



REPUBBLICA ITALIANA

-IN NOME DEL POPOLO ITALIANO-

TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Il Tribunale di Taranto, prima sezione civile, in composizione monocratica nella persona del Presidente dott.ssa Stefania D'Errico, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 4591 del ruolo generale degli affari civili contenziosi dell'anno 2024, avente a oggetto: *Vendita di cose immobili*,

TRA

Parte_1 (C.F. C.F._1), residente a Taranto, via Lucania 166, rappresentata e difesa in giudizio dall'avv. Raffaele Catapano, con domicilio eletto presso di lui, a Taranto, corso Italia, 77, in virtù di mandato apposto in calce all'atto di citazione,

- attrice

E

Controparte_1 (c.f.: C.F._2), residente a Taranto, via Dario Lupo, 7, rappresentata e difesa in giudizio dall'avv. Angelo Ippolito, con domicilio eletto presso di lui, a Taranto, via Lucania, 138, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta,

- convenuta

NONCHE'

Controparte_2 (c.f. P.IVA_1), in persona del titolare Controparte_2, con sede in Taranto, via Girasoli n.24, rappresentata e difesa in giudizio dall'avv. Francesco Dettoli, con domicilio eletto presso di lui, a Taranto, via Emilia, 113, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta,

- convenuta

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Il procuratore di parte attrice ha concluso:

"Accertata la responsabilità contrattuale delle parti convenute e il loro rispettivi inadempimenti dichiarare il diritto della sig.ra Parte_1 a vedersi risarcire i danni subiti per i motivi esposti nella superiore narrativa. 2) Per l'effetto condannare la sig.ra Controparte_1 (nata a Taranto il 18 settembre 1966, C.F. C.F._3) residente in P.za A Merini 29- Taranto e l'agenzia Controparte_2 (Partita IVA: P.IVA_1 - Codice Fiscale: C.F._4) in persona del legale rappresentante, con sede legale in Taranto, via

Girasoli, 24, o chi per loro, a pagare, a titolo di risarcimento dei danni subiti dall'attore, la somma di euro 23.411,00, così come in narrativa determinati e quantificati, o quella diversa che risulterà dovuta in corso di causa, oltre rivalutazione monetaria ed interessi sulle somme rivalutate dal di del dovuto al saldo. 3) Condannare parti convenute o chi di ragione, al pagamento delle spese, competenze ed onorari tutti del giudizio da distrarsi a favore del sottoscritto procuratore che si dichiara antistatario”.

Il procuratore della convenuta CP_1 ha concluso:

“rigettare le domande avanzate dall'attrice, in quanto infondate in fatto e in diritto oltreché sfinite di prova; rigettare la domanda riconvenzionale avanzata dalla convenuta Controparte_3 [...] Controparte_2 nei confronti dell'odierna convenuta, in quanto infondata in fatto e in diritto; Con condanna alle spese e competenze del presente giudizio”.

Il procuratore della convenuta CP_2 CP_2 Controparte_2 ha concluso:

“riportandosi alla propria comparsa di costituzione e risposta e successivi scritti difensivi con il rigetto delle domande di parte avversa e l'accoglimento della domanda riconvenzionale ivi spiegata con vittoria di spese e competenze di giudizio”.

CONCISA ESPOSIZIONE DEI MOTIVI DELLA DECISIONE

1. L'OGGETTO DEL GIUDIZIO E LO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, Parte_1 evocava in giudizio dinanzi a questo Tribunale Controparte_1 e la agenzia Controparte_2, per sentirle condannare a pagare in suo favore la somma di euro 23.411,00, o quella diversa somma che fosse risultata dovuta in corso di causa, oltre rivalutazione monetaria ed interessi sulle somme rivalutate dal di del dovuto al saldo, a titolo di risarcimento del danno contrattuale procurato dall'inadempimento contrattuale, che attribuiva alle convenute in quanto responsabili della mancata conclusione del contratto preliminare di vendita dell'appartamento di proprietà, sito in Taranto, via Cesare Battisti, 16, oggetto della proposta di acquisto formulata in data 23.11.2023 dalla convenuta CP_1 per il tramite dell'agenzia immobiliare Controparte_2, per il prezzo di euro 80.000,00.

Esponendo l'attrice che la su detta proposta, da lei accettata nella stessa data del 23.11.2023, era condizionata all'ottenimento di mutuo bancario grazie al quale la CP_1 contava di affrontare l'acquisto, impegnandosi a comunicarle l'approvazione o il diniego del mutuo entro il 15.1.2024.

Soggiungeva che solo alla data del 22 gennaio 2024, apprendeva dalla agenzia immobiliare che la proponente acquirente non aveva ottenuto il mutuo sperato, nel mentre, sino a quella data sarebbe stata assicurata sia dalla intermediaria, sia dalla stessa sig.ra CP_1 che le aveva chiesto di visionare nuovamente l'immobile anche dopo lo scadere del termine entro cui si sarebbe dovuta avverare la condizione alla quale era stato subordinato l'acquisto, che la stipula del rogito di vendita, già prevista per il 20 gennaio 2024, sarebbe comunque avvenuta in tempi brevi. In tale prospettiva, e per accedere alla richiesta della CP_1 di ottenere il possesso dell'immobile

nella data del 28 febbraio 2024, l'attrice *Parte_1* avrebbe anticipato lo sgombero dell'appartamento in questione rispetto alla conclusione dei lavori di ristrutturazione che stavano interessando quello che era a sua volta in procinto di acquistare, accollandosi, così, l'onere economico di un doppio trasloco della propria mobilia. Il mancato introito della vendita del proprio appartamento l'avrebbe, inoltre, costretta a contrarre due prestiti personali, uno con cessione del quinto del proprio stipendio, uno a nome del padre, con cessione del quinto della sua pensione, per disporre della liquidità di cui necessitava per fare fronte all'acquisto immobiliare già programmato, mentre le riusciva di alienare l'immobile, per cui è causa, solo il 27 agosto 2024, ricavandone il minore prezzo di euro 70.000,00.

Essendo emerso dalla corrispondenza intercorsa col legale della *CP_1* -segnatamente dalla nota dell'avv. Di Ponzio del 30 gennaio 2024- che costei fosse stata a conoscenza sin dall'8 gennaio 2024 del diniego della banca di concederle il mutuo al cui ottenimento era condizionato l'acquisto, notizia che le sarebbe stata taciuta dalla contraente e della quale anche l'agenzia immobiliare sarebbe stata messa al corrente, senza partecipargliela, ancor prima dello spirare del termine apposto alla condizione, e sul presupposto che le condotte tenute dalle convenute sia prima che dopo tale scadenza dovessero ritenersi contrarie, quella della proponente acquirente all'obbligo di buona fede e correttezza fattole dall'art.1337 c.c., quella dell'agenzia immobiliare Accetta all'obbligo di cui all'art. 1759, comma 1, c.c., l'attrice *Parte_1* chiede, con la citazione, la condanna di entrambe a risarcirle i danni patrimoniali che gliene sarebbero derivati, nella misura di euro 23.411,00, oltre rivalutazione monetaria ed interessi sulle somme rivalutate dal dì del dovuto al saldo, tra il minore introito realizzato con la successiva vendita dell'immobile *de quo* e gli interessi e le commissioni di cui si è dovuta fare carico per i due prestiti bancari cui è dovuta ricorrere per adempiere alle obbligazioni assunte per l'acquisto dell'immobile in cui avrebbe dovuto trasferire la propria abitazione.

Con comparsa di risposta del 2.1.2025, si costituiva in giudizio la convenuta *Controparte_1*, resistendo alla domanda, della quale chiedeva il rigetto, sostenendo: di avere appreso ufficialmente del definitivo diniego del mutuo attraverso la comunicazione fattale solo in data 30 gennaio 2024 dall'istituto bancario al quale si era rivolta per ottenere il prestito e di averne informata nella stessa data l'agenzia immobiliare, per il cui tramite soltanto le parti intrattenevano rapporti e comunicazioni inerenti l'affare; di avere posto l'agenzia a conoscenza, sin dal precedente 8 gennaio, del responso negativo anticipatole quel giorno stesso in via ufficiosa dal funzionario di riferimento della banca, e di averle prospettato la possibilità di reperire la provvista necessaria a concluderlo ugualmente col ricavato della vendita di immobile di proprietà, sito in Taranto, piazza Alda Merini n.29, per il quale pendevano trattative; di averle, in ogni caso, segnalato il 19 gennaio 2024 di non

potere essere in grado di concludere il preliminare il successivo giorno 20, data prevista per l'eventuale stipula del contratto dinanzi al notaio, non avendo ottenuto il mutuo ed essendosi arenate le trattative per la vendita dell'immobile anzidetto.

Escludeva, pertanto, che le si potesse rimproverare di avere tenuto, sia nella pendenza della condizione che dopo il mancato avveramento della stessa, condotta contraria ai doveri di lealtà e correttezza verso la contraente, contestando, altresì, la sussistenza di alcun nesso causale tra il preteso affidamento che l'attrice avrebbe tratto da assunte assicurazioni fattele dalle convenute circa il buon fine dell'affare e la necessità di ricorrere a due prestiti personali, non potendosi più giovare del ricavato che contava di conseguire dalla vendita dell'appartamento di via Cesare Battisti per fare fronte al pagamento del corrispettivo di altra abitazione, per il cui acquisto ammetteva di essersi obbligata ancor prima di ricevere l'offerta della convenuta CP_1

Con comparsa di risposta del 30.12.2024, si costituiva in giudizio la convenuta agenzia [...]

Controparte_2 resistendo anch'essa alla domanda, della quale chiedeva il rigetto siccome improcedibile e inammissibile, con riguardo alla presenza di clausola compromissoria nel contratto concluso con l'accettazione della proposta di acquisto. Nel merito, escludeva le si potesse ascrivere alcuna responsabilità rispetto alle vicende oggetto di causa, essendosi esaurito il proprio incarico con la accettazione della proposta formulata dalla convenuta CP_1 da parte della oblata e, comunque, non avendo essa agenzia avuta conoscenza prima del 21 gennaio 2024 del diniego del mutuo chiesto dalla proponente acquirente, circostanza che avrebbe prontamente partecipato all'altra contraente. In via riconvenzionale, chiedeva la condanna dell'attrice e della convenuta al pagamento delle provvigioni cui le stesse si erano rispettivamente obbligate nei suoi confronti.

Ammessi ed espletati gli interrogatori formali reciprocamente deferitisi dalle parti ed assunte le prove testimoniali rispettivamente addotte, precisate le conclusioni e depositate nei termini assegnati le rispettive comparse conclusionali e repliche, la causa è stata trattenuta in decisione.

2. II MERITO DELLA CONTROVERSIA E LE RAGIONI DELLA DECISIONE

Ragioni di ordine logico impongono il preventivo esame della eccezione relativa al difetto di competenza del giudice adito, sollevata dalla convenuta Controparte_2 per essere la controversia devoluta alla competenza arbitrale, in virtù della clausola compromissoria presente nel contratto concluso con l'accettazione da parte dell'attrice Parte_1 della proposta formulata dalla convenuta CP_1 previsione, quella invocata dalla predetta convenuta e contenuta nella clausola n.10 della polizza negoziale sottoposta alle parti interessate alla compravendita immobiliare, in base alla quale sarebbero devolute al giudizio arbitrale le controversie relative alla validità del contratto, alla sua interpretazione, risoluzione od esecuzione.

Il rilievo è infondato e va disatteso, in quanto, affinché la deroga alla giurisdizione del giudice ordinario a favore degli arbitri rivesta carattere obbligatorio, la clausola compromissoria che la disponga deve prevedere il ricorso al procedimento arbitrale in termini di esclusività. Diversamente, siffatta modalità di soluzione della controversia costituisce rimedio di carattere facoltativo e alternativo, del quale le parti possono liberamente disporre, non escludendo la competenza del giudice ordinario, alla quale, in tal caso, si affianca la *potestas iudicandi* degli arbitri senza ineluttabilmente distoglierla da quella. Nel caso di specie, in disparte la dubbia riconducibilità della presente controversia tra quelle considerate nella clausola compromissoria, che sembra riferirsi alle controversie che possano riguardare questioni afferenti il contratto di mediazione piuttosto che il rapporto negoziale tra le parti della eventuale compravendita, le espressioni letterali utilizzate nella clausola *de qua* non valgono, ad avviso di questo giudice, a individuare negli arbitri l'organo designato come quello unicamente competente a risolvere la suddetta controversia, che dunque non trova nel giudizio arbitrale la modalità obbligatoria, ma solo alternativa e concorrente, di definizione delle controversie che traggano origine od occasione nel contratto.

Deve altresì evidenziarsi che la clausola in questione, contenuta in modulo negoziale predisposto dalla agenzia immobiliare Accetta per una generalità indefinita di rapporti, abbisognava di separata e specifica approvazione da parte degli aderenti, ai sensi dell'art.1341, comma II, c.c. (Cass. civ. n. 20461/2020; Cass. Sez. 1, 15/04/2015 n. 7605; Cass. Sez. 6 - 3, 10/07/2013, n. 17073) e l'eccezione relativa al foro esclusivo postula la verifica d'ufficio del rispetto dell'articolo 1341, co.2, c.c. (cfr. Cass. n. 22047/12, in motivazione, ma anche Cass. n. 16394/09 e Cass. n. 547/02), poiché la clausola derogatoria della competenza è di per sé considerata vessatoria dal citato articolo 1341.

Infine, non si può a meno di rilevare che la stessa eccipiente, spiegando in questo giudizio le domande riconvenzionali collegate alla esecuzione del contratto di mediazione, ha con tanto escluso essa stessa il carattere vincolante che vorrebbe assegnare a siffatta previsione, implicitamente affermando la competenza del giudice ordinario (in tal senso, il recentissimo arresto di Cass., SS.UU., Ord. 12 gennaio 2026, n.671).

Venendo al merito della controversia, l'attrice *Parte_1* lamenta la violazione da parte della convenuta *CP_1* resasi proponente l'acquisto dell'appartamento di proprietà, posto in vendita a traverso l'agenzia immobiliare *CP_2*, degli obblighi di buona fede e correttezza, cui, a mente dell'art.1337 c.c., deve essere improntato il contegno di ciascuna parte nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto.

Nel caso di specie, tale inosservanza consisterebbe, stando alla prospettazione attorea, nel non essere stata prontamente informata dalla proponente acquirente del diniego alla erogazione del mutuo al cui ottenimento le parti avevano subordinato la stipula preliminare di compravendita

dell'immobile sito in Taranto, via Cesare Battisti, n.16, comportamento che avrebbe ingenerato nella **Parte_1** un falso affidamento, poi in effetti deluso, circa la conclusione del detto preliminare.

Prevede, al riguardo, la proposta raccolta dall'agenzia immobiliare e accettata dalla attrice **Parte_1**, che la stessa *“è condizionata all'approvazione del mutuo bancario che la promittente acquirente richiederà presso istituto di sua fiducia (...). In caso di accettazione della presente proposta, la parte promittente acquirente si impegna a comunicare alla parte promittente venditrice, notizia di approvazione o diniego entro la data del 16.01.2024. In caso di approvazione del mutuo, si procederà con la sottoscrizione del preliminare di compravendita. Invece in caso di esito negativo, il tutto decadrà senza penale alcuna e l'assegno emesso a titolo di cauzione o di caparra verrà restituito alla parte promittente acquirente e la presente proposta si riterrà risolta a tutti gli effetti di legge”*.

La qualificazione giuridica di un siffatto contratto è quella del così detto ‘preliminare di preliminare’, negozio non destinato a produrre effetti obbligatori diretti ed immediati rispetto alla conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare, ma tutt'al più a cristallizzare uno stadio delle trattive che si pone tra la semplice puntuazione e la conclusione del contratto preliminare, cui le parti scelgano di addivenire successivamente o, come in questo caso, al verificarsi di una condizione essenziale. Esso, a differenza del contratto preliminare, rispetto al quale riveste carattere preparatorio e preordinato, non è in fatti suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art.2932 c.c. in caso d'inadempimento, poiché non possiede tutti gli elementi sui quali le parti si ripromettono di raggiungere l'accordo che sarà successivamente trasfuso nel contratto definitivo di vendita, ma costituisce atto che si inserisce nel programma negoziale a formazione progressiva, il quale, distinguendosi da una mera puntuazione per il carattere vincolante sui profili in ordine ai quali l'accordo è irrevocabilmente raggiunto (Cass. SS.UU. n. 4628/2015; v. anche Cass., Sez.2, Ord. 24 maggio 2024, n.14538), assolve alla funzione di scandire le successive fasi della trattativa, vincolando le parti medesime a concludere un successivo contratto, propriamente definito preliminare, direttamente prodromico a quello avente effetti definitivi e, nel caso di compravendita immobiliare, traslativi del diritto reale.

La violazione di una delle previsioni contenute nel preliminare di preliminare, per cui è causa, dà luogo a una responsabilità di natura contrattuale: *“La stipulazione di un contratto preliminare di preliminare (nella specie, relativo ad una compravendita immobiliare), ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligino a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) è valido ed efficace, e dunque non è nullo per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse*

delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, è idonea a fondare, per la mancata conclusione del contratto stipulando, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale” (Cass., SS.UU., 6 marzo 2015, n.4628).

L'interesse cui certamente rispondeva il contratto in questione era quello di non inoltrarsi nelle trattative, addivenendo alla stipula del preliminare di vendita dinanzi al notaio, se non dopo l'eventuale avveramento della condizione, cui detta stipula era subordinata, dell'ottenimento del mutuo bancario da parte della potenziale promissaria acquirente, stabilendosi intanto tra le contraenti un impegno vincolante rispetto alla progressione nella fase successiva, nella quale il vincolo negoziale si sarebbe rafforzato, eventualmente giovandosi di tutele più pregnanti ed efficaci, quali, ad esempio, la pattuizione di cui all'art.1385 c.c., l'eventuale trascrizione del preliminare con effetti prenotativi e la possibilità di ricorrere alla esecuzione in forma specifica, in caso d'inadempimento.

Orbene, nel caso di specie, ritenuto, in adesione all'insegnamento dianzi richiamato, che il negozio concluso tra le parti per effetto della accettazione da parte della attrice **Parte_1** della proposta formulata dalla convenuta **CP_1** sia meritevole di tutela, siccome idoneo a fare sorgere in capo a ciascuna parte il diritto alla stipula del preliminare di vendita al verificarsi della condizione, che deve considerarsi posta essenzialmente nell'interesse di quest'ultima, occorre stabilire se il ritardo nella informazione fornita dalla proponente acquirente alla contraente circa il diniego da parte dell'istituto bancario alla concessione del mutuo richiesto costituisca o meno inadempimento contrattuale ascrivibile a titolo di colpa alla convenuta **CP_1** e se l'aver taciuto all'attrice **Parte_1** tale circostanza dopo che era spirato il termine del 15 gennaio 2024, entro il quale si sarebbe dovuta avverare la condizione risolutiva prevista dalle parti, abbia potuto ragionevolmente ingenerare nella promittente venditrice un legittimo affidamento, poi deluso, circa la possibilità di addivenire ugualmente al preliminare programmato per il successivo giorno 20 gennaio 2024, arrecandole i pregiudizi lamentati e descritti nella citazione, quali la necessità per la **Parte_1**, venutale a mancare la liquidità che contava di ottenere dalla vendita del proprio appartamento, di ricorrere a due prestiti personali e sostenere i relativi oneri, per fare fronte, a sua volta, all'acquisto dell'immobile nel quale si sarebbe dovuta trasferire, nonché il minore introito successivamente tratto da essa attrice dalla vendita a terzi di quello oggetto del contratto con la convenuta.

Siffatta verifica, stante il ritenuto titolo contrattuale della responsabilità che si pretende di attribuire alle convenute (tale è la qualificazione giuridica assegnatale dalla stessa attrice nell'atto di

citazione), deve compiersi alla luce della specifica previsione contenuta nella sopra riprodotta clausola del modulo negoziale sottoscritto dalle parti, che imponeva alla proponente acquirente di rendere la contraente immediatamente partecipe della sorte della richiesta di mutuo e, per quanto riguarda l'agenzia immobiliare Accetta, dell'obbligo professionale fattole dall'art.1759 c.c.

Quanto al primo aspetto, deve anzitutto rilevarsi che le risultanze di causa non consentono di ritenere, diversamente da quanto asserito dall'attrice, che la convenuta CP_1 non potesse aspirare al credito bancario in quanto iscritta nella CRIF come cattiva pagatrice. Simile assunto non ha trovato in giudizio alcun riscontro probatorio, poi che la non meritevolezza creditizia può dipendere da fattori legati anche a circostanze diverse da quella congetturata dall'attrice, quale, ad esempio, un indebitamento non adeguato alla capacità di assolvere alle obbligazioni contratte nell'ambito del sistema bancario e finanziario, piuttosto che da una cattiva reputazione creditizia del soggetto richiedente.

Vero è, poiché lo si apprende dalle ammissioni contenute nella comparsa di costituzione della stessa CP_1 (punto e della narrativa), che in data 8 gennaio 2024 costei fosse venuta informalmente a conoscenza, attraverso contatto avuto per le vie brevi dal coniuge sig. Per_1 [...] col funzionario della banca Unicredit, della circostanza che il mutuo richiesto non le si sarebbe potuto erogare *'per motivazioni di scoring interno'*, ma che solo il successivo 30 gennaio tale ufficioso responso era stato formalizzato dall'istituto con apposita comunicazione scritta alla richiedente il prestito (all.3 al fascicolo della convenuta CP_1).

Senonché, dal raffronto tra le dichiarazioni rese dai testi Testimone_1 e Testimone_2, esaminati entrambi alla udienza del 12.6.2025, emerge con sufficiente grado di certezza, malgrado l'atteggiamento prudenziale mantenuto dalla prima -dettasi fondatrice e attuale collaboratrice della agenzia successivamente trasferita nella titolarità del figlio del figlio Controparte_2 che l'Parte_2 provvisoria Parte_3 via informale dal coniuge della CP_1 per voce del funzionario dell'istituto bancario addetto alla istruzione della pratica di mutuo nella data dell'9 gennaio 2024, venne dallo stesso Per_1 partecipata nello stesso pomeriggio alla teste CP_2, presente in agenzia, che a quel punto avrebbe invitato l'interlocutore a munirsi di lettera di diniego della banca.

Riferisce in relazione a tale circostanza il teste Per_1: *"Confermo la Circostanza sub. "f" della Comparsa di Costituzione e Risposta della sig.ra CP_1 che mi viene letta. Preciso di essere andato il pomeriggio dell'8 gennaio 2024, sono sicuro della presenza delle sig.re Parte_4 e Tes_1 non ricordo se fosse presente anche il sig. Persona_2. E ancora: "Non so se l'Agenzia Accetta ha comunicato alla sig.ra Parte_1 in merito il diniego del mutuo e l'alternativa possibilità di procedere all'acquisto con il ricavato della vendita della casa di mia moglie. Preciso*

che non avevamo nessun contatto diretto con la sig.ra Parte_1 ”.

Dal canto suo, la teste Testimone_1 dichiara: *“Sulla circostanza sub. 8 della Comparsa di Costituzione della Agenzia CP_2 , ricordo di aver comunicato alla dott.ssa Parte_1 che la sig.ra CP_1 non poteva più procedere all'acquisto dell'immobile di via Cesare Battisti 14, perché non aveva ottenuto il mutuo, ma non ricordo quando è avvenuta detta comunicazione. Posso dire che è prassi dell'agenzia fare dette comunicazioni nell'immediatezza e ritengo che anche in questo caso è stato fatto, anche se ribadisco che non ricordo quando”.*

In ogni caso, non sembra potersi revocare in dubbio che l'attrice Parte_1 ne sia venuta a conoscenza, se non lo stesso giorno 8 gennaio, al più tardi, il successivo 20 gennaio, data convenuta per l'eventuale conclusione del preliminare presso il notaio che sarebbe stato indicato dalla proponente acquirente, e quindi a soli cinque giorni dallo spirare del termine per l'avveramento della condizione cui era sottoposta la stipula dell'atto.

Stando così le cose, se è pur vero che il contratto (preliminare di preliminare) concluso tra le parti il 23.11.2023 prevedesse, nella clausola n.12, l'impegno della proponente acquirente di comunicare alla contraente la notizia dell'approvazione o del diniego del mutuo, sebbene il modulo nel quale venne raccolta la proposta non contenesse né il nominativo né il recapito della oblata, ma solo la descrizione dell'immobile e la sua firma di accettazione, tuttavia l'assunto ritardo nella comunicazione, che si è inteso attribuire alla convenuta CP_1 circa il diniego della banca di concedere il mutuo, rifiuto, al postutto, formalizzato dall'istituto nella data del 30 gennaio 2024, e a quel punto di sicuro partecipato alla Parte_1 , che tanto non ha potuto fare a meno di riconoscere, è stato, a tutto voler concedere, di appena quindici giorni dalla scadenza del termine apposto dalle parti all'evento condizionante.

Ciò detto, il pregiudizio che l'attrice Parte_1 assume di avere sofferto in dipendenza della (a suo dire) mancata più sollecita comunicazione del diniego del mutuo sarebbe consistito in un falso affidamento circa la conclusione dell'affare, infondata presupposizione che, a suo dire, l'avrebbe indotta ad obbligarsi a sua volta per l'acquisto dell'appartamento sito in Taranto, via Lucania, 166, confidando nell'introito che contava di ricavare dalla vendita della propria abitazione alla [...]

CP_1

Senonché, risulta agli atti che la Parte_1 si fosse obbligata ad acquistare l'immobile di via Lucania, 166, poi effettivamente trasferitole il 18 marzo 2024, sin dal 30 ottobre 2023, vale a dire già un mese prima di ricevere ed accettare la proposta formulata dalla CP_1 negozio che era per di più sottoposto alla condizione sospensiva (o risolutiva) dell'ottenimento del mutuo da parte della potenziale acquirente.

Se ne deve immancabilmente desumere che non può essere stato di certo l'assunto indugio

frapposto dalla convenuta **CP_1** ancorché lo si possa ritenere colpevole (laddove, stando alla lettera della clausola n.12, il responso dell'istituto bancario doveva essere direttamente comunicato all'attrice dalla contraente piuttosto che venire a sua conoscenza per il tramite dell'agenzia immobiliare, che pure ne era al corrente sin dall'8.1.2024 e, a differenza della [...] **CP_1** disponeva delle generalità e dei recapiti della promittente venditrice), nel parteciparle la notizia del mancato ottenimento del mutuo a condizionare il programma di acquisto che l'attrice **Parte_1**, ancor prima di avviare qualsivoglia negoziato con la aspirante acquirente della sua abitazione, aveva posto in essere obbligandosi all'acquisto dell'appartamento di via Lucania.

Né appare plausibile che i due sopralluoghi effettuati dal marito della convenuta **CP_1** **Persona_1**, nell'appartamento per cui è causa dopo il 15 gennaio 2024 (uno il giorno 16, l'altro il giorno 18), possano avere ragionevolmente rafforzato nell'attrice l'affidamento (soggettivo) che la stessa poteva ancora volere riporre nel buon esito dell'affare una volta spirato il termine apposto alla condizione, poiché a quel punto, anche a volere credere che la **Parte_1** fosse ancora all'oscuro della mancata concessione del mutuo, tale comportamento, neppure riconducibile a un agito della **CP_1** si dovrebbe sussumere quale avvio di una nuova trattativa, la cui rottura non potrebbe ritenersi addebitabile (in questo caso a titolo di responsabilità extracontrattuale) alla potenziale acquirente, non essendovi traccia rilevabile ed opponibile, anche sul piano formale, di un nuovo negoziato avviato tra le stesse parti di quello fallito.

Quanto, invece, alla voce di danno che lamenta di avere patito per il minore ricavo tratto dalla successiva vendita a terzi dell'appartamento di via Cesare Battisti, una volta sfumato l'acquisto da parte della convenuta **CP_1** l'attrice **Parte_1** non ha dedotto né provato che l'assunta inadempienza della contraente rispetto alla previsione che la obbligava a parteciparle entro il 15 gennaio 2024 l'esito della richiesta di mutuo le avesse precluso la possibilità di concludere l'affare alle stesse condizioni, nel breve lasso temporale intercorso tra il 16 e il 30 gennaio 2024, con altro potenziale acquirente.

Pertanto, la domanda attrice non può trovare accoglimento sotto alcuno dei profili esaminati, vuoi nei confronti della convenuta **Controparte_1** vuoi nei confronti della [...] **Parte_5**, che devono essere entrambe mandate assolte dalla pretesa libellata con la citazione introduttiva.

Vanno altresì disattese le domande riconvenzionali spiegate dalla convenuta **Controparte_2** nei confronti dell'attrice **Parte_1** e della convenuta **CP_1** per conseguire il pagamento della provvigione cui ciascuna si era obbligata verso l'agenzia, atteso che, dal tenore della proposta e della accettazione scambiate tra le parti e dalla specifica previsione contenuta nella clausola n.8, intitolata 'Compenso di Mediazione', si desume che il diritto ad esigerlo sarebbe sorto solo al

verificarsi della condizione cui era sottoposto l'affare e alla data prevista per la stipula del preliminare di compravendita che le parti prevedevano di concludere dinanzi al notaio, e tanto in linea con la generale previsione di cui all'art.1755 c.c.

3. IL REGOLAMENTO DELLE SPESE

Le spese di lite vengono regolate, tra l'attrice *Parte_1* e la convenuta *CP_1* in ragione della totale soccombenza della prima, a carico della quale pertanto devono cedere nella misura determinata in dispositivo.

Il rigetto della domanda riconvenzionale spiegata dalla ditta *Controparte_2* nei confronti della convenuta *Controparte_1* comporta la condanna della prima al pagamento delle spese di lite in favore della seconda.

Tra l'attrice e la convenuta *Controparte_2* deve invece farsi luogo all'applicazione della regola posta dal comma secondo dell'art.92 c.p.c., stante la reciproca parziale soccombenza tra queste due parti, con la compensazione integrale delle spese tra le dette parti.

P.T.M.

Il Tribunale di Taranto, prima sezione civile, definitivamente pronunciando nel procedimento n.4591/2024 r.g. sulla domanda proposta da *Parte_1* nei confronti di *Controparte_1* e della ditta *Controparte_2* e sulle domande riconvenzionali proposte da quest'ultima ultimi nei confronti delle prime due,

- rigetta la domanda principale proposta dall'attrice *Parte_1* nei confronti di *Controparte_1* e di *Controparte_2*, nonché le domande riconvenzionali spiegate da quest'ultima nei confronti delle prime due;
- condanna l'attrice *Parte_1* al pagamento delle spese di lite in favore della convenuta *Controparte_1* liquidandole in euro 2.540,00, oltre il rimborso forfetario delle spese generali del 15% e gli accessori previdenziali e fiscali, come dovuti per legge;
- condanna la ditta *Controparte_2* al pagamento delle spese di lite in favore della convenuta *Controparte_1* liquidandole in euro 1.278,00, oltre il rimborso forfetario delle spese generali del 15% e gli accessori previdenziali e fiscali, come dovuti per legge;
- compensa le spese del giudizio tra l'attrice *Parte_1* e la convenuta *Controparte_2* *Controparte_1* [...].

Così deciso in Taranto, il 16 gennaio 2026

Il Presidente

Dott.ssa Stefania D'Errico