

Sent. 8577/2012  
Com. 3791/2012  
Rep. 6864/2012



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
DECIMA SEZIONE CIVILE

II

CASO.it

Il Giudice dott. Maria Rosaria COVELLI

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa RGn. 51966/2007

Tra

~~S. D.~~

Elette dom.to in Roma, via T. presso lo studio dell'avv. Maurizio Gabrielli che lo difende per delega in atti.

ATTORE

E

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY spa

Elett. te don. ta in Roma, Piazza Mazzini 27 presso lo studio dell'avv. Francesco Mainetti che la difende per delega in atti

CONVENUTA

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato D.  S.  proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 10838 emesso dal Tribunale di Roma in data 26 maggio 2007 con il quale gli era stato ingiunto il pagamento di euro 40.000,00 in favore della Gabetti Property Solutions Agency spa quale pretesa provvigione concernente la mediazione prevista per l'acquisto dell'immobile sito in Roma, Piazza della Balduina, 28.

Al riguardo contestava l'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto da parte della proprietà, trattandosi di una comunicazione a firma illeggibile, proveniente da soggetto incerto con generica indicazione di legale rappresentante della Sit On Sas, e dunque di atto inidoneo allo scopo; deduceva che, comunque, non si era concluso alcun rapporto obbligatorio dal momento che entro la data

indicata non si era addivcnuti alla stipula del rogito e che in ogni caso la Gabetti non gli aveva mai fornito una informazione completa che potesse consentirgli una consapevole volontà di acquisto dell'immobile in questione.

Conveniva - pertanto - in giudizio la opposta, chiedendo la revoca del decreto. Ha inoltre chiesto la restituzione dell'assegno bancario di euro 20.000 lasciato in deposito presso il mediatore al momento della formulazione della proposta di acquisto.

Costituitasi, la società opposta contestava il fondamento dell'opposizione di cui chiedeva il rigetto.

Ammissa ed esperita prova orale, acquisita agli atti la documentazione prodotta, la causa è stata riservata per la decisione.

**IL CASO.it**

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è risultata infondata e pertanto non può essere accolta.

Può ritenersi acquisito che in data 26/9/2006 D. S. ha formulato attraverso la odierna opposta una proposta irrevocabile di acquisto con efficacia sino al 15/1/2007 dell'immobile ubicato in Roma, Piazza della Balduina 28 di proprietà della società SI.TON. sas di Hassan Sion al prezzo di euro 980.000 di cui euro 20.000 pagate a mezzo assegno bancario a titolo di caparra confirmatoria; che le parti hanno pattuito "in caso di comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto da parte della proprietà, la provvigione di euro 40.000 Iva inclusa"; che al momento della proposta era presente oltre all'agente Massimo Martinelli, anche Hassan Sion, legale rappresentante di detta società (v. al riguardo deposizioni testimoniali).

Dalla documentazione prodotta risulta, altresì, che in data 14/12/2006 è intervenuta l'accettazione di tale proposta, comunicata al S. con lettera racc.ta con avviso di ricevimento in data 24/12/2006.

I rilievi in proposito formulati dall'opponente non possono essere condivisi.

Dispone l'art. 1755 c.c. che "il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento". Si tratta tuttavia di disposizione derogabile nel senso che – come in più occasioni affermato in giurisprudenza – le parti, in base al principio di autonomia contrattuale stabilito dall'art. 1322 c.c., possono regolare il rapporto in modo diverso, stabilendo il diritto del mediatore alla provvigione anche in ipotesi diversa da quella delineata dalla norma, ad es., come nella specie, nel caso di sola accettazione da parte del futuro venditore ( c.d. mediazione atipica : v. tra le tante Trib. Roma 13 gennaio 2011, n.552).

Per quanto riguarda l'accettazione della proposta, dall'espletata istruttoria documentale e testimoniale risulta la sicura validità ed efficacia di tale accettazione, proveniente dalla società nei cui confronti era stata formulata, ossia la SI.TON. sas di Hassan Sion e firmata da quest'ultimo (come peraltro confermato dal medesimo, sentito quale teste). Il medesimo ha riferito di aver conosciuto il S. prima della comunicazione della proposta, presentatogli dal rappresentante della Gabetti. Si trattava pertanto di soggetto già noto al S. e indicato nei documenti.

Il fatto dedotto dall'attore, relativo alla illeggibilità della firma, non rileva ai fini voluti dal S.: l'illeggibilità della firma del legale rappresentante è irrilevante sia quando, come nella specie, il nome del sottoscrittore emerge dal corpo del documento sia quando – come sempre nella specie – è desumibile dall'indicazione di una specifica carica, peraltro confermata dalle risultanze del registro delle imprese.

I rilievi concernenti l'asserita condotta negligente della Gabetti che avrebbe omesso di fornire la documentazione concernente l'immobile, non sono risultati fondati.

Dall'espletata istruttoria documentale e testimoniale è emerso che contestualmente alla proposta di acquisto, il mediatore ha consegnato al S█████ l'atto di provenienza, il contratto di locazione e le visure tratte dalla Conservatoria.

L'opposizione va respinta, con conseguente conferma del decreto ingiuntivo.

Va ordinato alla Gabetti di restituire al S█████ l'assegno bancario recante la somma di euro 20.000 tenuto in deposito.

Le spese del processo liquidate nel dispositivo seguono ai sensi di legge la soccombenza.

Il Tribunale di Roma così provvede:

Il CASO.it

P.Q.M.

- 1) rigetta l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 10838/2007 che integralmente conferma;
- 2) ordina a Gabetti Property Solutions Agency spa di restituire al S█████ l'assegno bancario tenuto in deposito;
- 3) condanna D█████ S█████ al pagamento delle spese del processo liquidate in euro 180 per spese, euro 1600 per diritti di procuratore ed euro 3000 per onorario di avvocato, al netto di spese generali, Iva e Cpa

Roma 14/9/2011

Il Giudice

CAPELLIERE G  
Dot.ssa Rau Emilia

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Depositato in Cancelleria



Roma, il 02 MAG. 2012

CAPELLIERE G  
Dot.ssa Rau Emilia