TRIBUNALE DI FIRENZE

RG [●] – GIUDICE DOTT. [●]

UDIENZA [●]

COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA per

AA, con sede in [●], [●], codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze [●], partita iva [●], rappresentato e difeso, giusta mandato allegato al ricorso per decreto ingiuntivo di cui infra (valido anche per la fase di opposizione) (**doc. 1**), dall'Avv. [●] (cod. fisc. [●] – pec: [●]) e presso il medesimo elettivamente domiciliato, in [●], [●] – *opposto*

CONTRO

BB, con l'Avv. [●] – *opponente*

SOMMARIO

A. Oggetto della controversia 2

B. L'opposizione di BB 2

C. Precisazione in ordine ai fatti 3

D. L'infondatezza dell'eccezione di prescrizione 4

E. L'impegno a corrispondere la provvigione assunto dalle parti nella Proposta Accettata 6

F. La natura di contratto preliminare della Proposta Accettata 7

G. Sull'ipotizzato inadempimento di AA all'obbligo di informazione 8

H. La misura della provvigione 11

I. Richiesta di concessione di provvisoria esecuzione ai sensi dell'art. 648 c.p.c. 12

J. Le Conclusioni di AA 12

PAROLE CHIAVE

1) Mediazione immobiliare – 2) Proposta accettata – 3) Provvigione – 4) Prescrizione annuale ex art. 2950 c.c. - 5) Preliminare di preliminare – 6) Esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. – 7) Mancata conclusione dell'affare – 8) Sussistenza diritto alla provvigione

A. OGGETTO DELLA CONTROVERSIA

Il presente contenzioso trova origine in un credito maturato da AA (agente di affari in mediazione) nei confronti di BB, per l'attività di mediazione immobiliare svolta da AA ai fini della vendita, da tale XXX a BB, di un immobile ubicato in [●]. In relazione a tale ipotizzata vendita è intervenuto, il 24.03.2021, uno scambio di proposta di acquisto e conforme accettazione ad effetti obbligatori (la "**Proposta Accettata**"), a cui non è mai seguito il contratto definitivo.

Su istanza di AA, tale credito è stato intimato di pagamento a mezzo decreto ingiuntivo, avverso il quale BB ha proposto opposizione.

B. L'OPPOSIZIONE DI BB

Con atto di citazione notificato il [●] (**doc. 2**), BB ha proposto opposizione contro ~~avverso~~ il decreto ingiuntivo n. [●] (**doc. 3**), con cui ~~il quale~~ il Tribunale di Firenze gli ha ingiunto di pagare ad AA la somma di € 60.000,00 (~~,~~ oltre iva, ~~nonché~~ interessi legali e spese della procedura), a titolo di provvigione per l'attività di mediazione da quest'ultimo svolta nella trattativa per la compravendita di un compendio immobiliare ubicato in [●], [●].

L'opponente, premesso che la compravendita del compendio immobiliare non è mai stata perfezionata a causa di una serie di problematiche emerse successivamente alla sottoscrizione della Proposta Accettata, sostiene, in sintesi, che AA non avrebbe diritto alla provvigione per un triplice ordine di motivi:

a) perché~~, anche a tacere delle altre ragioni addotte a fondamento dell'opposizione,~~ il diritto di credito sarebbe prescritto;

b) perché, comunque, il credito non sarebbe sorto, avendo la Proposta Accettata natura ed effetti di *preliminare di preliminare* e non essendosi, quindi, realizzato il presupposto previsto dall'art. 1755 c.c., ovverosia la *conclusione dell'affare*;

c) infine, per l'inadempimento del mediatore agli obblighi professionali su di esso gravanti, avendo egli sottaciuto al promissario acquirente informazioni fondamentali per il buon esito

dell'affare di cui era (o avrebbe dovuto essere) a conoscenza; ed in conseguenza di ciò, BB oppone eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c.

C. PRECISAZIONI IN ORDINE AI FATTI

Per~~Al fine di~~ inquadrare in modo corretto la vicenda oggetto di lite, occorre tenere presenti alcuni fatti determinanti.

- Nei primi mesi del 2021, tra BB e XXX si svolse effettivamente, grazie all'intervento e all'intermediazione di AA, una trattativa per la compravendita del compendio immobiliare descritto nella Proposta Accettata (**doc. 4**, allegato anche al ricorso per decreto ingiuntivo sub doc. 2).
- Nel corso della suddetta trattativa BB fu assistito da professionisti di sua fiducia (nello specifico, avvocato e geometra), i quali, a quanto è dato conoscere, effettuarono autonomamente tutti gli accertamenti da loro ritenuti più opportuni e concordarono, anche con i professionisti del venditore XXX, il testo della Proposta Accettata. Il contenuto di tale proposta era dunque ben noto e fu condiviso da tutti (si veda al riguardo lo scambio di email sub. **doc. 5**). Non è vero che la Proposta Accettata fu *preconfezionata* dal mediatore: quest'ultimo ne predispose, sì, una prima bozza sulla base di un documento *standard* da lui utilizzato in altre occasioni, ma poi la scambiò con l'avvocato di BB, che vi apportò varie modifiche, e con quello del venditore.

  Neppure corrisponde al vero che AA si sia "*dichiarato garante di tutti i dati tecnici e di tutte le altre specifiche personalmente verificate e riscontrate*", non rientrando tale *garanzia* tra i suoi obblighi e tra le sue competenze e non avendo ricevuto alcun incarico in proposito. Gli aspetti tecnici furono invece trattati dai consulenti delle parti, fra cui il geometra di BB ed il geometra incaricato dai venditori, il quale ultimo predispose poi la perizia che si allega sub **doc. 6**.
- Nessuno dei professionisti coinvolti sollevò prima del perfezionamento della Proposta Accettata le *problematiche* poi infondatamente lamentate da BB al momento di predisporre il *secondo* contratto preliminare che le parti avevano previsto nella Proposta Accettata;

peraltro, si trattava di questioni e circostanze perfettamente note a BB fin dall'avvio della trattativa.

- I *problemi* cui fa cenno l'opponente in atto di citazione, sui quali ci soffermeremo nel prosieguo di questo atto difensivo, erano facilmente risolvibili.
- AA non ha mai rassicurato BB dicendo che *era tutto a posto*, tantomeno dal punto di vista tecnico, non essendo quello l'oggetto del suo incarico ed essendo BB assistito, a tal fine, da professionisti di sua fiducia.
- Prima ~~Antecedentemente a~~dell'avvio delle trattative con XXX, AA – assieme~~unitamente~~ a CC, altro agente immobiliare – aveva ricevuto da BB un incarico per la ricerca di un immobile che avesse caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto dell'affare di cui si controverte. Tale incarico era andato a scadenza prima dell'avvio delle trattative con XXX.

D. L'INFONDATEZZA DELL'ECCEZIONE DI PRESCRIZIONE

Come evidenziato anche da parte opponente, è documentalmente provato che:

a) la Proposta Accettata fu sottoscritta il 24.03.2021 (**doc. 4**);
b) il 22.02.2022 AA inviò a BB la prima richiesta di pagamento della provvigione maturata~~spettantegli~~ per l'affare concluso il 24.03.2021, pari a € 60.000,00 oltre iva (**doc. 7**);
c) il 15.03.2022 AA, ~~congiuntamente~~ assieme a CC, avviò un procedimento di mediazione nei confronti di BB avente ad oggetto la richiesta di pagamento della medesima provvigione, per complessivi € 60.000,00, oltre iva (**doc. 8**);
d) il procedimento di mediazione si è concluso con verbale negativo il 13.06.2022 (**doc. 9**);
e) in data 8.03.2023 AA ha inviato, per il tramite dello scrivente legale, un nuovo sollecito di pagamento della medesima provvigione di € 60.000,00, oltre iva (**doc. 10**);
f) il successivo 11.05.2023 AA, ancora per il tramite dello scrivente difensore, ha notificato il decreto ingiuntivo oggi opposto.

Secondo l'opponente la domanda di mediazione del 15.03.2022 non sarebbe idonea ad interrompere la prescrizione del diritto fatto valere con il procedimento monitorio da AA, perché trarrebbe causa dall'incarico di mediazione scaduto il 31.12.2019, mentre il decreto ingiuntivo si fonderebbe su un (diverso) incarico verbale.

L'assunto di controparte è ~~concettualmente~~ erroneo ed infondato.

Il "titolo" della richiesta di pagamento formulata da AA (nei solleciti, così come nell'istanza di mediazione, così come ancora nel ricorso per DI) non è l'incarico di mediazione (quale che esso sia), bensì l'esecuzione dell'attività di mediazione e il perfezionamento, in data 24.03.2021, del contratto preliminare (la Proposta Accettata), circostanza di fatto che ha determinato l'insorgere del diritto di AA alla provvigione. L'incarico (comunque sia stato conferito) è invece del tutto irrilevante e potrebbe anche non essere mai esistito, atteso che~~, notoriamente,~~ l'attività di mediazione deve essere remunerata per il solo fatto di essere stata svolta ed anche se non sia stata richiesta da alcuna delle parti che sono state messe in contatto.

In altri termini, la richiesta avanzata da AA con le missive sopra richiamate, con la domanda di mediazione e con il ricorso per decreto ingiuntivo è sempre la stessa: il soddisfacimento del diritto al pagamento della provvigione per l'attività di intermediazione prestata in relazione alla vendita degli immobili di cui alla Proposta Accettata e pari a complessivi € 60.000,00, oltre iva, ovverosia il 2% del prezzo pattuito per la compravendita.

Il riferimento all'incarico del 2018 contenuto nella domanda di mediazione ha soltanto una funzione *descrittiva* della vicenda, ma è ininfluente ai fini del sorgere del diritto.

Nessun dubbio, dunque, che anche l'invito alla mediazione abbia interrotto la prescrizione, avendo la stessa ad oggetto il diritto maturato con il perfezionamento del contratto.

Tale invito, infatti, aveva (ed ha) tutte le caratteristiche richieste a tal fine. Essa, infatti: *(i)* riveste forma scritta; *(ii)* era diretta al debitore ed è certamente entrata nella sua sfera di ~~D'altra parte, com'è noto, gli atti interruttivi della prescrizione sono atti recettizi non soggetti a rigore di forme, all'infuori della scrittura; è sufficiente, quindi, che il creditore manifesti chiaramente, con un qualsiasi scritto diretto al debitore e che entri nella sua sfera di~~ giuridica conoscenza; ~~, la volontà di ottenere dal medesimo il soddisfacimento del proprio diritto (in questo senso, *ex*~~

~~*multis*, Cass., 15140/2021), per potersi ritenere validamente interrotto il decorso del termine. E che nel caso che ci occupa la domanda di mediazione avesse il contenuto sopra riepilogato è fuor di dubbio, essendovi indicato chiaramente: *(i)*~~ *(iii)* individua chiaramente il "titolo" posto a fondamento della richiesta (l'attività di mediazione svolta ai fini della vendita degli immobili di cui alla Proposta Accettata e l'espresso riconoscimento della debenza di detta provvigione in essa contenuto); *(iv~~i~~)* indica con altrettanta chiarezza l'importo ~~complessivo~~ richiesto di pagamento (€ 60.000,00, oltre iva).

Da ciò consegue che il diritto qui azionato non è affatto prescritto, non essendo spirato, tra ciascuno degli atti interruttivi, il termine annuale previsto dall'art. 2950 cod. civ.

E. L'IMPEGNO A CORRISPONDERE LA PROVVIGIONE ASSUNTO DALLE PARTI NELLA PROPOSTA ACCETTATA

Le parti avevano espressamente concordato che il diritto alla provvigione di AA sarebbe maturato al momento della sottoscrizione, per accettazione, da parte di XXX, della proposta di acquisto formulata da BB; e ciò, indipendentemente dalla formalizzazione di un *secondo* preliminare o della stipula del contratto definitivo.

Il testo contrattuale è chiaro e non può essere equivocato.

Si legge, infatti, all'art. [●]: "*la presente proposta, se perfezionata in vincolo contrattuale con l'accettazione da parte del venditore, determinerà l'insorgenza del diritto alla mediazione a favore di AA* [omissis…] *che entrambe le parti si impegnano a corrispondere*".

Tale pattuizione, che ~~è del tutto legittima e,~~ al pari di tutte le altre~~,~~ fu preventivamente valutata dai legali delle parti, ~~venne~~ fu accettata senza alcuna eccezione o riserva ed è certamente legittima.~~. Pertanto, oggi, il rifiuto di BB di adempiere l'obbligo con la stessa assunto è illegittimo ed ingiustificato.~~

~~Nessun dubbio può poi residuare circa la legittimità di tale pattuizione.~~

La Suprema Corte ha, infatti, in più occasioni chiarito che "*il principio fissato dall'art. 1755 c.c., secondo cui il diritto del mediatore alla provvigione consegue alla conclusione dell'affare per effetto del suo intervenire, non osta a che possa essere validamente contemplato il diritto a*

quel compenso, in deroga alla suddetta norma, anche nel caso di revoca anticipata, tenendo conto che un siffatto patto configura una legittima espressione dell'autonomia contrattuale delle parti, la quale, peraltro, non rientrando nelle ipotesi contemplate dall'art. 1341 c.c., non abbisogna di specifica approvazione per iscritto" (cfr., *ex multis*, Cass. 8587/1993).

Inoltre, la giurisprudenza ha ritenuto legittima anche la pattuizione del pagamento della provvigione in ipotesi di vendita diretta dell'immobile da parte del proprietario (in assenza, quindi, di attività dell'agente). Pertanto, a maggior ragione la provvigione è dovuta laddove, come nel caso di specie, il mediatore abbia svolto un'intensa attività di intermediazione, mettendo in contatto le parti e partecipando a numerosi incontri.

In ragione di quanto esposto, il rifiuto di BB di adempiere l'obbligo assunto con la pattuizione sopra richiamata è illegittimo e ingiustificato.

F. LA NATURA DI CONTRATTO PRELIMINARE DELLA PROPOSTA ACCETTATA

In ogni caso, e anche a prescindere da quanto sopra, ~~Fermo quanto sopra, che risulta assorbente, vi è altresì da dire che~~ la Proposta Accettata non è un "*preliminare di preliminare*", presentando, al contrario, il contenuto di un vero e proprio *contratto preliminare*.~~,~~ Essa, infatti, riporta ~~ed in particolare:~~ le generalità delle parti, l'individuazione specifica dei beni (particelle, confini ecc.) e del diritto che viene ceduto, il prezzo, le modalità di pagamento e il termine per la sottoscrizione del contratto definitivo e, quindi, ben avrebbe potuto essere posta a fondamento di richiesta di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c..

Né la circostanza che le parti si siano impegnate a redigere un *secondo* contratto preliminare una volta concordate le opere di completamento, gli impianti e le finiture vale a privare di efficacia vincolante il *primo preliminare*, ~~che ben avrebbe potuto essere fatto oggetto di richiesta di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. E ciò,~~ anche perché gli elementi e gli aspetti dell'affare che avrebbero dovuto essere meglio precisati nel *secondo* preliminare avevano carattere secondario e non assumevano, quindi, rilevanza determinante nella conclusione dell'affare, già perfezionato.

Del resto, che la volontà delle parti fosse quella di attribuire alla Proposta Accettata il valore e l'efficacia di contratto preliminare (e non di mera puntuazione o atto preparatorio) emerge anche dall'art. [●], dove si legge che "*l'accettazione della presente proposta e conseguente stipula di contratto preliminare di vendita, si perfezionerà in contratto preliminare con la semplice sottoscrizione del presente atto, in calce ed in ogni pagina, da parte del venditore, con la dizione finale <per accettazione e stipula del presente contratto preliminare>, conseguentemente gli assegni, di cui al precedente art. 4 lettera a, assumeranno valenza di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 del codice civile, salvo quanto previsto in ordine al secondo preliminare da stipulare ai sensi dell'art. 2)*".

Lo stesso BB era ben consapevole della natura vincolante del documento sottoscritto, tanto che con missiva del [●] (**doc. 11**) dichiarava che gli accordi assunti in data 24.03.2021 dovevano "*intendersi … risolti*" e che il venditore era *inadempiente* agli stessi.

Se la volontà delle parti fosse stata quella di concludere una semplice puntuazione, non si sarebbe potuto parlare di *risoluzione* e di *inadempimento*.

Anche per tali ragioni, dunque, ~~Ne consegue che, anche a voler prescindere da quanto ricordato (in modo assorbente) alla sezione E che precede,~~ AA ha comunque maturato il suo diritto alla provvigione: è, infatti, principio consolidato che anche la stipulazione di un contratto preliminare è sufficiente a far sorgere tale diritto, restando ininfluente la circostanza che, al preliminare, non segua la stipula del contratto definitivo (così, *ex multis*, Cass. 24397/2015).

G. SULL'IPOTIZZATO INADEMPIMENTO DI AA ALL'OBBLIGO DI INFORMAZIONE

Controparte afferma che l'affare è *saltato* a causa della mancata corretta informazione da parte dell'esponente sui seguenti aspetti:

a) il diritto (reale) di transito sulla porzione che conduce all'unico cancello carrabile di accesso al giardino dell'immobile, apparentemente inesistente;
b) il diritto di attingere acqua per annaffiare il giardino dell'immobile dall'unico pozzo (pozzo che poi è risultato~~stato scoperto~~ non essere mai stato denunciato);

c) il (mancato) rispetto del termine essenziale di consegna dell'immobile fissato ~~(come essenziale)~~ al 30.09.2021 (e poi concordemente prorogato al 31.12.2021);

d) la (mancata) concessione delle cautele e delle garanzie del costruttore;

e) la validità del titolo edilizio funzionale al completamento dell'immobile, scaduto in corso d'opera;

f) la (mancata) predisposizione di un regolamento della comunione che comprendesse anche l'immobile oggetto della Proposta Accettata (oltre che gli immobili limitrofi, già di proprietà dello stesso venditore).

Sennonché, con riferimento a tali problematiche, non sussiste alcun difetto di informazione o~~/~~ negligenza ascrivibile ad AA.

In proposito, occorre innanzitutto ricordare che l'esponente ha agito esclusivamente come agente immobiliare, che "*non è tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione, particolari indagini di natura tecnico-giuridica, al fine di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell'affare*" (così Cass. 20132/2022).

E che nel caso di specie non fosse stato conferito alcun incarico di natura *tecnica* lo dimostra il fatto che entrambe le parti contraenti si erano dotate di (altri) professionisti di loro fiducia, scelta – questa – giustificata ed imposta dal fatto che ~~.~~

~~Non può sfuggire, inoltre, che~~ quelli sopra evidenziati sono elementi di particolare complessità, la cui sussistenza soltanto un tecnico specializzato è in grado di verificare.

AA non era a conoscenza (né avrebbe dovuto/potuto esserlo) di nessuna delle problematiche lamentate (alcune delle quali sono emerse soltanto in un momento successivo rispetto alla sottoscrizione del preliminare e non prevedibili) e certamente non ha fornito alcuna *garanzia* o falsa informazione in proposito. Le informazioni e la documentazione sono tutti di provenienza della parte venditrice XXX, unica a detenerli ed a averli forniti a AA.

Ciò detto, è sufficiente esaminare le singole contestazioni per escludere qualsiasi responsabilità in capo al comparente.

Sub a)

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile promesso in vendita era (ed è) esercitabile attraverso la strada vicinale che si diparte dal numero [●] di via [●] e giunge fino al giardino tergale dell'immobile (nella planimetria/fotografia colorato in rosso – **doc. 12**). Il riferimento al civico [●] fu posto nella bozza di contratto preliminare dal legale di BB (come si evince dall'email del [●] sub **doc. 5**), verosimilmente a seguito di una verifica dei tecnici del medesimo BB e con la finalità di garantire in modo ancor più stringente l'accesso carrabile alla villa. Se nessuno dei consulenti delle parti si è avveduto dell'esistenza di una particella di proprietà altrui, che (a dire di controparte) sarebbe ostativa al passaggio, certamente non può esserne ritenuto responsabile l'agente immobiliare.

Peraltro, si tratta di un falso problema.

Tale circostanza non impedisce affatto il passaggio, poiché – come noto – la strada vicinale viene formata mediante conferimento di suolo (cd. *collatio agrorum privatorum*) o mediante altro apporto dei vari proprietari, in modo da fondare una comunione (*communio incidens*), per la quale il godimento della strada non è *iure servitutis* ma *iure proprietatis* e pur interessando, di regola, fondi frontistanti, può essere utilizzata, in relazione alla necessità del tracciato, da più fondi in consecuzione, fermo restando il principio che essa possa servire a tutti i proprietari dei fondi in tutte le direzioni, onde ciascuno ne ha per tutta la sua lunghezza la proprietà *pro indiviso*.

In alti termini, il diritto di utilizzare la strada vicinale non è subordinato alla concessione di una servitù da parte dei proprietari della particella sulla quale essa (strada) corre, ma deriva – *ex lege* – dall'essere proprietario di uno dei fondi latistanti, come nel caso che ci occupa.

Gli altri proprietari della strada erano ben consapevoli di tale circostanza, tanto che il venditore XXX disponeva già da tempo delle chiavi e del telecomando della sbarra posta all'ingresso della strada (cfr. scambio di email sub **doc. 13**) ed avrebbe consegnato il tutto al BB al momento dell'immissione in possesso. L'accesso carrabile all'immobile era, dunque, senz'altro garantito.

La richiesta ~~(peraltro formulata soltanto dopo il perfezionamento della Proposta Accettata)~~ di costituire una servitù sulla particella [●] e/o su altre di proprietà dello stesso venditore (peraltro formulata soltanto dopo il perfezionamento della Proposta Accettata) era assolutamente

superflua (e, a posteriori, pretestuosa) e non può certo giustificare il rifiuto di pagare la provvigione al mediatore.

~~La questione, in ogni caso, lo si ribadisce, era particolarmente complessa e, ove necessario, non sarebbe stato certo compito dell'esponente (semplice *mediatore*) dipanarla, bensì dei legali e dei tecnici coinvolti dalle parti nella trattativa.~~

Sub b)

AA non è mai stato incaricato da BB di verificare se il pozzo esistente nel giardino dell'immobile promesso in vendita fosse o meno autorizzato dal Comune. Sta di fatto che la (presunta) irregolarità del pozzo non era stata rilevata neppure dai consulenti del BB, che niente hanno opposto alla sottoscrizione del *primo* preliminare.

In ogni caso, la regolarità del pozzo/cisterna era stata garantita da XXX soltanto alla sottoscrizione del contratto definitivo. Se anche, dunque, AA avesse saputo che alla data del contratto preliminare il pozzo non era (come assume controparte), regolare, non avrebbe dovuto certamente preoccuparsene, potendo legittimamente confidare che da lì al definitivo sarebbe stato regolarizzato.

Sub c)

In nessun caso AA può essere ritenuto responsabile per il ritardo nella consegna del bene e si esclude che sia stato lui a *garantire* il rispetto del termine.

Sub d)

Non competeva all'agente immobiliare verificare che XXX disponesse/rilasciasse specifiche garanzie, essendo semmai ~~materia tecnica~~questione di competenza dei legali intervenuti nella trattativa. Se questi ultimi non hanno sollevato alcuna obiezione in proposito, non si comprende come avrebbe potuto farlo AA, che non era a ciò tenuto ed al quale non era stato richiesto di effettuare alcuna verifica. In ogni caso, in atto di opposizione l'opponente non ha proposto alcuna eccezione al riguardo.

Sub e)

Anche in questo caso, non competeva al AA verificare il titolo edilizio. Peraltro, la decadenza (se anche realmente verificatasi) non comporta problemi concreti, poiché è ben possibile

presentare una nuova pratica edilizia. In ogni caso, la conformità delle opere deve essere garantita al momento del contratto definitivo, essendo ininfluente, la stessa, all'atto del preliminare. La sanzione della nullità per i negozi relativi a immobili privi della necessaria concessione edificatoria trova infatti applicazione ai soli contratti con effetti traslativi e non anche a quelli con efficacia obbligatoria qual è la Proposta Accettata. Rifiutarsi di portare avanti la trattativa per un siffatto motivo è pretestuoso e non impedisce il maturare del diritto alla provvigione del mediatore. Fra l'altro, a quanto è dato conoscere, l'immobile è stato nel prosieguo venduto da XXX a terzi, e quindi evidentemente problemi non ve ne erano.

Sub f)

Affermare che AA non ha diritto alla provvigione perché il promittente venditore non ha predisposto un adeguato regolamento condominiale appare davvero insostenibile. Non è certo essere l'agente immobiliare a doversi occupare di tale aspetto.

+

Concludendo sul punto, non è rinvenibile alcun inadempimento né alcuna negligenza a carico dell'esponente, il quale da sempre svolge la sua attività con professionalità e diligenza.

La verità è che i (presunti) *vizi*, se così si possono definire, lamentati erano ben poca cosa rispetto all'affare, ma sono stati assunti a pretesto per interrompere i rapporti in ragione del mutato interesse di BB, il quale, a quanto è dato sapere, aveva dirottato il proprio interesse su altro immobile.

H. LA MISURA DELLA PROVVIGIONE

La provvigione dovuta ad AA~~Se da un lato, alla luce di tutto quanto precede, il diritto di AA alla provvigione non può essere posto in dubbio, dall'altro, il *quantum*~~, in assenza di una diversa pattuizione, deve essere quantificata in conformità con ~~dovrà trovare applicazione~~ quanto previsto al paragrafo 1 del Titolo III della "*Raccolta Provinciale degli Usi*" della Camera di Commercio di Firenze (ultima edizione 2015), ovverosia "*La provvigione spettante al mediatore in caso di compravendita di immobili urbani è il 2% a carico del venditore e il 2% a carico del compratore oltre iva di legge*".

Tenuto conto che il corrispettivo che era stato contrattualmente pattuito per la vendita è di € 3.000.000,00, ad AA è dovuto, da BB, l'importo di € 73.200,00 (di cui € 60.000,00 in linea imponibile e € 13.200,00 per iva).

I. RICHIESTA DI CONCESSIONE DI PROVVISORIA ESECUZIONE AI SENSI DELL'ART. 648 C.P.C.

Le deduzioni che precedono confermano la fondatezza della richiesta di pagamento avanzata dal comparente. Tale circostanza, unita al fatto che l'opposizione avversaria non è di pronta soluzione, giustifica la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ex art. 648 cpc, che qui si chiede.

J. LE CONCLUSIONI DI AA

Per tutto quanto sopra detto e documentato, AA rassegna le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all~~l'Ecc.mo~~ Tribunale di Firenze~~, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa~~:

- in via preliminare: dichiarare il decreto ingiuntivo opposto provvisoriamente esecutivo ai sensi dell'art. 648 cpc;
- in tesi: respingere l'opposizione proposta da BB avverso il decreto ingiuntivo n. [●] emesso dal Tribunale di Firenze il [●] e, per l'effetto, confermarlo integralmente;
- in ipotesi di revoca e/o dichiarazione di inefficacia del provvedimento monitorio opposto: condannare BB, per i titoli e le causali di cui in narrativa, al pagamento in favore di AA dell'importo di € 73.200,00 oltre interessi di mora dal dì del dovuto al saldo, ovvero della somma (maggiore o minore) che dovesse risultare dovuta~~di giustizia all'esito dell'espletanda istruttoria~~;
- in ogni caso: condannare BB alla refusione, in favore di AA delle spese e competenze del presente giudizio nonché di quelle della fase monitoria.

+

Si allega: