Dr. Vizzini Walter

