



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

## Tribunale di Milano

Sezione QUINTA SEZIONE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Maria Elena Catalano  
ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 74898/2012 R.G. promossa da:

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio degli avv. **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** e , con elezione di domicilio in **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** MILANO presso avv. **[REDACTED]**;

ATTORE

contro:

**[REDACTED]**, (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio degli avv. e  
**[REDACTED]** ( **[REDACTED]**) VIA **[REDACTED]**  
MILANO; , con elezione di domicilio in , presso e nello studio dell'avv. ;

CONVENUTO

### CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale di precisazione delle  
conclusioni , che qui si intendono richiamate.

#### **Concisa esposizione delle ragioni in fatto e diritto**

Con atto di citazione ritualmente notificato, **[REDACTED]** ha citato in  
giudizio **[REDACTED]** per vederne accertato l'inadempimento e sentirla  
condannare al pagamento della somma di euro **[REDACTED]**, oltre Iva (senza  
interessi) a titolo di provvigioni per l'affare concluso dall'attrice nell'ambito  
dell'intermediazione immobiliare tra la convenuta e la signora **[REDACTED]**,  
venditrice.



L'attrice ha rappresentato di aver messo in contatto le due parti e di avere svolto attività finalizzata al buon esito della pratica relativa al mutamento di destinazione dell'immobile, fino a favorire la conclusione tra le parti di un preliminare di vendita di immobile. Tuttavia, giunto il momento di pagare la caparra confirmatoria e la provvigione *de qua*, parte acquirente si sarebbe resa inadempiente, asserendo di non essere più interessata alla conclusione dell'accordo per la eccessiva onerosità dello stesso (cfr. doc. 3 fasc. parte attrice).

Si è costituita in giudizio la convenuta, la quale ha chiesto il rigetto delle domande attoree in quanto nessun contratto sarebbe in realtà stato concluso e non avendo pertanto la mediatrice alcun diritto a provvigioni.

In particolare, la convenuta ha negato che il documento, prodotto sub doc. 1 da parte attrice, possa essere qualificato come contratto preliminare di compravendita o che da quest'ultimo documento, al più qualificabile come proposta contrattuale o puntuazione, sia scaturito, per accettazione della venditrice, alcun contratto preliminare tra le parti.

Deve ritenersi che l'operato di [REDACTED] è senz'altro astrattamente inquadrabile nell'ambito dell'istituto della mediazione, disciplinato dagli artt. 1754 ss. cc..

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1754 e ss. cc., il mediatore ha diritto alla provvigione ogni volta in cui abbia messo in relazione due o più parti per la conclusione di un affare se e solo se l'affare si sia concluso grazie al suo intervento.

La giurisprudenza nel tempo si è consolidata nel ritenere che la nozione di "affare" va intesa in senso più ampio di "contratto", potendosi definire tale ogni operazione di natura economica che si risolva in un'utilità patrimoniale, suscettibile di conseguenze giuridiche tra le parti, ogni atto in virtù del quale si sia costituito un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno (cfr., *ex multis*, Cass. Civ. sent. n. 667/2012).

Rientrano nell'ambito di tali "operazioni economiche" quelle che sfociano nel perfezionamento di negozi prodromici alla stipulazione del contratto definitivo, quali, ad esempio, il contratto preliminare (cfr., Cass. Civ. sent. n. 13260/2009).

Risulta controversa nel presente procedimento, la qualificazione giuridica del documento prodotto sub 1 dall'attrice ed, in particolare, se le dichiarazioni ivi contenute possano ritenersi un contratto preliminare di acquisto di immobile.

Che si tratti di una proposta irrevocabile di acquisto, e non di mera puntuazione, è riscontrabile non solo dal "nomen" indicato dalle parti nel documento ma anche dalla completezza degli elementi soggettivi (parti) ed oggettivi dell'accordo (descrizione dell'immobile, prezzo, modalità di pagamento), nonché dalla previsione di una condizione, nella fattispecie avverata.

Inoltre, la proposta confezionata ad opera del mediatore, e sottoscritta dalla convenuta, risulta anche accettata dalla venditrice, la quale ha sottoscritto la medesima apponendovi la data del 26.4.2012





condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] dell'importo di Euro [REDACTED], oltre IVA;  
condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese processuali , liquidate nell'importo di Euro [REDACTED] oltre IVA CPA e 15% spese generali;  
Manda alla cancelleria per quanto di competenza.

Così deciso in data 12 maggio 2014 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice

Dott. Maria Elena Catalano

