



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE di BARCELLONA P.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice di Pace di Barcellona PG, avv. Angelo Ragonese de Gregorio,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al **n. 253/2024 R.G.** assunta in decisione
all'udienza del 31.1.2025, vertente

tra

██████████ ██████████ ██████████ ██████████, p.i.
██████████, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede
in ██████████, ed elettivamente domiciliata presso lo
studio dell'Avv. Domenico Barbarino, in Catania via Conte Ruggero n.20,
che la rappresenta e difende giusta procura in atti attrice

contro

██
██

rappresentata e difesa come da procura in atti, dall'Avv. Alberto Barbera
presso il cui studio di Barcellona via Mandanici n.87 è elettivamente
domiciliata convenuta

OGGETTO: Pagamento somme.

CONCLUSIONI: all'udienza del 31.1.2025 i procuratori delle parti
precisavano le conclusioni riportandosi agli atti e verbali di causa.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



Con atto regolarmente notificato l'attrice conveniva in giudizio dinanzi al Giudice di Pace [REDACTED], per ivi sentirla condannare al pagamento della somma di € 5.100,00 compresa iva, in virtù della attività di mediazione immobiliare espletata su incarico dell'acquirente dell'immobile sito in Catania, di proprietà della convenuta; precisava di avere gestito la trattativa per l'acquisto, conclusasi con la sottoscrizione di un "*contratto preliminare di compravendita*" del 18.11.2022, con il versamento di €20.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e acconto sul prezzo, da parte dell'acquirente in data 21.11.22; che l'atto pubblico non si era potuto stipulare in presenza di irregolarità urbanistiche e catastali sull'immobile promesso in vendita, sottaciute dalla venditrice in sede di stipula del preliminare, ma riconosciute nella successiva fase di mediazione; che la convenuta, regolarmente costituita in mora, esperita la mediazione, non aveva saldato i compensi; con il favore delle spese di causa.

Costituitasi in giudizio, [REDACTED] contestava quanto *ex adverso* dedotto e chiedeva il rigetto della domanda; in via preliminare eccepiva la carenza di legittimazione attiva in capo all'attrice, perché diversa l'Agenzia immobiliare risultante dai documenti prodotti, nonchè trattandosi di "mediazione atipica" per cui solo il mandante (acquirente) aveva l'onere di pagare il compenso, in assenza di un contratto di conferimento incarico sottoscritto dalla convenuta. Nel merito, riteneva la somma non dovuta in quanto l'affare non si era concluso per asserite irregolarità urbanistiche e catastali per la responsabilità dell'Agente immobiliare, il quale avrebbe dovuto eseguire i necessari approfondimenti



tecnici ex lege.

Instauratosi il giudizio, ammesso ed espletato l'interrogatorio formale della convenuta, nonché prova testimoniale, precisate le conclusioni e depositate comparse conclusionali, all'udienza del 31.1.2025 la causa è stata assunta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nel merito la domanda attorea è parzialmente fondata e merita accoglimento nei termini di cui appresso.

La controversia va inquadrata nella disciplina dettata dagli artt. 1754 e segg. c.c.

La mediazione tipica di cui all'art. 1754 c.c. comporta che il mediatore, senza vincoli e quindi in posizione di imparzialità, ponga in essere un'attività giuridica in senso stretto di messa in relazione tra due o più parti, idonea a favorire la conclusione di un affare (Cass. Sent. n. 16382/09).

L'art. 1754 c.c. non afferma che il mediatore deve essere incaricato da entrambe le parti ma che tale è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza. Il rapporto di mediazione, inteso come interposizione neutrale tra due o più persone per agevolare la conclusione di un determinato affare, non postula necessariamente un preventivo accordo delle parti sulla persona del mediatore, ma è configurabile pure in relazione ad una materiale attività intermediatrice che i contraenti accettano anche soltanto tacitamente, utilizzandone i risultati ai fini della stipula del contratto.



In altri termini, la mediazione tipica è soltanto quella svolta dal mediatore in modo autonomo, senza essere legato alle parti da alcun vincolo di mandato o di altro tipo e non costituisce un negozio giuridico, ma un'attività materiale dalla quale la legge fa scaturire il diritto alla provvigione (Cass. Sent. n. 21737/2010).

La giurisprudenza della Suprema Corte è consolidata nel senso che il diritto del mediatore al compenso va ricollegato all'utilità dell'opera svolta dal mediatore nel favorire la conclusione dell'affare; non alle forme giuridiche mediante le quali l'affare medesimo sia stato completato, nè alla circostanza che la formalizzazione finale coincida in tutto e per tutto con le modalità di gestione del rapporto nella fase delle trattative.

La realizzazione del risultato economico perseguito dalle parti prevale su ogni altra considerazione, qualora il suddetto risultato sia stato raggiunto per effetto dell'intervento del mediatore.

Qualora si accerti che il bene oggetto della compravendita è il medesimo in relazione al quale era stato a suo tempo sollecitato l'intervento del mediatore, che il mediatore stesso ha messo in contatto venditore e compratore e che a seguito di tale contatto la compravendita è stata conclusa, spetta al mediatore il diritto al compenso qualunque siano le modalità formali con cui il trasferimento si realizza ed anche se le parti originarie sostituiscano altri a sè nell'intestazione giuridica del risultato finale (Cass. sent. n.4758/2012).

Anche nella fattispecie della cd. Mediazione *atipica*, vige il principio secondo cui:

“Sia in presenza di una mediazione tipica (a norma dell'art. 1754 c.c.,



secondo cui è mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza, essendo in posizione di imparzialità rispetto ai contraenti) che di una mediazione atipica (che ricorre nel caso i cui il mediatore abbia ricevuto l'incarico da uno dei contraenti, di svolgere una attività intesa alla ricerca di una persona interessata alla conclusione di uno specifico affare), il rapporto assume carattere contrattuale e può perfezionarsi anche mediante comportamenti concludenti che implichino la volontà dei contraenti di avvalersi dell'opera del mediatore o mediante la semplice accettazione dell'opera da questi svolta. Occorre, quindi, che la parte - destinataria della domanda di pagamento del compenso - sia stata posta in grado di conoscere il ruolo svolto dall'intermediario il quale deve operare in modo palese, rendendo nota la qualità rivestita. L'onere della prova di tali presupposti è a carico della parte che pretenda di essere remunerata per l'opera prestata, trattandosi di elemento costitutivo del diritto al compenso” (Cass. Sent. n.28269/2019).

Va pertanto applicato il principio per cui, ove il rapporto di mediazione sia sorto per incarico di una delle parti ma abbia avuto poi l'acquiescenza dell'altra, quest'ultima resta del pari vincolata verso il mediatore (Cass. Sent. n.21737/2010); presupposto del sorgere di tale obbligazione, per la parte intermediata, è l'aver avuto consapevolezza dell'intervento del mediatore nella conclusione dell'affare (Cass. Sent. n.8126/2009), che nella fattispecie è evidente.

Quanto poi al momento in cui sorge il diritto del mediatore alla



provvigione ex art.1755, la Suprema Corte ha recentemente chiarito che:

“Nel contratto di mediazione, il diritto alla provvigione di cui all'art. 1755 c.c. sorge nel momento in cui può ritenersi intervenuta la conclusione di un affare, ossia quando fra le parti messe in contatto dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna ad agire per l'esecuzione (o risoluzione) del contratto stesso; ne consegue che la provvigione spetta al mediatore anche quando sia intervenuto per consentire la stipula tra le parti di un contratto preliminare di vendita di un immobile privo della concessione edificatoria e non regolarizzabile urbanisticamente, posto che la sanzione di nullità prevista dall'art. 40 della legge n. 47 del 1985 si applica ai soli atti di trasferimento comportanti effetti reali e non a quelli con efficacia obbligatoria” (Cass. Sent. n.20132/2022).

Ciò premesso va rigettata la eccezione di carenza di legittimazione attiva sollevata dalla convenuta anche in relazione al fatto che tutti gli atti relativi alla trattativa *de qua*, risultano sottoscritti dalla attrice.

Nel merito, dalle risultanze istruttorie ed in particolare dalla documentazione prodotta in giudizio, è emerso che l'attrice ha effettivamente svolto la propria attività al fine della conclusione dell'affare; tuttavia la convenuta non corrispondeva la provvigione.

Dall'interrogatorio formale della convenuta, sono confermati i contatti tra l'attrice (in persona del fratello e collaboratore della titolare) e la venditrice, che confermava di avere ricevuto la proposta di acquisto, di avere trasmesso la documentazione per il contratto, di avere sottoscritto il contratto preliminare, di avere ricevuto l'assegno di acconto e di non avere



corrisposto la provvigione.

Emerge quindi che *la parte - destinataria della domanda di pagamento del compenso - è stata posta in grado di conoscere il ruolo svolto dall'intermediario.*

Nella fattispecie è pacifico tra le parti che il 18.11.2022 veniva sottoscritto un contratto preliminare di compravendita (prodotto in atti) per l'immobile della convenuta, con il successivo versamento da parte dell'acquirente di €20.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; che in detto atto la venditrice dichiarava che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della L. 28.02.1985 num. 47, i lavori di costruzione del fabbricato di cui faceva parte l'unità immobiliare promessa in vendita, erano iniziati ed ultimati anteriormente al 1° Settembre 1967 e che successivamente non erano state eseguite opere per le quali occorresse licenza o concessione edilizia. Dichiarava inoltre che l'immobile sarebbe stato trasferito urbanisticamente e catastalmente in totale conformità.

Emerge altresì che, rilevata l'anomalia che avrebbe impedito la stipula dell'atto pubblico, nelle successive trattative sfociate in una procedura di mediazione e persino con l'intervento del Notaio che avrebbe stipulato l'atto, la venditrice riconosceva il problema e si impegnava a porvi rimedio, senza tuttavia ottemperare.

Pertanto non può imputarsi la mancata stipula ad una negligenza della Agenzia, bensì a fatto e colpa della convenuta, in violazione degli obblighi di buona fede, ex art.1375 cc.

Risulta dimostrata per tabulas tutta l'attività prestata per la stipula del contratto preliminare.



In ragione di ciò può ben affermarsi che l'attrice ha assolto l'onere di dimostrare la fondatezza della propria domanda in ordine al regolare espletamento dell'attività ex art.1754 cc.

Pertanto dai superiori mezzi istruttori si desumono sufficienti elementi per ritenere la convenuta tenuta al pagamento dei compensi, anche in assenza di conducenti elementi contrari offerti dalla stessa.

In ordine alla individuazione delle somme dovute, occorre fare riferimento alla documentazione prodotta dalla convenuta ed in particolare alla *proposta d'acquisto* elaborata ed inviata dalla attrice alla venditrice, a cui era allegata una dichiarazione riguardante la provvigione, quantificata dalla stessa attrice in **€1.500,00** oltre iva; pertanto la somma da liquidare in favore della attrice, a titolo di compenso, va contenuta entro detto limite. Su tale somma vanno calcolati gli interessi legali dalla domanda.

Infine, in virtù del principio della soccombenza ex art. 91 c.p.c., occorre condannare la convenuta al pagamento delle spese processuali in favore dell'attrice, che vanno parzialmente compensate in virtù della differenza tra chiesto e pronunciato, e si liquidano in complessivi **€1.150,00**, di cui €150,00 per spese e € 1.000,00 per onorari di avvocato.

p.q.m.

il Giudice di Pace di Barcellona P.G. avv. Angelo Ragonese de Gregorio, definitivamente pronunciando, accoglie parzialmente la domanda attorea, e per lo effetto condanna [REDACTED] al pagamento in favore della [REDACTED] della complessiva somma di **€1.500,00** oltre iva, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;



condanna altresì la convenuta al pagamento delle spese di causa che liquida
in complessivi € **1.150,00** oltre spese generali, Iva e Cpa, da distrarre in
favore del procuratore della attrice che ha reso la prescritta dichiarazione;
Sentenza per legge provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Barcellona P.G. addì 23 aprile 2025

Il Giudice di Pace

Angelo Ragonese de Gregorio

