

Prescrizione, dies a quo, provvigione, mediatore, contratto preliminare, agente Tribunale Rovigo, sentenza 19.10.2012

E' dal momento di stipulazione del contratto preliminare di vendita che scatta il termine prescrizione del diritto alla provvigione dell'agente immobiliare, non rilevando né la data di stipulazione del contratto definitivo, né l'eventuale circostanza che il titolare dell'agenzia abbia compiuto talune attività finalizzate all'integrazione del contenuto del contratto definitivo.

(*) Riferimenti normativi: [art. 2950 c.c.](#)

(Fonte: [Massimario.it - 43/2012](#). Cfr. [nota](#) di Maria Elena Bagnato)

MASTER BREVE IN CONTRATTUALISTICA INTERNAZIONALE

Padova dal 8 novembre 2013 - Roma dal 8 marzo 2014

Sconti per iscrizioni anticipate e di gruppo o possibilità di finanziamento

Tribunale di Rovigo

Sentenza 19 ottobre 2012

MOTIVI DELLA DECISIONE

X. Y. titolare della “Agenzia Immobiliare K.” ha proposto appello avverso la sentenza del Giudice di Pace di Adria n. 63/10 El. Sent., n. 328/C/05 R.G., depositata in Cancelleria il giorno 11 febbraio 2010, deducendo l'illegittimità del provvedimento impugnato sotto due profili: la mancata applicazione dell'art. 2944 c.c. e l'erronea ricostruzione dei fatti posti a fondamento della decisione per mancata considerazione della protrazione dell'attività sino alla data della stipulazione del contratto definitivo.

In particolare, la parte attrice ha dato atto che il Giudice avrebbe errato nell'applicazione dell'istituto della prescrizione, perché non avrebbe considerato che W. J. avrebbe riconosciuto il proprio debito, con ciò interrompendone il decorso, e non avrebbe valutato che il *dies a quo* doveva essere individuato nella data di stipulazione del contratto definitivo e non in quello del contratto preliminare, posto che la parte attrice aveva svolto un'ulteriore attività relativa all'immobile oggetto della compravendita per consentire alle parti di giungere alla stipulazione del contratto definitivo.

Le parti convenute si sono riportate alle proprie difese nel giudizio di primo grado, invocando W. J. l'intervenuta prescrizione del diritto e H. Q. la assenza di contatti tra le parti, oltre a formulare espressamente un'eccezione di inammissibilità dell'appello per mancata esplicitazione della censura della sentenza di primo grado sul punto.

L'appello è infondato e deve essere respinto.

La sentenza di primo grado ha correttamente ricostruito la vicenda storica, facendo puntuale applicazione degli insegnamenti nomofilachici della Suprema Corte.

Non è contestata l'attività di mediazione immobiliare svolta dalla parte attrice a favore di W. J.; tuttavia il diritto alla provvigione si è prescritto, ai sensi dell'art. 2950 c.c., essendo decorso oltre un anno tra la data di stipulazione del contratto preliminare (28 maggio 2002) e la data di richiesta (17 novembre 2004).

L'appellante ritiene tale conclusione errata per le ragioni sopra esposte, ma le argomentazioni non paiono condivisibili.

In primo luogo, deve osservarsi come non vi sia prova dell'intervenuta interruzione della prescrizione a seguito dell'avvenuto riconoscimento del debito da parte di W. J.

Se è indiscutibile che l'art. 2944 c.c. individua quale causa di interruzione della prescrizione il riconoscimento dell'altrui diritto, è altrettanto vero che dal momento dell'evento interruttivo comincia a decorrere un nuovo termine prescrizione, ai sensi dell'art. 2945 c.c.

Era, dunque, necessario che la parte attrice dimostrasse che W. J. aveva riconosciuto espressamente il proprio debito in data successiva al 17 novembre 2003.

Tuttavia l'istruttoria di primo grado non ha dato tale risultato; il relativo capitolo di prova non avrebbe dovuto essere ammesso perché privo di riferimenti temporali. In ogni caso, anche il teste escusso (L. Z.) che ha confermato il capitolo n. 7 non ha definito temporalmente la circostanza, non consentendo di ritenere fondata la relativa allegazione (ovvero, si ripete, che W. J. ha confessato il proprio debito anche in data successiva il 17 novembre 2003, posto che un riconoscimento in data antecedente non avrebbe comunque impedito la maturazione del termine prescrizione).

Nè può dirsi che la mera affermazione "*si, è vero*" possa valere a confermare le plurime circostanze dedotte nel capitolo, ovvero che il J. sarebbe passato in agenzia più volte, anche dopo la stipulazione del contratto definitivo, ammettendo il proprio debito ed impegnandosi a versare quanto richiesto.

In assenza di precisazioni, anche volendo ritenersi provata la circostanza del riconoscimento del debito, non è possibile darne una datazione temporale idonea a superare l'eccezione di prescrizione.

In secondo luogo deve rilevarsi come la domanda di pagamento della provvigione si sia fondata su un rapporto di mediazione tipica e non di mandato, sicché il diritto al compenso è maturato con la conclusione dell'affare, ovvero con la stipulazione del contratto preliminare.

Sotto questo profilo non rileva né la data di stipulazione del contratto definitivo, né l'eventuale circostanza che il titolare dell'Agenzia abbia compiuto talune attività finalizzate all'integrazione del contenuto del contratto definitivo (cfr. Cass., 3 ottobre 2007, n. 9676: *“Al fine di riconoscere il diritto alla provvigione al mediatore ex art. 1755 cod. civ., l'affare deve ritenersi concluso quando tra le parti poste in relazione dal mediatore si sia validamente costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione del contratto. Pertanto, anche un contratto preliminare di compravendita deve considerarsi atto conclusivo dell'affare, salvo che le parti abbiano inteso derogare alla disciplina legale attribuendo il diritto alla provvigione al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita”*).

Non trattandosi di un negozio giuridico, ma di *“un'attività materiale dalla quale la legge fa scaturire il diritto alla provvigione”* ([Cass., 14 luglio 2009, n. 16382](#)), non rileva che il mediatore ponga in essere ulteriori attività - per altro non precisamente individuate - tese a limare il contenuto del definitivo: il diritto sorge, e da quel momento inizia a prescrivere, nel momento in cui l'affare è concluso.

Posto che, stipulato il contratto preliminare, le parti non possono rifiutarsi di stipulare quello definitivo, il quale, in assenza di diversa volontà contrattuale, deve avere il contenuto del primo, l'affare deve intendersi concluso con la stipulazione del solo contratto preliminare.

L'eventuale attività successiva posta in essere dal mediatore potrà al più avere una qualche valenza giuridica sotto un diverso profilo, qualora si configuri un rapporto negoziale con la parte, ma non incide sul diritto alla provvigione, né configura un atto di interruzione della prescrizione.

In altre parole, stipulato il contratto preliminare le parti erano tenute alla stipulazione del definitivo: le attività poste in essere dall'Agenzia Immobiliare per modificare il definitivo non possono perciò essere teleologicamente collegate alla conclusione dell'affare, perché l'affare era già concluso. Né la provvigione può essere collegata alla stipulazione del definitivo perché questo non è un *“affare autonomo”* il necessario adempimento giuridico dell'impegno assunto con il preliminare.

Quanto esposto sarebbe sufficiente a respingere la domanda anche nei confronti di H. Q., moglie di W. J., intestataria del bene all'atto di stipulazione del definitivo; tuttavia, in questo caso, la domanda era infondata perché manca il presupposto giuridico fondante la richiesta di pagamento della provvigione.

La Agenzia Immobiliare ha agito mettendo in contatto W. J. e la "Finanziaria Industriale P. s.r.l.", non H. Q.

Il diritto alla provvigione, come detto, nasce da un fatto giuridico: la "messa in contatto" e la conseguente stipulazione del negozio.

La circostanza che nel preliminare fosse stata inserita la facoltà di nominare altra persona in sede di stipulazione del contratto definitivo non incide in alcun modo sulla fattispecie giuridica.

Anche presupponendo che H. Q. fosse consapevole della vicenda storica, ella non è stata messa in contatto per la stipulazione del contratto preliminare e non è sorto, dunque, alcun obbligo giuridico a suo carico; né la parte attrice ha prospettato un'ipotesi di mediazione atipica nella quale il mandante fosse W. J. in proprio e quale rappresentante di H. Q. (per altro priva della forma richiesta ai sensi degli artt. 1705 e 1392 c.c.).

Le spese del giudizio, così come liquidate in dispositivo, in virtù del D.M. n. 140/2012 (cfr. [Cass., 29 settembre 2012, n. 16581](#) sull'applicabilità anche in relazione all'attività posta in essere antecedentemente alla sua entrata in vigore), debbono seguire la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Rovigo – sezione distaccata di Adria – nella persona del Giudice Unico dott. Mauro Martinelli, definitivamente pronunciando nella causa n. 131/2010 R.G., ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa, così provvede:

- 1. RESPINGE l'appello proposto da X. Y. ne confronti di W. J. e H. Q.;**
- 2. CONDANNA X. Y. alla rifusione delle spese di lite sostenute da W. J. , liquidate in € 2.000,00, oltre accessori come per legge;**
- 3. CONDANNA X. Y. alla rifusione delle spese di lite sostenute da H. Q., liquidate in € 2.000,00, oltre accessori come per legge.**

Adria, 19 ottobre 2012.

IL GIUDICE

Dott. Mauro Martinelli