



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

composta dai magistrati

Dott.ssa Maria Grixoni

Presidente

Dott.ssa Cinzia Caleffi

Consigliere

Dott.ssa Ilaria Macchi

Giudice Ausiliario relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in grado di appello iscritta al n. [REDACTED] R.G.

Tra

[REDACTED] s.r.l. (P.IVA [REDACTED]) rappresentata e difesa nel presente giudizio dall'avv. Ciro Fiore, il quale dichiara ex art. 170 c.p.c. di voler ricevere gli atti e le comunicazioni al n.ro di telefax 06.45674887, ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata cirofiore@ordineavvocatiroma.org, elettivamente domiciliata presso e nel suo studio sito in Roma, Piazza Orazio Marucchi n. 5, in forza di procura speciale in calce all'atto di appello

Appellante

e

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elettivamente domiciliato in [REDACTED] nella [REDACTED] n. [REDACTED] presso e nello studio dell' [REDACTED] che lo rappresenta e difende, congiuntamente e disgiuntamente all' [REDACTED] ed all' [REDACTED] in virtù di procura speciale in calce all'atto di citazione in opposizione a Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED] not. il [REDACTED]



introduttivo del giudizio [REDACTED] di [REDACTED] R.G. n. [REDACTED] definito con l'impugnata sentenza [REDACTED] di [REDACTED] n. [REDACTED]

Appellata

All'udienza del [REDACTED] la causa è stata tenuta a decisione sulle seguenti

Conclusioni

Nell'interesse dell'appellante:

IN VIA PRINCIPALE

Riformare integralmente la Sentenza n. [REDACTED] pubblicata in data [REDACTED] dal Tribunale Civile di Sassari, Dott.ssa [REDACTED] nel giudizio portante il n.ro [REDACTED] R.G., notificata in data [REDACTED] in ragione delle considerazioni sopra svolte e dunque in ragione dell'errata interpretazione ed applicazione degli articoli 1175, 1176, 1755 e 1759 del codice civile.

Per l'effetto accogliere in ogni caso le conclusioni così come riportate nella comparsa di costituzione nel giudizio di prime cure e segnatamente: "Piaccia all'Ill.ma Corte di Appello di Roma:

1) nel merito accertare e dichiarare l'infondatezza dell'opposizione proposta e per l'effetto rigettare tutte le domande di controparte all'uopo confermando il decreto ingiuntivo n. [REDACTED] D.I., n. [REDACTED] R.G., per gli esposti motivi in fatto ed in diritto;

2) in via graduata accertare e dichiarare che la società "[REDACTED] s.r.l.", in p.d.l.r.p.t., è creditrice nei confronti del sig. [REDACTED] della complessiva somma di €40.504,00 (inclusa Iva), oltre interessi nella misura legale ex art. 1284 quarto comma c.c. decorrenti dalla domanda e sino all'effettivo soddisfo, a titolo di compenso provvigionale maturato per l'opera di mediazione svolta in favore della stessa o alla diversa maggiore o minor somma ritenuta di giustizia da valutarsi anche secondo gli usi od in via equitativa;

3) in ogni caso condannare l'opponente al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio maggiorate di Iva e Cpa e R.F. nelle misure di legge.

IN OGNI CASO

Con vittoria di spese, competenze ed onorari del DOPPIO grado di giudizio.



Salvezze illimitate.

Nell'interesse dell'appellato:

1. Rigettarsi l'appello proposto dalla società [REDACTED] srl, in persona del L.R. pro tempore e, per l'effetto, confermarsi la sentenza [REDACTED] di [REDACTED] n. [REDACTED] pubblicata il [REDACTED]
2. Con vittoria di spese e compensi professionali.

Svolgimento del processo

Il Tribunale di Sassari, con sentenza n. [REDACTED] emessa il [REDACTED] e pubblicata in data [REDACTED] accoglieva l'opposizione proposta da [REDACTED] e revocava il decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del [REDACTED] con cui il Tribunale di Sassari aveva ingiunto il pagamento, in favore della società opposta, [REDACTED] srl, della somma di euro 40.504,00, oltre interessi e spese della procedura, a titolo di provvigione dovuta per l'attività di mediazione immobiliare, avente ad oggetto la compravendita dell'immobile sito in [REDACTED] n. [REDACTED] Sc. [REDACTED] int. [REDACTED] con la conclusione di un contratto preliminare.

La società [REDACTED] srl proponeva ricorso per l'ottenimento del decreto ingiuntivo deducendo: (i) da aver ricevuto dalla sig.ra [REDACTED] l'incarico di mediazione immobiliare affinché provvedesse agli adempimenti ed alle attività del caso necessari alla vendita dell'immobile di sua proprietà sito in [REDACTED] n. [REDACTED] Sc. [REDACTED] int. [REDACTED] (ii) a tal fine, aveva individuato un potenziale acquirente nel sig. [REDACTED] il quale formulava in data 02.12.2019 una proposta di acquisto a mezzo della quale offriva un prezzo pari ad €.850.000,00 (All. 1 fascicolo monitorio); (iii) il sig. [REDACTED] si era impegnato inoltre a pagare alla società [REDACTED] S.r.l. la complessiva somma di €.40.504,00 (Iva compresa), a titolo di compenso provvigionale, al momento dell'accettazione della proposta di acquisto di cui sopra (All. 2 fascicolo monitorio); (iv) in data 03.12.2019 la parte promittente venditrice aveva accettato la proposta del sig. [REDACTED] il quale, nella medesima giornata, aveva provveduto a controfirmare la stessa per presa visione dell'accettazione; era così sorto un contratto preliminare di compravendita così come stabilito all'art.2 lett. b) della proposta di



acquisto, con conseguente diritto della società all'ottenimento della provvigione convenuta pari alla complessiva somma di €40.504,00 (inclusa Iva) giusta fattura n. 23/21 (All.3 fascicolo monitorio).

[REDACTED] [REDACTED] proponeva opposizione al decreto ingiuntivo sopra indicato deducendo che: (i) la formulazione in data 02.12.2019, su moduli predisposti [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. (doc. n.2), della propria proposta irrevocabile d'acquisto dell'immobile avveniva previa notizia, da parte del Mediatore immobiliare, della esistenza di lievi "non conformità" dell'immobile "in ordine alla planimetria e ai dati catastali" (irregolarità urbanistiche edilizie) ed alla "assenza o irrintracciabilità" del certificato di agibilità (cfr. doc n. 2 punto "i"): irregolarità comunque – aveva assicurato l'opposta – limitate e di non grave entità, tali da essere agevolmente sanabili (e difatti erano già state avviate, da parte del proprietario, le attività necessarie per la regolarizzazione) e da non incidere sulla vendibilità dell'immobile; pertanto, sulla base di tali notizie, formulava la propria proposta irrevocabile d'acquisto, che si convertiva, in conseguenza dell'accettazione della parte "promittente venditrice", come da esplicita clausola (art. 2, lett. b), in un contratto preliminare in data 03.12.2019 (doc. n.2); (ii) successivamente, emergevano ulteriori e gravi irregolarità, non segnalate od in alcun modo indicate dall'Intermediario, che componevano un quadro ben più grave dello stato dell'immobile, facendo sorgere consistenti dubbi sulla possibilità di addivenire alla stipula del contratto definitivo e di ottenere il necessario mutuo bancario, pertanto, con l'indispensabile ausilio di un tecnico di propria fiducia (Ing. [REDACTED] [REDACTED] aveva appurato che l'immobile presentava un'ampia serie di gravi anomalie: a. la modifica di un muro portante, tagliato di un terzo, per cui mancava la certificazione urbanistica e di staticità; b. la modifica di un altro muro portante, in cui era stata creata una porta senza relativa regolarizzazione; c. la differente distribuzione di spazi interni; d. il cambio di sagoma del fabbricato; e. la diversa partitura delle aperture su fronti esterni; f. l'incremento di SUL (Superficie Utile Lorda); g. l'accorpamento di un vano aggiuntivo dall'unità immobiliare attigua (interno 11); h. il diverso schema strutturale e diversa realizzazione delle strutture portanti; in conseguenza delle evidenziate anomalie, l'immobile risultava non conforme urbanisticamente rispetto all'ultimo titolo edilizio valido (licenza di costruzione del 1939) e pertanto



non suscettibile di trasferimento in conformità alla vigente normativa in materia; i rilievi del Tecnico di fiducia del dott. [REDACTED] erano stati raccolti nella Relazione Tecnica predisposta dallo stesso Ing. [REDACTED] prodotta quale doc. n. 3; (iii) nell'intento di conservare, nella mutata situazione, gli effetti essenziali della originaria pattuizione, con scrittura privata 25.06.2020 (doc. n. 5) le parti promittente e promissaria concludevano, con l'assistenza dei rispettivi legali, accordo integrativo e novativo del preliminare 03.12.2019 con il quale, tra l'altro, convenivano che:

I) la proprietaria dell'immobile sig. ra [REDACTED] si obbligava a portare a termine, entro la data del 15.10.2020, la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile, fornendone prova documentale, nello stesso termine, al dott. [REDACTED] (art. 3) ;

II) l'avvenuta regolarizzazione era eretta a condizione per la stipula del contratto definitivo di compravendita; veniva esplicitamente previsto che in caso di mancato avveramento della condizione, le parti erano legittimate a "pretendere la ripetizione delle prestazioni effettuate" (art.3);

III) il termine per la stipulazione del contratto definitivo era portato al 15 novembre 2020 (art. 13; termine originariamente previsto: 30.06.2020);

IV) la somma di € 10.000,00 già versata all'atto della proposta irrevocabile di acquisto ed esplicitamente qualificata dal contratto preliminare (in conseguenza dell'accettazione della proposta - art. 2) quale acconto di caparra confirmatoria veniva ora considerata "acconto sul prezzo di vendita" (art.7), rinunciando la proprietaria dell'immobile sig.ra [REDACTED] al versamento della rimanente parte di €150.000,00 (su una originaria caparra confirmatoria dell'importo pattuito di €160.000,00 - cfr. doc. n. 2, art. 2/a-b);

V) il saldo del prezzo di vendita, per un importo di € 840.000,00 sarebbe stato versato all'atto della stipula del contratto definitivo (art.7).

VI) si stabiliva esplicitamente che in caso di mancato avveramento della condizione la parte "promittente venditrice" sig.ra [REDACTED] avrebbe restituito al dott. [REDACTED] – senza interessi – la somma di € 10.000,00 ricevuta a titolo di "acconto sul prezzo" entro il termine del 31.10.2020 (art. 7);



(iv) il termine (15.10.2020) convenuto per la regolarizzazione dell'immobile decorreva però inutilmente e la somma veniva effettivamente restituita con bonifico in data 24.02.2021(doc. n.7), visto che le parti rinunciavano alla stipula del definitivo contratto di compravendita immobiliare. Pertanto, l'esistenza, nell'immobile, di numerose e gravi irregolarità urbanistiche— edilizie, di incerta e complessa regolarizzabilità, conosciute dalla società di mediazione immobiliare o comunque da questa conoscibili con la media diligenza professionale richiesta ad un operatore specializzato, legittimavano il dott. [REDACTED] a rifiutare il versamento della provvigione per la violazione, da parte dell'odierna opposta, del disposto dell'art. 1759 c.c.. Inoltre, il decreto Ingiuntivo opposto era illegittimo anche sotto differente profilo: il (preteso) diritto di credito azionato dall'opposta, quand'anche sussistente, era comunque estinto per intervenuta prescrizione ex art. 2950 c.c., e tale era già al momento della proposizione dell'originario Ricorso per D.I..

[REDACTED] srl si costituiva in giudizio e, contestando integralmente le difese attore, eccepiva che: (i) il [REDACTED] era stato reso pienamente edotto da parte dell'agenzia immobiliare dello stato di fatto e di diritto in cui versava l'immobile oggetto di compravendita; non corrispondeva al vero che il promissario acquirente non fosse a conoscenza del fatto che l'immobile non era conforme alla normativa edilizia ed urbanistica, atteso che tale circostanza emergeva in maniera documentale dalla proposta di acquisto agli atti, ove, all'articolo 1 lett. g) si leggeva espressamente: *“in ordine alla planimetria ed ai dati catastali: non conforme”*; tale art. 1 lettera g) andava poi letto di concerto con l'ultimo alinea del medesimo art. 1 ove si leggeva l'assunzione dell'obbligo da parte del venditore di *“ottenere e consegnare tutto quanto necessario per la stipula dell'atto notarile in conformità alle normative vigenti”*; la parte venditrice, così come precisato altresì nel preliminare di cui sopra, aveva avviato pertanto le pratiche urbanistiche per risolvere le criticità sussistenti, ma le stesse - a causa della sopravvenuta pandemia da CODID-19 che, come noto, comportava la chiusura degli uffici comunali ed un generalizzato rallentamento di tutte le attività amministrative - non venivano risolte nei tempi sperati dalle parti, le quali, come si apprendeva dall'allegato n. 5 di controparte, avevano sottoscritto una integrazione del preliminare con una sostanziale rimessione in termini della parte



venditrice con contestuale rinvio della data del rogito notarile; in tale atto, difatti, il [REDACTED] dichiarava di avere piena contezza dello stato di fatto e di diritto in cui versava l'immobile per cui era causa e di accettarlo rimettendo in termini la promittente venditrice in attesa della definizione delle pratiche urbanistiche; se dunque non si era addivenuto alla regolarizzazione nei tempi sperati, questo non poteva essere opposto all'agenzia immobiliare, la quale, come ovvio, non aveva al riguardo alcun margine di intervento; con specifico riguardo poi a tali adeguamenti, i medesimi venivano risolti con una semplicissima pratica amministrativa (SCIA) e dunque l'immobile era *ab origine* assolutamente commerciabile, a smentita, ancora una volta, delle avverse rimostranze (All. 6); (iii) alla conclusione dell'affare così come sopra descritto non era seguito il pagamento del dovuto compenso provvigionale; (iv) quanto all'eccezione di prescrizione, la natura della mediazione svolta dalla [REDACTED] era pacificamente atipica, da ciò derivava la sua assimilazione al mandato con conseguente prescrizione decennale del diritto al pagamento della provvigione.

Il Tribunale, istruita la causa documentalmente e mediante CTU, riteneva che: (i) il contratto in esame doveva essere qualificato come mediazione atipica con applicazione del termine decennale di prescrizione; pertanto, l'eccezione di avvenuta prescrizione triennale dei diritti da questo derivati era da ritenersi rigettata; (ii) l'art. 1759, comma 1, c.c. imponeva al mediatore — tanto nell'ipotesi, tipica, in cui aveva agito in modo autonomo, quanto nel caso di mediazione cd. atipica, in cui lo stesso si era attivato su incarico di una delle parti — l'obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note circa la valutazione e la sicurezza dell'affare che potevano influire sulla sua conclusione, ciò in quanto il mediatore aveva l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede, e di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza da lui esigibile; nel caso in esame emergeva, all'esito dell'istruzione, che la pratica di regolarizzazione urbanistica avrebbe comportato una spesa di circa 10.000 euro ed emergeva inoltre che [REDACTED] non avrebbe stipulato il contratto alle condizioni dette (cioè comprensive della spesa aggiuntiva), tanto che era stato stipulato un contratto novativo dell'originario preliminare, con il quale le parti avevano stabilito che la pratica di regolarizzazione e le relative spese erano poste a carico del



venditore e avevano previsto che, nel caso di mancata regolarizzazione, le parti avrebbero risolto il contratto e la promittente venditrice avrebbe restituito le somme versate all'atto della sottoscrizione della proposta; in conclusione, il mediatore avrebbe dovuto eseguire il contratto in applicazione della diligenza e buona fede richiesta al professionista anche a tutela del consumatore ed avrebbe dovuto verificare ogni elemento facilmente conoscibile quale, ad esempio, le irregolarità accertate dal consulente tecnico nel corso del giudizio, visto che avrebbero potuto (anche solo) modificare le condizioni contrattuali e comunque avrebbe dovuto avvisare il consumatore che il proprio incarico non comprendeva la completa verifica circa la regolarità dell'immobile; (iii) poiché ciò non era stato fatto, il corrispettivo non era dovuto e, per l'effetto, l'opposizione doveva essere accolta ed il decreto ingiuntivo doveva essere revocato.

Le spese di lite erano poste a carico della parte soccombente.

[REDACTED] srl ha proposto appello avverso siffatta sentenza deducendo, con un unico motivo, la violazione degli articoli 1175, 1176, 1755 e 1759 del codice civile, laddove il tribunale non considerava che: a) nella proposta di acquisto del 2.12.19 all'art. 1 lett. g), sotto la voce "*planimetria e dati catastali*" era spuntata la voce "*non conforme*", con la conseguenza che l'agente immobiliare aveva informato l'acquirente della non conformità dell'immobile alla normativa edilizia e urbanistica; b) nella suddetta proposta di acquisto era stato pattuito nel riquadro "*incarico di mediazione*" presente a pagina 2 che [REDACTED] aveva conferiva un mero "*incarico di mediazione*" e non un "*incarico tecnico*", pertanto l'agente immobiliare non poteva ritenersi colpevole di non aver informato l'acquirente del fatto che nel proprio incarico non fosse ricompreso altresì quello della verifica dello stato urbanistico e catastale dell'immobile; c) nella proposta di acquisto era stato previsto che la parte venditrice si era obbligata a "*garantire la veridicità della descrizione e dello stato dell'immobile ... e a ottenere e consegnare tutto quanto necessario per la stipula dell'atto notarile in conformità alle normative vigenti*", quindi la spesa relativa alla regolarizzazione per legge e volontà contrattuale era posta in capo alla parte venditrice e non addebitata al [REDACTED] pertanto non poteva sostenersi che dalla mancata informazione dell'agente immobiliare sarebbe derivata una maggiore spesa in capo alla



parte promissaria acquirente pari al costo di €.10.000,00 necessario alla regolarizzazione urbanistica che, ove conosciuto, avrebbe determinato il [REDACTED] a non acquistare; d) non rientrava tra gli obblighi informativi dell'agente immobiliare quello della verifica penetrante in materia edilizia ed urbanistica, con la conseguenza che doveva ritenersi soddisfatto l'onere informativo di cui all'art. 1759 gravante sul mediatore per il semplice fatto che lo stesso notiziava l'acquirente della non conformità del bene, non potendosi pretendere da quest'ultimo l'individuazione specifica delle problematiche urbanistiche con l'indicazione precisa degli strumenti urbanisti da adottare con i relativi costi; ciò in quanto l'agente immobiliare non avrebbe dovuto svolgere – tra l'altro in assenza di incarico- le attività di ricerca e verifica delle irregolarità *“accertate dal consulente tecnico nel corso del giudizio”*. Pertanto, le provvigioni avrebbero dovuto essere dichiarate dovute all'agente immobiliare ed il decreto ingiuntivo confermato.

[REDACTED] si è costituito in giudizio ed ha chiesto il rigetto dell'appello in quanto infondato.

La Corte, all'udienza del 15.5.2026, previo deposito di comparse conclusionali e repliche, ha trattenuto la causa in decisione.

Motivi della decisione

a) *Sulla violazione degli articoli 1175, 1176, 1755 e 1759 del codice civile*: l'appellante ha lamentato che il tribunale non considerava che: a) nella proposta di acquisto del 2.12.19 all'art. 1 lett. g), sotto la voce *“planimetria e dati catastali”* era spuntata la voce *“non conforme”*, con la conseguenza che l'agente immobiliare aveva informato l'acquirente della non conformità dell'immobile alla normativa edilizia e urbanistica; b) nella suddetta proposta di acquisto era stato pattuito nel riquadro *“incarico di mediazione”* presente a pagina 2 che [REDACTED] aveva conferiva un mero *“incarico di mediazione”* e non un *“incarico tecnico”*, pertanto l'agente immobiliare non poteva ritenersi colpevole di non aver informato l'acquirente del fatto che nel proprio incarico non fosse ricompreso altresì quello della verifica dello stato urbanistico e catastale dell'immobile; c) nella proposta di acquisto era stato previsto che la parte venditrice si era obbligata a *“garantire la veridicità della descrizione e dello stato dell'immobile ...e a ottenere e consegnare tutto quanto necessario per la stipula dell'atto*



notarile in conformità alle normative vigenti”, quindi la spesa relativa alla regolarizzazione per legge

e volontà contrattuale era posta in capo alla parte venditrice e non addebitata al [REDACTED] pertanto non poteva sostenersi che dalla mancata informazione dell’agente immobiliare sarebbe derivata una maggiore spesa in capo alla parte promissaria acquirente pari al costo di €.10.000,00 necessario alla regolarizzazione urbanistica che, ove conosciuto, avrebbe determinato il [REDACTED] a non acquistare; d) non rientrava tra gli obblighi informativi dell’agente immobiliare quello della verifica penetrante in materia edilizia ed urbanistica, con la conseguenza che doveva ritenersi soddisfatto l’onere informativo di cui all’art. 1759 gravante sul mediatore per il semplice fatto che lo stesso notiziava l’acquirente della non conformità del bene, non potendosi pretendere da quest’ultimo l’individuazione specifica delle problematiche urbanistiche con l’indicazione precisa degli strumenti urbanisti da adottare con i relativi costi; ciò in quanto l’agente immobiliare non avrebbe dovuto svolgere – tra l’altro in assenza di incarico- le attività di ricerca e verifica delle irregolarità “*accertate dal consulente tecnico nel corso del giudizio*”. Pertanto, le provvigioni avrebbero dovuto essere dichiarate dovute all’agente immobiliare ed il decreto ingiuntivo confermato.

Il motivo merita accoglimento per le ragioni di seguito indicate.

Orbene, si rammenta che: “*Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, il mediatore - tanto nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in modo autonomo, quanto nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico di una delle parti (c.d. mediazione atipica) - ha, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., l'obbligo di comportarsi secondo correttezza e buona fede, nel cui ambito è incluso l'obbligo specifico di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza qualificata propria della sua categoria, idonee ad incidere sul buon esito dell'affare..... Hanno peso, in particolare, ai fini dell'obbligo di informazione di cui all'art. 1759, comma 1, c.c., le circostanze relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possano influire sia sulla prestazione del consenso al contratto, sia comunque nel senso di determinare le parti a concludere il contratto a diverse condizioni (Cass. Sez. 2, n. 15577 del 2022; Sez. 2, n. 784*



del 2020; Sez. 2, n. 27482 del 2019; Sez. 3, n. 16623 del 2010; Sez. 3, n. 5777 del 2006; Sez. 3, n. 16009 del 2003; Sez. 3, n. 6714 del 2001)” (Cass. civ. n.11371/23).

Sempre al fine di individuare la responsabilità del mediatore per carente informazione sullo stato del bene, la Cassazione valorizza la circostanza che le parti, successivamente alla sottoscrizione di un contratto preliminare di acquisto, abbiano modificato con un secondo atto le condizioni in precedenza stabilite: *“La sopravvenuta conoscenza delle difformità dell'immobile acquisita dal promissario acquirente all'atto del "secondo preliminare", desunta proprio dalla modificazione delle condizioni dell'affare rispetto al vincolo inizialmente pattuito, costituisce conferma del rilievo della originaria carenza informativa attribuibile al mediatore, e non del corretto adempimento dell'obbligo gravante su quest'ultimo”* (Cass. civ. n.11371/23).

Dall'esame degli atti di causa risulta che [REDACTED] [REDACTED] formulava in data 02.12.2019 una proposta irrevocabile di acquisto a mezzo della quale offriva un prezzo pari ad €.850.000,00 per l'acquisto del bene immobile in oggetto e all'art. 1 lett. g), sotto la voce *“planimetria e dati catastali”* era spuntata la voce *“non conforme”*, nel prosieguo della proposta era altresì specificato che la parte venditrice si era obbligata a *“garantire la veridicità della descrizione e dello stato dell'immobile ...e a ottenere e consegnare tutto quanto necessario per la stipula dell'atto notarile in conformità alle normative vigenti”*; il rogito era stato previsto per il *“30.6.2020”*. Tale proposta era stata sottoscritta per accettazione da [REDACTED] [REDACTED] promittente venditrice, in data 3.12.2019, perfezionando in tal modo il contratto preliminare di acquisto dell'immobile in oggetto.

Dal tenore letterale delle suddette clausole, che contengono la comunicazione della presenza di irregolarità edilizia o urbanistiche, emerge che [REDACTED] aveva sottoscritto la proposta di acquisto di un bene immobile del quale risultava segnalata la non conformità rispetto alle planimetrie depositate in Comune e rispetto ai dati catastali presenti all'ufficio di competenza; non di meno, nello stesso atto era stato previsto l'obbligo della promittente venditrice di garantirne la conformità in vista della stipulazione del rogito.



Nella scrittura privata del 25.6.2020 intestata come: *“atto di integrazione di preliminare”*, le parti, tra cui [REDACTED] [REDACTED] avevano manifestato l'intento di integrare il contratto preliminare suddetto specificando più compiutamente i termini nei quali la promittente venditrice doveva ottenere la sanatoria del bene, sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale, posticipando la data prevista per il rogito; in tale atto, il prezzo della vendita era stato confermato in euro 850.000,00.

Difatti, nella scrittura privata del 25.6.2020 suddetta, le parti avevano dato espressamente atto di aver stipulato: *“un negozio preliminare di vendita delle porzioni immobiliari infra descritte, secondo il modello prestampato, predisposto unilateralmente dalla [REDACTED] srl... che l'immobile in oggetto è gravato da alcune irregolarità urbanistiche per la cui sanatoria è stata iniziata la relativa pratica urbanistica, giusta richiesta di [REDACTED] al [REDACTED] in data [REDACTED] prot. N. [REDACTED] ed avevano dichiarato espressamente: “il presente contratto costituisce integrazione del contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 3.12.2019 citato in premessa nelle parti con esso non compatibili” e che la venditrice: “entro la data del 15.10.2020 si impegna a presentare ed ottenere tutte le necessarie pratiche/titoli e autorizzazioni per garantire la conformità urbanistica e catastale delle porzioni immobiliari promesse in vendita” e che: “premesso che la data prevista per il rogito definitivo era stata stabilita per il giorno 30.6..2020, come previsto nell'art. 3 del negozio preliminare di vendita del 3.12.2019, le parti convengono espressamente di estendere tale data ad entro e non oltre il 15.11.20202; le parti avevano specificato, inoltre, che la somma di euro 10.000,00, originariamente versata quale caparra confirmatoria, doveva intendersi: “consegnata a titolo di acconto sul prezzo”; infine, il prezzo della vendita era stato: “confermato in euro 850.000,00”.*

Per quanto di interesse, la modifica maggiormente rilevante apportata dalla suddetta scrittura integrativa è rappresentata dalla posticipazione della data per il rogito e dalla previsione del termine per l'ottenimento della sanatoria, modifiche verosimilmente conseguenti ad una più realistica stima dei tempi necessari all'ottenimento della sanatoria, visto anche il periodo temporale interessato all'epoca dalla sopravvenuta pandemia dovuta al Covid, oltre che dalla definizione della *datio* della somma di euro 10.000,00 come acconto sul prezzo.



Il contenuto del sopra indicato atto di integrazione di preliminare esclude che il contratto preliminare

del 3.12.19 possa essere considerato un atto meramente preparatorio teso a regolamentare il successivo svolgimento del processo formativo del contratto definitivo programmato (c.d. preliminare del preliminare), e ne conferma l' idoneità a vincolare le parti, nonché ad assicurare alla parte non inadempiente l'accesso alla tutela di cui all' art. 2932 c.c., così come necessario al fine della maturazione del diritto alla provvigione (Cass. Civ. n.32066/21).

Parimenti, il suddetto atto di integrazione del 25.6.20 non aveva estinto il preliminare del 3.12.19 per novazione.

In merito al rapporto tra più contratti preliminari ed alla individuazione delle condizioni che provano una novazione contrattuale, la Cassazione afferma che *"In caso di stipula di più scritture preliminari tra le stesse parti per il medesimo oggetto, il secondo contratto non estingue necessariamente il primo per novazione, salvo espressa previsione. Il contratto successivo può limitarsi a integrare e modificare taluni aspetti del precedente, con la prevalenza della disciplina che regoli specifiche e modifiche e varianti apportate"* (Cass. civ. n.28700/2025). Nel caso in esame la parti non avevano cambiato sostanzialmente l'assetto degli interessi reciproci, che rimanevano quelli che avevano informato il contratto preliminare del 3.12.19, come del resto premesso in epigrafe (*"il presente contratto costituisce integrazione del contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 3.12.2019 citato in premessa nelle parti con esso non compatibili"* (contratto preliminare del 25.6.2020).

Di conseguenza, già al momento del perfezionamento del contratto preliminare del 3.12.19, l'affare poteva considerarsi concluso tra le parti.

Ciò detto, la Cassazione si è espressa affermando: *"Allorchè l'affare sia comunque concluso, la responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace (indipendentemente dalla eventuale responsabilità concorrente della controparte contrattuale: Cass. Sez. 2, n. 1102 del 1996) può correlarsi al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state effetto del deficit informativo subito, o anche all'importo della*



provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente. In tale evenienza (affare concluso), il riscontro dell'adempimento del dovere di informazione esigibile nei confronti del mediatore va compiuto con esclusivo riferimento al momento stesso del perfezionamento dell'accordo, che è poi lo stesso in cui, ai sensi dell'art. 1755 c.c., sorge il diritto alla provvigione, ossia quando fra le parti messe in contatto dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna ad agire per l'esecuzione del contratto stesso, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato" (Cass. civ. n.11371/23).

Nella specie, la circostanza che nell'atto di integrazione del 25.6.20 il [REDACTED] si era determinato a concludere il contratto mantenendo le medesime condizioni circa il prezzo della vendita, quindi senza necessità di adeguare il prezzo alla spesa da sostenere per la sanatoria, peraltro identificata espressamente nell'atto ("*giusta richiesta di Parere al [REDACTED] U. [REDACTED] in data 18.5.2020, prot. N. [REDACTED] [REDACTED] atto integrativo del 25.6.20*"), unitamente alla circostanza che la parte promittente venditrice aveva, a sua volta, confermato l'impegno in precedenza preso di procedere tempestivamente per ottenere le sanatorie necessarie per la vendita del bene, induce a ritenere che anche al momento della sottoscrizione del primo preliminare il promittente acquirente era a conoscenza dei vizi di cui l'immobile era affetto, tant'è che nel secondo preliminare il prezzo del bene era rimasto invariato, prevedendo a tale riguardo solo una rimessione in termini della parte promittente venditrice per l'ottenimento della sanatoria del bene. sicchè non emerge alcuna carenza informativa da parte del mediatore.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, non è possibile sostenere che il [REDACTED] non avrebbe sottoscritto la proposta di acquisto, o avrebbe preteso una modifica delle condizioni contrattuali, in presenza di una informativa maggiormente dettagliata.



Tra l'altro, il CTU, geom. [REDACTED] [REDACTED] nella relazione del 25.11.2022, aveva concluso affermando che: *"L'immobile alla data di consolidamento del preliminare (03.12.2019) presentava delle difformità sotto il profilo urbanistico edilizio;*

Le difformità presenti erano le seguenti: Modifica di un muro portante, tagliato per 1/3, senza le opportune autorizzazioni di rito; Modifica su altro muro portante, mediante apertura di un nuovo vano porta; Diversa distribuzione degli spazi interni; Cambio di sagoma dell'intero fabbricato; Diversa partitura delle bucatore esterne; Incremento di superficie utile lorda; Accorpamento di un vano aggiuntivo dall'unità immobiliare attigua; Diverso schema strutturale e diversa realizzazione delle strutture portanti in generale.

Le difformità, secondo le vigenti normative risultavano sanabili, con costi complessivi pari a € 10.941,46;

Le difformità riscontrate non limitavano la commercializzazione del bene".

Pertanto, i vizi non erano di entità tale da compromettere la commerciabilità del bene e ciò era confermato dal fatto che la promittente venditrice aveva ottenuto la sanatoria del bene presso il Comune di [REDACTED] in data 6.5.2021, con un ritardo di 6 mesi rispetto alla data prevista nella scrittura integrativa del 25.6.20, da valutarsi come non particolarmente considerevole, tenuto conto che tale periodo di tempo era connotato dall'emergenza Covid con verosimile rallentamento anche delle attività svolte dai pubblici uffici.

In conclusione, la proposta di acquisto del 2.12.19 sottoscritta dal [REDACTED] era stata accettata dalla promittente venditrice in data 3.12.19, quindi il vincolo contrattuale tra le parti era validamente sorto; la scrittura privata integrativa del 25.6.20 non aveva novato *in toto* il precedente contratto preliminare ma aveva avuto solamente una funzione integrativa soprattutto riguardo alla tempistica prevista per la sanatoria del bene ed il rogito; il [REDACTED] con la sua sottoscrizione, aveva dato atto di conoscere le irregolarità del bene e di accettare la posticipazione del termine previsto per il rogito al fine di consentire il completamento della procedura di sanatoria, con la conseguenza che la circostanza che le parti avevano in seguito deciso di non procedere con la stipula di rogito non poteva essere ascritto,



per quanto riguarda la posizione del [REDACTED] alla omessa o carente informazione da parte dell'agente immobiliare circa le irregolarità urbanistiche presenti al tempo sull'immobile in oggetto, ma a differenti cause, peraltro non concludenti nel presente giudizio.

Pertanto, non sussiste l'inadempimento dell'obbligo di informazione da parte del mediatore [REDACTED] srl nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] il quale non può sottrarsi al pagamento della stessa provvigione, nella misura pattuita dalle parti con la dichiarazione provvisoria da parte del medesimo [REDACTED] del 2.12.19, con la quale si era impegnato a pagare a favore della [REDACTED] srl la somma di euro 40.504,00 al momento dell'accettazione della proposta di acquisto da parte della promittente venditrice.

Di conseguenza, la sentenza di primo grado deve essere riformata ed il decreto ingiuntivo opposto deve essere confermato.

b)*Sulle spese di lite*: le spese di lite del primo e del secondo grado devono essere poste a carico della parte soccombente e liquidate secondo i valori medi dello scaglione di riferimento (26.001-52.000) del D.M. n. 147/22.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda ed eccezione:

- in accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED] srl avverso la sentenza del Tribunale di Sassari n. [REDACTED] conferma il decreto ingiuntivo del Tribunale di Sassari n. [REDACTED]
- condanna [REDACTED] [REDACTED] alla rifusione a favore di [REDACTED] srl delle spese di lite che liquida complessivamente in euro 17.607,00 di cui euro 7.616,00 per compensi del primo grado ed euro 9.991,00 per compensi del secondo grado, oltre il 15% per spese generali e accessori di legge.

Sassari il 2.10.2026

Il Presidente

Dott. Maria Grixoni

Il Giudice Ausiliario relatore

Dott. Ilaria Macchi



Sentenza n. [REDACTED] pubbl. il [REDACTED]
RG n. [REDACTED]
Repert. n. [REDACTED] del [REDACTED]



