TRIBUNALE DI FIRENZE
ATTO DI CITAZIONE
IN OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO

Il signor **BB**, nato a Firenze il VVV, (c.f. VVV), residente a VVV, elettivamente domiciliato a Firenze in VVV nello studio dell'avv. BBB BBB (c.f. VVV) che lo rappresenta e lo difende in forza della Procura rilasciata ex art. 83 comma 3 c.p.c. (doc. 1) e che dichiara di ricevere avvisi e comunicazioni all'indirizzo P.E.C. XXX o al fax XXX

premesso

- che in data …….. l'agenzia immobiliare **AA** con sede a Firenze in via VVV (P.IVA VVV) gli ha notificato il Decreto Ingiuntivo n. VVV/2023 (R.G.N. VVV/2023) emesso dal Tribunale di Firenze il ……. per il pagamento di €. 60.000,00= oltre IVA, interessi legali sul capitale dal ……. al saldo, spese della procedura liquidate in €. 1.700,00 per compenso ed €. 286,00 per esborsi, oltre i.v.a, c.p.a., r.s.g. e successive occorrende (doc. 2);
- che la pretesa creditoria ingiunta viene fondata sul mancato pagamento della provvigione per l'attività di mediazione svolta nella trattativa per la compravendita di un compendio immobiliare ubicato in [●], [●], sito in Firenze via VVV nn. VVV di proprietà di **XXX**;

SI OPPONE

al suindicato Decreto Ingiuntivo che ritiene illegittimo poiché infondato in fatto e in diritto, oltre che ingiusto, per i seguenti

MOTIVI

Effettivamente nel corso dei primi mesi del 2021 tra il signor XXX e BB si è svolta una trattativa per la compravendita di un compendio immobiliare ubicato in [●], [●], di proprietà di XXX, messo in vendita dalla stessa Agenzia Immobiliare AA del signor ZZZ ZZZ che a tal fine ha consegnato al signor BB una Proposta di acquisto preconfezionata da firmare e restituirgli dichiarandosene l'artefice oltre che il garante di tutti i dati tecnici e di tutte le altre specifiche personalmente verificate e riscontrate (doc. 3). Una Proposta d'acquisto che il signor BB doveva firmare in fretta poiché l'agenzia immobiliare AA e il venditore, per rispettare il termine inizialmente promesso per la consegna di entrambe le unità immobiliari al ……, avevano urgenza di procedere. Per cui, fatta una prima sommaria visita dei beni immobili, il signor BB ha ritenuto di fermare l'affare firmando come richiesto dall'agenzia immobiliare AA una iniziale Proposta di acquisto da presentare al venditore con espressa riserva di addivenire in seguito, previe migliori verifiche e ulteriori accordi, alla stipula di un successivo contratto preliminare con cui esprimere il proprio consenso definitivo agli accordi presi. Poiché non solo la compera doveva riguardare inscindibilmente entrambi i beni immobili, ma dovevano altresì essere ancora totalmente verificate e concordate tutta una serie di questioni e presupposti capaci di incidere in modo determinante sulla conclusione dell'affare ultramilionario ovvero di modificarne in modo significativo le condizioni. A cominciare dai Progetti definitivi e dai Capitolati analitici delle opere di completamento, degli impianti e dei materiali di finitura per entrambi le unità immobiliari. Per cui la previsione espressa, condivisa dalle parti e dallo stesso mediatore, della stipula di un successivo e più aggiornato contratto preliminare di verifica e di consenso definitivo, che però purtroppo non è mai seguito, a causa della successiva scoperta di gravi omissioni e reticenze nell'informazione precontrattuale resa al signor BB che avevano viziato la sua iniziale valutazione dell'affare e minato la prosecuzione stessa della trattativa che difatti, proprio per tali insuperati problemi, non si è mai più conclusa.

E tuttavia….

Sostiene l'Opposta agenzia immobiliare AA nel suo Ricorso per ingiunzione sub doc. 2 che la trattativa aveva ad oggetto "un compendio immobiliare (costituito da due unità immobiliari corredate di accessori, pertinenze e due box auto) ubicato in Firenze, Via CCC".

NON E' VERO!!!

Poiché dopo la firma della Proposta di acquisto redatta sui dati forniti dal venditore XXX si è invece scoperto che tra i beni oggetto di trattativa non c'era affatto il civico 23, che individua un edificio del tutto estraneo alla stessa, bensì il civico 25/A (rampa di accesso autorimessa interrata a comune), il civico 25/B (accesso pedonale alla villa), il civico 21/Q (accesso carrabile alla villa) e il civico 27 (appartamento di servizio). E la specifica ha un suo rilievo nella vicenda, poiché una delle ragioni per cui è fallita la trattativa e negata la provvigione ad AA è la successiva scoperta che l'unico cancello carrabile di uso esclusivo della villa, distinto appunto dal civico 21/Q, non era in realtà collegato alla pubblica via di ……. poiché intercluso dalle proprietà finitime di terzi ai quali si doveva, pertanto, chiedere il permesso per passare (doc. 4). Giacché con la villa non veniva ceduto né costituito alcun diritto di passaggio sull'interposta particella n. 21 del foglio di mappa n. 145 di piena proprietà altrui (doc. 5 a-b-c). Risultando così quell'unico, promesso, cancello carrabile, del tutto inutile. In quanto il signor ZZZ aveva messo in vendita una villa a prezzo milionario con un unico cancello carrabile di uso esclusivo che però non era collegato alla pubblica via. Con tutte le gravi limitazioni che ne seguivano per la villa, il giardino e la sua piscina, sostenendo l'Opposta agenzia immobiliare AA nel suo Ricorso sub 2) che "la trattativa […] si è conclusa con la stipula, a mezzo scambio di proposta del …….. e accettazione del ……, di un contratto preliminare di compravendita".

NEANCHE QUESTO E' VERO!!!

Poiché la trattativa non si era affatto "conclusa" con quell'iniziale scambio di proposta e accettazione in quanto l'affare era ancora tutto da verificare e da integrare e da consentire in via definitiva, né era stato in quel modo stipulato alcun "preliminare di compravendita", ma semmai solo un atto preparatorio della stessa, una sua prima puntuazione e pianificazione e dunque, semmai, un preliminare di preliminare di compravendita, giacché in quell'iniziale Proposta, così come accettata, si fa più volte espressamente riserva e rinvio a un successivo contratto preliminare da stipulare in esito al proseguo della trattativa per la definitiva verifica, approvazione e accettazione conclusiva degli accordi presi da parte del proponente signor XXX (cfr. doc. 6). In questo senso il **punto 2 di quella Proposta non a caso intitolato "CONDIZIONI" che recita espressamente: "Il VENDITORE in accordo con il PROPONENTE […] entro 60 giorni dall'accettazione della presente proposta predisporrà un ulteriore progetto definitivo, mantenendo gli attuali prospetti, strutture portanti in c.a./muratura e solai degli edifici salvo esigenze progettuali per la collocazione della scala nei due edifici, e un capitolato analitico con indicazione di tutte le opere di completamento, gli impianti e i materiali di finitura equivalenti a quelli utilizzati nelle altre unità immobiliari, da sottoporre al PROPONENTE per la sua definitiva approvazione. Il progetto definitivo e il capitolato analitico lavori, impianti e materiali saranno consegnati al PROPONENTE che esprimerà il suo consenso definitivo e li sottoscriverà contestualmente ad un secondo preliminare".**

Intendendo così che in mancanza del successivo preliminare di consenso definitivo l'affare sarebbe venuto meno nella sua interezza, per tutti, anche per il signor BB.

Nel medesimo senso la specifica b) del **punto 4 di quella stessa Proposta non a caso intitolato "INTEGRAZIONE CAPARRA E STIPULA PRELIMINARE" per cui "il PROPONENTE dovrà integrare la CAPARRA CONFIRMATORIA ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1385 del c.c. dell'importo di ulteriori €. 180.000,00**

(centottantamila) in contestualità alla sottoscrizione di un secondo preliminare di compravendita che ripeterà tutte le condizioni del presente atto e al quale verrà allegato il progetto definitivo e il capitolato analitico lavori con indicazione di tutte le opere di completamento, impianti, materiali di finitura, preventivamente approvati e accettati dal PROPONENTE e dal VENDITORE ai sensi del precedente art. 2)" di cui già al sopra richiamato inciso.

E così ancora il **punto 5 di quella stessa Proposta che in ordine alle "GARANZIE VENDITORE" precisa "Inoltre, il VENDITORE garantisce fin d'ora all'acquirente definitivo il diritto di attingere acqua esclusivamente per l'innaffiatura del giardino da cisterna di acqua piovana / pozzo in loco che verrà individuato su planimetria e comunicato assieme al capitolato analitico lavori, impianti e materiali di cui al precedente art. 2)"e dunque anch'esso da individuare e concordare in sede di seconda stipula preliminare.**

E così pure il **punto 9 della medesima Proposta destinato a regolare proprio la "CONCLUSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE" che conclude precisando: "salvo quanto previsto in ordine al secondo preliminare da stipulare ai sensi del precedente art. 2).".**

A conferma che l'iniziale scambio di proposta e accettazione non concludeva affatto la trattativa in corso costituendo solo un primo accordo preparatorio ancora tutto da verificare e da integrare e da confermare con la stipula di un successivo contratto preliminare di definitiva accettazione degli accordi presi in cui il signor BB avrebbe dovuto esprimere il suo consenso definitivo alla conclusione dell'affare. Rappresentando semmai, quell'iniziale scambio di proposta e accettazione, solo il primo contratto preliminare di un secondo contratto preliminare (questo sì) di compravendita. E cioè un accordo già di per sé sintomatico del fatto che i suoi sottoscrittori fossero ben consapevoli che la trattativa non fosse ancora conclusa né matura per l'immediata assunzione dell'obbligo di compravendere, ma solo dell'obbligo di continuare a contrattare, secondo il programma prestabilito, fino alla stipula del secondo contratto preliminare da sottoscrivere in forza delle verifiche fatte e degli ulteriori accordi presi, anche in ordine alle garanzie richieste per la compera di beni immobili ancora in costruzione.

Sostiene l'Opposta agenzia immobiliare AA nel suo Ricorso sub 2) che "al perfezionamento del contratto preliminare detto non è seguita la stipula del contratto definitivo di compravendita, ma la circostanza è del tutto irrilevante, atteso che il diritto al compenso del mediatore è legato alla conclusione dell'affare nella specie avvenuta con la stipula del detto contratto preliminare mediante scambio di proposta e accettazione […]".

NEPPURE QUESTO E' VERO!!!!

Per i motivi appena detti, e cioè perché all'iniziale scambio di proposta e accettazione non doveva affatto seguire la stipula di un "contratto definitivo di compravendita" bensì la stipula di un secondo contratto preliminare di verifica ed accettazione definitiva degli accordi presi, che però non è mai seguito, a causa della successiva scoperta di gravi omissioni e reticenze nell'informativa precontrattuale resa dal venditore XXX e dall'agenzia immobiliare AA che hanno infine fatto saltare la trattativa e sciogliere tutti gli accordi assunti, a cominciare da quello sul pagamento anticipato della provvigione che risultava, proprio per tali motivi, totalmente ingiustificata e immeritata.

Poiché si trattava di circostanze, omissioni e reticenze che il signor XXX aveva il potere e il dovere di indagare e di accertare prima di mettere in vendita la villa per informarne subito il signor BB in quanto certamente incidenti sulla sua corretta valutazione dell'affare e capaci di influire sulla sua stessa conclusione o sulle sue condizioni.

Più precisamente in ordine:
a) alla mancata cessione/costituzione di un diritto reale di transito per l'unico cancello carrabile di accesso al giardino e alla piscina della villa, che si apre su strada laterale che però si è scoperta di piena proprietà altrui proprio nel tratto in cui si congiunge con la pubblica via ..... (particella .... foglio .....) dove quei terzi proprietari avevano posto una bella sbarra di divieto di accesso per proprietà privata (doc. 7);
b) alla mancata cessione/costituzione del diritto di attingere acqua per annaffiare il giardino della villa dall'unico pozzo esistente in loco, che però si è scoperto non essere mai stato denunciato né autorizzato dal Comune di Firenze e che pertanto non si poteva enunciare né asservire allo scopo in sede di compravendita notarile (doc. 8);
c) alla mancata consegna della villa nel termine fissato come essenziale e determinante per il consenso di compera che il signor XXX aveva prima garantito al ..... e poi differito al ....., ma che si è scoperto infine non sufficiente per il completamento dei lavori e per la consegna della stessa (doc. 9 a-b);
d) alla mancata concessione delle cautele e delle garanzie del costruttore (es. fideiussione, polizza decennale postuma, liberatorie verso appaltatori, etc.) sul pretestuoso assunto che nella specie non si trattasse di nuova costruzione bensì del "restauro" di costruzioni preesistenti, peraltro totalmente demolite, seppure la Proposta iniziale così come accettata dalla stessa società costruttrice precisasse al suo punto 1) "DESCRIZIONE IMMOBILI" trattarsi invece di "Porzioni di fabbricato di nuova costruzione" e il suo restante tenore confermasse la necessità di ultimare le opere in corso, mentre la Relazione Tecnica di vendita ribadiva più volte che i beni oggetto della trattativa erano ancora "in corso di costruzione";
e) alla mancata verifica del titolo edilizio necessario per il completamento dell'edificazione in sostituzione di quello originario che si è scoperto essere scaduto e decaduto in corso d'opera fra la SCIA n. ..... e la successiva SCIA n. ..... (doc. 10);
f) alla mancata predisposizione di un regolamento della comunione che comprendesse anche la villa a cui difatti non si riferiva né si adattava quello redatto dalla società costruttrice solo per i civici 23 (?) e 27 (appartamento) lasciandone fuori i civici 25 /A + 25/B + 21/Q propri della villa che essendo un fabbricato indipendente non aveva strutture portanti in comune con gli appartamenti, ma solo l'autorimessa interrata, alcuni spazi di manovra e transito ed alcuni impianti a comune (doc. 11 a-b + doc. 12).
DI TUTTO CIÒ IL SIGNOR BB NULLA SAPEVA QUANDO HA FIRMATO HA LA SUA INIZIALE PROPOSTA DI ACQUISTO CON LA CLAUSOLA DI PAGAMENTO ANTICIPATO DELLA PROVVIGIONE.
Poiché il signor XXX continuava a dirgli e a garantirgli che era tutto a posto... (!!!) viziando così il primo consenso del signor BB di errore essenziale e riconoscibile, se non addirittura di dolo ai suoi danni, anche sul pagamento anticipato della provvigione.
Poiché in esito alle verifiche fatte in vista del secondo preliminare di definitivo consenso alla conclusione dell'affare il signor BB ha invece scoperto tutte queste omissioni, reticenze e mancanze che lo hanno indotto a impugnare la trattativa e a negare la provvigione al mediatore, che considera il primo responsabile del suo fallimento.
Vano è risultato difatti il tentativo di salvare l'affare condotto dal notaio ..... di Firenze (doc. 13) che dopo essersi studiato la faccenda ha redatto e proposto a tutti gli interessati, compreso il signor BB, due preliminari di compravendita collegati fra

loro, uno per l'appartamento e uno per la villa, previa costituzione a favore di questa ultima di una servitù di passaggio carrabile su diversa e contigua strada di esclusiva proprietà della società venditrice fino al suo sbocco sulla pubblica via …… dal civico 25/H (doc. 14) che però il venditore XXX, a mezzo dei suoi legali, si è rifiutata di concedere chiedendone modifiche che di fatto vanificavano tutte le soluzioni e i compromessi proposti dal notaio (doc. 15 + doc. 16).
Rifiuto a cui il sottoscritto legale ha risposto con mail di replica riassuntiva del …… trasmessa, per ritenuta responsabilità, anche al signor XXX (doc. 17) che ormai ben consapevole che l'affare stava sfumando convocò una riunione collegiale (doc. 18).
Riunione che però non ebbe l'esito sperato risultando, le questioni insorte, insuperabili.
Vano è risultato anche l'invito alla mediazione inoltrato dalla agenzia immobiliare AA al signor BB (doc. 19) conclusasi con verbale negativo il 13.06.2022 (doc. 20).

IL PRO-FORMA DELLA FATTURA PRODOTTO COL RICORSO SUB 2) NON È STATO MAI RICEVUTO.

Mentre è giunta, oltre i termini di prescrizione, la richiesta di pagamento prodotta col Ricorso sub 2) a cui questo legale, assieme al signor BB, hanno subito risposto (doc. 21).

Per cui può ben dirsi che nella specie il diritto di credito è prescritto e che comunque nessun affare si sia concluso per merito dell'agenzia immobiliare AA che anzi con le sue omissioni e reticenze e successivi scarichi di responsabilità ha invece pregiudicato l'esito della trattativa nel proprio esclusivo vantaggio di procurarsi, comunque fosse andata a finire, il pagamento anticipato dell'intera provvigione.

*

Nella intermediazione immobiliare il pagamento della provvigione al mediatore è strettamente connesso alla conclusione stessa dell'affare (v. Cass. 2008, n. 11521: "Nella mediazione, la maturazione del diritto alla provvigione non deriva tanto dalla conclusione del contratto, ma "dall'affare", termine che comprende qualsiasi operazione di contenuto economico che si risolva, a prescindere dalla forma negoziale adoperata, in un'utilità di carattere patrimoniale in relazione all'obiettivo prefisso dalle parti; ne consegue che la conclusione di una compravendita tramite locazione finanziaria può considerarsi, in relazione agli obiettivi perseguiti dalle parti, affare identico alla compravendita stessa ai fini della maturazione del diritto alla provvigione in capo al mediatore"; v. Cass. 2001, n. 325: "Ai fini del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando fra le parti poste in relazione dal mediatore siasi costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione del contratto"; v. Cass. 1995, n. 2905: "Al fine di riconoscere il diritto del mediatore alla provvigione l'affare deve ritenersi concluso quando tra le parti poste in relazione dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione del contratto; pertanto anche un contratto preliminare deve essere considerato atto conclusivo dell'affare"; v. Cass. 1992, n. 7400: "Per <conclusione dell'affare>, dalla quale a norma dell'art. 1755 c. c. sorge il diritto alla provvigione del mediatore e con la quale coincide ex art. 2935 il dies a quo della relativa prescrizione, deve intendersi il compimento di un'operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, di un atto cioè in virtù del quale sia costituito un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno, sicché anche la stipulazione di un contratto preliminare è sufficiente a far sorgere tale diritto, sempre che si tratti di contratto definitivo o preliminare validamente concluso e rivestito dei prescritti

requisiti e quindi di forma scritta ove richiesta ad substantiam (art. 1350 e 1351 c. c.); diversamente, per la prova dell'avvenuta conclusione dell'affare, sia al fine di rivendicare il diritto del mediatore alla provvigione, sia al fine di individuare il termine dal quale decorre la prescrizione di tale diritto, non trovano applicazione al riguardo le limitazioni di cui agli art. 2725 e 2729 c. c., in ordine alla prova dei contratti dei quali sia richiesta la forma scritta ad substantiam o ad probationem, le quali operano soltanto quando il contratto sia invocato come tale, cioè come fonte di diritti e di obblighi tra le parti contraenti, e non anche quando esso sia dedotto da un terzo, o dalle parti stesse, come fatto storico dal quale pur discendono conseguenze in ordine alla decisione"; v. Cass. 1987, n. 9348: "Poiché il termine affare, di cui all'art. 1755 c. c., ha un significato più ampio di quello di contratto, comprendendo ogni operazione di contenuto economico risolventesi in utilità di carattere patrimoniale, la stipulazione del preliminare di vendita, ancorché non avente effetto traslativo della proprietà, ove concluso con l'intervento del mediatore, configura la conclusione di affare al fine del riconoscimento del diritto del mediatore stesso alla provvigione")

E siccome il cliente non ha mai l'obbligo di concludere il contratto mediato, neppure alle condizioni previste dall'incarico conferito al mediatore, laddove sia previsto il pagamento dell'intera provvigione prima e perfino in mancanza della conclusione dell'affare si crea una situazione di squilibrio fra le prestazioni delle parti che snatura totalmente il rapporto di mediazione stravolgendo il suo stesso fondamento causale in favore del mediatore e in danno del cliente, che si trova a questo punto a pagare una sorta di "penale" del tutto ingiustificata, poiché sganciata da qualsiasi addebito di inadempimento, specie se totalmente scollegata dalle spese effettivamente sostenute per la mediazione.

Giacché solo la conclusione dell'affare realizza l'interesse del cliente intermediato.

Come si desume chiaramente dal disposto dell'art. 1755 c.c. secondo cui il mediatore ha diritto alla provvigione solo "se l'affare è concluso" per effetto del suo intervento e indirettamente anche dal disposto del successivo art. 1756 c.c. per cui "se l'affare non è concluso" il mediatore ha invece diritto solo al rimborso delle spese.

In quanto il pagamento della provvigione trova la sua ragione e la sua stessa giustificazione proprio nella realizzazione dell'interesse del cliente alla conclusione dell'affare.

Interesse che nella specie non è stato affatto realizzato, ma piuttosto ingannato e compromesso dalle omissioni e dalle reticenze informative rese dal signor XXX e dalla stessa agenzia immobiliare AA che, ciò nonostante, pretenderebbe oggi il pagamento dell'intera provvigione.

Senza minimamente considerare che avere messo in vendita una villa con giardino e piscina dotati di un unico accesso carrabile privo di collegamento con la via pubblica significa omettere e occultare una circostanza decisiva della trattativa per indurre la compera di un fondo in realtà intercluso dalle proprietà finitime, almeno per quanto riguarda il traffico autoveicolare, con tutti i guai e le limitazioni gravi che ne conseguono. Poiché è evidente che se l'acquirente o i suoi aventi causa volessero far entrare/uscire da quel cancello carrabile dei veicoli di qualsiasi genere e funzione (es. ospiti, giardinieri, manutentori, fornitori, domestici, catering o peggio ambulanze) in realtà non potrebbero farlo poiché non avrebbero il diritto di oltrepassare la sbarra posta all'inizio della strada di collegamento con la via pubblica né di transitare per l'occorrenza sulla particella … del foglio … senza il permesso dei terzi estranei loro pieni proprietari, odierni e futuri. Dovendosi rimettere alla tolleranza di quei terzi estranei.

Ma, in realtà, chi spende due milioni per comprarsi una villa con piscina non vuole poi ritrovarsi a dover chiedere il permesso di qualcuno per entrare nel proprio giardino (SIC !!!!!!). Mentre per accedere con qualsiasi mezzo a quel giardino e a quella piscina bisogna per forza passare da quell'unico cancello poiché i box-auto si trovano nel garage interrato che non ha alcun collegamento carrabile con gli stessi posti al soprastante piano terra.
Senza contare poi le altre mancanze scoperte nel prosieguo della trattativa e sopra meglio elencate per cui nell'ordine il signor XXX aveva messo in vendita una villa che aveva un ampio giardino, ma non disponeva di un pozzo per annaffiarlo, doveva essere consegnata il ....., ma il cantiere era completamente fermo; doveva essere completata, ma la concessione edilizia era scaduta in corso d'opera; f) utilizzava servizi comuni, ma non era ricompresa nel regolamento condominiale.
Per cui l'affare si rivelava ben diverso da come l'agenzia immobiliare AA l'aveva prospettato. Giacché la villa era risultata priva dell'accessibilità promessa in quanto il suo unico accesso carrabile esclusivo era risultato privo di reale collegamento con la pubblica via. Ed altre importanti questioni restavano ancora da chiarire e da rinegoziare. Con ciò venendo meno i presupposti e la sicurezza della compera inizialmente proposta. Problemi che si erano presentati anche per l'appartamento (es. parcheggio) ma che però non furono approfonditi risultando quelli della villa già di per sé preclusivi per l'affare.
Ma ciò nonostante l'agenzia AA pretenderebbe oggi l'intera sua provvigione. Che ardire....!!!!! (SIC!!!!) Ritenendo che la mancata stipula del contratto definitivo di compravendita sarebbe nella specie "del tutto irrilevante" essendosi l'affare già concluso con l'accettazione della proposta iniziale che da sola fonderebbe la sua pretesa.
MA ANCHE QUESTO NON E' VERO!!!!
Poiché è ormai noto che non basta l'accettazione di una proposta d'acquisto a far sorgere il diritto del mediatore alla provvigione quando si tratti solo di un primo accordo preparatorio alla stipula di un successivo contratto preliminare di verifica e di conferma definitiva dell'affare, poiché in tal caso non può ancora dirsi concluso alcun affare. Come è certamente accaduto nella specie.
Difatti al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione l'affare può ritenersi concluso solo quando tra le parti intermediate si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Mentre il diritto alla provvigione va certamente escluso quando tra le parti si sia invece costituito solo un vincolo idoneo a dare impulso e regolamentazione alle successive articolazioni della trattativa per la conclusione dell'affare, come nel caso di un preliminare di preliminare di compravendita (cfr. Cass. 30083/2019 Cass. 7781/2020, Cass. 39377/2021, Cass. 32066/2021, Cass. 2385/2023).
Poiché il preliminare di preliminare in realtà obbliga le parti solo a contrattare e cioè a proseguire la trattativa fino alla stipula del secondo preliminare e pertanto non consente di azionare il rimedio dell'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 cc., ma soltanto di invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione della specifica obbligazione interinale di contrattare in buona fede contenuta nel primo preliminare (cfr. Cass. Sez. Un. 4628/2015, Cass. 7781/2020, Cass. 6815/2021, Cass. 2385/2023).
Per cui è invece rilevante ai fini del pagamento della provvigione ad AA che all'iniziale Proposta non sia poi seguita la stipula del contratto di compravendita e prima ancora quella del secondo preliminare di definitiva approvazione ed accettazione degli accordi presi da parte del signor BB che le parti e il mediatore

stesso avevano previsto proprio per consentirgli di esprimere il suo consenso definitivo (Proposta, pag. 4). Poiché ciò conferma che nessun affare si era già concluso, nemmeno per il mediatore. **COME DIMOSTRA DEL RESTO L'ACCONTO MINIMO PAGATO NELL'OCCASIONE (20.000 EURO) CHE SE RAPPORTATO AL PREZZO ULTRA MILIONARIO DI COMPERA SI DIMOSTRA PIÙ UNA CAUZIONE PER FERMO AFFARE CHE UNA CAPARRA, CHE DIFATTI LE PARTI SI ERANO ACCORDATE DI MEGLIO COSTITUIRE IN SEDE SECONDA STIPULA PRELIMINARE (PROPOSTA, PAG. 5).**
Giacché era stato stipulato, nella specie, solo di un accordo iniziale finalizzato a regolare il successivo svolgimento del processo formativo del contratto definitivo.
Né può valere deroga a questi principi fondamentali avere ottenuto una clausola di pagamento anticipato della provvigione su **presupposti ed assunti ed affidamenti rivelatisi poi FALSI E PRODITORI proprio a causa delle omissioni, delle reticenze e delle negligenze professionali del suo stesso beneficiario agenzia AA** che nella specie non si è limitata a mettere in contatto le parti, agendo piuttosto come mandatario della società venditrice personalmente partecipe di tutta la corrispondenza e la contrattazione corsa, dei sopralluoghi e delle riunioni, quale referente di tutti i dati tecnici e le allegazioni dell'affare, che ha procurato e garantito al signor BB fin dall'inizio (Proposta, pag. 8).
A cominciare dalla possibilità di transitare sulla strada privata di collegamento fra la via pubblica e il promesso cancello carrabile, che altrimenti si sarebbe palesato inutile.
Circostanza, questa, decisiva, su cui evidentemente **l'agenzia AA ha mentito**. Poiché il signor ZZZ non poteva non sapere e non conoscere tutti i vizi e gli impedimenti successivamente scoperti dal signor BB riguardo a quella stessa villa. E se non li conosceva, peggio ancora, poiché avrebbe potuto e dovuto indagarli e scoprirli l'agenzia immobiliare prima (e non dopo) avere iniziato la sua stessa opera di procacciamento. Per informarne il signor BB prima (e non dopo) avergli fatto firmare la Proposta di acquisto con la clausola del pagamento anticipato della sua provvigione. Come invece la mediatrice AA si è ben guardata dal fare e dal preavvisare. Risultando così inadempiente al suo primo obbligo professionale.
Difatti: "Il mediatore, ai sensi dell'art. 1759 cc., ha l'obbligo di comportarsi secondo correttezza e buona fede, nel cui ambito è incluso l'obbligo specifico di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza qualificata propria della sua categoria, idonee ad incidere sul buon esito dell'affare" poiché "Dalla lettura combinata dell'art. 1759 comma 1 c.c. con gli artt. 1175 e 1176 c.c., nonché con la disciplina dettata dalla L. n. 39 del 1989, si desume, invero, la natura professionale dell'attività del mediatore, il quale (pur non essendo tenuto, se non in forza di uno specifico impegno contrattuale, a svolgere apposite indagini di natura tecnico-giuridica) riveste comunque un ruolo che gli permette di svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare (L. 39 del 1989 art. 3 comma 1; e già Cass. n. 6389 del 2001; Cass. n. 5107 del 1999)".
In questo modo, espressamente, ancora da ultimo: Cass. Ord. 2.05.2023 n. 11371 per la quale "Il mediatore, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni; ne consegue che, ove l'affare sia concluso, può sussistere la responsabilità risarcitoria del mediatore in caso di mancata informazione del promissario acquirente circa l'esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative all'immobile oggetto della promessa di vendita, dovendosi comunque verificare

l'adempimento di tale dovere di informazione da parte del mediatore con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dell'affare".
Per cui le verifiche e le informazioni sull'esistenza di vizi e di impedimenti come la effettiva utilizzabilità dell'unico accesso carrabile al giardino e alla piscina nonché dell'unico pozzo esistente in loco ovvero sulla effettiva data di consegna degli immobili, l'immobile in costruzione, ma per il quale non venivano prestate le cautele e le garanzie del costruttore, sul titolo edilizio già scaduto o sul Regolamento condominiale applicabile, costituivano certamente nella specie informazioni preliminari da riferire al signor BB per consentirgli una corretta valutazione dell'affare e della sua sicurezza prima di fargli firmare la sua Proposta di acquisto, poiché certamente capaci di influire sul suo consenso negoziale complessivo o quantomeno sulle sue proposte condizioni di compera, rivelatesi poi impossibili da confermare.
Da cui la responsabilità professionale dell'agenzia immobiliare AA, che il signor BB può far valere sia chiedendogli un risarcimento dei danni patiti sia rifiutandogli il pagamento della provvigione ai sensi dell'art. 1460 c.c. (cd. exceptio inadimpleti). Così: Cass. nn. 16389/2001 + 6623/2010 + 6926/2012 + 20132/2022.
Una responsabilità professionale che sussiste anche quando il mediatore fornisce informazioni non vere su fatti rilevanti che non ha controllato prima, poiché il dovere professionale di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di non fornirle. Così: Cass. nn. 5107/1999 + 6389/2001 + 16009/2003 + 19951/2008). Poiché il mediatore non può limitarsi a trasmettere delle informazioni a una parte così come assunte dall'altra, dovendo prima meglio vagliarle e verificarle, col conseguente onere di dover provare poi o l'inesistenza di un suo inadempimento al riguardo, che peraltro si presume, o la sua non imputabilità a sé medesimo (cfr. Cass.7178/2015). In quanto il mediatore non ha mai un ruolo totalmente passivo sulle informazioni rilevanti per la conclusione dell'affare (Cass. 24534/2022) risultando pertanto il primo responsabile per il "deficit" informativo patito dal cliente intermediato. Una responsabilità contrattuale che include ogni condotta che violi i principi di lealtà e di salvaguardia dell'altrui affidamento durante lo svolgimento delle trattative e la progressiva formazione del contratto (cfr. Cass. nn. 6714/2001 + 16009/2003 + 5777/2006 + 16623/2010 + 6926/ 2012 + 27482/2019 + 784/2020 + 15577/2022).
E il fatto stesso che le parti, nella specie, nonostante gli sforzi profusi, anche dal notaio, non siano poi riuscite a stipulare neppure il secondo preliminare programmato a causa della insuperabilità dei suddetti impedimenti conferma la gravità del deficit informativo in cui il signor BB ha firmato la sua iniziale Proposta di acquisto con la sua maliziosa clausola di pagamento anticipato della provvigione.
Una carenza informativa iniziale certamente imputabile all'agenzia immobiliare che in questo modo ha tradito l'affidamento del signor BB inducendolo a valutazioni sbagliate. **Giusto pertanto avergli rifiutato almeno il pagamento della provvigione!!!!**
In ogni caso il diritto di credito alla provvigione si è prescritto.

OPPOSIZIONE FONDATA SU PROVA SCRITTA
L'Opposizione è fondata su molteplici prove scritte costituite dai molteplici riscontri documentali delle contestazioni mosse già in epoca non sospetta e dai diversi tentativi fatti dall'Opponente al fine di concludere comunque l'affare che invece poi è sfumato.
Tutti documenti atti a dimostrare che la presente Opposizione non ha alcun intento né motivo dilatorio e che le contestazioni opposte sono di buona fede e risalenti nel tempo.

<u>Poiché nessuno comprerebbe una villa con un unico cancello carrabile che però non si può usare senza il permesso dei vicini, con un bel giardino che però non si può annaffiare e con una serie di altre problematiche scoperte solo dopo aver firmato l'iniziale Proposta di acquisto con la sua clausola di pagamento anticipato della provvigione che, col senno del poi, suscita non pochi sospetti di un malizioso e premeditato raggiro!!!!</u>
Tutti documenti atti a provare l'infondatezza della pretesa ingiunta per l'esistenza di fatti estintivi, impeditivi o modificativi della stessa.
Per cui ci opponiamo alla concessione della provvisoria esecuzione del D.I. opposto che sicuramente verrà richiesta dalla ingiunta.

* * *

Tutto ciò premesso in fatto e considerato in diritto, l'opponente **BB**, come sopra domiciliato, rappresentato e difeso

CITA

l' agenzia immobiliare **AA**, con sede a Firenze in via VVV (P. IVA VVV), nel domicilio eletto presso il suo Procuratore costituito in sede monitoria avv. KKK (c.f. VVV), a comparire davanti all'intestato Tribunale, all'udienza che si terrà il giorno lunedì 18 dicembre 2023, in ore di rito, dinanzi al Giudice che sarà designato ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c, con invito a costituirsi nel termine di settanta giorni prima della suindicata udienza ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e con avvertimento che la mancata costituzione o la costituzione oltre i termini implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al tribunale, salvo nei casi previsti dall'art. 86 c.p.c, o da leggi speciali, che esso convenuto, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato e che in mancanza di costituzione si procederà in sua legittima contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'On.le Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria del caso, *contrariis reiectis*, ritenere, in rito e nel merito, inammissibile, improcedibile, prescritta, infondata in fatto e in diritto e comunque non provata la pretesa di pagamento ingiunta dall'agenzia immobiliare AA per i motivi tutti di cui in narrativa e conseguentemente dichiarare inefficace o invalido o illegittimo il Decreto Ingiuntivo qui opposto n. ….. del …… (R.G. VVV/2023) e per l'effetto voglia revocarlo e porlo nel nulla dichiarandolo privo di ogni efficacia giuridica a carico e in danno di BB.
In subordine, nella denegata ipotesi che il Tribunale adito ritenga imputabile qualche responsabilità o debenza a BB, voglia accertarne e dichiararne la quota di effettiva responsabilità e limitarne in proporzione la somma di denaro da questi dovuta a AA, riducendone la pretesa ingiunta, se del caso anche in via equitativa, in esito all'espletanda istruttoria e in considerazione delle difese svolte dall'Opponente.
Con vittoria di compensi e spese di lite, C.P.A. ed I.V.A. di legge.
In via istruttoria, si producono in copia i documenti indicati in narrativa.
Firenze, ……

(Avv. BBB BBB)