

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI TARANTO - II SEZIONE

In composizione monocratica, dott. Claudio Casarano

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 6584 R.G. anno 2007 Affari Civili Contenziosi promossa da:

A. C. ;

**CONTRO**

F. S.R.L.;

**OGGETTO:** "Mediazione "

Conclusioni: le parti rassegnavano quelle in atti e qui da intendersi riportate.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

IL FONDAMENTO DELLA DOMANDA PROPOSTA CON RICORSO MONITORIO

La F. S.R.L. con ricorso per decreto ingiuntivo depositato il 13-09-2007, affermava che in data 10-05-2007 il sig. A. C. sottoscriveva una proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile situato in Taranto alla via G. Giovine n. 68, di proprietà del sig. C. V., per il prezzo di euro 87.000,00.

Nel predetto atto il sig. C., oltre ad accettare l'attività di mediazione svolta in suo favore dalla società ricorrente, si impegnava a versare la provvigione del 3% + Iva sul prezzo di acquisto, entro trenta giorni dalla data di comunicazione dell'accettazione della proposta.

Essendo seguita l'accettazione in data 10-05-2007, come da sottoscrizione da parte del promittente venditore apposta in calce allo stesso atto contenente la proposta irrevocabile di acquisto, il ricorrente invano chiedeva il pagamento della provvigione, convenuta nella misura di euro 3.132,00.

Da qui l'ingiunzione di pagamento della predetta somma contenuta nel decreto opposto n. 916 del 2007.

#### I MOTIVI DI OPPOSIZIONE AL DECRETO INGIUNTIVO

Il PRIMO MOTIVO di opposizione faceva leva sul rilievo che l'accettazione della proposta non era stata comunicata al proponente, con la conseguenza che il contratto non poteva dirsi sorto, anche perché con raccomandata ricevuta dall'agenzia immobiliare in data 03-09-2007 veniva revocata la proposta di acquisto.

Veniva altresì richiesta con la predetta raccomandata la restituzione dell'assegno rilasciato all'agenzia in sede di sottoscrizione della proposta di acquisto.

L'opponente negava poi che il contratto posto a fondamento della domanda di pagamento della provvigione potesse considerarsi un preliminare; infatti la sua incompletezza, ad esempio non era indicata la data del rogito, avrebbe potuto al più configurare un semplice atto preparatorio rispetto alla futura vendita, idoneo, anche per interpretazione invalsa nella giurisprudenza della S.C., a far sorgere il diritto alla provvigione.

In TERZO LUOGO l'opponente affermava di aver fatto presente all'agenzia immobiliare, prima della sottoscrizione della proposta, che il prezzo di vendita avrebbe dovuto essere finanziato con un tasso fisso; invece dopo la sua sottoscrizione gli procurava una forma di finanziamento a tasso variabile.

Concludeva quindi non solo per la revoca del decreto ingiuntivo opposto, ma spiegava riconvenzionale tesa all'ottenimento della restituzione della somma di euro 1.500,00 a titolo di *deposito fiduciario*.

## L'ISTRUTTORIA

Si assumeva la prova testimoniale articolata dalle parti.

All'udienza del 19/11/2013 la causa veniva riservata per la decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.- IL DIRITTO ALLA PROVVISORIE EX ART. 1755 C.C. SORGE QUANDO SI SORTE UN OBBLIGO ALLA STIPULA DI UNA VENDITA, DI CUI SIANO INDIVIDUATI I TERMINI ESSENZIALI, ED IL CUI INADEMPIMENTO SIA SANZIONABILE ANCHE SOLO CON IL RISARCIMENTO DEL DANNO (EX ART. 1218 C.C.).

Non può contestarsi, perché risulta *per tabulas*, che il diritto alla provvigione per espressa volontà delle parti veniva ancorato alla comunicazione dell'accettazione della proposta da parte del proprietario dell'immobile.

Occorre però verificare prima se un affare ex art. 1755 c.c. possa ritenersi concluso.

A ben vedere nella proposta di acquisto che l'agenzia faceva sottoscrivere all'opponente erano non solo indicati tutti gli elementi identificativi della futura vendita, compresa anche la data entro la quale sarebbe dovuta avvenire la stipula del rogito (30-06-2007), oltre che il prezzo e le caratteristiche del bene, ma era espressamente prevista la potenziale valenza dello stesso testo contrattuale come preliminare: "*Conclusioni del contratto preliminare. La presente proposta si perfeziona in vincolo contrattuale (contratto preliminare) non appena il proponente avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del venditore...*".

Non ha quindi pregio la difesa opponente che fa leva sul principio di diritto in base al quale la ricorrenza di un semplice negozio preparatorio, quale ad esempio l'opzione, non fa sorgere il diritto alla provvigione.

In realtà il testo contrattuale aveva le caratteristiche di un vero e proprio preliminare solo che fosse seguita la conoscenza dell'accettazione della proposta da parte dello stesso proponente.

In altri termini avvenuta la comunicazione al proponente dell'accettazione della proposta – preliminare ad opera del proprietario del bene individuato, l'affare doveva ritenersi concluso per l'agenzia ex art. 1755 c.c..

Deve infatti considerarsi che in virtù del preliminare sorge l'obbligo della conclusione del definitivo per i contraenti; peraltro sanzionabile con l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. o, quando non è in concreto possibile, con il risarcimento del danno ex art. 1218 c.c. (equivalente monetario del bene promesso in vendita).

Non può allora trovare applicazione il diverso principio di diritto, pure affermato dalla S.C., in virtù del quale un mero atto preparatorio negoziale, quale ad esempio il patto di opzione, non può assurgere ad affare ex art. 1755 c.c.; infatti solo una delle parti è vincolata alla proposta, mentre l'altra è libera di accettarla o meno.

In altri termini in questa diversa ipotesi non può dirsi sorto il vincolo giuridico alla stipula del contratto e quindi non appare giustificata l'insorgenza del diritto alla provvigione neanche sul piano causale: l'attività di mediazione infatti deve essere stata idonea sul piano giuridico ad obbligare alla stipula della vendita individuata; che poi possa seguire l'inadempimento dell'altro contraente, si tratta a ben vedere di un rischio che non può essere accollato al mediatore, ma è proprio della parte del contratto non inadempiente, così come sarebbe avvenuto se si fosse pervenuti alla stipula di un preliminare senza la mediazione di un terzo.

#### LA PROVA DELLA CONCLUSIONE DEL PRELIMINARE

Diveniva allora dirimente stabilire se il proponente avesse avuto comunicazione della accettazione della proposta da parte del proprietario prima della revoca della proposta intervenuta nel settembre del 2007.

E la testimonianza addotta dalla difesa opposta confermava che sia pure per telefono era stata data comunicazione dell'avvenuta accettazione della proposta già nel maggio del 2007.

Le perplessità mostrate dalla difesa opponente riguardo all'attendibilità del risultato probatorio, posto che a testimoniare era la segretaria dell'agenzia immobiliare, anche se nelle il rapporto di lavoro era cessato da tempo, sono superabili se si considera che nell'opposizione era contenuta un'affermazione che implicava conoscenza

dell'accettazione della proposta da parte del proprietario dell'immobile; sosteneva infatti l'opponente che alla stipula della vendita non si perveniva per una incomprensione sulla forma di finanziamento da adottare: promesso uno a tasso fisso da parte dell'agenzia, ne veniva proposto uno a tasso variabile.

Il decreto ingiuntivo va quindi confermato, ma gli interessi dovranno decorrere dalla messa in mora, avvenuta con la notifica del decreto ingiuntivo, come ricordava la difesa opponente.

La riconvenzionale tesa alla restituzione del deposito cauzionale andava indirizzata al promissario venditore, non invece all'agenzia che la riceveva in suo nome e per suo conto.

Le spese seguono la soccombenza dell'opponente e si liquidano come da dispositivo, tenuto anche conto dell'effettiva attività svolta.

**P.T.M.:**

Definitivamente pronunciando sull'opposizione al decreto ingiuntivo n. 916-07, proposta con atto di citazione regolarmente notificato nei confronti della F. S.R.L., quindi sulla domanda proposta da quest'ultima nei confronti del primo con ricorso monitorio del 13-09-2007, rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Rigetta l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto, ma interessi di mora dal 12-10-2007;

Decreto esecutivo ex art. 653, I co, c.p.c.;

Rigetta la riconvenzionale;

Condanna l'opponente al pagamento delle spese del giudizio di opposizione che si liquidano, in suo favore, in euro 34,00 per esborsi ed euro 1.700,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge.

Il giudice

Dott. Claudio Casarano