



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



Risulta provato in giudizio, altresì, che tale proposta è stata inviata dal mediatore alla acquirente nel termine d'irrevocabilità della proposta, con mail certificata.

Nella fattispecie opera la presunzione di cui all'art. 1335 cc..

L'acquirente non ha fornito la prova contraria ma, anzi, il comportamento tenuto dalla Sign. [REDACTED], nell'intera vicenda, conferma che la stessa ricevette tempestivamente la comunicazione dell'avvenuta accettazione della proposta.

In primo luogo, deve essere evidenziato il tenore della lettera sub. doc. 3 fasc. attrice inviata il 28.6.2012 dalla [REDACTED].

Quest'ultima, iscritta all'Albo dei consulenti del lavoro (doc. 3 fasc. convenuta) con indirizzo "[REDACTED]" ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), soggetto -perciò- qualificato ha in data 28.6.2012 comunicato alla Agenzia Immobiliare di "recedere" dalla "proposta di acquisto immobiliare" del 26.4.2012, ritenendo tale contratto non perfezionato per la mancata corresponsione della caparra confirmatoria ed, in ogni caso, comunicando il proprio "recesso" dalla proposta di acquisto per "eccessiva onerosità sopravvenuta". Tale interpretazione che la stessa parte offre della "promessa irrevocabile di acquisto" (doc. 1 fasc. attrice) non lascia dubbi sia sul suo contenuto, sia sulla circostanza che la convenuta ricevette tempestivamente l'accettazione della venditrice. In caso così non fosse stato, a fronte della lettera raccomandata dell'attrice e del telegramma ricevuto il 28.6.2012 (v. prima riga doc. 3 fasc. attrice) sicuramente la convenuta avrebbe lamentato di non aver ricevuto l'accettazione, non certo avrebbe chiesto di "RECEDERE" dal contratto concluso o di "RESCINDERLO". Inoltre, dal doc. 7 di parte attrice si evince che la [REDACTED] utilizzava abitualmente l'indirizzo mail (nel caso per fissare appuntamento per pagamento provvigione e caparra a seguito del buon esito della pratica catastale) cui fu inviata dall'attrice via pec la comunicazione dell'accettazione della venditrice.

Tali elementi provano che la convenuta ebbe conoscenza effettiva della accettazione e tali circostanze rendono del tutto irrilevante che la conoscenza della accettazione sia avvenuta attraverso uno strumento tecnico "mail con PEC" diverso da quelli appositamente previsti nella proposta.

Inoltre, la proposta richiama quali mezzi di trasmissione della accettazione a titolo solo esemplificativo il telegramma, la raccomandata o il telefax, tant'è che viene letteralmente utilizzata l'espressione "la relativa comunicazione POTRA' pervenire al proponente ANCHE tramite ...", formula che non esclude altri mezzi atti allo scopo, quali appunto la posta elettronica, sia essa certificata o no.

Risultando stipulato, con le modalità sopra evidenziate, un contratto preliminare di compravendita tra le parti, il mediatore ha diritto alla propria provvigione nella misura concordata ex art. 1754 c.c..

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande delle parti,



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

