N. R.G. 4818/2022

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anastasio Morelli

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4818/2022** promossa da:

L.D.S., c.f. ……., elettivamente domiciliato alla …. in … presso lo studio dell'Avv. S. T. - pec …

opponente

contro

A.M. di I.P., p. IVA ……, rappresentata e difesa dall'Avv. G. D. P. elettivamente domiciliata presso studio di questi in … alla …, … – pec: …

convenuta

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Le parti hanno concluso come segue.

Parte opposta riportando a tutte le richieste istruttorie e di merito di cui agli atti e verbali di causa, chiede il rigettare integralmente tutte le domande della parte opponente siccome infondate in fatto ed in diritto e per l'effetto confermare in ogni sua parte il decreto ingiuntivo n° 1491/22 del 20.10.2022 del Tribunale di Pescara, con vittoria di spese e competenze del presente giudizio.

Parte opponente: accertare il grave inadempimento contrattuale dell'A.M. di I.P. e per l'effetto revocare il decreto ingiuntivo n. 1491/2022 emesso dal Tribunale di Pescara nel proc. n. 3916/2022

condannando A.M. di I.P. alla restituzione di quanto già corrisposto per sorte capitale, interessi e spese; in via riconvenzionale, dichiarare la risoluzione del contratto relativo all'accettazione del compenso di cui al 10.03.2021 e anzi condannare A.M. di I.P. al risarcimento del danno per inadempimento contrattuale quantificabile in una somma non inferiore ad € 23.400,00 a titolo di danno patrimoniale e non patrimoniale; in via meramente gradata, rideterminare il dovuto in € 1.300,00, o in una somma proporzionata alla prestazione effettivamente eseguita dall'A.M. di I.P., condannandola altresì alla restituzione della differenza di quanto già corrisposto dal sig. L.D.S.; con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

Ragioni in fatto e diritto della decisione

Il presente giudizio era azionato da L.D.S. per chiedere la revoca al D.I. n. 1491/2022 emesso dal Tribunale di Pescara per euro 6.344,00, oltre spese del procedimento monitorio, in favore della A.M. di I.P., somma intimata quale compenso maturato per l'attività di intermediazione immobiliare svolta per l'acquisto di un immobile sito in …

A sostegno dell'opposizione era eccepito il grave inadempimento dell'agenzia e per l'effetto chiedeva dichiarare la risoluzione del contratto di intermediazione tra le parti con la condanna al risarcimento dei danni tutti patiti e quantificabili in una somma non inferire a euro 23.000,00; in via gradata era chiesto di accertare come dovuta la minore somma di euro 1.300,00 per l'attività svolta.

Si costituiva la parte opposta, la quale chiedeva il rigetto della spiegata opposizione in quanto infondata in fatto e in diritto con condanna della opponente alla refusione delle spese di lite.

Come richiesto dalle parti erano concessi i termini ex art. 183 cpc, VI comma.

La causa era istruita con le produzioni documentali curate dalle difese e il raccoglimento del deferito interrogatorio formale della parte opponente; erano escussi i testi ammessi: I. F. F., F. F. R., A. M., M. R. S., M. C. Successivamente, le parti rinunciavano ai residui testi "poiché superflui all'esito dell'istruttoria svolta" e chiedevano fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni.

Il G.I. rinviava a successiva udienza in cui le difese precisavano le conclusioni; il G.I. poi tratteneva la causa e decisione, previa concessione dei termini ex art. 190 cpc.

Il *thema decidendum* del presente giudizio consiste nella verifica dell'esistenza e gli effetti di un contratto di mediazione intercorso tra le parti e se, di conseguenza, sussistano gli elementi descritti dall'art. 1755 c.c. è cioè se l'affare (*rectius* la compravendita dell'immobile sito in …) si sia concluso per effetto dell'intervento della agenzia; nel giudizio viene poi avanzata domanda riconvenzionale dalla parte opponente per danni subiti dalla condotta negligente del parte opposta.

Una volta accertata l'esistenza di un accordo di mediazione si potrà passare a valutare la sussistenza

degli elementi di cui all'art. 1755 c.c. che prevede il diritto del mediatore alla provvigione solo nel caso in cui l' "affare" risulta concluso per effetto del suo intervento.

In forza del principio generale di cui all'art. 2697 c.c., incombe al mediatore, qui parte attrice sostanziale l'onere di provare la sussistenza del nesso causale tra la sua attività di mediazione e la conclusone del contratto di compravendita.

Nella vicenda risulta incontestata l'esistenza di un formale incarico conferito dall'opponente alla parte opposta. Nella narrazione dei fatti, posta a sostegno della opposizione, lamenta la difesa opponente come per i tramite della A.M. di I.P avanzava sin dal 2021 una proposta acquisto per € 130.000,00, versando contestualmente la somma di € 5.000,00, la quale al momento dell'accettazione della proposta sarebbe andata a costituire caparra confirmatoria. Riferisce che solo a seguito della sottoscrizione della proposta e a fronte di un sopralluogo all'immobile con l'ausilio dell'architetto, F. F. R., che curava un confronto tra lo stato dei luogo dell'immobile e la sua piantina catastale, accertava l'esistenza di una difformità edilizia: un terrazzo interno non presente nella piantina catastale sic necessitava un condono edilizio. Tale situazione, di fatto, non impediva, né faceva desistere alla parte opponente il proprio interesse e di lì a poco sottoscriveva un contratto preliminare di compravendita.

L'opponente riferisce che l'agenzia non era altresì ad informare in modo diligente lo stato dell'immobile riguardo all'esistenza, oltre che dell'ipoteca legale in favore del condominio, anche di una ipoteca volontaria iscritta sia sul bene che su altro locale commerciale.

Inoltre, sostiene che sempre l'agenzia era erroneamente a informare l'opponente della impossibilità di vendere disgiuntamente i due beni su cui gravava l'ipoteca volontaria scoraggiando di fatto alla conclusione agevole dell'affare.

Questa situazione di carenza informativa era a determinare un ritardo nella conclusione dell'affare che necessitava la formulazione di una nuova proposta di acquisto per € 140.000,00 in data 18.03.2022, proposta che quale veniva accettata dal proprietario (cfr. doc. 1 allegato al fascicolo monitorio). Il ritardo era a determinare la concessione di un mutuo a condizione meno favorevole rispetto al tempo della prima proposta e tutto questo per colpa ascrivibile all'agenzia.

Riguardo al credito portato in D.I. risulta raggiunta la prova a carico della parte opposta laddove risulta documentata la sua attività di intermediazione nonché riconosciuta dalla stessa parte opponente; *"il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, non occorrendo un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, poiché è sufficiente che il mediatore - pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza*

di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo - abbia messo in relazione le stesse, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata" Cass. n. 869/2018. Nella vicenda per cui è lite il buon esito dell'affare si palesa con la vendita effettiva dell'immobile e il diritto alla provvigione è dovuto all'agenzia immobiliare ha messo in relazione le parti, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto circostanza risulta riconosciuta dalla stessa parte opponente in sede di rogito.

Riguardo alla domanda riconvenzionale avanzata dalla difesa opponente va evidenziato che dalla escussione dei testimoni emerge una ricostruzione della vicenda con rilievi storici discordanti rispetto alle tesi difensive contrapposte. Le prove orali portano a confermare tutte il conferimento di incarico del parte opposta e all'attività di intermediazione immobiliare volta all'acquisto dell'immobile sito in …, tuttavia le dichiarazione dei testi non risulta coerenti tra loro, gettando dubbi sulla attendibilità delle dichiarazioni rese. Nella vicenda emerge in modo lineare l'interesse dell'opponente all'immobile, tanto da seguire nel corso di un anno tutte le vicissitudine ad esse legato e giungere alla sua compravendita.

L'opponente avanzava una prima proposta di acquisto in data 10.3.2021, seguiva un contratto preliminare di vendita in data 8.4.2021; successivamente viene avanzata una seconda proposta di acquisto il 18.3.2022 (un anno dopo), per giungere poi al rogito in data 29.6.2022.

Rileva come nel rogito all'art. 4 come risulta la dichiarazione resa della corrispondenza di un acconto di euro 3.000,00 con assegno bancario datato 8.4.2021 bancario non trasferibile, numero …; all'evidenza si tratta del versamento curato l'anno prima. Questa circostanza porta a ritenere che l'interesse delle parti non si è mai arrestato e hanno d'intesa lavorato nella direzione volta a trovare soluzioni alle problematiche legate all'immobile; i rapporti tra le parti messe in contatto dall'agenzia non sono arrestati e sono proseguiti dopo la messa in contatto dell'agenzia sino a giungere alla compravendita e il pagamento del saldo prezzo. In tal senso la stessa proposta di acquisto del marzo 2022 giungeva per il tramite dell'agenzia (doc.1, prodotto sin dal procedimento monitorio).

Di estrema rilevanza è la prova documentale costituta da quanto viene riportato all'art. 4, lettera b del rogito in cui le parti dichiarano al notaio che "la presente cessione è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile, della signora P. I., nata a … (…) il …, residente a … (…), Viale ….., codice fiscale ……., nella sua qualità di titolare della Impresa Individuale "A.M. DI I.P.", con sede in … (…), Via ……., codice fiscale ed iscrizione al registro delle imprese di …, numero …….., Partita IVA ……, iscritta al REA di … al n. …".

Del tutto irrilevante nei rapporti tra le parti in lite e la dichiarazione resa unilateralmente dalla parte acquirente dell'importo della provvigione dovuta che quantifica in euro 1.300,00; il compenso dovuto è determinato unicamente dalle intese raggiunte tra le parti con pregresso contratto di cui si ha prova documentale nelle produzioni curate sin dal procedimento monitorio (doc. 2).

Ogni questione relativa a disformazione su difformità del bene o iscrizioni di gravami appare supera dall'interesse espresso e sempre vivo dall'opponete all'affare culminato con la sua proposta ultima del 18.3.2022 che di fatto supera ogni pregressa pattuizione tra le parti, proposta che viene avanzata sempre avvalendosi della attività svolta dall'agenzia (doc 1 redatto e compilato su carta intestata dell'agenzia).

Il danno lamentato per ritardo nella definizione dell'affare in realtà non appare imputabile alla agenzia, ma alla complessa situazione ipotecaria cui versava l'immobile e che di fatto ha necessitato operazioni prodromiche al rogito.

La tesi difensiva di parte opponente nell'aver perduto un muto ad essa più favorevole viene poi smentita anche dalla testimonianza della teste A. M. al quale evidenziava che l'ipoteca ostativa per la delibera del mutuo era quella di natura giudiziale (quella del condomino) e non quella volontaria che veniva di fatto estinta con i pagamento del prezzo in sede di compravendita con la corresponsione di euro 120.000,00.

L'opposizione al D.I. risulta infondata così come la domanda riconvenzionale avanzata.

A norma dell'art. 91 c.p.c. le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo applicando i valori medi dello scaglione di riferimento dei giudizi di cognizione dinanzi al Tribunale Civile per le cause aventi valore da €. 5.001,00 ad €. 26.001,00, di cui ai parametri del DM 55/2014; tenuto conto delle semplici questioni trattate e della effettiva attività svolta nel presente giudizio, trova giustificazione una riduzione rispetto ai parametri tabellari.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara definitivamente pronunciando, così decide:

1. rigetta l'opposizione e la domanda riconvenzionale avanzata dalla parte opponente, conferma il D.I. opposto;

2. condanna parte opponente alla rifusione delle spese del giudizio sostenute dalla parte opposta che liquida in euro 2.540,00 per compensi di avvocato, oltre RSG, iva e cap.

Pescara, 1 aprile 2025

Il Giudice

dott. Anastasio Morelli