

J. 27/12 R. 271/12

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

Il Tribunale di Napoli, Terza Sezione Civile, nella persona del Giudice Unico,  
dot.ssa Luigia Stravino, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n.17209/08 R.G.

Avente ad oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo in materia di mediazione

II CASO.it  
TRA  
Dot. P. P. rappresentato e difeso dall'Avv. F. I. presso cui elettivamente domicilia in C. alla via T. giusta procura come in atti  
OPPONENTE  
CONTRO

G. P. S. A. S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Mainetti del foro di Roma, e con lo stesso elettivamente domiciliata in N. P. B. presso lo studio dell'Avv. C. L. giusta procura come in atti

OPPOSTA:

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 30-9-2011 il difensore dell'opposta concludeva per il rigetto dell'opposizione. In via istruttoria, insisteva per l'ammissione dei mezzi di prova proposti.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

L'opposizione proposta appare infondata e va, pertanto, rigettata.

Varrà, preliminarmente, osservare che con la citazione introduttiva del presente giudizio P. ha chiesto revocarsi il decreto ingiuntivo n. 702/08, con il quale gli veniva ingiunto, su ricorso dell'opposta, il pagamento della somma di euro 8.800,00, oltre interessi e spese, a titolo di provvigione per l'incarico di mediazione da lui conferito alla G. in relazione alla compravendita dell'immobile di sua proprietà, sito in N. ad C. n.

Il resistente adduceva che il mediatore non aveva comunicato alla proponente l'acquisto (dott.ssa C. S.) l'esistenza di abusi edilizi e di irregolarità amministrative, relative all'immobile, oggetto della proposta di vendita, che potevano anche comportare la demolizione di parte del cespite in questione. Sosteneva, quindi, che l'affare non si era concluso anche per colpa dell'opposta società. Inoltre, assumeva che la G. non aveva diritto alla provvigione, atteso che il diritto al compenso del mediatore è subordinato alla conclusione dell'affare tra le parti e l'affare deve ritenersi concluso, quando tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo si sia costituito un vincolo giuridico talmente valido ed efficace da consentire di agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno. Nel caso di specie, solo un formale contratto preliminare di compravendita, che non era, invece, intervenuto, avrebbe potuto essere considerato atto conclusivo dell'affare, idoneo a far sorgere il diritto alla provvigione in favore del mediatore.

Si costituiva in giudizio l'opposta, chiedendo confermarsi l'ingiunzione di pagamento in oggetto.

Tanto premesso, osserva il Tribunale che l'opposizione appare infondata.

Si rileva, innanzitutto, che non risulta essere condivisibile la tesi sostenuta dal P. [redacted] per cui non sarebbe maturato, nel caso di specie, il diritto alla provvigione in favore della G. [redacted] per non essere intervenuta tra le parti la conclusione dell'affare.

A prescindere da ogni considerazione in merito alla natura della proposta d'acquisto, formulata dalla S. [redacted] e seguita dall'accettazione del P. [redacted] e in merito all'idoneità (o meno) della stessa a produrre effetti giuridici

vincolanti tra le parti, va osservato che la fattispecie in esame va ricondotta nella figura della mediazione atipica.

Giova ricordare che il contratto di mediazione atipica è configurabile nelle ipotesi in cui il mediatore, evitando l'alea intrinseca alla mediazione, si garantisce la provvigione con l'acquisizione di una proposta di acquisto conforme alle condizioni previste e predefinite nell'incarico di vendita, senza necessità di conclusione dell'affare (Cassazione civile, sez. III, 07/04/2009, n. 8374).

In altri termini, la c.d. mediazione atipica ricorre nel caso in cui le parti hanno previsto la corresponsione della provvigione all'acquisizione di una proposta di acquisto conforme alle condizioni previste e predefinite nell'incarico di vendita, cosicché in questo caso per il sorgere del diritto alla provvigione è sufficiente l'indicazione del futuro contraente, mentre non è necessaria la conclusione dell'affare (Tribunale Roma, sez. IX, 29/03/2010-Giur. merito: 2011, I, 81).

Ebbene, nel caso di specie la vicenda negoziale intercorsa tra le parti in causa rappresenta un'ipotesi di mediazione atipica. Ed infatti, così come è dato evincere dall'art.4 dell'incarico di vendita conferito all'opposta da P. [redacted]

II CASO.it

P. in data 3-11-2006, il venditore s'impegnava a riconoscere e a versare alla G. la provvigione del 3% più iva sul prezzo di vendita e la provvigione si riteneva maturata al momento della comunicazione dell'accettazione della proposta d'acquisto.

Pertanto, per effetto della suddetta regolamentazione negoziale del rapporto intercorrente tra le parti, il diritto alla provvigione in favore del mediatore nasceva al momento della comunicazione dell'accettazione della proposta d'acquisto e ciò indipendentemente dalla conclusione dell'affare.

Orbene, è documentalmente provato che il P. con atto del 25-1-2007 dichiarava di accettare la proposta di acquisto dell'immobile di sua proprietà formulata dalla S., e nel contempo riconosceva alla S. la provvigione di euro 7335,33 più iva. In calce al detto atto vi è la firma per accettazione dell'agenzia. E', inoltre, documentalmente provato che l'accettazione della proposta d'acquisto veniva comunicata alla S. così com'è dato evincere dalla firma della stessa apposta a margine della dichiarazione di accettazione del 25-1-2007.

Per quanto concerne, poi, l'altro motivo di opposizione addotto dal P. (ossia, quello per il quale l'opposta avrebbe sottaciuto alla S. l'esistenza di abusi edilizi e di irregolarità amministrative relative all'immobile oggetto della proposta d'acquisto, che potevano anche comportare la demolizione di parte dello stesso, così concorrendo a determinare la mancata conclusione dell'affare), osserva il Tribunale che l'ingiunto non ha fornito nessuna prova di quanto dallo stesso dedotto.

Innanzitutto, si rileva che, pur avendo il P. indicato nell'atto di citazione in opposizione una serie di documenti, gli stessi non risultano

depositati (mancano all'interno del fascicolo di parte e, d'altra parte, non sono neppure indicati nel foliaro della produzione dell'opponente).

Come si ricava dalla proposta d'acquisto formulata dalla S. la G. consegnò a quest'ultima, contestualmente alla sottoscrizione della proposta irrevocabile d'acquisto, il titolo di provenienza dell'immobile e la documentazione concernente il frazionamento.

Dalla documentazione versata in atti si evince che la G. si attivò presso il

P. per ottenere la documentazione richiesta dalla proponente (v. lettera del 15-3-2007 a firma del P. con la quale quest'ultimo comunicava alla S. G. di essersi attivato per produrre la documentazione richiesta nella nota della S. del 28-2-2007).

Nessuna prova ha, dal canto suo, fornito l'opponente in merito all'asserito comportamento negligente della G. per violazione dei doveri d'informazione di cui all'art.1759 cc..

L'opposizione va, dunque, rigettata e va confermato il decreto ingiuntivo opposto.

Quanto alle spese della presente procedura di opposizione, in considerazione della complessità delle questioni interpretative affrontate e del quadro d'insieme sotteso alla vicenda in esame, si reputa equo compensare interamente tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sull'opposizione al decreto ingiuntivo n.702/08, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

1) rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma interamente il decreto

INGASSO.it

ingiuntivo opposto;

2)compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Napoli, li 10-1-2012

TRIBUNALE DI NAPOLI  
PERVENUTO IN CANCELLERIA  
DEPOSITAT... IN CANCELLERIA  
Oggi 10 GEN 2012  
Il Cancelliere

Il Giudice Unico

Dot.ssa Luigia Stravino

