



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORINO
Prima Sezione Civile
in composizione monocratica
in persona del Giudice dott. Edoardo DI CAPUA

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **3880/2014** R.G.

promossa da:

S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

-PARTE ATTRICE-
contro:
dott. P. C., rappresentato e difeso dall' Avv.

-PARTE CONVENUTA-

avente per oggetto: **pagamento somma – provvigione mediatore;**

CONCLUSIONI DELLE PARTI COSTITUITE

Per la parte attrice (a verbale di udienza in data 14.12.2015, in atto di citazione ed in memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2, c.p.c.):

“Voglia il Tribunale Ill.mo,

- respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

*- dichiarare tenuto e condannare il dott. C. P. residente in *, a corrispondere alla srl in persona del legale rappresentante pro tempore, per le causali sopra esposte, la somma di Euro 9.500,00 - oltre IVA se dovuta - o altra ritenuta dal Tribunale.*

Con vittoria di spese e compensi di causa, comprese le spese di mediazione, rimborso spese forfettario, IVA e CPA di legge.”

“Reitera le deduzioni istruttorie dedotte in memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2).”

Per la parte convenuta (a verbale di udienza in data 14.12.2015, in comparsa di costituzione e risposta ed in memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2, c.p.c.):

“Piaccia al Tribunale adito Ill.mo, contrariis reiectis;

NEL MERITO

respingere integralmente la domanda proposta dall’attrice in quanto infondata in fatto e in diritto, mandando assolto il conchiudente da ogni richiesta di pagamento svolta nei suoi confronti.

LE SPESE

Con vittoria di esposti ed onorari del presente procedimento, spese 15% a forfait, IVA e CPA in favore del sottoscritto legale.”

“Reitera le deduzioni istruttorie contenute in citazione e altresì quella dedotte in memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2).”

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1.1. Con atto di citazione datato 25.01.2014 ritualmente notificato, la società S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. C. ha convenuto in giudizio presso il Tribunale di Torino il dott. P. C., chiedendo, nel merito, l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

1.2. Si è costituito ritualmente e tempestivamente in Cancelleria il convenuto dott. P. C., depositando e scambiando comparsa di costituzione e risposta, contestando le allegazioni e le domande di controparte e chiedendo, nel merito, l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

1.3. All'udienza di prima comparizione ex art. 183 c.p.c. il Giudice Istruttore, su richiesta delle parti, ha concesso alle stesse i seguenti termini perentori, ai sensi dell'art. 183, 6° comma, c.p.c.:

- 1) un termine perentorio per il deposito di memorie limitate alle sole precisazioni o modificazioni delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte;
- 2) un termine perentorio per replicare alle domande ed eccezioni nuove, o modificate dell'altra parte, per proporre le eccezioni che sono conseguenza delle domande e delle eccezioni medesime e per l'indicazione dei mezzi di prova e produzioni documentali;
- 3) un termine perentorio per le sole indicazioni di prova contraria.

1.4. All'esito della successiva udienza il Giudice Istruttore dr. TOSCANO si è riservato sulle deduzioni istruttorie proposte dalle parti e, con Ordinanza in data 19.11.2014,

sciogliendo la predetta riserva, ha rigettato tali deduzioni istruttorie ed, essendo la causa matura per la decisione, ha invitato le parti a precisare le conclusioni.

1.5. Infine, all'udienza in data 14.12.2015 il nuovo Giudice Istruttore, fatte precisare alle parti costituite le conclusioni così come in epigrafe, ha trattenuto la causa in decisione, disponendo il deposito delle comparse conclusionali entro il termine perentorio di 60 giorni e delle memorie di replica entro il successivo termine perentorio di 20 giorni a norma dell'art. 190 c.p.c., così come previsto dall'art. 281-*quinquies* 1° comma c.p.c..

2. Sulle deduzioni istruttorie riproposte dalle parti.

2.1. Nelle proprie conclusioni definitive, la parte attrice ha reiterato l'istanza di ammissione delle prove dedotte in citazione e nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183, 6° comma, n. 2) c.p.c..

L'istanza non può trovare accoglimento.

Invero, le prove per interrogatorio formale e testi dedotte dalla parte attrice risultano inammissibili e/o irrilevanti, vertendo:

- il capo 1) su circostanza documentale;
- il capo 2) su circostanza documentale;
- il capo 3) su circostanza in parte generica ed in parte irrilevante;
- il capo 4) su circostanza in parte documentale, in parte generica ed in parte irrilevante.

2.2. A sua volta, nelle proprie conclusioni definitive, la parte convenuta ha reiterato l'istanza di ammissione delle prove dedotte nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183, 6° comma, n. 2) c.p.c..

L'istanza non può trovare accoglimento.

Invero, le prove per interrogatorio formale e testi dedotte dalla parte convenuta risultano inammissibili e/o irrilevanti, vertendo:

- il capo 1) su circostanza in parte generica ed in parte irrilevante;
- il capo 2) su circostanza in parte valutativa, in parte generica ed in parte irrilevante.

3. Sulla domanda di merito proposta dalla parte attrice società S.R.L.

3.1. Come si è detto, la parte attrice ha chiesto, nel merito, di dichiarare tenuto e condannare il dott. P. C. a corrispondere alla *società S.R.L.*, in persona del

legale rappresentante *pro tempore*, per le causali esposte in citazione, la somma di Euro 9.500,00 - oltre IVA se dovuta - o altra ritenuta dal Tribunale

La domanda non risulta fondata.

3.2. Invero, si deve innanzitutto osservare che risultano documentalmente provate e/o pacifiche in causa le seguenti circostanze dedotte dalla parte attrice a sostegno della suddetta domanda:

- La società S.R.L. svolge da molti anni attività nel settore immobiliare con regolare iscrizione al Ruolo di Agenti Affari immobiliari presso la CCIAA di Torino con il numero e regolare iscrizione anche per l'amministratore sig. C. con il numero (la circostanza, dedotta dalla parte attrice in atto di citazione, non è stata specificamente contestata dalla controparte, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 115, 1° comma, c.p.c.).

- Nella primavera del 2011 l'attuale parte attrice riceveva dalla società

S.R.L. l'incarico di vendere alcune unità immobiliari di nuova costruzione in c.so Susa, via Lincoln, via Alpignano (la circostanza, dedotta dalla parte attrice in atto di citazione, non è stata specificamente contestata dalla controparte, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 115, 1° comma, c.p.c. e, inoltre, si evince dai docc. I e seguenti prodotti dalla parte attrice).

- In data 31.05.2012 l'attuale parte attrice raccoglieva dal dott. P. C. l'offerta irrevocabile di acquistare una delle unità immobiliari di nuova costruzione di proprietà

S.R.L. e, precisamente: in complesso c.so

- Il prezzo offerto era di Euro 700.000,00 oltre IVA, da pagarsi, per la somma di Euro 190.000,00, alla data del 6.7.2012 a titolo di caparra confirmatoria e, per il residuo, alla data del rogito, da stipularsi entro il 31.07.2012 e in concomitanza della consegna dell'immobile (cfr. doc. 1 della parte attrice e doc. 1 della parte convenuta).

- Contestualmente alla sottoscrizione dell'offerta, dichiarata irrevocabile, il dott. P. C. consegnava un assegno bancario dell'importo di Euro 10.000,00 intestato alla S.R.L. e si impegnava a corrispondere alla società S.R.L. la somma di Euro 9.500,00 oltre Iva "*per l'opera di mediazione svolta nella succitata trattativa immobiliare*" (cfr. docc. 2 e 3 della parte attrice).

- Questa prima offerta non veniva accettata dalla S.R.L. (la circostanza, dedotta dalla parte attrice in atto di citazione, non è stata specificamente contestata dalla controparte, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 115, 1° comma, c.p.c. e, inoltre, si evince dal doc. 4 prodotto dalla parte attrice).

- In data 19.06.2012 il dott. P. C. formulava una seconda offerta con aumento del prezzo ad Euro 730.000,00 (Euro 750.000, 00 con spese e commissioni); precisamente, nella mail inviata dal dott. P. C. alla Agenzia C. si legge (cfr. doc. 4 della parte attrice e doc. 2 della parte convenuta):

“Spett.le Agenzia C., in riferimento alla mia proposta di acquisto del 31.5.2012 propongo un aumento della cifra precedentemente proposta di Euro 30.000,00 portando l’offerta a Euro 730.000,00 (Euro 750.000,00 commissioni e spese incluse).

Confermo la data del compromesso (entro 10 luglio 2012) e il relativo pagamento (Euro 190.000,00).

La mia proposta è subordinata alla disponibilità da parte della proprietà, dopo la stipula del compromesso, a firmare la richiesta di approvazione del progetto di clinica odontoiatrica alla Regione. Infatti, la risposta della Regione, che richiede circa due mesi, è necessaria per poter iniziare i lavori di adeguamento della struttura.

Il rogito verrà effettuato alla consegna dei locali (facciate ed aree esterne completate), non oltre il 31 agosto 2102, per poter iniziare i lavori all’inizio di Settembre.

Chiedo inoltre di sapere come verrà realizzata la facciata verso Corso Susa (porticato?) e quanto saranno completati i lavori dell’intero complesso inclusi allestimenti di aiuole e parcheggi”.

- In data 29.06.2012 il geom. Federico, agente immobiliare (iscritto al Ruolo di Agenti Affari immobiliari presso la CCIAA di Torino con il numero

“Buongiorno dott. P.

abbiamo ricevuto la sua email con la nuova cifra in riferimento alla proposta di acquisto per il Lotto N c.so sottoscritta in data 31.05.2012. La società proprietaria accetta la cifra di Euro 730.000,00 (settecentotrentamila/00) che è da intendersi oltre IVA, imposte e tasse. La proprietà acconsente a dare la sua disponibilità, dopo la firma del preliminare di compravendita,

a firmare la richiesta di approvazione del progetto di clinica odontoiatrica alla Regione Piemonte.

Il rogito verrà stipulato entro e non oltre il 30 settembre 2012 come da intese telefoniche con Lei in data 20 giugno 2012.

Sarebbe possibile per lei fissare la data del preliminare di compravendita il 6.7.2012 o il 9.7.2012?

Cordialmente.

Federico

- Seguiva uno scambio di corrispondenza via mail tra il dott. P. C. e la società S.R.L. per fissare la data del contratto preliminare (cfr. doc. 6 della parte attrice).
- A fronte della proposta di incontro per la sottoscrizione del preliminare per le date del 17.07.2012 o mercoledì 18.07.2012 il dott. P. C. non rispondeva (cfr. doc. 6 della parte attrice).
- A fronte dei solleciti telefonici e via email della società S.R.L., interveniva in data 25.07.2012 l'Avv. per il dott. P. C., contestando la conclusione del contratto e respingendo le richieste della società S.R.L. e della S.R.L. (cfr. doc. 7 della parte attrice).
- Con fax 3.08.2012 e raccomandata a.r. 7.01.2013 la società S.R.L. rinnovava, senza esito, la richiesta di pagamento delle proprie spettanze (cfr. docc. 8 e 9 della parte attrice).
- Con domanda depositata in data 5.09.2013, la parte attrice iniziava la procedura di mediazione davanti all'Organismo di Mediazione del Foro di Torino; la procedura si concludeva in data 2.12.2013 senza accordo (cfr. doc. 10 della parte attrice e doc. 4 della parte convenuta).

3.3. Per quanto concerne il diritto del mediatore alla provvigione, si deve innanzitutto richiamare l'art. 1755, 1° comma, c.c., ai sensi del quale *“il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo*

Per “affare” concluso, rilevante ai fini del diritto del mediatore alla provvigione ex art. 1755 c.c., deve intendersi ogni operazione di contenuto economico che si risolva in una utilità di carattere patrimoniale.

Secondo la giurisprudenza prevalente, per “conclusione dell'affare”, dalla quale sorge il diritto del mediatore alla provvigione ex art. 1755 c.c., deve intendersi qualsiasi operazione di contenuto economico che si risolva in una utilità di carattere patrimoniale,

con la precisazione che 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 l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno (cfr., tra le tante, Cass. civile, sez. III, 09 maggio 2008, n. 11521; Cass. civile, sez. III, 19 ottobre 2007, n. 22000; Cass. civile, sez. II, 12 aprile n. 8555; Cass. civile, sez. III, 21 luglio 2004, n. 13590; Cass. civile, sez. III, 14 luglio 2004, n. 13067; Cass. civile, sez. III, 06 agosto 2004, n. 15161).

In particolare, anche la stipulazione di un "contratto preliminare" di compravendita di un immobile è sufficiente a far sorgere tale diritto, sempre che si tratti di contratto validamente concluso e rivestito dei prescritti requisiti e, quindi, della forma scritta richiesta "ad substantiam" ex artt. 1350 e 1351 c.c. (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. III, 05 marzo 2009, n. 5348; Tribunale Reggio Emilia, 29 gennaio 2009, n. 109 in *Redazione Giuffrè* 2009; Cass. civile, sez. III, 19 ottobre 2007, n. 22000; Tribunale Savona, 29 agosto 2005 in *Redazione Giuffrè* Cass. civile, sez. III, 06 agosto 2004, n. 15161; Corte appello Napoli, 01 ottobre 2003 in *Giur. merito* 2004, 62; Cass. civile, sez. III, 26 novembre 2002, n. 16678; Cass. civile, sez. III, 08 agosto 2002, n. 12022).

Invece, nella diversa ipotesi della stipula di un c.d. "preliminare di preliminare", trattandosi di pattuizione da cui non nasce l'obbligo di conclusione del contratto definitivo, non può ritenersi integrata quella "conclusione dell'affare" cui l'art. 1755 c.c. ricollega la nascita del diritto del mediatore alla provvigione, non essendo un siffatto accordo riconducibile alla nozione di "affare", quale atto in virtù del quale si sia costituito un valido vincolo azionabile per ottenere l'esecuzione del programma negoziale (cfr. in tal senso: Tribunale Napoli, 22 marzo 2003 in *Dir. e giur.* 2004, 681).

Addirittura, secondo alcune pronunce "*poiché è nullo un preliminare di preliminare di vendita – come può rilevarsi dal giudice, anche d'ufficio, e come dev'esser noto allo stesso mediatore in quanto professionista dotato di conoscenze nel ramo di attività nel quale opera - non è consentito al mediatore di pretendere la provvigione in virtù dell'ipotizzato tipo di contratto, non riconducibile alla previsione, ex art. 1757 c.c., di negozio annullabile o rescindibile del quale non conoscesse la causa di invalidità*" (cfr. in tal senso: Corte appello Napoli, 01 ottobre 2003 in *Giur. merito* 2004, 62).

Per quanto concerne, infine, l'ipotesi della c.d. "puntuazione" o "minuta", può essere innanzi tutto utile chiarirne la nozione: secondo l'orientamento della Cassazione prevalente, rientrano nella nozione di "minuta" o "puntuazione" del contratto, per la

quale è indispensabile l'esistenza di un documento sottoscritto da entrambe le parti, sia i documenti che contengano intese parziali in ordine al futuro regolamento di interessi (cosiddetta "puntuazione di clausole"), sia i documenti che predispongano con completezza un accordo negoziale in funzione preparatoria del medesimo (cosiddetta "puntuazione completa di clausole") (cfr. sul punto: Cass. civile, sez. III, 16 luglio 2002, n. 10276 in Giust. civ. Mass. 2002, 1229; Cass. civile, sez. I, 22 agosto 1997, n. 7857 in Foro it. 1998, I, 878).

Ancora, secondo la Cassazione, *"ai fini della configurabilità di un definitivo vincolo contrattuale è necessario che tra le parti sia raggiunta l'intesa su tutti gli elementi dell'accordo, non potendosi ravvisare pertanto la sussistenza là dove, raggiunta l'intesa solamente su quelli essenziali ed ancorché riportati in apposito documento (cosiddetta 'minuta' o 'puntuazione'), risulti rimessa ad un tempo successivo la determinazione degli elementi accessori; peraltro, anche in presenza del completo ordinamento di un determinato assetto negoziale può risultare integrato un atto meramente preparatorio di un futuro contratto, come tale non vincolante tra le parti, in difetto dell'attuale effettiva volontà delle medesime di considerare concluso il contratto, il cui accertamento, nel rispetto dei canoni ermeneutici di cui agli art. 1362 ss. c.c., è rimesso alla valutazione del giudice di merito, incensurabile in cassazione ove sorretta da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici"* (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. III, 18 gennaio 2005, n. 910 in Giust. civ. Mass. 2005, 1).

Ciò chiarito, per quanto concerne la rilevanza della c.d. "puntuazione" nell'ambito della mediazione, deve ritenersi che, **poiché il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui, tra le parti avvalsesi della sua opera, si sia validamente costituito un vincolo giuridico che consenta a ciascuna di esse di agire per l'esecuzione del contratto, ne consegue che, mentre un contratto preliminare di compravendita deve considerarsi atto conclusivo dell'affare, idoneo, per l'effetto, a far sorgere in capo al mediatore il diritto alla provvigione, non così avviene per la 'puntuazione'** (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. III, 14 luglio 2004, n. 13067; Tribunale Savona, 29 agosto 2005 in *Redazione Giuffrè*

Ciò chiarito, nel caso di specie, tra la proprietaria S.R.L. e l'attuale convenuto dott. P. C. non era mai stato concluso un vero e proprio "contratto preliminare" di compravendita, bensì una mera "puntuazione" o, tutt'al più, un "preliminare di preliminare".

3.4. In primo luogo, infatti, si deve osservare che la c.d. “proposta di acquisto” del dott. P. C. datata 31.05.2012 risulta firmata unicamente da quest’ultimo (cfr. doc. 1 della parte attrice e doc. 1 della parte convenuta):

Sul punto, giova ribadire anche la stipulazione di un “contratto preliminare” di compravendita di un immobile è sufficiente a far sorgere tale diritto, sempre che si tratti di contratto validamente concluso e rivestito dei prescritti requisiti e, quindi, della forma scritta richiesta “ad substantiam” ex artt. 1350 e 1351 c.c.

3.5. In secondo luogo, deve rilevarsi che, per espressa previsione contenuta nella “proposta” stessa, il termine di irrevocabilità di quest’ultima aveva efficacia unicamente per dieci giorni e, dunque, fino al 10.06.2012 (e, nel caso di specie, non risulta che la S.R.L. l’avesse accettata entro il predetto termine di efficacia, per iscritto e con sottoscrizione).

3.6. In terzo luogo, la comune volontà delle parti di non considerare concluso alcun “contratto preliminare” emerge chiaramente:

- sia dalla citata mail inviata dal dott. P. C. alla Agenzia C., nella quale fa più volte riferimento alla futura stipula del “compromesso” (cfr. doc. 4 della parte attrice e doc. 2 della parte convenuta): *“Spett.le Agenzia C., in riferimento alla mia proposta di acquisto del 31.5.2012 propongo un aumento della cifra precedentemente proposta di Euro 30.000,00 portando l’offerta a Euro 730.000,00 (Euro 750.000,00 commissioni e spese incluse). Confermo la data del compromesso (entro 10 luglio 2012) e il relativo pagamento (Euro 190.000,00). La mia proposta è subordinata alla disponibilità da parte della proprietà, dopo la stipula del compromesso, a firmare la richiesta di approvazione del progetto di clinica odontoiatrica alla Regione...”*;

- sia dalla citata mail inviata in data 29.06.2012 dal geom. Federico, agente immobiliare e collaboratore della società S.R.L., al dott. P. C. (cfr. doc. 5 della parte attrice e doc. 3 della parte convenuta): *“Buongiorno dott. Abbiamo ricevuto la sua email con la nuova cifra in riferimento alla proposta di acquisto per il Lotto E1 IN c.so , sottoscritta in data 31.05.2012. La società proprietaria accetta la cifra di Euro 730.000,00 (settecentotrentamila/00) che è da intendersi oltre IVA, imposte e tasse. La proprietà acconsente a dare la sua disponibilità, dopo la firma del preliminare di compravendita, a firmare la richiesta di approvazione del progetto di clinica odontoiatrica alla Regione Piemonte. Il rogito verrà stipulato entro e non oltre il 30 settembre 2012 come da intese telefoniche con*

Lei in data 20 giugno 2012. Sarebbe possibile per lei fissare la data del preliminare di compravendita il 6.7.2012 o il 9.7.2012? Cordialmente. Federico

3.7. In quarto luogo, la natura giuridica di “puntazione” della “proposta” del dott. P. C. in data 31.05.2012 è confermata dal fatto che tra le parti non era stata raggiunta l’intesa su tutti gli elementi dell’accordo, ma solamente su quelli essenziali, rimettendo ad un tempo successivo la determinazione degli elementi accessori.

Come si è detto più volte, infatti, nella predetta mail il dott. P. C. ha comunicato alla C., tra l’altro, quanto segue (cfr. doc. 4 della parte attrice e doc. 2 della parte convenuta):

“La mia proposta è subordinata alla disponibilità da parte della proprietà, dopo la stipula del compromesso, a firmare la richiesta di approvazione del progetto di clinica odontoiatrica alla Regione. Infatti, la risposta della Regione, che richiede circa due mesi, è necessaria per poter iniziare i lavori di adeguamento della struttura. ...

Chiedo inoltre di sapere come verrà realizzata la facciata verso (porticato?) e quanto saranno completati i lavori dell’intero complesso inclusi allestimenti di aiuole e parcheggi”.

E’ ben vero che nella mail del 29.06.2012 il geom. Federico, aveva risposto che la S.R.L. *“acconsente a dare la sua disponibilità, dopo la firma del preliminare di compravendita, a firmare la richiesta di approvazione del progetto di clinica odontoiatrica alla Regione Piemonte”* (cfr. doc. 5 della parte attrice e doc. 3 della parte convenuta):

Peraltro, come si è detto in precedenza, secondo la Cassazione, finanche in presenza del completo ordinamento di un determinato assetto negoziale può risultare integrato un atto meramente preparatorio di un futuro contratto, come tale non vincolante tra le parti, in difetto dell’attuale effettiva volontà delle medesime di considerare concluso il contratto, il cui accertamento, nel rispetto dei canoni ermeneutici di cui agli art. 1362 ss. c.c., è rimesso alla valutazione del giudice di merito, incensurabile in cassazione ove sorretta da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. III, 18 gennaio 2005, n. 910 in Giust. civ. Mass. 2005, 1): nel caso di specie, si era trattato, tutt’al più, di un atto meramente preparatorio di un futuro contratto, come tale non vincolante tra le parti.

Ad ulteriore dimostrazione del fatto che le parti stavano ponendo in essere mere punteggiature, si deve aggiungere che i futuri eventuali contraenti, manifestavano la necessità di:

- procedere alla rideterminazione contrattuale dell'importo dei singoli pagamenti alla luce della nuova offerta;
- concordare contrattualmente e definitivamente la nuova data del futuro rogito che il dott. P. C. indicava in *“non oltre il 31 agosto 2012”* (cfr. doc. 4 della parte attrice e doc. 2 della parte convenuta), mentre la società S.R.L. indicava in *“entro e non oltre il 30 settembre 2012”* (cfr. doc. 5 della parte attrice e doc. 3 della parte convenuta);
- concordare contrattualmente e definitivamente la nuova data del futuro contratto preliminare che il dott. P. C. indicava al *“10 luglio 2012”* (cfr. doc. 4 della parte attrice e doc. 2 della parte convenuta), mentre la società S.R.L. lo indicava al *“6.07.2012 o il 9.07.2012”* (cfr. doc. 5 della parte attrice e doc. 3 della parte convenuta).

3.8. Pertanto, accertato che, nel caso di specie, tra la proprietaria S.R.L. e l'attuale convenuto dott. P. C. non era stato concluso un vero e proprio “contratto preliminare” di compravendita, bensì una mera “puntazione” o , tutt'al più, un “preliminare di preliminare”, ne consegue che non può ritenersi integrata quella “conclusione dell'affare” cui l'art. 1755 c.c. ricollega la nascita del diritto del mediatore alla provvigione.

3.9. Si deve ulteriormente osservare che la *“dichiarazione riconoscimento provvigione”* prodotta dalla parte attrice sub doc. 3) prevede testualmente quanto segue: *“tale cifra... sarà da me versata in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del contratto preliminare di compravendita”*.

Nel caso di specie, peraltro, un “contratto preliminare” di compravendita non era mai stato concluso e, conseguentemente, anche sotto tale profilo, deve escludersi il diritto della parte attrice alla provvigione.

3.10. Tenuto conto dei rilievi svolti, non assume rilevanza quanto si legge al punto 7 della “proposta”, secondo cui la proposta di acquisto *“si perfezionerà in vincolo contrattuale (CONTRATTO PRELIMINARE) alla data di comunicazione all'ASPIRANTE ACQUIRENTE dell'accettazione della presente da parte del venditore”* e *“La relativa comunicazione potrà pervenire all'ASPIRANTE ACQUIRENTE anche tramite la C. SRL”* (cfr. doc. 1 della parte attrice e doc. 1 della parte convenuta).

3.11. Pertanto, tenuto conto dei rilievi che precedono, la domanda proposta dalla parte attrice dev'essere rigettata.

4. Sulle spese processuali.

4.1. In virtù del principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., la parte attrice dev'essere dichiarata tenuta e condannata a rimborsare alla controparte le spese processuali, così come liquidate in dispositivo, in conformità del Regolamento adottato con il D.M. 10.03.2014 n. 55 (pubblicato sulla G.U. n. 77 del 2.04.2014).

4.2. Precisamente, tenuto conto dei parametri generali per la determinazione dei compensi in sede giudiziale previsti dall'art. 4 del citato D.M. 10.03.2014 n. 55, i compensi vengono liquidati sulla base della Tabella 2) allegata al predetto Regolamento, secondo i seguenti valori di liquidazione previsti nello scaglione "da Euro 5.200,01 ad Euro 26.000,00", conformemente alla nota spese depositata:

Euro 800,00 per la fase di studio della controversia;

Euro 700,00 per la fase introduttiva del giudizio;

Euro 1.200,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione;

Euro 1.500,00 per la fase decisionale;

per un totale di **Euro 4.200,00**, oltre al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale della prestazione ed oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge.

IL CASO.it

P.Q.M.

Il TRIBUNALE DI TORINO, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. **3880/2014** R.G. promossa dalla società S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. C. (parte attrice) contro il dott. P. C. (parte convenuta), nel contraddittorio delle parti:

1) Rigetta tutte la domanda di merito proposta dalla parte attrice società S.R.L.

2) Dichiarà tenuta e condanna la parte attrice società S.R.L. a rimborsare al convenuto le spese processuali, liquidate in complessivi **Euro 4.200,00=** per compensi, oltre al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale della prestazione, oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge, nonché le spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrente.

Si precisa che, in relazione ad eventuali dati sensibili contenuti nel provvedimento, in caso di riproduzione del provvedimento non andrà riportata l'indicazione delle

generalità e di altri dati identificativi della/e parte/i cui i dati sensibili si riferiscono nei termini di cui alle Linee Guida del Garante per la Privacy .

Così deciso in Torino, in data 14 marzo 2016.

IL GIUDICE

Dott. Edoardo DI CAPUA

Sentenza n. 1411/2016, depositata in data 14 marzo 2016

IL CASO.it