TRIBUNALE DI FIRENZE

COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA per

AA, con sede in [●], [●], partita iva [●], rappresentato e difeso, giusta mandato allegato al ricorso per decreto ingiuntivo di cui infra (valido anche per la fase di opposizione), dall'avvocato [●] (codice fiscale [●] – pec: [●]) e presso il medesimo elettivamente domiciliato, in [●], [●]

contro

BB, con l'avvocato [●]

+++

Con atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo numero [●] del Tribunale di Firenze depositato il [●] e notificato nella successiva data del [●], veniva proposta da BB opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. [●], mediante il quale gli era stato ingiunto dal Tribunale di Firenze il pagamento, in favore dell'esponente AA, della somma di complessivi Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00), oltre iva 22%, per Euro 13.200,00 (Euro tredicimiladuecento/00), nonché gli interessi legali, nella misura tempo per tempo vigente, e le spese della procedura per decreto ingiuntivo, pari a Euro [●], per esborsi, Euro [●], per compensi, Euro [●], per spese generali 15%, nonché cap 4% e iva 22%, come provvigione per l'attività di mediazione precedentemente svolta da AA nei mesi di [●] e di [●] dell'anno [●] con segnato riferimento alle trattative relative alla compravendita di un compendio immobiliare situato a [●], in via [●], identificato all'Agenzia delle Entrate – Direzione del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di [●], foglio [●], particella, subalterno [●].

BB indica come fatti e motivi della sua opposizione tutta una serie di circostanze che risultano, all'evidenza e per tabulas, palesemente infondate e che si possono sinteticamente compendiare di seguito.

L'opponente, dopo aver dichiarato di aver provveduto a conferire all'opposto AA un incarico professionale di mediazione immobiliare relativamente alla compravendita di un complesso immobiliare ubicato a [●], in via [●], che non è mai stata perfezionata a causa di tutta una serie di problematiche appalesatesi successivamente alla sottoscrizione della proposta irrevocabile

di acquisto, sostiene, in pratica, che AA non risulta avere diritto alla provvigione per più ragioni, e segnatamente perché non si sarebbe perfezionato il presupposto previsto dall'art. 1755 c.c. (a tenore del quale "Il mediatore ha diritto alla provvigione [c.c. 1758] da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso [c.c. 1748] per effetto del suo intervento [c.c. 1757, 2950]. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità [c.c. 2099, 2225, 2233]"), cioè a dire la *conclusione dell'affare*, avendo le parti sottoscritto soltanto un contratto *preliminare di preliminare*, e perché AA sarebbe inadempiente agli obblighi professionali a carico dello stesso pacificamente sanciti dalla legge, avendo sottaciuto al soggetto promissario acquirente (recte: BB) informazioni fondamentali di cui esso AA era o avrebbe dovuto essere a conoscenza relativamente al buon esito dell'affare e che avrebbero indotto BB, qualora gli fossero state rese esplicite, a non rendersi disponibile a sottoscrivere la proposta di acquisto immobiliare oggetto della presente controversia. L'opponente BB, a quanto afferma in atto di opposizione, avrebbe dunque il diritto di sollevare l'eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. il quale recita: "*Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie [c.c. 1218, 1219, 1453, 1517] o non offre di adempiere contemporaneamente la propria [c.c. 1220], salvo che [c.c. 1528] termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto [c.c. 1481, 1482, 1565, 1901, 1924]. Tuttavia non può rifiutarsi l'esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze [c.c. 1455], il rifiuto è contrario alla buona fede [c.c. 1175, 1337, 1358, 1366, 1375, 1391, 1565]*".

Inoltre, l'opponente BB sostiene che il diritto del mediatore AA sarebbe senza tema di smentita prescritto perché lo stesso non avrebbe reclamato il suo diritto al pagamento della provvigione nel termine di un anno previsto dall'art. 2950 cod. civ., a mente del quale ***"Si prescrive in un anno il diritto del mediatore al pagamento della provvigione [c.c. 1755]"***.

Per quanto riguarda gli inadempimenti contestati al mediatore AA dall'opponente BB, gli stessi sono costituiti dalla mancata costituzione di una servitù di passaggio su terreni del venditore

per arrivare dalla pubblica via al cancello carrabile che consente l'accesso al giardino dell'immobile oggetto della promessa di compravendita, dalla mancata costituzione di un diritto di attingimento dell'acqua da un posso presente all'interno del giardino dell'immobile, che a quanto è stato successivamente appurato non è mai stato denunciato, che il venditore non ha consegnato l'immobile entro il termine essenziale del 30 settembre 2021, che non sono state concesse le garanzie del venditore degli immobili da costruire, che non è stato verificato dal mediatore il titolo edilizio che è poi risultato essere scaduto, che non è stato predisposto un regolamento della comunione fra le varie parti del complesso in cui si trova l'immobile.

+++

Ritenuto impugnativamente tutto quanto dedotto, argomentato, eccepito, richiesto e concluso dall'opponente BB nell'atto di opposizione al decreto ingiuntivo numero [●] del Tribunale di Firenze, l'opposizione del medesimo BB è palesemente infondata, stanti le ragioni che ci apprestiamo a spiegare diffusamente di seguito.

+++

La proposta di acquisto formulata a suo tempo (in data 24 marzo 2021) dal compratore BB e in relazione alla quale ebbe ad intervenire l'accettazione del venditore XXX non è un contratto preliminare di preliminare, ma è, al contrario, a tutti gli effetti, un vero e proprio *contratto preliminare*, che contiene le generalità delle parti, l'individuazione specifica dei beni (particelle, confini, caratteristiche ecc.) e del diritto che viene ceduto, il prezzo, le modalità di pagamento e il termine per la firma del contratto definitivo e che quindi, in caso di inadempimento di una delle parti, può essere agevolmente azionato ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., secondo cui, come è noto, "Se colui che è obbligato a concludere un contratto [c.c. 1329, 1351] non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso [c.c. 651, 849, 938, 1032, 1128, 1376, 1706, 2643, n. 14, 2652, n. 2, 2690, 2908]. Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto [c.c. 1032, 1049], la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la

sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge [c.c. 1208], a meno che la prestazione non sia ancora esigibile”.

Il fatto che nel contratto preliminare si faccia riferimento anche ad un secondo contratto preliminare da stipularsi una volta che siano state effettuate tutte le opere di completamento, gli impianti e le finiture non lo rende necessariamente un contratto preliminare di preliminare e non vale a togliere efficacia al primo preliminare, che ben avrebbe potuto essere fatto oggetto di richiesta di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., tenuto conto del fatto che gli aspetti che avrebbero dovuto essere meglio precisati nel *secondo* preliminare non assumevano rilevanza determinante nella conclusione dell’affare, che deve intendersi a tutti gli effetti già perfezionato e perfettamente vincolante fra le parti.

Fra l’altro, non vi è chi non veda come la volontà delle parti fosse proprio quella di attribuire valore di contratto preliminare al contratto concluso con lo scambio della proposta e dell’accettazione il 24 marzo 2021, che all’art. 9 stabilisce in maniera chiarissima, puntuale e inequivocabile 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 confirmatorio 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)*”.

A BB era perfettamente nota la natura vincolante del contratto preliminare, e tale fatto è dimostrato per tabulas dal tenore testuale della lettera del [•] (**doc. 3**) con la quale BB dichiarava che gli accordi presi in data 24 marzo 2021 dovevano “*intendersi … risolti*” e che la venditrice XXX era *inadempiente* agli stessi, cosa che evidentemente non avrebbe scritto se la volontà delle parti fosse stata quella di concludere una semplice puntuazione o una lettera di intenti, perché non si sarebbe potuto parlare di *risoluzione* e di *inadempimento*.

Così stando le cose, non vi è dubbio che si può affermare senza tema di smentita che AA ha diritto a veder accertare il suo diritto a ricevere il pagamento della provvigione, essendo

principio consolidato, per giurisprudenza granitica, che anche la stipulazione di un contratto preliminare è sufficiente a far sorgere tale diritto, senza che rilevi che al contratto preliminare non faccia poi seguito il contratto definitivo (così, ad esempio, Cass. 24397/2015, secondo la quale "*In tema di intermediazione immobiliare, sorge in capo al mediatore il diritto alla provvigione anche nel caso in cui le parti intermediate abbiano stipulato un contratto preliminare in quanto la conclusione dell'affare, coincide con il compimento di un'operazione di contenuto economico risolventesi in un'utilità di carattere patrimoniale, e, cioè, di un atto in virtù del quale si costituisca un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in mancanza, per il risarcimento del danno"*).

Nessuno dei fatti che abbiamo riepilogato sopra e che nella prospettazione dell'opponente BB hanno fatto *saltare* l'affare impedendo l'acquisto dell'immobile da parte del medesimo BB è in alcun modo riconducibile ad una mancata informazione o negligenza da parte di AA, il quale, lo si ripete ancora una volta, ha svolto, soltanto, il ruolo e l'attività di mediatore, senza avere ricevuto incarichi di natura tecnica o di consulenza legale, che, fra l'altro, avrebbero importato la risoluzione di problematiche, di natura legale, particolarmente complesse. Senza ombra di dubbio e senza che possano valere al riguardo le infondate affermazioni dell'opponente BB, in nessun modo idonee e sufficienti a scalfire le tesi dell'esponente, AA ha agito solo ed unicamente come agente immobiliare che, come insegna la Corte di Cassazione (cfr. in proposito Cass. 20132/2022), "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".

AA non era a conoscenza di nessuna delle problematiche lamentate e come risulta chiaramente non ha fornito nessuna *garanzia* o falsa informazione sulle stesse, avendo solo trasmesso alla parte promittente l'acquisto le informazioni e la documentazione che erano state a sua volta inviate ad esso mediatore dalla parte promittente la vendita XXX, unica a detenerli ed a averli forniti a AA.

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile poteva essere esercitato attraverso una strada vicinale che parte dalla pubblica via e da un passaggio sulla stessa esistente al numero civico [•] e che arriva al giardino posta sulla parte retrostante all'immobile ed il riferimento al numero

civico [•] fu posto nella bozza di contratto preliminare dai consulenti di BB (come si evince de plano dall'email del [•]), che avevano, a quanto si può immaginare, effettuato una verifica e che avevano evidentemente lo scopo di garantire maggiormente l'accesso carrabile all'immobile; se nessuno dei consulenti di alcuna delle parti ha rilevato l'esistenza di una particella di proprietà di terzi che (a dire di controparte) è di ostacolo al passaggio, certamente non può esserne ritenuto responsabile l'agente immobiliare che non aveva certo maggiori competenze al riguardo rispetto ai consulenti dell'opponente BB che hanno sempre partecipato a tutti gli scambi epistolari e hanno effettuato sopralluoghi in loco, e ciò senza contare che è assolutamente pacifico e non può essere in alcun modo contraddetto che l'esistenza di tale porzione di proprietà di terzi non impedisce il passaggio perché – 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 abbia per tutta la sua lunghezza la proprietà *pro indiviso*, con la conseguenza che 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 la promittente venditrice XXX disponeva già da tempo delle chiavi e del telecomando della sbarra posta all'ingresso della strada (cfr. scambio di email doc. [•]) ed avrebbe consegnato il tutto a BB al momento dell'immissione in possesso. L'accesso carrabile all'immobile era, dunque, senz'altro garantito e la richiesta (formulata soltanto dopo la firma della proposta e la sua accettazione) di costituire una servitù su altre porzioni di proprietà del venditore XXX era pertanto del tutto ed assolutamente superflua (e, a posteriori, pretestuosa) e non può evidentemente giustificare il rifiuto di pagare la provvigione al mediatore.

E comunque non era compito dell'esponente (semplice *mediatore*) dipanare una questione così complessa.

AA non è mai stato incaricato da BB di verificare se il pozzo esistente nel terreno promesso in vendita fosse o meno autorizzato dal Comune, anche perché la mancata autorizzazione non era stata comunque rilevata neppure dai consulenti del BB e in ogni caso la regolarità del pozzo/cisterna era stata garantita dal venditore XXX soltanto alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita immobiliare, con la ovvia conseguenza che se anche AA avesse saputo di tale irregolarità alla data del contratto preliminare non sarebbe stato suo compito preoccuparsene, confidando che sarebbe stato regolarizzato prima del contratto definitivo.

È superfluo evidenziare che in nessun caso AA può essere ritenuto responsabile per il ritardo nella consegna del bene, non avendo garantito personalmente in nessun modo il rispetto del termine, che comunque visto che non è tato firmato il contratto definitivo non si sa se sarebbe stato rispettato.

Il mediatore non aveva il compito di verificare che XXX rilasciasse specifiche garanzie, essendo semmai materia tecnica di competenza dei legali intervenuti nella trattativa, e comunque garanzie nel caso di specie non dovevano esserne rilasciate, né era compito del mediatore AA verificare la persistente validità del titolo edilizio, tenuto anche contro che, fra l'altro la conformità delle opere deve essere garantita al momento del contratto definitivo, essendo ininfluente, la stessa, nel contratto preliminare. Così come non pare meritevole di essere presa in considerazione l'affermazione dell'opponente BB secondo la quale AA non avrebbe diritto alla provvigione perché il promittente venditore non ha predisposto un adeguato regolamento condominiale, non potendo all'evidenza e come appare ictu oculi essere l'agente immobiliare a doversi occupare di tale aspetto.

Possiamo affermare, in conclusione, senza tema di smentita, che le contestazioni e i (presunti) *vizi*, se così si possono definire, dei quali si lamenta erano ben poca cosa rispetto all'affare, ma sono stati presi all'evidenza a pretesto per interrompere le trattative in ragione del mutato interesse del promissario acquirente BB, il quale, a quanto è dato sapere, aveva dirottato il proprio interesse su altro immobile.

Per quanto riguarda l'eccezione di prescrizione, dalla documentazione rispettivamente offerta in comunicazione dalle parti e da quanto è stato narrato anche dalla controparte BB in atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo numero [●], risulta ampiamente provato che il contratto preliminare è stato concluso il 24 marzo 2021 e che con lo stesso è stato sancito e riconosciuto dalle parti il diritto di AA ad ottenere la provvigione, che AA ha puntualmente interrotto il decorso del termine prescrizionale annuale previsto dall'art. 2950 cod. civ., che AA ha poi avviato insieme a CC, entro il termine di un anno previsto dall'art. 2950 cod. civ. (e segnatamente il 15 marzo del 2022), il procedimento di mediazione depositando apposita domanda e che ha poi inviato un altro sollecito di pagamento entro un anno, per poi richiedere il decreto ingiuntivo numero [●] del Tribunale di Firenze oggetto di opposizione.

Appare palesemente irrilevante il fatto che la domanda di mediazione sia stata presentata a firma sia di AA che di CC in virtù e sulla base dell'incarico oggetto di conferimento da parte di BB, perché anche in questo caso la richiesta di pagamento è stata formulata, anche se da tutti e due i richiedenti, sulla base del riconoscimento contenuto all'interno della proposta accettata del 24 marzo 2021 e non sulla base di un titolo diversa (quale è il conferimento di incarico che è stato citato solo per descrivere la vicenda ma senza nessuna influenza sul diritto alla provvigione, stante che nell'attività mediazione matura il diritto al pagamento 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.

Quindi, la richiesta avanzata da AA con le lettere di costituzione in mora e le richieste sopra richiamate, con la domanda di mediazione e con il ricorso per decreto ingiuntivo è sempre la stessa perché è sempre finalizzata a vedersi accordare il soddisfacimento del diritto al pagamento della provvigione per l'attività di intermediazione prestata in relazione alla vendita dell'immobile oggetto di causa, sorto con la sottoscrizione del contratto del 24 marzo 2021 e per il complessivo importo di Euro 40.000,00, oltre iva 22% pari a Euro 13.720,00.

È fra l'altro noto che gli atti interruttivi della prescrizione non sono tenuti a rispettare forme particolarmente rigorose, essendo sufficiente che siano redatti nel rispetto della forma scritta e che il creditore provveda a manifestare chiaramente, con un qualsiasi scritto diretto al debitore

e che entri nella sua sfera di giuridica conoscenza, la volontà di ottenere dal debitore medesimo il soddisfacimento del proprio diritto di credito (in questo senso, ex multis, Cass. 15140/2021 secondo la quale "*IN TEMA DI CONTENUTO DELL'ATTO INTERRUTTIVO DELLA PRESCRIZIONE, LA COSTITUZIONE IN MORA NON È SOGGETTA A RIGORE DI FORME, ALL'INFUORI DELLA SCRITTURA, E, QUINDI, NON RICHIEDE L'USO DI FORMULE SOLENNI NÉ L'OSSERVANZA DI PARTICOLARI ADEMPIMENTI, ESSENDO SUFFICIENTE CHE IL CREDITORE MANIFESTI CHIARAMENTE, CON UN QUALSIASI SCRITTO DIRETTO AL DEBITORE E PORTATO COMUNQUE A SUA CONOSCENZA, LA VOLONTÀ DI OTTENERE DAL MEDESIMO IL SODDISFACIMENTO DEL PROPRIO DIRITTO (NEL CASO DI SPECIE ERANO STATE INVIATE DELLE RACCOMANDATE A/R IN TONI PACATI E CORTESI, RECANTI "VIVA PREGHIERA DI COMUNICARE IN CHE DATA AVRANNO INIZIO I LAVORI")*"), perché possa essere validamente ritenuto interrotto il decorso del termine.

A fronte di tutto quanto sopra argomentato, appare di palmare evidenza che il diritto qui azionato non è affatto prescritto, non essendo maturato, tra i singoli atti interruttivi posti in essere dal creditore, il termine annuale previsto dall'art. 2950 cod. civ.

Il diritto di AA ad ottenere la provvigione dovrà essere accertato come fondato quand'anche lo scambio di proposta ed accettazione del 24 marzo 2021 fosse considerato un contratto preliminare di preliminare perché, come si evince de plano dal tenore testuale della proposta accettata, e in particolare dall'art. [•] di essa proposta, secondo cui "*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*", le parti avevano espressamente concordato che il diritto alla provvigione del mediatore sarebbe maturato al momento della firma, per accettazione, da parte del venditore XXX, della proposta di acquisto di provenienza della parte promittente l'acquisto BB, senza necessità della firma di un *secondo* contratto preliminare di compravendita o della stipula del contratto definitivo. Fra l'altro tale accordo fu esaminato anche dai consulenti che assistevano le parti (legali e tecnici) e venne accettato senza la benché minima eccezione.

Nessun dubbio può poi ragionevolmente residuare sulla legittimità ed efficacia della suddetta pattuizione, ove solo si tenga debito conto di quanto statuito dal Giudice di legittimità, per il

quale "*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*" (così Cass. 8587/1993) e del fatto che dalla giurisprudenza più accreditata è stata poi ritenuta legittima anche la pattuizione del pagamento della provvigione nei casi di vendita diretta dell'immobile da parte del proprietario e, quindi, senza che il mediatore immobiliare svolga attività, da cui consegue che a maggior ragione la provvigione deve essere riconosciuta quando il mediatore abbia svolto un'intensa attività di intermediazione, mettendo in contatto le parti e partecipando a numerosi incontri. E che comunque la prescrizione nel caso di mediazione atipica è di cinque anni.

L'ammontare della provvigione dovrà essere determinato in base a quanto previsto dalla "*Raccolta Provinciale degli Usi*" della Camera di Commercio [RIFERIMENTI] secondo cui "*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*" e quindi in Euro 60.000,00 oltre Euro 13.200,00 per iva.

Stante tutto quanto sopra si chiede che sia concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto.

+++

Per tutto quanto sopra detto e documentato, AA, come sopra rappresentato difeso e domiciliato, rassegna le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all'Ecc.mo Tribunale di Firenze, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa, previa concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto per non essere lo stesso fondato su prova scritta e/o di pronta soluzione, rigettare l'opposizione proposta da BB avverso il decreto ingiuntivo n. [●] emesso dal Tribunale di Firenze in data [●]

e 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, con vittoria di spese legali.

Si allega in copia: