

Successivamente oggi, 24.11.2015, alle ore 12.30, nella causa iscritta al n° 2801/14 R.A.C.C., promossa da

- i sig.ri (A) e (B), con gli avvocati

contro

- la "(C) S.n.c. di (D) & C." e il sig. (D) personalmente, con l'avvocato,

- il sig. (E), con l'avvocato,

avente ad oggetto: **vendita di beni immobili; mediazione ex art. 1754 e ss. c.c.,**

davanti al giudice dott. Andrea Zuliani, sono comparsi: per parte attrice, l'avvocato; per parte convenuta "(C)S.n.c. di (D) & C." e (D) personalmente, l'avvocato, in sostituzione dell'avvocato; per parte convenuta (E), l'avvocato.

Si dà atto che il giudice redige personalmente il verbale in videoscrittura e provvede poi alla sua trasmissione telematica in cancelleria mediante *consolle* del magistrato.

A domanda del giudice, l'avvocato (di A e B) dichiara che, nei confronti di (E), è stata esperita una procedura esecutiva presso due banche, con il ricavato di € 3.980,43 e con la liquidazione di spese di esecuzione per € 2.420,13, che, con l'aggiunta spese generali, cassa previdenza, IVA e imposta di registro sull'ordinanza di assegnazione, portano ad un totale di € 4.185,23, sicché il credito oggetto di causa rimane invariato. Fa presente che, nei confronti degli altri convenuti è stato notificato un precetto, cui non sono seguiti atti esecutivi né pagamenti (eccetto le spese del precetto).

Il giudice invita le parti a precisare le conclusioni. L'avvocato (di A e B), precisa le conclusioni come segue: "In via istruttoria: come in memorie ex art. 183, comma 6°, n° 2 e n° 3, c.p.c. Nel merito: come in memoria ex art. 183, comma 6°, n° 1, c.p.c.". L'avvocato (di C Snc e D) così conclude: "Come in comparsa di risposta". L'avvocato (di E) così conclude: "Nel merito, come in comparsa di risposta. In via istruttoria: come in memoria ex art. 183, comma 6°, n° 2, c.p.c.". L'avvocato (di A e B) dimette nota spese, mentre l'avvocato (di C Snc e D) e l'avvocato (di E) si rimettono per la liquidazione delle spese.

Le parti discutono la causa oralmente, dopo di che il giudice si ritira in camera di consiglio e poi, richiamate le parti, pronuncia la seguente

Sentenza (artt. 281-sexies c.p.c.)

**REPUBBLICA ITALIANA**

**In nome del popolo italiano**

(A) e (B) hanno chiesto la condanna di "(C) Snc di (D) & C." e (D) personalmente, da un lato, e di (E), dall'altro, al pagamento, rispettivamente, dell'importo capitale di € 6.000, a titolo di restituzione della provvigione di mediazione, e dell'importo capitale di € 20.000, a titolo di restituzione della caparra, con riferimento ad un contratto di compravendita di un immobile abitativo sottoscritto con la condizione sospensiva della possibilità di stipulare con una banca un mutuo per finanziare l'acquisto, condizione poi non verificatasi.

Con distinti patrocini, ma con allegazioni e difese analoghe, "(C) S.n.c. di (D) & C." e (D) personalmente, da un lato, e di (E), dall'altro, resistono alla domanda, sostenendo che il mancato avveramento della condizione sarebbe da attribuire a causa imputabile agli attori, che avrebbero omesso di attivarsi diligentemente e secondo buona fede per ottenere il finanziamento e che avrebbero semplicemente *cambiato idea* rispetto alla dichiarata volontà di acquistare quell'immobile.

All'udienza del 24.11.2014, su richiesta degli attori di ordinanza-ingiunzione ai sensi dell'art. 186-ter c.p.c., i convenuti sono stati condannati al pagamento della somma capitale rispettivamente di € 6.000 e di € 20.000, con l'aggiunta degli interessi legali e delle spese di lite fino a quel momento maturate e liquidate nella stessa ordinanza. La causa è stata quindi istruita con le produzioni documentali delle parti, con l'assunzione dell'interpello formale di (E) e con l'assunzione di prove testimoniali.

Le domande sono fondate.

Che le parti abbiano condizionato l'efficacia del preliminare del 5.5.2013 "all'avveramento della condizione sospensiva rappresentata dalla concessione alla parte promissaria acquirente di un finanziamento/mutuo da parte di un istituto di credito" è circostanza pacifica e documentata (doc. n° 5 di parte attrice). Altrettanto pacifico che la condizione non si è avverata.

I documenti prodotti dagli attori (contratto di lavoro, buste paga e attestazione del Centro per l'impiego, dichiarazione scritta della Banca

(*omissis*): docc. nn. 8, 8**bis**, 9 e 14) e, soprattutto, l'istruttoria orale (testi (*omissis*) dimostrano che gli attori si attivarono per chiedere il finanziamento alla banca, ma che non lo ottennero perché il sig. (A) non aveva (e non ebbe fino alla scadenza del termine previsto nel preliminare) un contratto di lavoro a tempo indeterminato che la banca considerò presupposto ineludibile per la concessione del fido.

Tali circostanze escludono che si possa affermare la sussistenza del caso del mancato avveramento della condizione per causa imputabile alla parte (art. 1359 c.c.), caso che la giurisprudenza di legittimità – in una situazione analoga – ha ravvisato nell'ipotesi di *omessa* richiesta del finanziamento (v. Cass. 28.3.2014, n° 7405). I convenuti nel presente processo pretenderebbero, invece, di accentuare il dovere degli attori di comportarsi secondo buona fede in pendenza della condizione (art. 1358 c.c.), fino al punto di ritenere esigibile qualsiasi comportamento comunque volto ad ottenere il finanziamento bancario, quasi che si trattasse di una vera e propria obbligazione di risultato (tale è la pretesa che gli attori dimostrino di essersi rivolti a più banche – nonostante la ragionevolezza, in termini di merito creditizio, del rifiuto opposto dalla loro banca – o che dimostrino l'impossibilità di offrire alla banca ulteriori garanzie da parte di terzi soggetti). È appena il caso di aggiungere, qualora restassero dubbi sull'accertamento dei fatti rilevanti sotto questo profilo, che la giurisprudenza di legittimità attribuisce al creditore l'onere di provare che il mancato avveramento della condizione è imputabile al debitore e

non invece a quest'ultimo l'onere di provare di avere fatto il possibile perché la condizione si avverasse (Cass. 8.3.2010, n° 5492).

Infine, del tutto pacifici sono i versamenti di denaro effettuati dagli attori rispettivamente alle due parti convenute, con conseguente diritto alla ripetizione degli indebiti, una volta divenuta definitiva l'inefficacia del contratto (e, per quanto riguarda la posizione del mediatore, la mancata conclusione dell'affare: art. 1755 c.c.).

Posto che in corso di causa è stata emessa l'ordinanza *ex art. 186-ter c.p.c.*, occorre chiarire che il dispositivo di tale ordinanza viene ora assorbito e superato dalla condanna contenuta nella presente sentenza.

Oltre all'importo capitale, sono dovuti gli interessi legali dal 14.8.2013 (data della richiesta stragiudiziale) al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege* (art. 282 c.p.c.).

#### **P. Q. M.**

Il giudice, definitivamente pronunciando tra le parti;

in accoglimento della relativa domanda, condanna "(C) S.n.c. di (D) & C." e (D) personalmente, in solido, al pagamento, in favore di (A) e (B), della somma capitale di € 6.000, con l'aggiunta degli interessi legali dal 14.8.2013) al saldo, dando atto che la presente condanna assorbe e sostituisce quella contenuta nell'ordinanza a verbale del

24.11.2014;

in accoglimento della relativa domanda, condanna (E) al pagamento, in favore di (A) e (B), della somma capitale di € 20.000, con l'aggiunta degli interessi legali dal 14.8.2013) al saldo, dando atto che la presente condanna assorbe e sostituisce quella contenuta nell'ordinanza a verbale del 24.11.2014;

condanna tutti i convenuti in solido (con onere da dividere in due giuste metà tra "(C) S.n.c. di (D) & C." e (D) personalmente, da un lato, e (E), dall'altro) al pagamento, in favore di (A) e (B), delle spese di lite, che liquida in € 6.282, di cui € 532 per esborsi, € 5.000 per compensi ed € 750 per rimborso forfettario ex D.M. 10.3.2014, n° 55, dando atto che anche sotto questo aspetto la presente condanna assorbe e sostituisce quella contenuta nell'ordinanza a verbale del 24.11.2014;

dà atto che la sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege*;

manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito e, in particolare, per l'inserimento di copia autentica della decisione nel volume di raccolta delle sentenze del Tribunale.

**Il Giudice.**

**(dott. Andrea Zuliani)**