

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Bari, 2<sup>a</sup> Sezione Civile, in composizione monocratica in persona del Giudice Onorario Avv. Costanza Manzi, ha emesso la seguente

SENTENZA

nel giudizio iscritto al n. 6455/2017 R.G.A.C.C.

tra

N.L., residente in B.-P., rappresentato e difeso dall'Avv. Maria Cellamare ed elettivamente domiciliato presso il di lui studio in Bari

- Opponente -

contro

S.V. di G.M., con sede in V., rappresentato e difeso dall'Avv. Alberto Pirrò, elettivamente domiciliato in Bari presso il di lui studio

- Opposto -

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Lo S.V. di G.M. ottenne dal Tribunale di Bari ingiunzione di pagamento n. (...) R.G. del 14/2/2017, in danno di L.N., per il complessivo importo di Euro 7.500,00, oltre interessi come da domanda e spese di procedura, liquidate in complessivi Euro 685,50, di cui Euro 145,50 per esborsi, ed oneri fiscali, notificato all'ingiunto in data 24/2/2017.

Il ricorrente in monitorio, esercente attività di intermediazione immobiliare, asseriva di essere stato incaricato dai sigg.ri L.N. e A.A. per l'acquisto di una villa bifamiliare, di proprietà dei sigg.ri B./C. dai quali aveva ricevuto mandato a vendere, sita in B.-P. al V. I. di Via L. n. 16. Il solo N. aveva sottoscritto, in data 4/2/2016, una proposta di acquisto del detto immobile, accettata dai venditori il successivo 9/2/2016, e aveva consegnato un assegno, a titolo di caparra confirmatoria, di Euro 5.000,00. Con separata dichiarazione il N. aveva riconosciuto di dovere corrispondere in favore dello S.V. una provvigione di Euro 7.500,00. Il N., però, si era rifiutato di corrispondere la detta provvigione nonostante i ripetuti inviti e l'attivazione della procedura di negoziazione assistita.

Il ricorrente in monitorio asseriva, altresì, di avere appreso che la sig.ra A.A., nuora di L.N., aveva acquistato, in data 31/10/2016, l'immobile oggetto della proposta di acquisto sottoscritta dal N.; riteneva, pertanto, che la conclusione dell'affare era avvenuto suo tramite con il conseguente suo diritto a pretendere la provvigione, comunque, dovuta, secondo le clausole contenute nella proposta di acquisto, già al momento dell'accettazione da parte dei venditori e qualora la vendita si fosse perfezionata con soggetti terzi.

Il detto D.I. n. 919 del 2017 R.G. del 14/2/2017, notificato a L.N. fu da questi opposto con atto di citazione notificato il 6-7/4/2017.

Nell'atto di citazione l'opponente deduceva: a) la nullità della proposta di acquisto che doveva ritenersi un semplice atto preparatorio rispetto alla futura vendita; b) la nullità della detta proposta in quanto la conclusione dell'affare, per effetto di situazioni nuove, prescindeva dall'intervento e dall'attività del mediatore.

L'opponente sosteneva che il sig. G.M. non aveva svolto con serietà e professionalità tutta l'attività complementare alla definizione e conclusione dell'affare. In particolare aveva omesso di acquisire la documentazione relativa alla provenienza dell'immobile, alla regolarità urbanistico-catastale e all'assenza di gravami sull'immobile stesso; riferiva che le proposte di acquisto erano state due: la prima da lui sottoscritta in data 29/12/2015, nella quale era stata prevista una provvigione dei Euro 7.500,00, non era stata accettata dai venditori e l'altra del 4/2/2016, nella quale la provvigione era stata fissata in Euro 8.000,00; evidenziava che il M. non aveva ricevuto alcuna procura a vendere dal comproprietario N.C. e che pochi giorni prima della stipula era emersa l'esistenza di trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile che avevano determinato il differimento della stipula dell'atto di vendita e una lunga attività preparatoria posta in essere dai difensori di tutte le parti coinvolte nella vendita.

Per tutte queste inadempienze, l'opponente spiegava domanda riconvenzionale nei confronti di G.M. per la responsabilità di questi inerenti la violazione dei principi di correttezza e professionalità nell'esplicazione del mandato conferito.

Il N. si opponeva, in via preliminare, alla concessione della provvisoria esecuzione del D.I. opposto e concludeva, quindi, per la declaratoria di nullità e revoca dello stesso D.I. e per l'accoglimento della domanda riconvenzionale da lui proposta e quantificata nella misura di Euro 5.000,00, con il favore delle spese di lite.

Si costituiva, con comparsa del 25/7/2016, l'opposto il quale contestava l'assunto del sig. L.N. e affermava che: a) era stato solamente il sig. L.N. a sottoscrivere la proposta di acquisto ed era tenuto al pagamento della provvigione anche se l'immobile era stato intestato alla di lui nuora sig.ra A.A.; b) effettivamente il N. aveva sottoscritto ben due proposte di acquisto ma era solo alla seconda, quella accettata, che doveva farsi riferimento nella quale, contrariamente a quanto affermato dall'opponente, la provvigione era stata fissata in Euro 7.500,00, non già in Euro 8.000,00; c) nella proposta di acquisto erano state determinate tutte le

condizioni del futuro atto di compravendita a stipularsi ed erano state indicate le irregolarità urbanistico-catastali.

Quanto alla natura della proposta di acquisto l'opposto rilevava che, in primo luogo, nella stessa erano state riportate tutte le condizioni della futura vendita, in secondo luogo, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 923/2017, aveva ritenuto la sussistenza dell'obbligo del pagamento della provvigione in favore del mediatore anche in caso di sottoscrizione di un preliminare di preliminare.

L'opposta concludeva, quindi, per il rigetto dell'opposizione e per la concessione della provvisoria esecuzione del D.I. non essendo l'opposizione fondata su prova scritta né di pronta soluzione.

Rigettata l'istanza di concessione della provvisoria esecuzione, con Provv. del 22 settembre 2017, su richiesta di entrambe le parti, il G.U. concedeva i termini, ai sensi dell'art. 183, VI comma, c.p.c., per il deposito di memorie.

Assunte le prove orali come ammesse con Provv. del 27 aprile 2018, la causa è stata riservata per la sentenza all'udienza del 15/11/2019 sulle conclusioni rese dalle parti che hanno depositato comparse conclusionali e di replica.

La Suprema Corte di Cassazione, con la recente sentenza n. 21712 del 26/08/2019, pur ammettendo come ai fini del riconoscimento del diritto alla provvigione sia necessario che l'attività di intermediazione si trovi in rapporto causale con la conclusione dell'affare, ha chiarito che "il diritto del mediatore alla provvigione sorge, in effetti, tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che, tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la messa in relazione delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto".

Sulla scorta di quanto sostenuto dai giudici di legittimità, sembra dunque potersi affermare come il diritto alla provvigione vada comunque riconosciuto al mediatore che, sebbene non intervenuto personalmente e fattivamente alla fase delle trattative, abbia, per mezzo della sua opera o di quella dei suoi collaboratori, promosso la conclusione dell'affare. Ne consegue che il fulcro della disciplina relativa al diritto alla provvigione risiede non tanto nella qualità o quantità dell'attività di mediazione svolta dall'agente immobiliare, né tanto meno nella profusione e dedizione con le quali l'intermediario ha seguito la pratica commerciale, quanto più nel nesso eziologico che collega l'attività medesima alla conclusione dell'affare. Ed invero, la Cassazione precisa altresì come "la prestazione del mediatore ben può esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, sempre che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata".

In altri termini, ciò che conta ai fini del riconoscimento del diritto dell'agente immobiliare ad ottenere la provvigione è la "messa in relazione" dei soggetti, la quale deve tuttavia costituire l'antecedente imprescindibile per la conclusione dell'affare, e ciò anche se l'attività di mediazione sia in concreto consistita nell'esclusiva individuazione di uno dei contraenti. Una siffatta ricostruzione appare in effetti la più rispondente al dato normativo. L'art. 1754 cod. civ. infatti, descrive la persona del mediatore come "colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare" e il successivo art. 1755 cod. civ. si limita a condizionare il diritto alla provvigione all'ipotesi in cui l'affare sia stato concluso per effetto del suo intervento, nulla specificando in ordine al reale contenuto della prestazione del mediatore.

Principi conformi alla precedente e costante giurisprudenza di legittimità e di merito dalla quale questo giudice non intende discostarsi.

Dall'esame della documentazione prodotta dalle parti e dalle dichiarazioni rese dalle stesse e dai testi escussi in giudizio si evince che: il N. aveva il concreto interesse all'acquisto dell'immobile, poi oggetto dell'atto di vendita perfezionatosi a nome della di lui nuora A.A.. Il N., infatti, aveva sottoscritto ben due proposte di acquisto e si era obbligato al pagamento della relativa provvigione in favore dell'agente immobiliare, sebbene per importi differenti come da lui affermato, con ben due distinte dichiarazioni. L'importo azionato dall'agenzia immobiliare è quello minore, quindi, non appare necessario affrontare la questione atteso, peraltro, che il teste N.A. ha affermato che "Nella seconda proposta.....il sig. M. ci presentò.....la medesima dichiarazione di provvigione.....aumentando il suo compenso di Euro 500,00, così per un complessivo di Euro 8.000,00.". Ma, come già detto, l'agente immobiliare ha azionato un credito di Euro 7.500,00, quindi, inferiore al compenso che il teste ha affermato essere stato accettato e sottoscritto dal padre N.L..

Incontestata è la circostanza, peraltro confermata dal teste N.A., dell'accettazione della proposta del 4/2/2016 da parte dei venditori o, meglio, della comproprietaria D.B. e della conoscenza che di tale accettazione ebbe l'opponente L.N..

Risulta, inoltre, che le clausole contenute nell'atto di vendita del 31/10/2016 richiamano tutte quelle contenute nella proposta di acquisto sottoscritta da L.N..

In particolare, l'immobile era stato identificato con i relativi dati catastali e la planimetria; era stato fissato l'importo del corrispettivo convenuto per l'acquisto dell'immobile; era stata indicata la somma versata a titolo di caparra confirmatoria; era stata indicata la provenienza dell'immobile; erano state indicate le spese di ristrutturazione e quelle per il completamento della pratica di condono edilizio che erano state poste a carico dell'acquirente; era stato indicato l'obbligo dell'acquirente a realizzare il muro di confine, dell'altezza di mt. 2,50, per dividere l'immobile acquistato da quello confinante con detrazione dell'importo necessario dal prezzo di vendita. Anche la data di sottoscrizione dell'atto di compravendita era stata indicata nella proposta di acquisto.

Alla clausola sub n. (...) della proposta di acquisto era stato previsto, inoltre, che "La presente proposta si perfeziona in vincolo contrattuale (contratto preliminare) allorché il proponente avrà conoscenza dell'accettazione della proposta da parte del venditore.". Si era costituito, in tal modo a decorrere dal 9/2/016 (data di avvenuta conoscenza da parte del N. dell'accettazione della proposta) un vero e proprio obbligo a stipulare l'atto di compravendita.

In buona sostanza la proposta formulata dal N. conteneva in sé tutti gli elementi di un contratto preliminare. Parte opponente ha affermato che la data della stipula fu rinviata a causa di inadempienze dell'agente immobiliare che non aveva indicato, nella proposta di acquisto, l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli che gravavano sull'immobile.

Risulta agli atti del giudizio che nella precedente proposta, sottoscritta il 29/12/2015 dal N., l'agente aveva indicato l'esistenza di una "ipoteca di primo grado da estinguere contestualmente al rogito dalla parte venditrice". Il N., quindi, era stato reso edotto anche dell'esistenza della iscrizione pregiudizievole che poi si è rilevata essere una mera formalità atteso che era stato già emesso il provvedimento di estinzione della procedura esecutiva immobiliare e l'autorizzazione alla relativa cancellazione.

Risulta, infine, dallo scambio della corrispondenza intercorsa tra i legali dei venditori e dell'acquirente, nonché dall'atto di compravendita alla clausola lettera a), che il prezzo della vendita era stato corrisposto "quanto ad Euro 11.886,00 (Euro undicimilaottocentoottantasei/00) mediante accollo degli oneri di urbanizzazione e spese accessorie (marche da bollo e diritti postali) versati, per conto dei venditori, come da bollettini allegati al presente atto sotto la lettera D". I bollettini postali, allegati all'atto del 31/10/2016, risultano essere stati effettuati in data 9/8/2016, quindi successivi alla data del 30/4/2016 fissata nella proposta di acquisto per la stipula dell'atto di compravendita.

Il teste Avv. P.A. ha affermato che, oltre all'esistenza di trascrizioni pregiudizievoli il ritardo nella sottoscrizione dell'atto di compravendita fu determinato dalla necessità del versamento dell'ultima rata per la formalizzazione dell'iter amministrativo del condono, al fine di ottenere il rilascio della concessione in sanatoria; tutte formalità eseguite successivamente alla data del 30/4/2016.

Appare evidente che alcun inadempimento può essere imputato all'agente immobiliare per il ritardo nella stipula dell'atto di compravendita.

Peraltro, secondo l'orientamento costante della Corte di Cassazione il diritto dell'intermediatore immobiliare a percepire la provvigione sorge allorché la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ma essendo viceversa sufficiente che - anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo - la "messa in relazione" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto (Cassazione 15 aprile 2008, n.9884).

L'istruttoria espletata nel corso del giudizio è idonea a provare la messa in relazione delle parti con l'intermediazione dello S.V. di G.M..

Quanto poi alla intestazione dell'immobile alla sig.ra A.A. basta osservare che il N. si era obbligato al pagamento della provvigione anche nell'ipotesi di intestazione a terzi dell'immobile.

L'opposizione proposta, quindi, deve essere rigettata così come la domanda riconvenzionale.

La regolamentazione delle spese del giudizio, liquidate ai sensi del D. M. della Giustizia n. 55/2014, soggiace al criterio della soccombenza dell'opponente e si liquidano, nei minimi tabellari in considerazione del valore della controversia poco maggiore del minimo dello scaglione, come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice Onorario del Tribunale di Bari, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da N.L. nei confronti dello S.V. di G.M., con atto di citazione in opposizione, ritualmente notificato il 23/10/2014, così provvede:

- 1) rigetta l'opposizione proposta da N.L. e conferma il D.I. n. 919 del 2017 emesso il 14/2/2017;
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale proposta da N.L.;
- 3) condanna N.L. al pagamento delle spese di lite in favore di S.V. di G.M., determinate nella complessiva somma di Euro 2.738,00 per compensi professionali (Euro 438,00 per la fase di studio, Euro 370,00 per la fase introduttiva, Euro 1.120,00 per la fase istruttoria, Euro 810,00 per la fase decisoria), oltre R.G. e oneri fiscali.

Così deciso in Bari, il 16 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria il 17 luglio 2020.