

**N. R.G. 1881/2023**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA  
OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Patrizia Franceschelli  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1881/2023 promossa da:

M.P. P.M. N.Q. DI TITOLARE A.M.I. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. C.A. elettivamente  
domiciliato in Via ... presso il difensore avv. C.A.

**ATTORE**

contro

L.R. (C.F. ...)

**CONVENUTO/CONTUMACE**

**OGGETTO:** mediazione immobiliare

**CONCLUSIONI:** come in atti.

**FATTO E DIRITTO**

1) Con atto di citazione notificato in data 23 maggio 2023, M.P. quale titolare dell'A. M. I.,  
premessi in fatto che:

*in data 3 marzo 2021, il sig. M.P., nella qualità di titolare dell'A.M. I. era stato incaricato in via esclusiva dai signori A.C. e P.D.B. di vendere gli immobili in comproprietà siti in Montesilvano (PE) al Corso ...e alla Via ... contraddistinti in Catasto al Foglio .., particella ..., sub..., come meglio specificato nell'incarico e nell'acclusa planimetria (All. 1). Nell'ambito dell'incarico in argomento, l'attore, in data 5 ottobre 2022, aveva ricevuto dal sig. L.R. proposta irrevocabile sino alla data del 17 ottobre 2022, per l'acquisto, per sé o per persona e/o società da nominare, al prezzo di euro 350.000,00, degli immobili in parola (All. 2). Con la formalizzata proposta di acquisto il convenuto: - si era economicamente esposto provvedendo contestualmente, a mezzo di due distinti assegni bancari dell'importo di euro 25.000,00 ciascuno, intestati l'uno al sig. P.D.B. e l'altro alla sig.ra A.C., al versamento della somma di euro 50.000,00, a titolo di caparra confirmatoria; - si era impegnato a corrispondere, entro il 31 dicembre 2022, l'ulteriore importo di euro 100.000,00, a saldo della caparra confirmatoria, prevedendo di stipulare in quella sede*



*il contratto preliminare di compravendita; – si era obbligato a versare il saldo prezzo di euro 200.000,00 ed a stipulare il rogito notarile entro il 28 febbraio 2023; – aveva riconosciuto e specificamente approvato anche ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., che l'accettazione della proposta da parte del promittente venditore, avrebbe determinato la conclusione di un valido compromesso di compravendita, con contestuale assunzione di tutte le conseguenti obbligazioni; – quindi altresì impegnandosi, per il caso di accettazione dei venditori, a corrispondere al mediatore la provvigione nella misura concordata di euro 9.000,00, oltre I.V.A. (All. 2 – cfr. Allegato "A" alla proposta di acquisto). In data 5 ottobre 2022, la parte promittente venditrice aveva accettato la proposta nei termini avanzati dal convenuto, con incasso della caparra confirmatoria versata (All. 3). Informato per le vie brevi dall'Ag. dell'intervenuta accettazione della proposta, il sig. L.R. aveva avuto formale conoscenza di essa il successivo giorno 14 ottobre 2022, allorquando aveva provveduto anche al relativo ritiro (All. 2).*

*Quindi concludendosi, come pure contrattualmente concordato, l'affare tra le parti. E conseguentemente maturando in capo all'attore il diritto a vedersi pagata dal sig. L. R. la provvigione pattuita di euro 9.000,00, oltre I.V.A. Pagamento questo che pur bonariamente richiesto, il convenuto non aveva in definitiva evaso; nonostante la diligenza con cui il mediatore, anche a mezzo dei propri collaboratori, pur esaurito il proprio ruolo con la messa in contatto dei contraenti e con lo scambio tra i medesimi della proposta di acquisto e della successiva accettazione, avesse continuato a seguire le parti rendendo al sig. L. R. la documentazione richiesta dal Notaio per la stipula del preliminare (All. 4-A); organizzando l'incontro presso il Notaio prescelto, dinanzi al quale il convenuto avrebbe dovuto versare la somma di euro 100.000,00 a saldo della caparra confirmatoria; relazionandosi con lo studio notarile per conformare il contratto preliminare, pure allegato a quella corrispondenza di posta elettronica, che, per dichiarazione espressa, non avrebbe dovuto modificare le obbligazioni, le disposizioni monetarie effettuate e le condizioni consacrate nella proposta (cfr. e-mail del 23 dicembre 2022 dell'A. M. I. (All. 4-B e 4-C). Stipula quella del preliminare che nell'intenzione delle parti rispondeva all'interesse del convenuto di valutare e se del caso dare seguito alla riserva espressa nella proposta, intestando gli immobili identificati già nel contratto perfezionatosi il 5 ottobre 2022, alla R.G. s.r.l., società di cui controparte era amministratore unico e legale rappresentante, quindi procedendo alla trascrizione dell'atto, ai fini della relativa opponibilità a terzi; infine subentrando nel mutuo bancario (cfr All. 4-C – e-mail del 9 gennaio 2023 della R.G. s.r.l.), nonché per regolare ulteriori aspetti accessori della vendita (All. 5). Pur tuttavia, nonostante l'impegno profuso dal mediatore, l'incontro dal Notaio non si era infine tenuto. La corrispondenza e-mail allegata all'atto di citazione (All. 4), attestava, infatti, che senza alcuna valida giustificazione, gli appuntamenti di volta in volta presi, prima per il 7 dicembre 2022; poi per il 14 dicembre 2022 ed infine per il 27 dicembre 2022 erano stati tutti disdettati e rinviati dal L. R.; parimenti era accaduto per l'incontro programmato al 15 gennaio 2023, data a decorrere dalla quale il sig. L. R. si era reso definitivamente inadempiente, omettendo di riscontrare le richieste di riunirsi dinanzi al Notaio e riservando paritetico atteggiamento silente dinanzi alla richiesta di pagamento del compenso di mediazione che, avanzata dapprima*



a mezzo e-mail del 16 e del 18 gennaio 2023 (cfr. All. 3-C), era stata infine formalizzata dall'attore in data 16 febbraio 2023 (All. 6). Inadempienza a cui era conseguita la definitiva ritenzione della caparra di euro 50.000,00 da parte dei venditori. La domanda era soggetta alla condizione di procedibilità prevista e disciplinata dall'art. 3 del D.L.132/14, convertito nella L. 162/14, condizione che il sig. M. P., ai sensi dell'art. 163, comma 3, n. 3-bis c.p.c., aveva soddisfatto, avendo, con raccomandata a.r. del 9 marzo 2023, invitato il sig. L. R. a stipulare la convenzione di negoziazione assistita ex art. 2 e ss. del D.L. 132/14, convertito nella L. 162/14. Invito, questo, che, regolarmente ricevuto il 18 marzo 2023, non era stato dal convenuto riscontrato, avendo questi lasciato vanamente decorrere il termine decadenziale di 30 giorni stabilito per manifestare l'adesione o il rifiuto ad aderire alla procedura (All. 7);

tutto quanto sopra premesso, ha convenuto in giudizio innanzi il Tribunale di Pescara L.R. chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: “*Piaccia alla giustizia del Tribunale di Pescara, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, anche in via istruttoria ed incidentale, per le causali di cui in premessa: – accertare e dichiarare che con l'accettazione della proposta di acquisto avvenuta il 5 ottobre 2022 ed il ritiro di essa da parte del convenuto il 14 ottobre 2022, tra le parti si è validamente concluso l'affare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1755 c.c.; – accertare e dichiarare l'esistenza del nesso di causalità tra la conclusione di quell'affare, perfezionatosi con l'accettazione della proposta ed il ritiro di essa da parte del convenuto, e l'attività di intermediazione svolta dall'attore; – e per l'effetto condannare il sig. L. R. al pagamento in favore del sig. M. P. della somma di euro 9.000,00, oltre I.V.A., ovvero della somma maggiore o minore ritenuta di giustizia, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta, oltre interessi fino all'effettivo soddisfo; – con ulteriore condanna del sig. L. R. alla rifusione in favore del sig. M. P., nella dichiarata qualità, delle spese legali sostenute per l'avvio della procedura di negoziazione assistita pari ad euro 571,40, ovvero della somma maggiore o minore ritenuta di giustizia. Con vittoria del compenso e delle spese di causa”.*

2) Il convenuto L. R. non si costituiva in giudizio, rimanendo contumace per tutta la durata del procedimento.

3) Espletata l'istruttoria a mezzo di produzione documentale e prova orale, la causa veniva trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 281sexies, terzo comma, c.p.c.

4) La domanda deve essere ritenuta fondata e deve essere accolta.

Dall'istruttoria espletata e dalla documentazione prodotta in atti è emersa conferma sia dello svolgimento dell'attività di mediazione, sia della conclusione dell'affare, sia, ancora, dell'esistenza del nesso di causalità tra le due.

Secondo la recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, infatti, “*al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Va, invece, escluso il diritto alla provvigione qualora tra le parti non sia stato*



*concluso un "affare" in senso economico-giuridico, ma si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dello stesso, come nel caso in cui sia stato stipulato un patto di opzione, idoneo a vincolare una parte soltanto, ovvero un cd. "preliminare di preliminare", costituente un contratto ad effetti esclusivamente obbligatori non assistito dall'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. in caso di inadempimento. Tale ultimo negozio, pur essendo di per sé stesso valido ed efficace, ove sia configurabile un interesse delle parti meritevole di tutela alla formazione progressiva del contratto fondata sulla differenziazione dei contenuti negoziali delle varie fasi in cui si articola il procedimento formativo, non legittima, tuttavia, la parte non inadempiente ad esercitare gli strumenti di tutela finalizzati a realizzare, in forma specifica o per equivalente, l'oggetto finale del progetto negoziale abortito, ma soltanto ad invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione, contraria a buona fede, della specifica obbligazione endoprocedimentale contenuta nell'accordo interlocutorio" (per tutte: Cass. Sez. 2 -, Sentenza n. 30083 del 19/11/2019, Rv. 656202 - 01; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 28879 del 05/10/2022, Rv. 665970 - 01).*

Nel caso di specie, le produzioni allegate all'atto introduttivo del giudizio, e, segnatamente, la proposta di acquisto con relativa accettazione (sub all. 2 fascicolo attore), unitamente al versamento della somma di € 50.000,00 quale caparra confirmatoria a mezzo degli allegati assegni, dimostrano come l'incontro tra la proposta di acquisto avanzata dal convenuto il 5 ottobre 2022 e l'accettazione incondizionata della parte venditrice, formalizzata in pari data, abbia determinato il perfezionamento dell'affare ai sensi dell'art. 1755 c.c.

Risulta così l'espressa volontà delle parti di concludere un vero e proprio affare, inteso come operazione di natura economica, generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, in virtù del quale si costituisce tra i contraenti un vincolo giuridico idoneo ad assicurare alla parte non inadempiente l'accesso alla tutela di cui all'art. 2932 c.c., ovvero all'azione di risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio successivamente abortito. Le parti, infatti: a) hanno individuato gli elementi essenziali del contratto definitivo, facendo salva per il convenuto la facoltà di nominare altro soggetto / società in sede di atto pubblico; b) hanno trattato il prezzo di vendita, fissato nell'incarico in € 400.000,00 e nella proposta, poi accettata, nella minor somma di € 350.000,00; c) hanno regolato le modalità di corresponsione del prezzo di vendita, nonché la somma di € 150.000,00 da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria; d) il L. R. ha garantito il vincolo obbligatorio insorto, corrispondendo una caparra confirmatoria di € 50.000,00, ritenuta dalla parte venditrice in esito all'inadempimento del convenuto e dal promissario acquirente neppure chiesta in restituzione; e) la parte promittente venditrice, con l'accettazione della proposta, si è obbligata "irrevocabilmente a vendere" al proponente acquirente gli immobili oggetto della medesima proposta; f) il L. R. ha espressamente dichiarato di essere consapevole di addivenire, con l'accettazione del venditore, alla stipula di una valida promessa di compravendita (art. 7 della proposta di acquisto); g) il L. R. ha assunto l'obbligo, per il caso di accettazione della proposta di acquisto avanzata, di corrispondere all'attore la provvigione nella misura pattuita di € 9.000,00, oltre I.V.A. Mentre la previsione di



stipula del preliminare innanzi al notaio veniva limitata alla mera specificazione o integrazione di elementi accessori e secondari dell'affare, quali: a) l'esercizio della facoltà di intestare gli immobili alla R.G. s.r.l., amministrata e rappresentata dal medesimo L. R.; b) la regolazione dell'impegno dei venditori a presentare nuovo accatastamento (art. 1); c) l'autorizzazione al promissario acquirente a relazionarsi con l'amministrazione comunale ai fini del rilascio dell'eventuale permesso di costruire o di altri titoli equipollenti (art. 2); d) la regolazione del subentro del promissario acquirente nel rapporto di locazione in essere (art. 3).

5) Con l'accettazione della proposta di acquisto risulta pure realizzata la condizione contrattuale alla quale il promissario acquirente aveva consapevolmente subordinato l'insorgenza della propria obbligazione a corrispondere al mediatore il compenso, nella misura concordata, come da dichiarazione resa dal L. R. in calce all'Allegato "A" alla proposta, del seguente tenore: *"Qualora la presente proposta di acquisto da me sottoscritta in data 05/10/2022 riguardante gli immobili sopra descritti, venisse dalla Parte Venditrice accettata, mi impegno a pagare all'A. M. I., contestualmente all'accettazione della proposta di acquisto, la provvigione per mediazione pari ad € 9.000,00 + IVA. Restano salve le spettanze dell'agenzia nei seguenti casi: rinuncia all'acquisto da parte del proponente dopo l'accettazione della proposta da parte del venditore per motivi imputabili allo stesso proponente; mancata stipula del preliminare di vendita dopo l'accettazione del venditore per motivi imputabili al proponente"*.

6) L'espletamento dell'attività di mediazione è stata poi confermata dalla corrispondenza prodotta in atti (doc. 3A) e dalle dichiarazioni dei testi Z. e C., escussi all'udienza del 27-2-2024, i quali hanno dichiarato che l'agenzia del M. P., a mezzo del sig. D. Z. e del proprio titolare, si era adoperata nel mettere in relazione il proponente acquirente con la parte venditrice, seguendo le trattative, segnatamente quelle sul prezzo di vendita, e favorendo lo scambio tra i contraenti della proposta e della successiva accettazione in data 5 e 14 ottobre 2022, nonché promuovendo dinanzi ai venditori la richiesta del L. R. di formalizzare il contratto preliminare dinanzi al Notaio per intestare gli immobili alla R. G. s.r.l., come da bozza di preliminare redatta dallo studio notarile (all. 5). Così come dagli stessi testi è stata confermata la circostanza della disdetta, da parte del L. R., agli appuntamenti di volta in volta fissati dall'agenzia per la stipula del rogito notarile (docc. 4B e 4C).

Secondo la giurisprudenza consolidata della Corte di Cassazione, invero, *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.* (per tutte: Cass., Sez. II, ord. n. 869 del 16 gennaio 2018; Cass. Sez. II, Ordinanza n. 11443 del 08/04/2022).

*Peraltro, ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione, non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento di incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, ma è*



*sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene (per tutte: Cass., Sez. II, ord. n. 11656 del 14 maggio 2018).*

7) Deve quindi ritenersi concluso tra le parti l'affare che dà luogo al diritto alla provvigione. L'accertamento relativo alla natura dell'accordo stipulato, che si traduce nella interpretazione della volontà negoziale delle parti secondo i criteri di cui all'art. 1362 c.c. e segg., implica un apprezzamento demandato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se sorretto da adeguata motivazione immune da vizi logici (Cass., 14 luglio 2004, n. 13067). Nella specie il suddetto vincolo risulta essersi costituito tra le parti per effetto dell'attività della agenzia dell'attore, che ha messo in contatto la parte acquirente e la parte venditrice, le quali sono addivenute alla sottoscrizione di quello che può essere considerato un preliminare di compravendita, nonostante poi non sia stato adempiuto.

8) Per contro il convenuto, non costituendosi, non ha fornito prova di fatti modificativi, estintivi o impeditivi del diritto vantato dall'attore.

9) Pertanto, all'attore deve essere riconosciuta la provvigione nella misura come sopra concordata, pari ad € 9.000,00, oltre Iva.

Le spese di lite seguono la soccombenza del convenuto e vengono liquidate come in dispositivo, in considerazione della scarsa complessità della controversia

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al R.G. n. 1881/2023, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, per le causali di cui in motivazione così provvede:

condanna L. R. al pagamento, in favore di M. P., della somma di € 9.000,00, oltre IVA, a titolo di provvigione, oltre gli interessi legali dalla data della domanda al soddisfo, nonché alla rifusione delle spese legali sostenute dal medesimo attore per l'avvio della procedura di negoziazione assistita, pari ad € 571,40;

condanna altresì L. R. alla rifusione, in favore dell'attore, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi € 3.237,00, di cui € 237,00 per spese ed € 3.000,00 per compensi, oltre rimborso forfettario 15% (art.3/2 D.M. 10-3-2014 n. 55), IVA e CPA come per legge.

Pescara, 7 gennaio 2025

Il Giudice  
dott. Patrizia Franceschelli

