Avv. BBB BBB
con studio in Firenze Via VVV, n. …
50100 - FIRENZE
Tel. 055/…….. - Fax: 055/……..
Email: ……
Pec: *bbb.bbb@firenze.pecavvocati.it*

TRIBUNALE DI FIRENZE

ATTO DI CITAZIONE IN OPPOSIZIONE

A DECRETO INGIUNTIVO

per il Sig. **BB** (C.F. …….), residente in Firenze in Via ……. n. …….., rappresentato e difeso dall'Avv. BBB BBB (C.F. …….), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Firenze, Via ……., n. …….., come da mandato che si deposita in via telematica in separato file (l'Avv. BBB BBB, difensore dell'opponente BB, dichiara di volere ricevere gli avvisi presso il numero di fax 055/……. o all'indirizzo di posta elettronica certificata bbb.bbb@firenze.pecavvocati.it)

contro

la soc. **AA**, (P.I. ……..)
- convenuta opposto (Avv. …….)

*** * * * * * * * * ***

PAROLE CHIAVE

1) Mediazione immobiliare – **2)** Proposta accettata – **3)** Provvigione – **4)** Prescrizione annuale ex art. 2950 c.c. - **5)** Preliminare di preliminare – **6)** Oggetto della Proposta di acquisto - **7)** Mancata conclusione dell'affare – **8)** Affare completamente diverso per scoperte vizi, pesi, omissioni sull'oggetto - **9)** Insussistenza diritto alla provvigione – **10)** Obblighi informativi del mediatore – **11)** Inadempimento – **12)** Insussistenza diritto alla provvigione ex art. 1460 c.c. – **13)** In via subordinata: riduzione giudiziale della provvigione.

*** * ***

BREVE SINTESI DEL CONTENUTO DELL'ATTO

Il presente giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo sorge in seguito alla domanda monitoria di pagamento del credito a titolo di provvigione vantato da AA (agente di affari in mediazione) nei confronti del Sig. BB, per l'attività di mediazione immobiliare svolta da AA ai fini della vendita, dalla società XXX al Sig. BB, di un complesso immobiliare ubicato in [●]. In relazione a tale ipotizzata vendita è intervenuto, il

24/3/2021, uno scambio di proposta di acquisto e conforme accettazione (la "Proposta Accettata"), a cui non è mai seguita la stipula del previsto contratto preliminare e neppure del contratto definitivo.

L'oggetto delle difese ed eccezioni dell'opponente Sig. BB, all'esito di una necessaria integrazione e precisazione della fattispecie sostanziale, volte alla declaratoria di rigetto della domanda monitoria avversaria, in tesi in via integrale, in ipotesi, in via parziale, attiene:

- in via preliminare, all'intervenuta prescrizione annuale ex art. 2950 c.c. del diritto di credito alla provvigione di mediazione da parte di AA;
- nel merito, alla sussistenza, nel caso di specie, di una ipotesi di preliminare di preliminare, con conseguente mancata insorgenza del diritto alla provvigione di AA per mancata "conclusione dell'affare" anche alla luce della successiva scoperta di pesi o problematiche del compendio immobiliare non evidenziate o alla luce della assenza delle garanzie *ex lege* previste in caso di immobile compravenduto in costruzione, tanto da potersi parlare di un diverso "affare" rispetto a quello oggetto della Proposta di Acquisto accettata;
- sempre nel merito, all'accertamento dell'inadempimento da parte della mediatrice AA agli obblighi su di essa incombenti nell'ambito del contratto di mediazione immobiliare, con conseguente non debenza della somma richiesta a titolo di provvigione mediatoria, in applicazione del principio di cui all'art. 1460 c.c.;
- in via meramente subordinata di merito, all'accertamento ed individuazione di una sola minimale quota di responsabilità del Sig. BB nella mancata stipula del contratto di compravendita, con conseguente riduzione giudiziale dell'importo in denegata ipotesi dovuto dal Sig. BB alla mediatrice AA a titolo di provvigione in relazione al contratto di mediazione.

*** * ***

SOMMARIO

A) Premessa: il decreto ingiuntivo opposto da pag. 3 a pag. 3

B) La fattispecie sostanziale.
Precisazioni di circostanze rilevanti ai fini del decidere. da pag. 3 a pag. 10

C) In via preliminare di merito: la prescrizione del diritto alla provvigione
del mediatore. da pag. 10 a pag. 11

D) Nel merito: infondatezza e carenza di presupposti del credito a titolo
di provvigione del mediatore immobiliare – Sussistenza di ipotesi di
preliminare di preliminare – In ogni caso responsabilità contrattuali
del mediatore in punto di obblighi informativi e applicazione art. 1460 c.c. da pag. 11 a pag. 15

E) Nel merito, in via subordinata: l'importo eventualmente minore dovuto da BB a titolo di provvigione mediatoria. da pag. 15 a pag. 16

Conclusioni ed indice dei documenti da pag. 16 a pag. 18

*** * * * * * * * * ***

A) PREMESSA: IL DECRETO INGIUNTIVO OPPOSTO

1) In data ……. è stato notificato a mezzo posta al Sig. BB il decreto ingiuntivo n. …… (**v. doc. 1**) del Tribunale di Firenze, emesso in data ……, con cui si è ingiunto all'esponente di pagare alla soc. AA, entro quaranta giorni dalla notifica del d.i., "*la somma di € 60.000,00 oltre IVA, oltre gli interessi come da domanda*" e "*le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in € …….. per compensi professionali, in € …….. per esborsi, oltre al 15% per spese generali e oltre IVA e CPA ed oltre alle successive occorrende*".

2) AA fonda tale suo preteso credito di € ……, asserendo:

2-a) di vantare un credito maturato quale agente di affari in mediazione nei confronti di BB, per l'attività di mediazione immobiliare svolta da AA ai fini della vendita, da parte della promittente venditrice XXX all'esponente promissario acquirente BB, di un complesso immobile ubicato in [●];

2-b) che, in relazione a tale ipotizzata vendita, è intervenuto, il 24/3/2021, uno scambio di proposta di acquisto e conforme accettazione ad effetti obbligatori (la "Proposta Accettata") (v. **doc. ….** del fascicolo monitorio), a cui non è mai seguito il contratto definitivo;

2-c) in tale Proposta Accettata è previsto il pagamento anticipato della provvigione del mediatore con la sottoscrizione della stessa;

2-d) che la Proposta Accettata rappresenta la "conclusione dell'affare" e che a tal riguardo è irrilevante che non si sia addivenuti alla stipula del contratto definitivo.

*** * * ***

3) Con il presente atto il Sig. BB si oppone al citato d.i. n. ……. del Tribunale di Firenze *ex adverso* ottenuto, in quanto è contestata, in via preliminare di merito, la prescrizione del diritto di credito vantato, e, nel merito, la fondatezza, legittimità e prova della richiesta avversaria, nell'*an* e nel *quantum*, di cui al ricorso per d.i. poi contenuta nel pedissequo provvedimento monitorio.

*** * * ***

B) LA FATTISPECIE SOSTANZIALE. PRECISAZIONI DI CIRCOSTANZE RILEVANTI AI FINI DEL DECIDERE.

4) Nel corso dei primi mesi del 2021 tra 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 Sig. ZZZ ZZZ.

5) La mediatrice AA, a tal fine, ha consegnato al Sig. BB una Proposta di acquisto preconfezionata da firmare (v. **doc. 3** – doc. …. del fascicolo monitorio).

6) Al momento della consegna il Sig. ZZZ ZZZ titolare della convenuta AA ha dichiarato di averla lui predisposta e si è fatto garante di tutti i dati tecnici e di tutte le altre specifiche, dichiarando a BB di averle personalmente verificate e riscontrate (doc. 3).

7) Il Sig. ZZZ ZZZ, titolare della convenuta AA, ha altresì dichiarato all'esponente Sig. BB che doveva firmare velocemente poiché l'agenzia immobiliare AA e il venditore, per rispettare il termine inizialmente promesso del ……. per la consegna di entrambe le unità immobiliari, avevano urgenza di procedere.

8) Il Sig. BB ha dunque potuto fare solo una prima sommaria visita dei beni immobili, all'esito della quale ha ritenuto di fermare l'affare firmando come richiesto dall'agenzia immobiliare AA una iniziale Proposta di acquisto da presentare al venditore.

9) Il Sig. BB ha però fatto 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.

10) E ciò perché 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.

11) Da qui la previsione espressa (v. **sempre doc. 3**), 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.

12) Non corrisponde del resto al vero quanto sostenuto dall'agenzia immobiliare AA ingiungente nel suo ricorso per ingiunzione sub **doc. 2** ovvero 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*".

13) Invero, dopo la firma della Proposta di Acquisto redatta sui dati forniti dalla venditrice XXX, si è invece scoperto che tra i beni oggetto di trattativa non vi 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).

14) Tale rilievo circa l'imprecisione/erronea indicazione dell'oggetto della Proposta di Acquisto è del resto determinante nella presente vertenza, poiché una delle ragioni per cui è fallita la trattativa (e per cui deve essere 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 poiché intercluso dalle proprietà finitime di terzi ai quali si doveva, pertanto, chiedere il permesso per passare (v. **doc. 4**).

Né del resto con la villa veniva proposta la cessione o la costituzione di alcun diritto di passaggio sull'interposta particella n. … del foglio di mappa n. … di piena proprietà altrui (v. **doc. 5 a-b-c**).

E risultando così, con tale omissione, quell'unico, promesso, cancello carrabile, del tutto inutile, trattandosi di unico cancello carrabile di uso esclusivo che però non era collegato alla pubblica via, peraltro in relazione alla vendita di una villa con giardino e piscina a prezzo milionario.

15) E' quindi fermamente contestata l'affermazione della ingiungente AA secondo la quale "*la trattativa […] si è conclusa con la stipula, a mezzo scambio di proposta del …….. e accettazione del ……, di un contratto preliminare di compravendita*".

16) Invero 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.

17) Ed infatti in quell'iniziale Proposta di Acquisto, così come accettata, si fa più volte espressamente riserva e rinvio a un successivo contratto preliminare da stipulare in esito al prosieguo della trattativa per la definitiva verifica, approvazione e accettazione conclusiva degli accordi presi con XXX (cfr. **doc. 6**).

17-a) In questo senso il punto 2 di quella Proposta (v. **sempre doc. 3**), non a caso intitolato "*CONDIZIONI*", 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".

17-b) Nel medesimo senso era prevista la specifica b) del punto 4 di quella stessa Proposta (v. **sempre doc. 3**), non a caso intitolato, "*INTEGRAZIONE CAPARRA E STIPULA PRELIMINARE*".

Ivi si legge: "*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.

17-c) Ancora in tal senso si legga il punto 5 di quella stessa Proposta (v. **sempre doc. 3**), in ordine alle "*GARANZIE VENDITORE*": "*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)*". Diritto, dunque, anch'esso da individuare e concordare in sede di seconda stipula preliminare.

17-d) E così pure il punto 9 della medesima Proposta (v. **sempre doc. 3**) destinato a regolare proprio la "*CONCLUSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE*", il quale conclude precisando: "*salvo quanto previsto in ordine al secondo preliminare da stipulare ai sensi del precedente art. 2)*".

18) Tutte tali espresse previsioni confermano, documentalmente, 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.

Trattavasi dunque, per come emerge dai patti sottoscritti, di 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.

19) Per tutti i motivi sopra evidenziati, fermamente da contestare è dunque l'affermazione dell'opposta agenzia immobiliare AA nel ricorso monitorio secondo cui "*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.

20) D'altronde il secondo contratto preliminare di verifica ed accettazione definitiva degli accordi presi non è mai stato stipulato, a causa della successiva scoperta di gravi omissioni e reticenze nell'informativa precontrattuale resa dalla venditrice XXX e dall'agenzia immobiliare AA.

Sono stati tali obblighi non adempiuti dalle citate controparti 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.

21) Nello specifico si trattava di circostanze, omissioni e reticenze che la società XXX aveva il potere e il dovere di indagare e di accertare prima di mettere in vendita la villa per informarne subito il Sig. BB in quanto certamente incidenti sulla sua corretta valutazione dell'affare e capaci di influire sulla sua stessa conclusione o sulle sue condizioni. Circostanze determinanti che era obbligo dell'agenzia AA approfondire, nei colloqui con il venditore, al fine di rendere edotto il Sig. BB dello specifico oggetto dell'affare e delle sue problematiche, incidenti sulla stessa valutazione dell'affare da concludersi.

22) Più precisamente tali circostanze taciute od omesse o solo parzialmente rappresentate attenevano:

22-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 …….). Strada laterale sulla quali quei terzi proprietari avevano posto una sbarra di divieto di accesso per proprietà privata (v. **doc. 7**);

22-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 (v. **doc. 8**);

22-c) alla mancata consegna della villa nel termine fissato come essenziale e determinante per il consenso di compera che 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 (v. **doc. 9 a-b**);

22-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. E questo nonostante la Proposta d'Acquisto iniziale, così come accettata dalla stessa società costruttrice, precisasse al suo punto 1) "*DESCRIZIONE IMMOBILI*" che trattavasi invece di "*Porzioni di fabbricato di nuova costruzione*" (v. sempre **doc. 3**); e confermasse, nel suo restante contenuto, la necessità di ultimare le opere in corso. E nonostante la Relazione Tecnica di vendita avesse ribadito più volte che i beni oggetto della trattativa erano ancora "*in corso di costruzione*" (v. **doc. 10**);

22-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. ……. (v. **doc. 11**);

22-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. Si ricordi peraltro che essendo la villa 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 (v. **doc. 12 a-b** + **doc. 13**).

22) Di tutto ciò il signor BB nulla sapeva quando ha firmato la sua iniziale proposta di acquisto con la clausola di pagamento anticipato della provvigione.

E dovendosi tener presente che la società XXX continuava a riferire all'esponente, e a garantirgli, che era tutto a posto… Tale comportamento ha viziato 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.

23) E poiché in esito alle verifiche fatte in vista del secondo preliminare di definitivo consenso alla conclusione dell'affare il Sig. BB ha invece scoperto tutte queste omissioni, reticenze e mancanze, egli è stato inevitabilmente indotto, se non costretto ad impugnare la trattativa e a negare la provvigione al mediatore, che considera il primo responsabile del suo fallimento.

*****

24) Di non secondario rilievo, nella vicenda che ci occupa e nell'ottica del rigetto della domanda della ingiungente, sono, ad avviso dell'opponente anche le seguenti circostanze, sottaciute da AA in fase monitoria.

24-a) Vi è stato un – vano – tentativo di salvare l'affare condotto dal notaio …….. di Firenze (v. **doc. 14**), il quale, dopo aver studiato la vertenza e la situazione immobiliare, ha redatto e proposto a tutti gli interessati, compreso il Sig. BB, la stipula di 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 del venditore fino al suo sbocco sulla pubblica via ……. dal civico 25/H (v. **doc. 15**).

Senonché la venditrice XXX, a mezzo dei suoi legali, si è rifiutato di procedere in tal modo chiedendone modifiche che di fatto hanno vanificato tutte le soluzioni e i compromessi proposti dal notaio (v. **doc. 16** e **doc. 17**).

Rifiuto a cui il sottoscritto legale ha risposto con mail di replica riassuntiva del …… trasmessa, per ritenuta responsabilità, anche alla società costruttrice e venditrice XXX (v. **doc. 18**) il quale, ormai ben consapevole che l'affare stava sfumando, ha convocato una riunione collegiale (v. **doc. 19**), alla quale, sempre con atteggiamento costruttivo e di buona fede, ha partecipato il Sig. BB.

Riunione che però non ha avuto l'esito sperato risultando, le questioni insorte, insuperabili.

24-b) Vana è del resto risultata anche la procedura di mediazione, introdotta dalla agenzia immobiliare AA nei confronti del signor BB (v. **doc. 20**) e alla quale ha partecipato l'esponente, sempre con comportamento costruttivo. Essa si è conclusa con verbale negativo il 13.06.2022 (v. **doc. 21**).

24-c) Da ultimo, si consideri anche, a denotare il complessivo comportamento della opposta, che il Sig. BB non ha mai ricevuto il pro-forma della fattura prodotto col ricorso sub 2.

*** * * ***

C) <u>IN VIA PRELIMINARE DI MERITO</u>: <u>LA PRESCRIZIONE DEL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE DEL MEDIATORE</u>.

25) La Proposta Accettata è stata sottoscritta il 24/3/2021 (v. **sempre doc. 3**).

Il 22/2/2022 AA ha inviato al Sig. BB richiesta di pagamento della provvigione spettantegli per l'affare concluso il 24/3/2021, pari a € 60.000,00 oltre iva (v. **doc. 22**);

Il 15/3/2022 AA – assieme all'agenzia immobiliare CC – ha avviato 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 (v. *supra* **doc. 20**). Tale procedimento è stato iniziato sulla base di un incarico, conferito da BB ad AA e CC nel 2018 e scaduto il 31/12/2019, per la ricerca di un immobile avente caratteristiche analoghe a quelle del compendio oggetto della proposta di cui si controverte.

Il procedimento di mediazione si è concluso con verbale negativo il 13/6/2022 (v. **supra doc. 21**);

Il successivo 11/5/2023 AA, ancora per il tramite del suo difensore, ha notificato il decreto ingiuntivo oggi opposto.

26) Ad avviso dell'opponente è maturata la prescrizione annuale ex art. 2950 c.c. del diritto alla provvigione da parte di AA nei suoi confronti.

27) Nel conteggio dell'anno dall'insorgenza del diritto (24/3/2021) non deve infatti essere computata la domanda di mediazione del 15/3/2022, non essendo la stessa idonea ad interrompere la prescrizione del diritto fatto valere con il procedimento monitorio da AA.

Tale domanda di conciliazione traeva causa dall'incarico di mediazione scaduto il 31/12/2019 e faceva riferimento espresso, in quella sede, all'incarico del 2018 conferito a due soggetti distinti (v. **doc. 23**), mentre il decreto ingiuntivo si fonda su un (diverso) incarico verbale ad uno solo di tali due soggetti.

28) Da qui il decorso dell'anno tra il *dies a quo* del diritto alla provvigione per la società di mediazione (24/3/2021) e comunque dell'anno dalla interruzione della prescrizione del 22/2/2022 e l'ulteriore interruzione della prescrizione avvenuta tardivamente con la notifica del ricorso monitorio in data 11/5/2023.

*** * * ***

D) <u>NEL MERITO</u>: <u>INFONDATEZZA E CARENZA DI PRESUPPOSTI DEL CREDITO A TITOLO DI PROVVIGIONE DEL MEDIATORE IMMOBILIARE – SUSSISTENZA DI IPOTESI DI PRELIMINARE DI PRELIMINARE – IN OGNI CASO RESPONSABILITA' CONTRATTUALI DEL MEDIATORE IN PUNTO DI OBBIGLI INFORMATIVI E APPLICAZIONE ART. 1460 C.C</u>.

29) Nella intermediazione immobiliare il pagamento della provvigione al mediatore è strettamente connesso alla "conclusione" stessa "dell'affare", come espressamente previsto dall'art. 1755 c.c.

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 – come nel nostro caso - 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.

30) E' invero solo la conclusione dell'affare che realizza l'interesse del cliente intermediato, come appunto, 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.

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

Omissioni e reticenze su 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 tutte le limitazioni gravi che ne conseguono.

31) Senza contare poi le altre mancanze scoperte nel prosieguo della trattativa e sopra meglio elencate per cui, nell'ordine, la società 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; utilizzava servizi comuni, ma non era ricompresa nel regolamento condominiale.

Tanto che ben può dirsi che l'"affare" da concludere si rivelava ben diverso da come l'agenzia immobiliare AA l'aveva prospettato.

Ed altre importanti questioni restavano ancora da chiarire e da rinegoziare.

Con ciò venendo meno i presupposti e la sicurezza della compera inizialmente proposta.

32) Come ormai espresso più volte dalla giurisprudenza di merito e di legittimità in argomento, non è sufficiente 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.

Invero, 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).

Trattasi della fattispecie sostanziale oggetto del presente contenzioso, per tutto quanto dimostrato e documentato nella superiore narrativa in fatto. Siamo cioè in presenza, con la Proposta di Acquisto 24/3/2021, di un vero e proprio preliminare di preliminare che ha obbligato le parti solo a contrattare e cioè a proseguire la trattativa fino alla stipula del secondo preliminare; di un accordo che, invero, non consentiva l'azione per l'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).

La previsione del secondo preliminare di definitiva approvazione ed accettazione degli accordi presi da parte del Sig. BB, previsto dalle parti e predisposto nella stessa Proposta di Acquisto accettata dal mediatore aveva lo scopo, appunto, di consentire al Sig. BB di esprimere il suo consenso definitivo.

A tal proposito, ad inquadrare Proposta di Acquisto accettata del 24/3/2021 quale mero preliminare di preliminare, ha un rilievo fondamentale anche il patto circa 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 vera a propria caparra. Caparra confirmatoria, che, difatti, le parti si erano accordate di meglio costituire in sede seconda stipula preliminare (v. **sempre doc. 3**, pag. 5).

33) Né può valere deroga a questi principi fondamentali avere ottenuto AA una clausola di pagamento anticipato della provvigione su presupposti ed assunti ed affidamenti rivelatisi poi inveritieri proprio a causa delle omissioni, delle reticenze e delle negligenze professionali del suo stesso beneficiario agenzia AA.

34) Tra l'altro, nella fattispecie che ci occupa, la mediatrice AA 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 (v. **sempre doc. 3**, 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 colpevolmente taciuto, 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 la mediatrice non li conosceva, trattasi di inadempimento ancor maggiore, poiché la stessa avrebbe potuto e dovuto indagarli e scoprirli 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.

35) Da qui il grave inadempimento al suo primo obbligo professionale.

E' infatti conosciuto il principio consolidato secondo cui "*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 si è pronunciata 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*".

36) La responsabilità professionale del mediatore è stata del resto riconosciuta in giurisprudenza anche quando, come nel nostro caso, fornisce informazioni non vere su fatti rilevanti che non ha controllato prima, in violazione del dovere professionale di correttezza e di quello di diligenza che gli imporrebbero in tal caso di non fornirle (v. in tal senso Cass. nn. 5107/1999, 6389/2001, 16009/2003, 19951/2008).

Ed infatti 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).

Il mediatore, invero, 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, come nel caso che ci occupa. Il tutto nel più generale alveo di una condotta contrattuale la quale non so ponga in violazione dei 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).

37) Tutti tali principi inerenti agli obblighi del mediatore paiono disattesi dal comportamento contrattuale, anche omissivo, di AA.

La carenza informativa iniziale è invero certamente imputabile all'agenzia immobiliare che in questo modo ha tradito l'affidamento del signor BB inducendolo a valutazioni sbagliate.

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.

37) Da tutto quanto eccepito e già dimostrato se ne deve pertanto ricavare la responsabilità professionale dell'agenzia immobiliare AA, che il signor BB può far valere sia chiedendogli un risarcimento dei danni patiti sia, per quanto più rileva in questo giudizio, rifiutandogli il pagamento della provvigione ai sensi dell'art. 1460 c.c. (cd. *exceptio inadimpleti*). Si vedano in tal senso Cass. nn. 16389/2001, 6623/2010, 6926/2012, 20132/2022.

*** * * ***

E) <u>NEL MERITO, IN VIA SUBORDINATA</u>: <u>L'IMPORTO EVENTUALMENTE MINORE DOVUTO DA BB A TITOLO DI PROVVIGIONE MEDIATORIA</u>.

38) Alla luce di tutto quanto dedotto e già provato e di quanto emergerà dall'espletamento dell'istruttoria in corso di lite, qualora il Tribunale di Firenze non addivenisse al rigetto integrale della domanda monitoria in via preliminare di merito e di merito per i motivi enucleati rispettivamente nei paragrafi C) e D) che precedono, dovrà in ogni caso accertare e individuare, nella precisa quota (minima), la responsabilità del Sig. BB nella "mancata conclusione dell'affare" secondo l'interesse dello stesso, in comparazione con quelle della agenzia immobiliare AA, anche in concorso con la venditrice XXX, in specifico alla luce della compromissione dell'affare a causa delle omissioni e dalle reticenze informative rese da XXX e dalla stessa agenzia immobiliare AA.

Conseguentemente il Tribunale di Firenze dovrà limitare in proporzione la somma di denaro dal Sig. BB in denegata ipotesi dovuta a AA, riducendone la pretesa ingiunta.

*** * * * * ***

Tutto ciò premesso, il Sig. BB, come sopra rappresentato e difeso,

CITA

la **<u>soc. AA</u>**, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore in carica Sig. ……., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. ……, in ……., …….. avanti al Tribunale di Firenze per l'udienza del

……,

invitandolo a costituirsi ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. nel termine di 70 giorni prima dell'udienza indicata, e a comparire, nell'udienza indicata, dinanzi al Giudice designato ai sensi dell'art. 168 *bis* c.p.c.,

con l'avvertimento che la sua costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c.,

con l'avvertimento che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al Tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 86 c.p.c. o da leggi speciali,

con l'avvertimento che la parte, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato,

e con l'avvertimento che, se non si costituisce entro il termine sopra indicato di 70 giorni prima dell'udienza indicata o comunque anteriormente alla pronuncia del decreto

ex art. 171 bis comma 2 c.p.c., ciò comporterà la dichiarazione di sua contumacia e nessun decreto ex art. 171 bis c.p.c. verrà allo stesso comunicato,

per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI:

"*Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Firenze, Giudice Designato, contrariis rejectis,*

in via preliminare di merito*, dichiarare prescritto il diritto alla provvigione della società AA nei confronti dell'esponente BB e per l'effetto accogliere sul punto la presente opposizione al decreto ingiuntivo n. …… del Tribunale di Firenze e, per l'effetto, revocare in ogni caso il decreto ingiuntivo opposto n. …….. del Tribunale di Firenze;*

nel merito*, accogliere la presente opposizione al decreto ingiuntivo n. …… del Tribunale di Firenze per i motivi di merito espressi nella narrativa del presente atto e, quindi, alla luce della infondatezza e/o illegittimità della domanda di pagamento così come reclamata , rigettare la domanda monitoria svolta dalla società AA nei confronti dell'esponente BB; e, per l'effetto, revocare in ogni caso il decreto ingiuntivo opposto n. …….. del Tribunale di Firenze;*

nel merito, in via subordinata*, 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.*

In ogni caso con vittoria di spese e onorari di causa".

In via istruttoria, si producono i seguenti documenti indicati e numerati nella narrativa del presente atto:

1) INDICAZIONE PRECISA DEL DOCUMENTO, DEL SUO CONTENUTO E, SE DEL CASO, DELLA SUA DATAZIONE.

2) IDEM

3) IDEM

4) IDEM

5) IDEM

6) IDEM

7) IDEM

….

*** * ***

Con riserva di ulteriormente produrre, dedurre, eccepire, capitolare in via istruttoria, all'esito pure del comportamento processuale della controparte, nel rispetto dei termini stabiliti dal codice di rito.

* * *

Il Sig. BB, ai fini del pagamento del contributo unificato, ai sensi e per gli effetti di cui al d.p.r. 115/2002 e successive modifiche, dichiara che il valore del presente procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo ammonta a € …….. e che pertanto il contributo unificato dovuto ammonta ad € (……..: 2 =) € …….. e che non sono svolte domande riconvenzionali o chiamate in causa di terzi.

* * *

Si evidenzia che il presente atto di citazione in opposizione a d.i. è stato redatto nel rispetto dei criteri e delle tecniche di redazione indicati nel Decreto del Ministro della Giustizia n. 110/2023, in attuazione dell'art. 46 disp. att. c.p.c., agli artt. 2 e 6.

Con riferimento ai limiti dimensionali previsti in detto D.M. agli artt. 3 e 4 dello stesso, la difesa del ricorrente precisa che non vi è superamento degli stessi.

Con osservanza.

Firenze, ……..

(Avv. BBB BBB)