

Scut ex art 281 sexies cp
n. 13684/13
erom 5858/13
Ref. 12398/13

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE X CIVILE

in persona del giudice unico dr. Gianluca Falso, ha pronunciato la seguente

SENTENZA EX ART. 281 SEXIES C.P.C.

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 42219 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2009

TRA

DOT.SSA ROMANA LIUZZO, con domicilio eletto in Roma, Via Cicerone n. 60, presso lo studio degli avvocati Stefano Previti e Daniele Franzini, rappresentanti e difensori in forza di procura a margine dell'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo

OPPONENTE

E

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY S.P.A., in persona del suo procuratore Avv. Cristiano Meroni, con domicilio eletto in Roma, Piazza Giuseppe Mazzini n. 27, presso lo studio dell'Avv. Francesco Mainetti, difensore in forza di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

OPPOSTA

OGGETTO: OPPOSIZIONE AL DECRETO INGIUNTIVO N. 6302/09 R.G..

CONCLUSIONI E MOTIVI DELLA DECISIONE

All'udienza del 20 giugno 2013 la causa veniva assunta in decisione, ex art 281 sexies c.p.c..



Con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo la Sig.ra Liuzzo Romana conveniva in giudizio la Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. proponendo opposizione al decreto ingiuntivo n. 6302/09, chiedendo di accertare e dichiarare la violazione da parte dell'opposta degli obblighi di corretta informazione ai quali era tenuta ai sensi e per gli effetti degli artt. 1759, 1175 e 1176 c.c.;

accertare e dichiarare, per l'effetto, l'insussistenza del diritto alla percezione della provvigione da parte della società opposta, anche in ragione dell'intervenuta risoluzione della proposta di acquisto del 22.09.2008; annullare e revocare, conseguentemente, il decreto ingiuntivo n. 6302/09 del 09.04.2009.

A sostegno dell'opposizione deduceva sostanzialmente che non era stata avvertita che l'appartamento era di 36 mq. in luogo dei 40 mq. richiesti e che per tale ragione il valore dell'immobile era superiore agli euro 8.000,00 al metro quadrato; ragion per cui la Banca non concedeva il mutuo necessario all'acquisto dell'immobile promesso in vendita, con conseguente impossibilità di concludere l'affare; la concessione del mutuo era, infatti, condizione essenziale per la positiva conclusione dell'affare; il contratto tra la dr.ssa Liuzzo ed il Sig. Fabrizio Gianni veniva risolto, con conseguente restituzione della somma da quest'ultimo percepita.

Si costituiva in giudizio l'opposta rilevando che l'opponente sottoscriveva la proposta d'acquisto impegnandosi ad acquistare l'immobile a corpo e non a misura e contestualmente alla sottoscrizione della proposta d'acquisto riconosceva alla Gabetti Agency, in caso di comunicazione dell'accettazione della proposta da parte della proprietà, la provvigione di euro 10.800,00 compresa Iva; la proposta veniva



2

accettata e l'accettazione veniva comunicata alla signora Liuzzo; maturava così in favore della Gabetti Agency la provvigione di euro 9.000,00, oltre iva.

Nel corso del giudizio venivano sentiti i testi e successivamente la causa veniva assunta in decisione ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione a decreto ingiuntivo non è fondata e dev'essere respinta per le motivazioni di seguito indicate.

Nel caso di specie il rapporto intercorso tra le parti in causa deve qualificarsi come mediazione atipica. L'opponente sottoscriveva l'impegno al riconoscimento della provvigione di euro 9.000,00 oltre iva, in caso di comunicazione dell'accettazione della proposta d'acquisto; per cui le parti, esercitando i rispettivi poteri di autonomia negoziale ex art. 1322 c.c., sceglievano di disapplicare lo schema tipico dell'art. 1755 c.c., scegliendo di subordinare il diritto alla provvigione non al verificarsi della *condicio iuris* della formalizzazione definitiva dell'affare, ma al momento del raggiungimento tra le parti di un accordo sui termini essenziali dell'affare da concludersi; nel caso di specie, infatti, l'opponente assumeva l'obbligo di pagare in favore dell'odierna opposta la somma di euro 9.000,00, oltre iva, indipendentemente dalla conclusione dell'affare, ma solo per effetto della semplice accettazione da parte del promittente venditore della proposta d'acquisto. E' stato, infatti, più volte autorevolmente affermato come l'atto della convenzione negoziale di cui all'art. 1754 c.c. ben possa derogare al disposto di cui al successivo art. 1755 c.c., mediante pattuizione dell'obbligo di corresponsione della provvigione, da parte del cliente, indipendentemente dalla conclusione dell'affare per l'effetto della



3

semplice acquisizione, da parte del mediatore, di un'offerta omogenea a quella indicatagli (Cfr. Cass. Civ. sez. 3 n. 7630/2002; Cass. Civ. Sez. 3 n. 9818/1997).

Per quanto concerne il punto relativo alla metratura dell'immobile, nel modulo sottoscritto si fa riferimento ad un acquisto a corpo e non a misura e con riferimento al mutuo, la provvigione non risulta che sia stata condizionata all'ottenimento del mutuo da parte dell'opponente; questi due elementi qualora fossero stati ritenuti di fondamentale importanza dall'opponente dovevano essere evidenziati con una maggiore attenzione e ponderazione prima della sottoscrizione dei contratti.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

PER QUESTI MOTIVI

definitivamente pronunciando, ogni altra contraria istanza disattesa:

- 1) rigetta l'opposizione proposta dalla Dr.ssa Liuzzo Romana confermando integralmente il decreto ingiuntivo n. 6302/09, reso dal Tribunale di Roma;
- 2) condanna l'opponente al pagamento delle spese processuali in favore dell'opposta che si liquidano in euro 2.100,00, oltre accessori.

Così deciso in Roma, il 20 giugno 2013. Letta in udienza alle ore 14.30.

IL CAPOCANTIERE
Simonetta Protesi



Il Giudice
Giulio Falso

