

MOTIVI DELLA DECISIONE

Rodolfo Tm. conveniva in giudizio Patrizia Ma. per ottenere il risarcimento dei danni derivanti dalla asserita responsabilità professionale.

In particolare, l'attore deduceva di essersi rivolto al geom. Ma. chiedendogli se potesse segnalargli "potenziali acquisti" immobiliari soddisfacenti le proprie esigenze abitative; indicato un rustico di proprietà della sig.ra Zm., per la quale la convenuta stava eseguendo una prestazione professionale, il geom. Ma. era stato incaricato di predisporre il preliminare, poiché le parti avevano immediatamente raggiunto l'accordo negoziale. Tuttavia, veniva ascritta al professionista la responsabilità conseguente al mancato accertamento dell'esistenza di un pignoramento, trascritto sul bene immobile precedentemente alla stipulazione del preliminare, a causa del quale l'abitazione era stata posta in vendita.

La necessità di acquistare il bene all'asta, l'aver *medio tempore* versato due acconti per complessivi € 41.316,55 alla venditrice, oltre che aver sostenuto spese di ristrutturazione per € 35.000,00, determinava, secondo la prospettazione attorea, un danno patrimoniale risarcibile.

Si costituiva la convenuta evidenziando come l'incarico professionale conferito riguardasse esclusivamente la redazione del contratto preliminare, derivandone un'esclusione di responsabilità professionale; dava altresì atto come avesse in precedenza ricevuto da parte della sig.ra Zm. anche l'incarico di frazionare un mappale e aggiornare i dati catastali, attività ritardata a causa della predisposizione del nuovo sistema informatico da parte dell'Ufficio del Territorio di Rovigo.

Sottolineava, infine, la convenuta come il Presidente del Collegio dei Geometri avesse chiarito in una lettera del 7 maggio 2004 come, alla luce dell'art. 27 del codice deontologico dei Geometri, l'attività di verifica ipotecaria dovesse essere espletata soltanto nel caso di espresso incarico, poiché rappresentava un costo ulteriore per il cliente.

La parte attrice ha allegato, quale *causa petendi* dell'azione di responsabilità esercitata, la violazione dei “*normali criteri di diligenza richiesti al geometra il quale curi la preparazione e la redazione di un contratto preliminare di compravendita*”, per non aver effettuato le visure e gli accertamenti necessari per verificare l'esistenza di ipoteche e altri pesi gravanti sul bene promesso in vendita.

L'attore ha espressamente ammesso di non aver conferito l'incarico di controllare l'esistenza di pesi e gravami sul bene e, tuttavia, ha ritenuto che tale controllo fosse connesso alla prestazione dedotta quale fonte obbligatoria.

Innanzitutto, occorre inquadrare i rapporti personali alla base della vicenda occorsa.

Le parti si conoscevano perché Rodolfo Tm. aveva, qualche anno prima, conferito alcuni incarichi professionali a Patrizia Ma. e si era rivolto a quest'ultima, chiedendole se fosse in grado di segnalargli alcuni potenziali acquisti immobiliari soddisfacenti le proprie esigenze.

In questo rapporto “amichevole” la convenuta ha messo in contatto l'attore con una propria cliente, che voleva vendere il proprio immobile sito a Adria, località San Giovanni (cfr. p. 1 dell'atto di citazione).

La giustificazione causale della messa in contatto delle parti è, dunque, una prestazione di cortesia, circostanza che esclude l'applicabilità dell'istituto giuridico della mediazione, non a caso mai richiamato dalle parti.

Orbene, la circostanza non è di poco conto: il mediatore (in particolare nella c.d. mediazione atipica o nel mandato) è tenuto a preservare le ragioni e gli interessi delle parti (della parte che lo ha incaricato nel caso sia connotato dalle caratteristiche giuridiche del mandato), poiché l'attività di messa in contatto tra le parti è finalizzata al raggiungimento dell'incontro delle volontà negoziali.

Nel caso di specie, invece, le parti hanno soltanto conferito al geom. Ma. l'incarico di redigere il contratto preliminare, avendo immediatamente raggiunto un accordo sul prezzo di vendita.

Non è risultato, invece, dall'attività istruttoria che alcuna altra attività giuridica sia stata conferita alla convenuta da parte dell'attore (mentre è pacifico che dalla sig.ra Zm., promittente venditrice, era stata in

precedenza incaricata di effettuare l'aggiornamento catastale e un frazionamento).

Sarà utile ricordare che non rientra tra le competenze proprie professionali del geometra quello di redigere contratti, quali il preliminare di vendita immobiliare. La competenza e conoscenza dei profili tecnici è, infatti, suffragata da una competenza giuridica della figura professionale limitata.

L'osservazione, lungi dal voler sminuire la figura professionale, è utile per determinare il contenuto della diligenza richiesta nell'adempimento del contratto, ai sensi dell'art. 1176 c.c.

Del pari sarà utile un ideale raffronto con la figura professionale del notaio, soggetto deputato per antonomasia alla predisposizione degli atti contrattuali, secondo le volontà delle parti e in guisa da preservare i loro interessi oltre che l'efficacia del negozio.

Ciò posto, si evidenzia come non si rinvenivano precedenti giurisprudenziali su casi simili a quello esaminato, ma l'applicazione dei principi giuridici del negozio, della disciplina in materia contrattuale e delle obbligazioni e dei *dicta* della Suprema Corte, conducano alla reiezione della domanda attorea, per mancanza di un obbligo giuridico del geometra, incaricato di stipulare un contratto preliminare, di effettuare anche le verifiche sull'esistenza di vincoli ipotecari o di altra natura giuridica sul bene.

Innanzitutto, si richiama l'orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte in forza del quale *"in tema di responsabilità del mediatore, non rientra nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della prestazione ai sensi dell'art. 1176 cod. civ., lo svolgimento, in difetto di particolare 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"* (Cass., 4 luglio 2006, n. 15274; Cass., 7 luglio 2009, n. 15926).

L'esclusione di un obbligo di verifica dell'esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli in capo al mediatore - il quale, come detto, svolge

una funzione di messa in contatto delle parti al fine di perfezionare un accordo giuridico - in assenza di specifico incarico, rafforza l'idea che *a fortiori* tale obbligo non possa essere insito nella richiesta di predisposizione del preliminare da parte di un geometra.

Si consideri che l'art. 1759 c.c. attribuisce una specifica responsabilità del mediatore che non comunichi alle parti circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso; un simile obbligo giuridico non è, invece, previsto per colui che sia stato incaricato *tout court* di predisporre un contratto preliminare.

La trasfusione della comune volontà negoziale in un atto giuridico è, senza dubbio, un *minus* rispetto all'impegno di chi cerchi di mettere in contatto le parti al fine della valida stipulazione di un negozio.

Recentemente, la Suprema Corte ha ribadito il concetto: "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" (Cass., 16 luglio 2010, n. 16623).

Il geom. Ma. non era, dunque, tenuta ad una verifica dell'esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli sul bene immobile, in difetto di espressa richiesta; tale obbligo avrebbe avuto invece, rientrando nel contenuto della diligenza media adattata alla qualifica professionale, il notaio delegato all'attività rogante.

La ricostruzione giuridica operata pare implicitamente condivisa dalla stessa parte attrice, la quale, nella propria comparsa conclusionale, con apprezzabile correttezza e lealtà difensiva, ha ricondotto la problematica

giuridica sotto diverso profilo, individuando l'obbligo giuridico del geom. Ma. di effettuare le suddette verifiche in virtù dei "principi solidaristici di cui all'art. 2 della Costituzione".

Il richiamo è alla seguente massima giurisprudenziale, disomogenamente applicata: "il principio di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto, espressione del dovere di solidarietà fondato sull'art. 2 della Costituzione, impone a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra e costituisce un dovere giuridico autonomo a carico di entrambe, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da norme di legge" (cfr. ex multis Cass., 22 gennaio 2009, n. 1618).

Non sfugge a questa autorità la tesi dottrinale, autorevolmente sostenuta, che suffraga l'applicazione giurisprudenziale.

La prestazione deve essere eseguita diligentemente e secondo buona fede (art. 1375 c.c.).

Si tratta della c.d. buona fede oggettiva, espressione del più generale principio solidaristico costituzionalizzato dall'art. 2, che impone ai soggetti del rapporto obbligatorio di salvaguardare l'utilità e gli interessi altrui non contenuti immediatamente nell'oggetto della obbligazione.

In tal guisa la parte non è obbligata solo ad eseguire diligentemente la prestazione prevista nel titolo, ma è anche tenuta a realizzare e preservare gli interessi del creditore che sono connessi alla prestazione, ma non entrano nel risultato dovuto.

Poiché l'obbligo di eseguire la prestazione diligentemente trova la sua giustificazione causale giuridica nella fonte dell'obbligazione, che già è il frutto di un contemperamento degli interessi della parti, con ciò giustificando il sacrificio di una parte a favore degli interessi dell'altra, l'obbligo di buona fede, estraneo a tale logica, trova quale limite ontologico "l'apprezzabile sacrificio".

In altri termini, non si può pretendere che la parte adempiente sia tenuta a preservare interessi giuridici della controparte, non immediatamente tutelati dall'obbligazione giuridica assunta, in forza dell'obbligo di esecuzione secondo buona fede, allorché ciò configuri un apprezzabile sacrificio per la parte adempiente.

La valutazione di apprezzabilità del sacrificio non può che essere effettuata in reazione all'oggettivo interesse della parte adempiente, alle modalità e ai costi imposti per preservare le ragioni altrui anche in rapporto al valore complessivo dell'obbligazione.

Nel caso di specie, il geom Ma. aveva concordato l'importo di £ 150.000,00 per ogni contraente per la redazione del preliminare (cfr. teste Angela Zm.); pretendere che ella facesse accessi ai pubblici uffici, anticipasse i costi di verifica dell'esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, avrebbe determinato, senza dubbio, un apprezzabile sacrificio per la parte.

Anche in applicazione della ricostruzione dogmatica proposta deve escludersi la fondatezza della domanda attorea.

Le spese di lite, così come liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Rovigo – sez. distaccata di Adria – nella persona del dott. Mauro Martinelli, ogni ulteriore domanda eccezione, deduzione o istanza disattesa, definitivamente pronunciando nella causa n. 99/2004 R.G., così provvede:

- A) RIGETTA le domande proposte da Rodolfo Tm. nei confronti di Patrizia Ma.;
- B) CONDANNA Rodolfo Tm. alla rifusione delle spese di lite sostenute da Patrizia Ma., quantificate in complessivi € 1.896,00 per diritti e € 4.800,00 per onorari, oltre spese generali al 12,5%, IVA e CPA come per legge.

Adria, 28 giugno 2011

IL GIUDICE
Dott. Mauro Martinelli