

1512/07

SENTENZA N.



Procedimento civile  
iscritto nel Reg. gen.  
al n.: **2666.2004**

N. 1512/07	Sen.
N. 1451/07	App.
N. ....	F.N.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
La Corte d'Appello di Milano  
Prima Sezione Civile

CONTRIBUTO  
UNIFICATO

composta dai Sigg.ri Magistrati:

Dott. Augusta Maria TOGNONI      Presidente rel. estensore  
Dott. Luigi de RUGGIERO          Consigliere  
Dott. Irene FORMAGGIA            id.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

-----  
nella causa civile promossa in grado d'appello con citazione notificata il  
21.6.2004 dal competente Assistente U.N.E.P. di Milano e posta in  
deliberazione alla camera di consiglio del 24.01.2007

T R A

██████████ S di A. ██████████ con sede in ██████████  
P.IVA ██████████ in persona del socio accomandatario sig. ██████████

1512

22x

rappresentata e difesa dagli Avv. [redacted] del foro di Busto Arsizio e  
l'Avv. Gabriella Giordano del foro di Milano, eletto domicilio in [redacted]  
[redacted] studio avv. [redacted] giusta procura a margine  
dell'atto di appello.

Appellante

C O N T R O

[redacted], in persona del legale rappresentante sig. [redacted]  
[redacted] con sede in [redacted]  
rappresentata e difesa dagli avv.ti Paola Adreani e Guglielmo Giordano via  
Pinerolo 16 è domiciliata.

Appellato

E

[redacted], rappresentati e difesi  
dall'Avv. Matteo Rezzonico presso il cui studio in Milano, Via Rossetti 17,  
eleggono domicilio, giusta procura in calce all'atto di citazione notificato in  
primo grado.

Appellati

Oggetto: Mediazione

CONCLUSIONI: vedi allegati A B e C



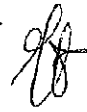
N.2666/04 R.G.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 18-4-2000 la società [redacted] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Busto Arsizio la [redacted] di A. [redacted]. perché ne venisse accertata la responsabilità ex art.1759 c.c. e per ottenerne la condanna al risarcimento dei danni, indicati in complessive £ [redacted]. Assumeva di essersi determinata a stipulare, in data 3-7-1999, il contratto di locazione del locale sito in Castellanza, di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] da adibire a piadineria, in quanto la convenuta, nella persona del rag. [redacted] cui l'attrice si era rivolta nel giugno del 1999 per la ricerca di un locale idoneo, l'aveva assicurata della possibilità di ottenere dall'assemblea condominiale l'autorizzazione a costruirvi, all'interno del condotto comune già adibito a canale di scarico dei rifiuti, la canna fumaria, indispensabile per lo svolgimento della predetta attività, affermando di aver avuto in tal senso rassicurazioni dall'amministratrice; che, invece, l'assemblea condominiale aveva negato l'autorizzazione; che pertanto aveva dovuto

recedere dal contratto di locazione stipulato il 3-7-99, dopo aver già versato ai proprietari f. [redacted] per canoni anticipati, al [redacted] f. [redacted] a titolo di provvigione, f. [redacted] al geom. Salmoiraghi, incaricato dell'esecuzione della canna fumaria, f. [redacted] per spese notarili relative al trasferimento della sede sociale; che la vicenda aveva determinato per l'attrice una perdita di guadagni.

La [redacted] di [redacted] si costituiva in giudizio contestando le deduzioni avversarie, sostenendo che solo dopo la conclusione del contratto i sigg. [redacted] e [redacted] -soci della società attrice- avevano manifestato la necessità di avere una canna fumaria nel locale e che per mero spirito collaborativo [redacted] era attivato affinché i proprietari ottenessero la relativa autorizzazione condominiale. Chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa i proprietari dell'immobile locato per essere da essi mallevati da ogni domanda di rimborso o risarcimento contro di lei rivolta dall'attrice. Autorizzata la chiamata, si costituivano in giudizio i terzi chiamati sigg. [redacted] e [redacted] sostenendo di non aver mai



intrattenuto trattative dirette con l'attrice ma solo col [REDACTED], il quale, dopo aver probabilmente notato il cartello "affittasi" esposto, aveva procurato loro un conduttore, assumendo di esserne il mandatario; che solo dopo la stipula del contratto, i conduttori, che avevano già versato la caparra di f. [REDACTED] e l'importo corrispondente al canone anticipato del primo semestre di f. [REDACTED] avevano riferito loro della necessità della canna fumaria, sicché essi proprietari avevano sottoposto l'intervento richiesto alla preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; che, preso atto delle successive difficoltà manifestate dai rappresentati dai soci della società conduttrice, in data 4-11-1999 avevano accettato il loro recesso immediato dal contratto. Chiedevano di essere assolti dalla domanda di manleva e da ogni altra contro di loro rivolta dalla convenuta, vinte le spese giudiziali. Il Tribunale di Busto Arsizio, con sentenza n.26 del 30-12-2003/12-1-2004, ritenuta la responsabilità della convenuta, quale mediatrice, ex art.1759 c.c., per aver indotto la società attrice a stipulare il contratto di locazione in base ad una rappresentazione dei fatti non

*[Handwritten signature]*

corrispondente a verità, ed aver in particolare taciuto ai soci la circostanza, nota al [REDACTED] della mancanza di canna fumaria, garantendone poi la realizzazione, e con ciò incidendo sulla conclusione dell'affare; ritenuto che tale comportamento, contrario a buona fede, obbligasse la mediatrice al risarcimento dei danni conseguenti; ritenuto che questi dovessero essere riconosciuti secondo quanto indicato dalla stessa attrice, ad eccezione però dell'importo di f. [REDACTED] versato ai proprietari del locale in ragione del contratto di locazione, in quanto tale domanda avrebbe casomai dovuto rivolgersi a questi ultimi, e ad eccezione della richiesta risarcitoria relativa alla asserita, ma indimostrata, perdita di guadagni; rilevato che dall'istruttoria compiuta era emerso che i terzi chiamati avevano conosciuto gli attori poco prima della sottoscrizione del contratto e non era emerso alcun elemento indicativo di impegni diretti assunti dai proprietari in ordine alla questione della canna fumaria; in parziale accoglimento delle domande attoree, condannava la convenuta a pagare all'attrice la somma risarcitoria di Euro [REDACTED] oltre rivalutazione ed interessi, rigettava le



ef

domande dalla convenuta avanzate contro i terzi chiamati, condannava la convenuta alle spese giudiziali dell'attrice e dei terzi chiamati.

Contro tale decisione la [REDACTED] ha proposto appello con atto di citazione notificato l'11-6-2004 deducendo l'errata valutazione della prove testimoniali da parte del primo giudice, che avrebbero invece dovuto condurlo a ritenere che la circostanza della necessità della canna fumaria non era conosciuta dal [REDACTED] al momento della proposta preliminare di locazione ma era emersa solo successivamente, e non era intuibile neppure dall'oggetto dell'attività dichiarata dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]; l'inesatta interpretazione dell'art.1759 c.c., posto che [REDACTED] non informato della necessità della canna fumaria, non aveva obblighi in relazione ad indagini tecniche sulla stessa, in difetto di particolare incarico, ed aveva prospettato semplicemente -andando oltre i propri oneri professionali- la possibilità della sua realizzazione nello scarico dei rifiuti in disuso, non garantendone la certezza; che ingiustamente il giudice aveva disatteso la domanda della convenuta di operare la compensazione tenendo conto del



compenso cui aveva diritto per l'attività svolta a favore dell'attrice dopo la risoluzione del contratto di locazione per reperire un altro locale conforme alle richieste dei soci; che, trattandosi di domanda di garanzia propria, la convenuta non avrebbe dovuto sopportare l'onere delle spese processuali dei terzi chiamati. Ha insistito per l'accertamento dell'assenza della sua responsabilità ex art.1759 c.c., per la condanna della società [redacted] a rifondere le spese giudiziali sostenute dalla convenuta e dai terzi chiamati, per la condanna di questi ultimi a risarcire l'appellante di quanto dovuto ai sensi della sentenza impugnata, ed in particolare il capitale pagato all'attrice e le spese legali, vinte le spese dei due gradi.

Si è costituita la società [redacted] di [redacted] [redacted] impresa individuale (essendo divenuta tale la società [redacted] a seguito del recesso del socio [redacted] chiedendo il rigetto dell'appello, di cui ha evidenziato l'infondatezza, e la conferma della sentenza impugnata.

Si sono costituiti i comproprietari dell'immobile in oggetto sigg. [redacted] e [redacted] EMANNO, evidenziando come anche le spese processuali da





loro sostenute fossero state giustamente poste a carico della convenuta soccombente, rilevando che l'appellante non aveva reiterato la domanda di manleva nei loro confronti, in tal modo rinunciandovi, chiedendo il rigetto dell'infondato appello e l'integrale conferma della sentenza impugnata.

Precisate dalle parti le rispettive conclusioni e scaduti i termini per il deposito degli atti conclusivi, la causa è stata decisa in camera di consiglio.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello non è fondato e va rigettato.

Le testimonianze assunte sono state correttamente interpretate dal giudice di primo grado nel senso che al sig. [REDACTED] era stato comunicato al momento dell'incarico il tipo di attività che avrebbe dovuto essere svolta nel locale da reperire, che era stato a questi rappresentato che per quel tipo di attività era necessaria la presenza nell'immobile di canna fumaria, che [REDACTED] conosceva tale esigenza dei suoi committenti sin dall'inizio, o comunque prima che venisse sottoscritto il contratto di locazione, ed aveva assicurato i committenti circa la possibilità di



realizzare la canna fumaria nel condotto condominiale di scarico dei rifiuti in disuso.

Significativa in tal senso è, innanzitutto, la testimonianza del geom. [REDACTED] qualificata dalla neutralità del teste rispetto alle parti in causa e dalla sua posizione di tecnico investito della pratica inerente all'opera da eseguire. Dalla sua dichiarazione testimoniale risulta che egli fu presentato al M. [REDACTED] dallo stesso [REDACTED], in quanto conosceva già i proprietari dell'immobile ed il fabbricato condominiale, proprio perché seguisse la pratica per la realizzazione della canna fumaria con l'urgenza che il sig. [REDACTED] aveva manifestato. Fu sempre [REDACTED] a dire al geom. [REDACTED] che avrebbe contattato personalmente l'amministratore del condominio affinché mettesse all'ordine del giorno dell'assemblea, che si sarebbe tenuta la sera stessa o il giorno successivo, la questione sull'utilizzo dello scarico dei rifiuti. In seguito [REDACTED] disse al geom. [REDACTED] che si poteva procedere all'utilizzo dello scarico.

Altrettanto significativa è la dichiarazione di [REDACTED] teste neutrale perché conoscente di entrambe le parti e assolutamente disinteressato

ai fatti di causa, che aveva indicato alla fidanzata di uno dei soci della società attrice il De Nittis ed aveva contattato questi personalmente per incaricarlo della ricerca dell'immobile, facendogli nell'occasione presente la necessità della società conduttrice di reperire un locale dotato di canna fumaria, pur senza specificarne il diametro.

Le dichiarazioni testimoniali dell'amministratrice del Condominio, **[REDACTED]** confermano le circostanze riferite dai predetti testi. La necessità della canna fumaria era stata rappresentata all'amministratrice prima del 10-7-1999, data della sua partenza per le ferie.

Tali univoche circostanze rendono verosimile la tesi riferita in sede di interpello dai soci della **[REDACTED]** ed avallata dalla **[REDACTED]**, per cui **[REDACTED]** Nittis, posto immediatamente al corrente della circostanza che il locale di cui questi erano alla ricerca per svolgervi l'attività di piadineria doveva necessariamente essere dotato di canna fumaria, aveva dato conferma della possibilità di realizzazione della stessa nell'immobile reperito secondo quanto dal medesimo prospettato, ossia nel condotto in disuso dei rifiuti condominiali, e che

*[Handwritten signature]*

il contratto di locazione era stato concluso il 3-7-1999 dopo l'assicurazione da parte del [REDACTED] che l'opera, indispensabile per lo svolgimento dell'attività, potesse effettivamente essere realizzata. Sarebbe per contro inverosimile credere che l'interessamento da parte del [REDACTED] alla costruzione della canna fumaria fosse frutto di mera cortesia, piuttosto che sintomatico di un impegno insito nel tipo di incarico ricevuto, e fosse intervenuto esclusivamente dopo la conclusione del contratto locativo, ossia nello spazio dei pochi giorni successivi al 3 luglio e precedenti il 10 luglio 1999 (cioè tra il 4 ed il 9 luglio), nonostante l'avvenuto coinvolgimento nella questione del geom. Salmoiraghi e dell'amministratrice del condominio.

A fronte di tali risultanze istruttorie, il Tribunale ha fornito una pertinente interpretazione e proceduto ad una corretta applicazione della norma di cui all'art.1759 c.c., che infatti impegna il mediatore, secondo l'obbligo di buona fede insito nell'incarico assunto, a comunicare alle parti ogni circostanza a lui nota che potrebbe influire sulla valutazione dell'opportunità in ordine alla conclusione dell'affare. La



responsabilità deriva pertanto dal dovere del mediatore di fornire tutte le informazioni di cui è a conoscenza, o che è in grado di conoscere, affinché le parti possano concludere l'affare all'esito di una libera determinazione nascente da una esatta e completa valutazione sulla sua utilità e convenienza.

Le illustrate circostanze di fatto danno conferma della violazione da parte del [redacted] di tale fondamentale obbligo a suo carico, e lo obbligano al preteso risarcimento del danno.

La configurazione del danno e la relativa liquidazione come operata dal Tribunale non sono state oggetto di appello incidentale, sicché non possono essere messa in discussione, nonostante le argomentazioni spese dalla ditta [redacted] in comparsa conclusionale. E del resto anche nelle conclusioni definitive la ditta ha chiesto la conferma della sentenza impugnata.

Va respinto il motivo d'appello concernente il mancato accoglimento della richiesta di compensazione tra quanto dovuto a [redacted] per l'opera prestata a favore dell'attrice per il reperimento di un altro locale conforme alle sue richieste e quanto ad essa eventualmente dovuto.

La motivazione fornita dal primo giudice a sostegno del rigetto, concernente la mancanza di prova di tale asserita -e contestata- seconda opera di mediazione, oltre a non essere stata oggetto di specifici motivi di censura, è rimasta comunque sfornita di ogni supporto probatorio, e si risolve ancora in una mera allegazione.

Il tenore delle conclusioni dell'appellante, con le quali viene chiesto di "Condannare i sigg. [redacted] e [redacted] a risarcire all'appellante quanto dovuto ai sensi della sentenza 26/04, ed in particolare il capitale pagato alla società I [redacted] e le spese legali. . . ", appare indicativo, diversamente da quanto sostengono i sigg. [redacted] e [redacted], della riproposizione nei loro confronti della domanda di manleva contro di loro già svolta dalla [redacted] [redacted] nel giudizio di primo grado e rigettata dal Tribunale con diffusi argomenti motivazionali. La domanda non trova però alcun corrispondente riscontro nei motivi d'appello, ed è pertanto inammissibile.


L'appellante lamenta infine l'erroneità dell'attribuzione dell'onere delle spese dei terzi chiamati a suo carico, adducendo che il Tribunale non ha tenuto conto del disposto dell'art.106

c.p.c. in tema di garanzia propria. In proposito va semplicemente rilevato che il criterio della soccombenza sancito dall'art.91 c.p.c. trova applicazione anche nell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento delle spese del chiamato in garanzia, sia che si tratti di garanzia propria come di garanzia impropria, e precipuamente nel caso in cui, come nella specie, la domanda dell'attrice non sia stata rivolta o estesa ai terzi chiamati dalla convenuta, risultata soccombente sia nei confronti dell'attrice che dei soggetti da lei stessa chiamati.

Anche relativamente a tale profilo l'appello va dunque rigettato, con conseguente conferma integrale della sentenza impugnata.

Atteso l'esito della lite, in applicazione del principio di cui all'art. 91 c.p.c., anche le spese del presente grado vanno poste interamente a carico dell'appellante, in quanto soccombente sia nei confronti della società [REDACTED] che nei confronti dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

Tali spese vengono liquidate, considerato il valore della causa, il tipo ed entità delle questioni trattate e l'attività difensiva svolta, in favore della società [REDACTED] in complessivi Euro



[redacted] 00,00, di cui Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari, ed in favore dei sigg. P. [redacted] e [redacted] in complessivi Euro [redacted] di cui Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari, il tutto oltre rimborso forfettario spese ex Tariffa, nonché IVA e CPA se e per quanto dovuti.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla [redacted]

[redacted] S.p.A. contro [redacted] di [redacted]

[redacted] impresa individuale (già [redacted])

[redacted] nonché contro [redacted] e [redacted]

[redacted] avverso la sentenza del Tribunale di Busto Arsizio n.26 del 30-12-2003/12-1-2004;

disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione delle parti;

rigeta l'appello confermando conseguentemente la sentenza impugnata;

condanna l'appellante a rifondere alle controparti anche le spese del presente grado, liquidate, in

favore della società [redacted] in complessivi Euro [redacted] di cui Euro [redacted] per spese, Euro [redacted]

[redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari,

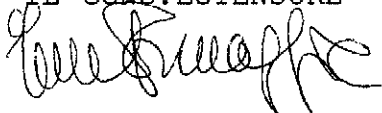




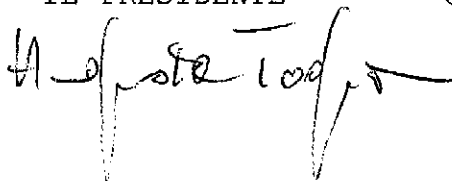
ed in favore dei sigg. [redacted] e [redacted] in  
complessivi Euro [redacted] di cui Euro [redacted] per  
spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted]  
per onorari, il tutto oltre rimborso forfettario  
spese ex Tariffa, nonché IVA e CPA se e per quanto  
dovuti.

Così deciso in Milano, il 24-1-2007

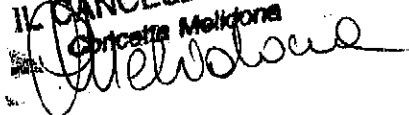
IL CONS. ESTENSORE



IL PRESIDENTE



IL CANCELLIERE C1  
Concetta Meliccone



CORTE D'APPELLO DI MILANO  
DEPOSITATA NELLA CANCELLERIA  
DELLA 1ª SEZIONE CIVILE

Oggi 25 MAG. 2007

IL CANCELLIERE C1  
Concetta Meliccone

