

Sent. 14767/2014
Crom. 6265/2014
Rep. 13270/2014

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE DECIMA CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma, in persona del Giudice Unico, dr.ssa Andreina
Gagliardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta col n. 67785/2010 R.G. il 19.11.2010 e
vertente tra

V. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv.

[REDACTED], giusta mandato a margine dell'atto di citazione

IL CASO.it
ATTORE

e

BDB REAL ESTATE s.p.a. in liquidazione, in persona del liquidatore pro
tempore, rappresentata e difesa dagli avv.ti Francesco Mainetti e
Barbara De Siati, giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione
e risposta

CONVENUTA

nonché

C. [REDACTED] rappresentati e difesi

dall'avv. [REDACTED] giusta mandato a margine della comparsa

di costituzione e risposta

CONVENUTI

Conclusioni delle parti: le parti concludevano come in atti.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, va evidenziato che la presente sentenza viene redatta in conformità al disposto di cui all'art. 132 c.p.c. novellato dalla legge n. 69/2009, per come espressamente previsto dalle disposizioni transitorie.

Con atto di citazione notificato in data 12 e 19.11.2010, A [REDACTED] V [REDACTED], premesso di aver sottoscritto in data 6.10.2010, per

il tramite della BDB Real Estate s.p.a., proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile di proprietà di Paolo e Flaminia Cosmelli sito in Roma, alla via S. Giovanni Decollato, n. 14 e di aver emesso assegno di €

50.000,00 intestato ai venditori, chiedeva dichiararsi la sopravvenuta inefficacia della proposta suddetta a causa della tardiva comunicazione dell'accettazione dei venditori e la non debenza di alcun compenso provvigionale in favore della mediatrice a causa della mancata conclusione dell'affare, oltre alla condanna dei venditori alla restituzione dell'assegno (o dell'importo di € 50.000) e di tutti i convenuti al risarcimento del danno derivato dalla mancata restituzione dell'assegno di cui sopra; si costituiva in giudizio la BDB Real Estate s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, che, nel



contestare *in toto* la domanda avversa e nel chiederne l'integrale rigetto, spiegava domanda riconvenzionale per la condanna dell'attore al pagamento in suo favore del complessivo importo di € 129.600,00 a titolo di compenso provvigionale; si costituivano, altresì, in giudizio, Paolo e Flaminia Cosmelli che, nel chiedere il rigetto della domanda avversa, spiegavano domanda riconvenzionale per la declaratoria di avvenuto perfezionamento dell'affare e del loro diritto di trattenere l'importo di € 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, in ragione dell'inadempimento del promittente acquirente.

In corso di causa, concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c. con il

deposito delle relative memorie e rigettata l'istanza della società convenuta di emissione di ordinanza ex art. 186 ter c.p.c., veniva ammessa ed espletata la prova testimoniale richiesta dalle parti, e,

precisate le conclusioni all'udienza del 24.2.2014, la causa, trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., a seguito dello scambio delle memorie conclusionali tra le parti, è stata decisa come da dispositivo per i motivi che seguono.

La domanda proposta dal V. [REDACTED] nell'ambito del presente giudizio trae origine dalla sottoscrizione, per il tramite della BDB Real Estate s.p.a., della proposta irrevocabile di acquisto del 6.10.2010, relativa all'immobile di proprietà di Paolo e Flaminia Cosmelli per il prezzo di € 3.600.000,00 e, sul presupposto dell'avvenuta perdita di



efficacia della proposta stessa, a causa della tardiva comunicazione dell'accettazione da parte dei venditori, ha ad oggetto la declaratoria del mancato perfezionamento dell'affare e quindi la richiesta di accertamento negativo della sussistenza del diritto della BDB Real Estate s.p.a. al pagamento del compenso provvigionale, oltre che la condanna di tutti i convenuti al risarcimento del danno derivato dalla mancata restituzione dell'assegno di € 50.000,00 ovvero dalla mancata disponibilità dell'importo predetto (l'attore ha dichiarato di rinunciare ai capi sub e) e f) dell'atto introduttivo, in considerazione dell'avvenuta restituzione, da parte dei Cosmelli, dell'assegno di € 50.000,00 emesso in loro favore all'atto della sottoscrizione della proposta di acquisto).

Sostiene, in particolare, parte attrice che, a fronte della previsione di un termine di irrevocabilità della proposta in oggetto al 20.10.2010,

soltanto in data 23.10.2010 sarebbe pervenuta nella sua sfera di conoscenza la relativa accettazione dei venditori, con la ricezione della raccomandata a/r inviatagli dalla società mediatrice; rappresenta ancora di aver provveduto a revocare la proposta del 6.10.2010 con telegramma del 22.10.2010 (ossia in data anteriore alla conoscenza dell'accettazione), con conseguente perdita di ogni efficacia, anche di proposta semplice, di quella del 6.10.2010; da tali presupposti scaturisce, secondo la prospettazione difensiva attorea, il mancato perfezionamento dell'affare (dal momento che la conoscenza



dell'accettazione della proposta sarebbe intervenuta successivamente alla revoca della stessa) e la conseguente inesistenza di qualsivoglia diritto della mediatrice di pagamento del compenso provvigionale.

Sulla base della documentazione in atti è agevole ricostruire, in punto di fatto, la vicenda contrattuale intercorsa tra le parti: è in atti la proposta del 6.10.2010, irrevocabile fino al successivo 20 ottobre, con allegata dichiarazione di consegna dell'assegno bancario di € 50.000,00, emesso all'ordine dei venditori, alla BDB Real Estate s.p.a.; è in atti il telegramma del 22.10.2010 con cui l'odierno attore comunicava alla società convenuta la revoca della proposta del 6

ottobre e la restituzione dell'assegno (alcuna prova, di contro, si rinviene in atti dell'assunto della BDB Real Estate s.p.a., secondo cui il telegramma in questione sarebbe stato ricevuto il successivo 25

ottobre); è in atti l'accettazione dei venditori, recante la data del 19.10.2010, nonché il fax del 20 ottobre, ore 18.49, con cui la società convenuta comunicava al Vecchio l'accettazione medesima al numero indicato a tale scopo sul biglietto da visita del predetto.

La proposta del 6.10.2010 configurava espressamente un'ipotesi di c.d. mediazione atipica, in deroga al disposto di cui all'art. 1755 c.c., prevedendo il perfezionamento del vincolo contrattuale (contratto preliminare) al momento della conoscenza, da parte del proponente, dell'avvenuta accettazione da parte degli oblati, con tutte le



conseguenze che ne derivano, sia in tema di maturazione del diritto al compenso provvigionale, che in tema di imputazione dell'importo già versato a titolo di caparra confirmatoria.

Il punto nodale ai fini della decisione della presente controversia è, quindi, quello della esatta individuazione, sulla base della documentazione versata in atti da tutte le parti e della valutazione degli esiti istruttori acquisiti al giudizio, del momento di effettiva conoscenza, da parte dell'attore, dell'avvenuta accettazione della sua proposta di acquisto da parte dei Cosmelli.

L'art. 3 della proposta di acquisto del 6.10.2010 espressamente

prevedeva che *"...il presente impegno si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare) non appena il proponente avrà conoscenza dell'accettazione da parte del venditore; la relativa*

comunicazione potrà pervenire al proponente anche tramite l'agente immobiliare, a mezzo raccomandata, telegramma, email o fax...",

chiarendo che le modalità di comunicazione dell'avvenuta accettazione sarebbero state libere da eccessivi formalismi, potendo esplicitarsi anche in una comunicazione verbale da parte dell'agente immobiliare, ovvero nell'invio di una email, di un telegramma o di un fax.

Non pare in alcun modo condivisibile l'assunto attoreo secondo cui, essendo stata effettuata elezione di domicilio all'indirizzo di via Luigi Calori, n. 2 di Roma, ogni comunicazione avrebbe dovuto essere



indirizzata al recapito suddetto, con la conseguenza che, in pieno contrasto con il disposto di cui al menzionato art. 3 della proposta in esame, l'unico mezzo valido di comunicazione dell'accettazione della proposta sarebbe stato quello dell'invio di apposita comunicazione scritta all'indirizzo sopra menzionato.

Tale eccesso di formalismo, oltre a non trovare alcuna ragion d'essere nella prassi commerciale, non è in alcun modo condivisibile: in primo luogo si osserva che l'elezione di domicilio effettuata dalla parte in sede di stipula del contratto non riveste alcun carattere di esclusività in difetto di un'espressa e chiara volontà contraria, e pertanto non sussiste

alcuna preclusione a che gli atti inerenti al rapporto contrattuale possano essere trasmessi al diverso indirizzo riferibile alla parte medesima (cfr. in tal senso Cass. Civ. Sez. Lav. n. 14011 del 30.6.2005);

nel caso di specie, oltre a mancare qualsivoglia contraria indicazione di esclusività dell'elezione di domicilio effettuata dall'attore all'art. 5, si osserva che la previsione della possibilità di invio di comunicazioni inerenti al rapporto contrattuale presso i diversi recapiti (email, fax) riferibili alla parte è espressamente contemplata al precedente art. 3, cosicchè resta chiaramente esclusa la pretesa limitazione, sostenuta da parte attrice, in ordine alla possibilità di invio di comunicazioni esclusivamente presso il domicilio eletto.



In secondo luogo, si rileva che, secondo il recente insegnamento della S.C. "...là dove la legge preveda, sotto pena di nullità, per la conclusione del contratto, la forma scritta - sia possibile che il proponente acquisisca la conoscenza della intervenuta accettazione per iscritto da parte dell'oblato ricevendone apposita comunicazione telefonica. È noto che il regime di conclusione del contratto mediante scambio inter absentes di proposta ed accettazione si articola in due varianti, quella della conoscenza (art. 1326, primo comma, cod. civ.) e quella della ricezione (art. 1335 cod. civ.).

In proposito, questa Corte (Sez. II, 1 settembre 1997, n. 8328) ha già ritenuto che, anche nei contratti formali, l'accettazione della proposta non deve necessariamente pervenire direttamente nelle mani del proponente attraverso la consegna di un documento che la contenga.

Nella disciplina dettata dal codice civile, il momento conclusivo del vincolo contrattuale è quello (ex art. 1326, primo comma) in cui colui che ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte, avendo il legislatore "dettato una norma (l'art. 1335 cod. civ.) che stabilisce una presunzione di conoscenza (con l'arrivo... dell'accettazione all'indirizzo del destinatario, cioè al luogo più idoneo per la... ricezione) che si aggiunge, ma non esclude altri modi di conoscenza".

Il principio della cognizione che vige nella conclusione del contratto - si legge ancora nella ricordata pronuncia - "richiede che entrambe le parti



abbiano conoscenza della loro concorde volontà, conoscenza che può realizzarsi comunque (sempre che le due dichiarazioni siano redatte per iscritto)..." (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, n. 15293 del 12.7.2011).

Da ciò consegue che la comunicazione dell'accettazione non richiede, in sé e per sé, l'adozione di forma scritta, essendo sufficiente la prova della effettiva conoscenza, da parte del proponente, dell'accettazione scritta dell'oblato, conoscenza che può essere garantita (secondo il menzionato orientamento della S.C.) anche da comunicazione telefonica, ed a maggior ragione, come nel caso di specie, dalla comunicazione avvenuta a mezzo fax presso il recapito telefonico espressamente indicato nel biglietto da visita del V. ██████████, e dallo stesso consegnato all'agenzia immobiliare (che, altrimenti, non potrebbe ritrovarsi in possesso).

Ma vi è di più: dalla complessiva valutazione del materiale probatorio acquisto agli atti, si deduce che la comunicazione dell'avvenuta accettazione della proposta di acquisto da parte dei Cosmelli era già stata effettuata da parte dell'agente immobiliare precedentemente all'invio del fax del 20.10.2010, ore 18.49, e precisamente era avvenuta a mezzo telefono nella mattinata dello stesso giorno, ed era stata ripetuta verbalmente nel pomeriggio, nel corso di un incontro svoltosi tra l'odierno attore e l'agente immobiliare in Piazza del Parlamento; tali circostanze emergono in modo chiaro, concorde ed inequivocabile dagli



esiti istruttori raccolti in corso di causa ed in particolare dalla dichiarazioni testimoniali acquisite in corso di giudizio.

Entrambi i testi, [REDACTED] hanno concordemente dato atto dello svolgimento cronologico dei fatti, come sopra sommariamente descritto, affermando che: "...ricordo di aver comunicato all'attore telefonicamente nella mattina del 20.10.2010, dal telefono fisso della società, l'accettazione della sua proposta di acquisto...L'incontro è stato fissato per il pomeriggio dello stesso giorno (20.10.2010) in Piazza del Parlamento; l'incontro è stato fissato a metà pomeriggio, intorno alle 17.00 - 17.30. L'attore è venuto da solo...Nel corso del predetto incontro, l'attore mi rappresentò la sua sopravvenuta impossibilità di procedere all'acquisto per problemi legati alla sua professione, anche se non me ne ha spiegato dettagliatamente le ragioni...In tale occasione ho fatto visionare al sig. Vecchio Domanti l'accettazione della proposta, che lui non ha né controfirmato né ritirato..." (così la teste [REDACTED]; ed ancora: "...ho personalmente assistito alla telefonata della sig.ra [REDACTED] all'attore nella tarda mattinata del 20.10.2010 presso l'ufficio della società, e precisamente presso l'ufficio dei consulenti della società...Ho sentito che la sig.ra [REDACTED] aveva fissato un appuntamento con l'attore per il pomeriggio, in centro, via del Corso - Montecitorio se ben ricordo...Ho capito tali circostanze da quello che diceva la sig.ra Nardi, la quale, dopo



la telefonata, me lo ha confermato in quanto si trattava di un passaggio importante per la chiusura dell'affare..." (così il teste ██████████).

Si tratta di dichiarazioni testimoniali attendibili, a parere di questo giudice, in quanto, per un verso provenienti da soggetti personalmente a conoscenza dei fatti di causa in ragione delle mansioni dagli stessi svolte all'epoca dei fatti di causa, e, per altro verso, totalmente estranei agli odierni contendenti; in relazione alle censure che parte attrice ha mosso alla capacità a testimoniare della teste ██████████, si deve rilevare che, secondo l'insegnamento della S.C. "...l'interesse che dà luogo ad incapacità a testimoniare, a norma dell'art.246 cod. proc. civ., è solo quello - giuridico, personale, concreto - che comporterebbe, in ipotesi, la legittimazione del teste alla proposizione dell'azione ovvero all'intervento o alla chiamata in causa, e non può, pertanto, farsi discendere dalla mera eventualità che, in caso di rigetto della proposta domanda di accertamento della mancanza di titolarità del rapporto controverso, il soggetto possa essere chiamato in causa a fini di rivalsa dalla stessa parte che ne abbia invocata la escussione..." (cfr. Cass. Civ. Sez. 3, n. 6894 del 1.4.2005), mentre nel caso di specie, per un verso, l'eventuale (ma attualmente inesistente) interesse della teste Nardi potrebbe comportare soltanto un'ipotetica domanda della stessa nei confronti della BDB Real Estate s.p.a. e non già un interesse ad intervenire nel presente giudizio, e, per altro verso, sotto il profilo concreto e fattuale, non risulta sussistere



alcun interesse della teste, dal momento che la stessa ha dichiarato di aver cessato ogni rapporto con la società convenuta (con cui collaborava in qualità di consulente esterno percependo una percentuale sulle provvigioni per gli affari conclusi) a far data dal 2011, con la conseguente insussistenza di qualsivoglia perdurante ed attuale interesse della testimone in ordine ai fatti di causa.

Per altro verso, a fronte della prova piena che la BDB s.p.a. ha fornito in ordine all'avvenuta comunicazione (telefonica, verbale e via fax) dell'accettazione della proposta di acquisto entro il termine di irrevocabilità della stessa (20.10.2010), assolutamente inidonea a

contrastare i riscontri documentali (l'invio del fax) e testimoniali acquisiti al presente giudizio risultano le generiche, troppo circostanziate e per altri versi assolutamente lacunose, dichiarazioni rese dal teste Sergio

Festa, il quale ha affermato, con sorprendente capacità mnemonica a distanza di oltre due anni dai fatti, di aver trascorso il pomeriggio del 20 ottobre 2010, e precisamente dalle ore 15.30 alle ore 18.30, in compagnia dell'attore in altra zona di Roma per parlare di lavoro; le dichiarazioni in esame, oltre ad essere incredibili riguardo alla lucidità del ricordo, a distanza di anni, di particolari minimi (l'orario esatto, le vie percorse, ecc.), sono pure contraddittorie nell'indicazione del giorno di riferimento ("*...ricordo che il 20.10.2010 era un giovedì, almeno credo...*"), ed assolutamente inverosimili nella spiegazione dei motivi di



tanta lucidità dei ricordi ("...ricordo con esattezza il giorno 20.10.2010 perchè in tale data sarei dovuto andare a portare il mio cane dal veterinario. Ricordo tale episodio perché ho discusso con mia moglie per non aver portato il cane dal medico...") a fronte di un episodio (una banale discussione familiare per motivi futili) di scarsissima rilevanza nell'arco di oltre due anni di vita (il non aver portato il cane dal veterinario), non coincidente con alcun avvenimento significativo e di durevole impronta nella vita di ogni individuo.

Da tutte le suesposte considerazioni, consegue che l'incontro delle volontà delle parti si è perfettamente realizzato e concluso al momento della effettiva conoscenza, da parte del proponente, dell'avvenuta accettazione dei venditori (ossia al momento della comunicazione telefonica dell'avvenuta accettazione della proposta o, al più, al momento della ricezione del fax del 20.10.2010, alle ore 18.49), determinando la nascita del vincolo contrattuale ed il perfezionamento del contratto preliminare, come espressamente previsto all'art. 3 della proposta del 6.10.2010.

Né pare idonea ad escludere la valenza di contratto preliminare della proposta in esame la semplice previsione, aggiunta a penna, con la dicitura dell'impegno a non bancare l'assegno di € 50.000,00 fino alla stipula del preliminare di vendita (ritenendo, cioè, la proposta in esame come una tappa di mera puntuazione delle trattative in corso, stante la



previsione della futura stipula del preliminare e la – ampiamente nota – nullità per vizio di causa del c.d. preliminare del preliminare): in realtà, tale aggiunta manoscritta è relativa non già alla validità del contratto o al perfezionamento del vincolo contrattuale, ma soltanto al momento di futuro incasso dell'assegno; in secondo luogo, la stessa appare ampiamente confliggente con tutte le precedenti previsioni di segno nettamente contrario (art. 2, lett. a), art. 2, lett. B), art. 3), nelle quali espressamente e ripetutamente si dà atto del futuro perfezionamento del contratto preliminare per effetto dell'avvenuta conoscenza dell'accettazione della proposta, con un tenore letterale talmente chiaro ed inequivoco, da non poter lasciare adito ad alcun dubbio interpretativo (anche la previsione, di cui all'art. 2, lett. b), non è indicativa in tal senso, prevedendo soltanto la possibilità, e non già la necessità, di sottoscrivere una scrittura integrativa del contratto, che nuovamente si afferma essere già concluso per effetto della conoscenza dell'avvenuta accettazione).

Sul piano giuridico le conseguenze dell'avvenuto perfezionamento del contratto preliminare di compravendita sono molteplici ed attengono sia al rapporto tra i contraenti (acquirente e venditori), che a quello intercorrente con la mediatrice BDB Real Estate s.p.a.

Sotto il primo profilo, fermo restando il rigetto dei capi di domanda di cui alle lettere a), b) e c) dell'atto di citazione e l'avvenuta rinuncia alle domande di cui ai successivi capi e) e f), si osserva che la domanda



riconvenzionale spiegata dai convenuti Cosmelli non può trovare accoglimento, sia in considerazione della palese inammissibilità delle richieste nuove formulate soltanto in memoria ex art. 183, n. 1, c.p.c., che dei fatti sopravvenuti nelle more del presente giudizio.

In via riconvenzionale, i convenuti C. [REDACTED] nel proprio atto introduttivo, chiedevano dichiararsi l'avvenuto perfezionamento del contratto preliminare tra le parti ed il loro diritto di ritenzione dell'importo di € 50.000,00; in memoria ex art. 183, n. 1, c.p.c., gli stessi introducevano un capo di domanda (condanna dell'attore al pagamento dell'importo di € 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria), per un verso contraddittorio con il loro stesso atteggiamento processuale e sostanziale, e, per altro verso, assolutamente nuovo rispetto alle originarie richieste, e, come tale inammissibile, in quanto non costituente una mera precisazione, modifica o integrazione della domanda originaria, ma una vera e propria *mutatio libelli*.

Se è vero che la proposta del 6.10.2010, per effetto dell'accettazione, e della conoscenza dell'accettazione da parte del proponente, si è trasformata in contratto preliminare, è pur vero che tale contratto è stato, di fatto, consensualmente risolto nelle more del presente giudizio attraverso la riconsegna, in favore del V. [REDACTED], dell'assegno di € 50.000,00, da lui emesso a titolo di deposito infruttifero, e da imputarsi a caparra confirmatoria al momento di perfezionamento del contratto.



La restituzione del titolo (peraltro nemmeno negoziato ed incassato dai promittenti venditori) evidenzia la volontà degli stessi di non dare corso agli impegni derivanti dal contratto preliminare del 6/20.10.2010 e, dal momento che alcuna caparra confirmatoria risulta essere mai stata versata da parte del promittente acquirente, correlativamente non può esistere alcun diritto (par di capire ai sensi dell'art. 1385 c.c.) di ritenzione della predetta per inadempimento della controparte, innanzitutto perché non si è verificato alcun recesso della parte adempiente dal contratto, in grado di giustificare il ricorso al meccanismo legale di cui all'art. 1385 c.c., ed in secondo luogo perché alcun inadempimento può essere nemmeno ravvisato a carico dell'odierno attore in ordine alle obbligazioni di cui al contratto preliminare in argomento.

Ed infatti, nemmeno i promittenti venditori hanno mai esercitato i diritti scaturenti dal contratto in parola, né hanno mai preteso l'adempimento della controparte, invitandola, ad esempio, alla stipula del contratto definitivo o provando di averle messo a disposizione la documentazione necessaria al perfezionamento dell'acquisto; non potendosi, in altre parole, configurare alcun sostanziale inadempimento a carico del solo V [REDACTED], dal momento che entrambe le parti non hanno inteso dare seguito alla contrattazione preliminare oggetto del presente giudizio, ed anzi, risultano averla consensualmente risolta attraverso la restituzione degli importi imputabili a titolo di caparra confirmatoria, la



domanda riconvenzionale spiegata dai convenuti C [REDACTED] non può trovare accoglimento.

Dal riconoscimento della natura di contrattazione preliminare della proposta di acquisto del 6.10.2010, accettata dai venditori in data 19.10.2010 (accettazione comunicata al proponente il successivo 20 ottobre, come sopra ampiamente esposto), discende invece la diversa conseguenza giuridica dell'avvenuta maturazione del diritto della società mediatrice al pagamento della provvigione relativa alla conclusione dell'affare.

Esplicitamente, come sopra detto, la proposta di acquisto del

6.10.2010 configurava la conoscenza, da parte del proponente, dell'accettazione della proposta medesima quale momento di perfezionamento del contratto e di insorgenza del vincolo contrattuale

(preliminare) tra le parti; la conoscenza dell'accettazione risulta essersi pienamente integrata alla data del 20.10.2010, e pertanto da tale data può dirsi stipulato il contratto preliminare tra le parti con conseguente maturazione, da parte della società convenuta, del diritto al compenso provvigionale, come da espresso impegno assunto dal Vecchio Domanti in data 6.10.2010, nell'atto di riconoscimento provvigionale, laddove lo stesso si impegnava a riconoscere alla BDB Real Estate s.p.a. la provvigione di € 108.000,00 "*...in caso di comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto...*".



Risultando concluso il contratto preliminare in data 20.10.2010 (data della conoscenza, da parte dell'odierno attore, dell'accettazione della sua proposta), il contratto di mediazione intercorso tra gli odierni contendenti aveva, in detta data, completamente esaurito tutti i suoi effetti e si era positivamente concluso con il perfezionamento del contratto preliminare, con conseguente maturazione del diritto al pagamento del compenso provvigionale in capo al mediatore.

E del resto, il rapporto di mediazione per cui è causa era finalizzato proprio alla stipula del contratto preliminare ed in tale momento avrebbe trovato la sua naturale e fisiologica conclusione, tanto che,

come sopra detto, nell'allegato impegno provvigionale del 6.10.2010, il pagamento del compenso alla mediatrice era stato fissato contestualmente al perfezionamento del contratto preliminare, a sua

volta coincidente con il momento di conoscenza dell'avvenuta accettazione della proposta di acquisto, a nulla incidendo la futura ed eventuale conclusione del contratto definitivo tra le parti o la consensuale risoluzione (come nel caso di specie) dello stesso contratto preliminare tra le parti.

Alla data del 20.10.2010, quindi, l'affare intermediato dalla BDB Real Estate s.p.a. poteva dirsi definitivamente concluso tra le parti, a nulla rilevando la futura e mancata stipula dell'atto di compravendita, secondo l'insegnamento della S.C., a mente del quale "...in tema di



contratto di mediazione, l'affare - da intendersi nel senso di qualsiasi operazione economica generatrice di un rapporto obbligatorio - deve ritenersi concluso, per effetto della "messa in relazione" da parte del mediatore, quando si costituisca un vincolo giuridico che abiliti ciascuna delle parti ad agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno..." (cfr. Cass. Civ. Sez. 3 n. 12527 del 21/05/2010), con la conseguenza che "...la stipula di un contratto preliminare può legittimamente considerarsi come "atto conclusivo dell'affare", ai sensi dell'art. 1755 cod. civ..." (cfr. Cass. Civ. Sez. 3 n. 7994 del 2.4.2009), e "...senza che, in contrario, spieghi influenza la circostanza che al preliminare non sia poi seguita la stipula del contratto definitivo..." (cfr. Cass. Civ. Sez. 3 n. 15161 del 6.8.2004).

Sussiste, pertanto, l'obbligo del [REDACTED] stante la positiva conclusione del contratto preliminare (sia pure poi consensualmente risolto tra le parti), di pagamento del compenso provvigionale in favore della società convenuta per il complessivo importo (del tutto incontestato nel quantum) di € 129.600,00 comprensivo di IVA e da ciò consegue l'accoglimento della domanda riconvenzionale in tal senso proposta dalla BDB Real Estate s.p.a.

Deve, pertanto, previo rigetto della domanda attorea nonché della domanda riconvenzionale dei convenuti [REDACTED] ed in accoglimento della domanda riconvenzionale della BDB Real Estate s.p.a., essere



pronunciata condanna dell'attore al pagamento, in favore di quest'ultima, del complessivo importo di € 129.600,00 per i titoli di cui alla comparsa di costituzione e risposta, oltre agli interessi legali dalla data della costituzione in mora (1.2.2011) e fino all'effettivo soddisfo.

Le spese di giudizio restano integralmente compensate tra l'attore ed in convenuti C [REDACTED] in ragione della reciproca soccombenza; le spese relative al rapporto processuale tra l'attore e la BDB Real Estate s.p.a., liquidate come da dispositivo ai sensi del D.M. n. 55/2014, seguono la soccombenza e sono poste a carico di parte attrice.

P. Q. M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da V [REDACTED], con atto di citazione notificato in data 12 e 19.11.2010 nei confronti della BDB Real Estate s.p.a., in persona del

legale rappresentante *pro tempore*, e di C [REDACTED]

F [REDACTED], ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta la domanda dell'attore;
- 2) rigetta la domanda riconvenzionale dei convenuti C [REDACTED]
- 3) in accoglimento della domanda riconvenzionale della BDB Real Estate s.p.a., condanna A [REDACTED] al pagamento, in favore di quest'ultima, del complessivo importo di € 129.600,00 per i titoli di cui alla comparsa di costituzione e risposta, oltre agli interessi legali dalla data della costituzione in mora (1.2.2011) e fino all'effettivo



soddisfo;---

4) condanna parte attrice al pagamento delle spese di giudizio, che
liquida in complessivi € 4.500,00 in favore della BDB Real Estate s.p.a.,
oltre IVA e CPA, come per legge,---

5) compensa tra le parti le restanti spese.---

Roma, 27.7.2014

Il Giudice

dr.ssa Andreina Gagliardi

IL CANCELLIERE
S. M. G. P. G. S.

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, il..... 08 LUG 2014



IL CANCELLIERE
S. M. G. P. G. S.