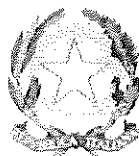


N. R.G. 3302/2017



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Zambotto  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3302/2017 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. CALVELLO  
CLAUDIO, elettivamente domiciliato in VIA PREVITALI 30 35031 ABANO TERME presso il  
difensore avv. CALVELLO CLAUDIO

ATTORE

contro

██████████ (C.F. ██████████), contumace

██████████ SANTI (C.F. ██████████), contumace

██████████ COSTRUZIONI S.R.L. (C.F. ██████████), difeso dall'avv. ██████████,  
elettivamente domiciliato in VIA ██████████ presso il  
difensore avv. ██████████

██████████ (C.F. ██████████), difeso dall'avv. ██████████,  
elettivamente domiciliato in VIA ██████████ presso il difensore avv. ██████████



D. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), difeso dall'avv. [REDACTED] e  
elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTI

### CONCLUSIONI

#### PARTE ATTRICE:

Nel merito: voglia l'On.le Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta

- accertato e dichiarato il diritto dell'odierno attore alle provvigioni previste nei contratti preliminari di compravendita prodotti sub. docc. 2, 3 e 4,

- condannare:

· B. [REDACTED], C.F. [REDACTED] e S. [REDACTED], C.F. [REDACTED] P, al pagamento in favore dell'attore, in solido tra loro, dell'importo di € 3.660,00, o di quella maggiore o minore somma che dovesse venire accertata in corso di causa e da determinarsi, all'occorrenza, in via equitativa ex art. 1226 c.c;

· [REDACTED] Costruzioni S.r.l., P.IVA [REDACTED], al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € 13.298,00=, o di quella maggiore o minore somma che dovesse venire accertata in corso di causa e da determinarsi, all'occorrenza, in via equitativa ex art. 1226 c.c;

· F. [REDACTED] C.F. [REDACTED], al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € 4.880,00=, o di quella maggiore o minore somma che dovesse venire accertata in corso di causa e da determinarsi, all'occorrenza, in via equitativa ex art. 1226 c.c.;

· P. [REDACTED] C.F. [REDACTED], al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € 4.758,00= oltre IVA, o di quella maggiore o minore somma che dovesse venire accertata in corso di causa e da determinarsi, all'occorrenza, in via equitativa ex art. 1226 c.c.;

· I. [REDACTED] o, S. [REDACTED] a, [REDACTED] e Costruzioni S.r.l., [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] al pagamento in favore dell'attore, in solido tra loro, dell'importo di € 770,16 a titolo di spese legali stragiudiziali, o di quella maggiore o minore somma che dovesse venire accertata in corso di

pagina 2 di 15



causa e da determinarsi, all'occorrenza, in via equitativa ex art. 1226 c.c; salvo un diverso calcolo, anche maggiore, dell'IVA, oltre ad interessi legali sulle somme dovute a titolo di provvigione dalla data della messa in mora al saldo.

Con vittoria di spese e competenze da distrarsi a norma dell'art. 93 c.p.c. a favore dell'Avvocato Claudio Calvello quale procuratore antistatario, nonché con sentenza munita della clausola di provvisoria esecuzione.

#### **In via istruttoria**

Rimettere la causa in istruttoria, al fine di ammettere le prove per interpellato e testi (al netto dei capitoli n. 8, 9 e 10 della prova per testi e n. 5, 10 e 11 dell'interrogatorio formale di cui alla memoria n. 2 ex art. 183, sesto comma, c.p.c., già ammessi), oltre alla Consulenza Tecnica di Ufficio che, per comodità, di seguito si riportano:

A) **PROVA PER TESTI** sui seguenti capitoli di prova:

1. Vero che Lei, Arch. [REDACTED], nell'ottobre 2014, informava il Rag. [REDACTED] che [REDACTED] Costruzioni S.r.l. era alla ricerca di un terreno su cui edificare delle nuove abitazioni?
2. Vero che, nell'occasione di cui al capitolo n. 1, il Rag. [REDACTED], segnalava come corrispondente alle esigenze manifestate dalla società [REDACTED], il lotto di terreno di proprietà dei coniugi [REDACTED] sito in Abano Terme (PD), via [REDACTED]?
3. Vero che Lei, Arch. [REDACTED], nell'ottobre 2014, indirizzava la società di costruzioni [REDACTED] all'agenzia immobiliare del Rag. Salmin?
4. Vero che, tra la fine del 2014 e l'inizio del 2015, il Rag. Salmin metteva in contatto Lei, Arch. Varotto, con i coniugi [REDACTED]?
5. Vero che, a novembre 2014, il Rag. Salmin metteva in contatto [REDACTED] Costruzioni s.r.l. con i coniugi [REDACTED]?
6. Vero che Lei Arch. [REDACTED] nella primavera del 2015, intratteneva rapporti pressoché quotidiani con il Rag. [REDACTED] al fine di meglio definire ogni aspetto della pratica immobiliare che interessava Edilbiemme, i sigg. [REDACTED], e i coniugi [REDACTED]?
7. Vero, Arch. [REDACTED] che la trifamiliare, sita in Abano Terme (PD), via [REDACTED], è stata costruita, in seguito al contratto di compravendita del 06.05.2016, sulla base dei progetti e delle



autorizzazioni da Lei già presentate nei primi mesi del 2015, ovvero durante l'attività di mediazione del Rag. Salmin?

Si indica come testimone sui predetti capitoli di prova n. 1-7 l'Arch. [REDACTED], con studio in Montegrotto Terme (PD) [REDACTED],

8. Vero che, nel mese di maggio 2015, presso la sede di Agenzia [REDACTED] si svolgeva un incontro tra il Rag. [REDACTED] la sig.ra [REDACTED]?

9. Vero che in occasione dell'incontro di cui al capitolo n. 8, il Rag. [REDACTED] proponeva ai sig. [REDACTED] e [REDACTED] di acquistare direttamente il terreno sito in Abano Terme (PD), via s. Bartolomeo, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e poi di incaricare la società [REDACTED] di costruirvi la trifamiliare?

Si indica come testimone sui predetti capitoli di prova n. 8-9 il sig. [REDACTED], padre del Rag. [REDACTED] e presente all'incontro di cui sopra, residente in Teolo (PD), via Valli n. 24.

10. Vero che il giorno 2 aprile 2015 alle ore 9.00, si svolgeva un incontro presso lo studio del Notaio [REDACTED] a cui erano presenti il Dott. [REDACTED], il Geom. [REDACTED] e il Rag. [REDACTED]?

11. Vero che, durante l'incontro di cui al capitolo n. 10, il Geom. [REDACTED] contattava telefonicamente l'Arch. [REDACTED]?

12. Vero che, l'incontro di cui al capitolo n. 10, era volto a meglio definire ogni aspetto della pratica immobiliare che interessava [REDACTED], i sigg. [REDACTED] [REDACTED], e i coniugi [REDACTED] [REDACTED]?

Si indicano come testi sui predetti capitoli di prova n. 10-12, l'Arch. [REDACTED], con studio in Montegrotto Terme (PD) [REDACTED] e il Geom. [REDACTED], c/o presso lo Studio del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] (PD) [REDACTED]

**B) INTERROGATORIO FORMALE** dei convenuti [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e il legale rappresentante *pro tempore* di [REDACTED] Costruzioni S.r.l. sui seguenti capitoli:

1. Vero che Lei, nell'autunno del 2014, conferiva all'agenzia del Rag. [REDACTED] l'incarico verbale di mediatore per la vendita della sua abitazione sita in Abano Terme (PD), via [REDACTED], e di un terreno edificabile ad essa adiacente?



2. Vero che, sempre nell'autunno del 2014, dopo aver conferito l'incarico di mediatore immobiliare all'agenzia Rag. [REDACTED] Lei consegnava al Rag. [REDACTED] il documento, sub. doc. 1 che si rammostra, riportante le caratteristiche del suddetto terreno?

3. Vero che, nell'autunno del 2014, il Rag. [REDACTED] portava dei potenziali acquirenti a visionare gli immobili di Sua proprietà siti in Abano Terme (PD), [REDACTED]?

4. Vero che Lei, nel mese di novembre 2014, veniva messo in contatto con [REDACTED] Costruzioni S.r.l., per la vendita del terreno di Sua proprietà sito in Abano Terme (PD) via [REDACTED], grazie all'attività di intermediazione immobiliare del Rag. [REDACTED]?

5. Vero che in occasione della stipula del preliminare del 02.12.2014, come da doc. 2 che si rammostra, Lei informava il sig. [REDACTED], padre della legale rappresentante di [REDACTED], che il lotto di terreno edificabile, sito in Abano Terme (PD), via [REDACTED] ed oggetto del predetto preliminare di compravendita, era gravato da ipoteca?

Sui predetti capitoli n. 1-5 si chiede il disporsi dell'interrogatorio formale dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED];

6. Vero che tra la fine del 2014 e l'inizio del 2015 si recava presso l'agenzia immobiliare del Rag. [REDACTED] manifestando di essere interessato all'acquisto di una nuova abitazione?

7. Vero che Lei veniva informata dal mediatore immobiliare Rag. [REDACTED] del progetto di costruzione di una trifamiliare nel terreno sito in Abano Terme (PD), via [REDACTED] di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED];

8. Vero che Lei nel mese di gennaio 2015 veniva messa in contatto con [REDACTED] per effetto dell'attività di intermediazione immobiliare del Rag. [REDACTED];

9. Vero che nel mese di marzo 2015, Lei sig. [REDACTED] si rivolgeva al Rag. [REDACTED] per comunicare le modifiche murarie e prospettiche (quali a titolo esemplificativo: eliminazione del muro divisorio del garage per creare un ambiente unico, con il soggiorno, di 42 mq; putrella a vista in sostituzione del muro divisorio del garage; spostamento finestra in angolo al piano terra ai piedi della scala; allungamento del portico esterno ecc.) che intendeva apporre al progetto del cantiere sito in Abano Terme (PD), via [REDACTED], come da doc. 5 che si rammostra?



10. Vero che nel mese di maggio 2015 presso la sede di Agenzia [REDACTED] si svolgeva un incontro tra il Rag. [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] e al sig. [REDACTED]?

11. Vero che in occasione dell'incontro di cui al capitolo precedente, il sig. Salmin proponeva ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] di acquistare direttamente il terreno sito in Abano Terme (PD), via s. [REDACTED], di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e poi incaricare la società [REDACTED] di costruirvi la trifamiliare? Sui predetti capitoli n. 6 - 11 si chiede il disporsi dell'interrogatorio formale di [REDACTED] e [REDACTED].

12. Vero che [REDACTED] Costruzioni S.r.l., nel mese di novembre 2014, veniva messa in contatto con i sigg. [REDACTED], interessati a vendere il terreno di loro proprietà sito in Abano Terme (PD), via s. [REDACTED], di proprietà dei sigg. [REDACTED], grazie all'attività di intermediazione immobiliare del Rag. [REDACTED]?

13. Vero che Lei, legale rapp.te di [REDACTED] Costruzioni S.r.l., nel mese di gennaio 2015, veniva messa in contatto con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], intenzionati ad acquistare una abitazione trifamiliare, grazie all'attività di intermediazione immobiliare del Rag. [REDACTED]?

Sui predetti capitoli n. 12-13 si chiede il disporsi dell'interrogatorio formale del **legale rappresentate pro tempore di [REDACTED] Costruzioni S.r.l.**

### **C) CTU sull'immobile**

Si chiede disporsi CTU volta a determinare, esaminati gli atti e documenti di causa, se via sia o meno corrispondenza/identità tra l'affare proposto alle parti convenute dal Rag. Salmin, nel periodo che va dall'autunno del 2014 alla primavera del 2015 e quello concluso dalle medesime parti il 06.05.2016, con atto di compravendita del Notaio [REDACTED].

Si dichiara, infine, di non accettare il contraddittorio su eventuali nuove domande e/o eccezioni formulate da controparte.

### **PARTE CONVENUTA EDILBIEMME COSTRUZIONI SRL:**

#### **Nel merito**

-rigettare tutte le domande di parte attrice perchè prive di fondamento in fatto e in diritto per tutti i motivi esposti, ovvero per le eccezioni di inadempimento e di prescrizione svolte in atti.



In ogni caso con condanna di spese, diritti ed onorari di causa da distrarsi in favore dello scrivente patrocinio che all'uopo dichiara di aver anticipato le prime e non riscosso i secondi.

**In via Istruttoria**

Previa rimessione della causa in istruttoria, si insiste nell'accoglimento dei mezzi di prova orali, per interpellato e per testimoni, formulati nelle memorie ex art. 183 co. 6 nn. 2 e 3 c.p.c. al netto dei capitoli già ammessi giusta ordinanza del 16.10.2018 e dei testimoni già escussi come da verbale di udienza del 22.01.2019.

Rispetto alla CtU richiesta da controparte, si reitera l'eccezione per cui detta istanza è volta a sopperire ad una carenza probatoria avversaria. Detta Consulenza sarebbe infatti del tutto esplorativa e, per come formulata, anche generica e suggestiva.

**PARTE CONVENUTA [REDACTED] E [REDACTED]:**

Respingersi le domande attore perchè infondate in fatto ed in diritto con integrale refusione delle spese di lite da distrarsi in favore del procuratore costituito ex art. 93 cpc.



**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

1. [REDACTED], mediatore immobiliare, ha convenuto in giudizio [REDACTED] e Costruzioni Srl (di seguito per brevità [REDACTED]), [REDACTED]otto, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] chiedendo l'accertamento del diritto alla provvigione, nella misura prevista nei contratti preliminari stipulati il 2.12.2014 e il 9.3.2015, e la condanna ex art. 1754 c.c. al pagamento di tali importi o della diversa somma accertata in corso di giustizia e da determinarsi anche, all'occorrenza, in via equitativa. Ha chiesto altresì la rifusione delle spese per l'assistenza stragiudiziale, comprensiva della procedura di negoziazione assistita.

Sostiene l'attore l'identità dell'affare di cui ai sopracitati preliminari conclusi per il suo tramite - consistenti in una compravendita del terreno con permuta di una porzione della erigenda trifamiliare tra [REDACTED] e [REDACTED] come venditori ed [REDACTED] come acquirente e nella vendita da [REDACTED] e a [REDACTED]to e [REDACTED] di due delle tre porzioni di bifamiliare che la [REDACTED] e avrebbe costruito sul terreno così acquistato - con la compravendita conclusa in data 6.5.2016 da [REDACTED] e [REDACTED] come acquirenti e [REDACTED] e [REDACTED] come venditori, accompagnata dalla stipula di un contratto d'appalto tra i citati acquirenti e [REDACTED] e l'efficacia causale dell'attività dallo stesso prestata.

[REDACTED] e Costruzioni Srl si è costituita deducendo la mancanza di identità tra l'affare dedotto e quello concluso con [REDACTED] e [REDACTED] e la mancanza di nesso di causa tra l'attività svolta dal mediatore e il contratto stipulato con [REDACTED]to e [REDACTED] nonché comunque il mancato avverarsi del buon fine dell'affare; ha poi eccepito l'inadempimento del mediatore rispetto al preliminare sottoscritto con [REDACTED] e [REDACTED] stante la presenza dell'ipoteca sul terreno non comunicata, nonché la prescrizione ex art. 2950 c.c.. Ha contestato altresì la pretesa di rifusione delle spese stragiudiziali.

[REDACTED]to e [REDACTED] si sono costituiti chiedendo il rigetto della domanda, invocando la mancata verifica delle condizioni relative all'inizio dei lavori e al buon fine dell'affare, la mancanza del nesso di causa tra l'attività del mediatore e il contratto concluso con [REDACTED] e [REDACTED] la mancanza di identità tra l'affare dedotto dall'attore e quello da loro concluso. Hanno contestato infine la richiesta di rifusione delle spese stragiudiziali.

La causa è stata istruita con prove orali e giunge ora in decisione.

2. La domanda attorea è fondata nei limiti e per le ragioni di seguito indicate.





2.1 Questi in sintesi i fatti.

In data 2.12.2014 i signori [redacted] hanno sottoscritto, quali promittenti venditori, un preliminare di compravendita con [redacted] ne, promittente acquirente, avente a oggetto un lotto di terreno edificabile (doc. 2 att.).

Nel contratto era previsto all'articolo 2 che il prezzo di acquisto fosse saldato completamente tramite permuta di una porzione della trifamiliare che [redacted] ne avrebbe edificato sul terreno.

All'articolo 8 era poi previsto che dopo l'approvazione del progetto, e comunque entro la data della stipula notarile di vendita del terreno, le parti si impegnavano a riconoscere la provvigione di € 3.000,00 più IVA ciascuno all'agente immobiliare ([redacted]).

In data 9.3.2015 i signori [redacted] e [redacted] hanno sottoscritto due proposte d'acquisto con impegno a sottoscrivere un preliminare di compravendita avente a oggetto una porzione della trifamiliare erigenda da [redacted] (doc. 3 e 4).

La proposta è stata sottoscritta per accettazione da [redacted], così diventando irrevocabile, a norma di quanto previsto dall'art. 10 del contratto.

Successivamente, a causa della presenza di un'ipoteca sul terreno dei coniugi [redacted], l'affare non è andato in porto e in data 3 agosto 2015 i signori [redacted] [redacted] hanno ritirato l'assegno depositato a titolo di caparra; nulla è stato preteso a titolo di provvigione dall'odierno attore.

In data 6.5.2016 (doc. 3 conv. [redacted]/[redacted]) i convenuti [redacted] e [redacted] hanno acquistato dai coniugi [redacted] una porzione ciascuno del terreno edificabile di cui è causa, che era stato previamente frazionato in tre parti. La terza porzione è stata venduta a [redacted] lo.

I convenuti [redacted] e [redacted] hanno quindi sottoscritto un contratto d'appalto con [redacted] e per la realizzazione delle due abitazioni.

In data 29.7.2016 l'odierno attore intimava il pagamento delle provvigioni previste nei contratti doc. 2, 3 e 4 citati.

A fronte del rifiuto dei convenuti si è quindi arrivati al presente contenzioso.

2.2 Il titolo su cui si fonda la pretesa dell'odierno attore ex art. 1755 c.c. non sono i contratti sottoscritti nel 2014 e nel 2015, bensì la successiva compravendita del 6.5.2106.



I contratti citati costituiscono solo la prova dell'attività di mediazione svolta dall'attore e in particolare del fatto di aver messo in contatto tra loro tutte le parti in relazione a quel dato terreno edificabile, prospettando un'operazione immobiliare nella sostanza identica a quella poi concretizzatasi nel maggio 2016. A tali contratti l'attore fa altresì riferimento per la quantificazione della provvigione.

Ma tali contratti non costituiscono il fondamento della pretesa attorea: nulla infatti l'attore ha reclamato rispetto a tali contratti, inviando la richiesta di pagamento solo dopo aver appreso della conclusione della compravendita del 6.5.2016, sul presupposto che solo con tale compravendita si sia concluso l'affare dallo stesso intermediato.

Ne consegue l'infondatezza dell'eccezione di prescrizione sollevata da [redacted] e, posto che il *dies a quo* per la decorrenza della prescrizione annuale prevista dall'art. 2950 c.c., in difetto di diversa previsione normativa, deve essere individuato alla stregua della previsione generale dell'art. 2935 c.c., con riferimento al giorno in cui il diritto può esser fatto valere, ossia, nel caso di specie, con riferimento al momento di conclusione dell'affare tra i coniugi [redacted] e i convenuti [redacted] e [redacted] (Cass. 18779/2005).

La precisazione sulla fonte dell'odierna pretesa rende irrilevante anche l'eccezione di inadempimento formulata da [redacted] e sul presupposto che il mediatore non aveva comunicato la presenza dell'ipoteca sul terreno.

L'attore non rivendica infatti la provvigione per la sottoscrizione del preliminare con permuta: solo rispetto a questo contratto si sarebbe potuto invocare tale profilo.

Per le stesse ragioni anche le difese dei convenuti [redacted] e [redacted] relative alla mancata verifica delle condizioni previste agli articoli 11 e 12 dei contratti del 9.3.2015 sono inconferenti e irrilevanti: la pretesa dell'attore non si fonda su quei contratti, bensì sulla successiva compravendita del maggio 2016.

3. Si tratta allora di stabilire se l'affare concluso tra i convenuti possa ritenersi il medesimo prospettato da [redacted] e se vi sia nesso di causa tra detto affare e l'attività di mediazione svolta dall'attore.

3.1 In relazione al diritto alla provvigione la Cassazione ha specificato che il diritto del mediatore alla provvigione consegue non alla conclusione del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio fra le parti, anche se articolatasi



in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti (Cass. 6552 del 2018). L'identità va quindi stabilita alla stregua della nozione di affare come operazione di natura economica generatrice di obbligazioni, avendo riguardo più che all'aspetto giuridico formale dell'operazione all'interesse economico perseguito.

Ha altresì ritenuto che per il riconoscimento del diritto alla provvigione non rileva se l'affare si sia concluso tra le medesime parti o tra parti diverse da quelle cui è stato proposto, allorché vi sia un legame, anche se non necessariamente di rappresentanza, tra la parte alla quale il contratto fu originariamente proposto e quella con la quale è stato successivamente concluso, tale da giustificare, nell'ambito dei reciproci rapporti economici, lo spostamento della trattativa o la stessa conclusione dell'affare su un altro soggetto (Cass. 8126 del 2009; n. 20549 del 2004).

Ciò premesso, [REDACTED] è, come dalla stessa dichiarato, una società che si occupa quasi esclusivamente di appalti privati per la costruzione di fabbricati residenziali; talvolta opera anche tramite permuta di terreni con appartamenti al grezzo, sempre assicurandosi di non dover anticipare capitali propri.

Così è stato nel caso in esame, avendo per l'appunto [REDACTED] fatto ricorso a tale ultima modalità; l'accordo con il mediatore era che questi dovesse reperire anche gli acquirenti per le altre due porzioni di trifamiliare, circostanza che avrebbe consentito a [REDACTED] di realizzare gli immobili, compreso quello da permutare con i venditori del terreno, finanziandosi con le caparre e i successivi pagamenti dei promittenti acquirenti.

Gli acquirenti furono individuati dal [REDACTED] nelle persone dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED].

A causa della già citata ipoteca la vendita del terreno edificabile si è poi conclusa nel maggio 2016 direttamente tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra, provvedendo sempre alla costruzione delle abitazioni la [REDACTED].

In luogo di un doppio passaggio del terreno edificabile vi è stata un'unica compravendita.

[REDACTED], anziché comprare e poi rivendere il terreno, ha sostituito a sé, quali acquirenti finali, i signori [REDACTED] e [REDACTED], andando poi a sottoscrivere un contratto d'appalto per la costruzione delle due abitazioni.



L'affare si è pertanto realizzato attraverso una serie di atti collegati, conducendo le parti al medesimo risultato che si sarebbe raggiunto dando attuazione ai contratti sottoscritti con l'intermediazione.

Va pertanto affermata l'identità dell'affare, pur se in misura per così dire ridotta, posto che si è realizzata la vendita unicamente del terreno edificabile e non anche delle abitazioni, circostanza questa che si riflette poi sull'identificazione del valore dell'affare ai fini della determinazione della provvigione.

Non può infatti ritenersi equiparabile la sottoscrizione di un contratto d'appalto a un contratto di compravendita, per la radicale diversità oggettiva dei due contratti.

Può quindi valorizzarsi, come affare, la sola compravendita del terreno, non anche la stipula del contratto d'appalto.

3.2 Circa il nesso di causa tra la conclusione dell'affare e l'attività del mediatore, la Suprema Corte ha ripetutamente affermato che il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, senza che sia richiesto un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, essendo sufficiente, che il mediatore - pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo - abbia messo in relazione le stesse, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata (Cass. n. 6552 del 2018, conforme a n. 25851 del 2014, n. 28321 del 2005; cfr. pure Cass. n. 9984 del 2008 e n. 3438 del 2002).

Non è necessario in particolare che l'attività sia la causa unica ed esclusiva, ma è sufficiente che sia una semplice concausa e, cioè, che concorra con fattori causali differenti, tra cui anche l'attività di altri mediatori (art. 1758 c.c.). Basta, pertanto, che il mediatore abbia segnalato l'affare, sempre che la segnalazione sia il risultato di un'autonoma ricerca (Cass. n. 7554 del 1997), o abbia partecipato ad una fase delle trattative, senza che rilevi se le parti le abbiano sospese, riprendendole all'insaputa del mediatore.

In altri termini, il mediatore ha diritto alla provvigione se la conclusione dell'affare si trova in diretto rapporto causale con la sua attività ed un tale rapporto ricorre anche quando il mediatore si limiti a



porre in relazione le parti, purché tanto rappresenti l'antecedente necessario per pervenire alla conclusione dell'affare, sia pure attraverso fasi e vicende successive (Cass. 20.2.1997 n. 1566).

Ciò premesso in diritto, la sottoscrizione dei contratti del 2.12.2014 e del 9.3.2015 dimostra che l'attore ha svolto attività di mediazione tra le parti.

La previsione ivi contenuta della provvigione a carico dei contraenti costituisce il riconoscimento di tale attività da parte degli odierni convenuti.

La messa in relazione tra loro tra tutti gli odierni convenuti è quindi da ricondurre sicuramente all'opera dell'attore.

Il problema che ha impedito il perfezionamento dell'operazione così come in origine prospettata è stata la presenza di una ipoteca sul terreno.

Come risultato dalla istruttoria orale, la soluzione è stata trovata dal notaio [REDACTED] il quale è stato incaricato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di assisterli nella trattativa con la banca: è stato definito un piano di rientro con l'istituto di credito, che ha comportato la vendita anche dell'abitazione personale, per procedere alla prima parte della restituzione, e il frazionamento del terreno edificabile in tre lotti, con successiva vendita a [REDACTED] e [REDACTED], oltre che a un terzo, [REDACTED] [REDACTED], e con utilizzo del ricavato per l'estinzione del debito garantito.

L'intervento del Notaio è quindi servito a risolvere le problematiche che avevano bloccato l'operazione originaria, portandola a compimento.

Ma il Notaio [REDACTED] è stato interessato della compravendita del terreno proprio in base al preliminare del dicembre 2015 sottoscritto per il tramite dell'attore.

Quindi il suo intervento costituisce lo sviluppo di quanto già le parti avevano concordato per il tramite dell'opera del mediatore.

Il tempo trascorso non è indice dell'inserimento di una serie causale nuova e autonoma, ma semplicemente la conseguenza del protrarsi delle trattative con la banca.

Anzi, è più che plausibile ritenere che nell'ambito di queste trattative sia stata spesa la circostanza che già vi fossero due acquirenti per il terreno edificabile.

Concludendo l'intervento del Notaio, per quanto importante, non elide l'efficacia causale dell'apporto dell'attore che ha messo in contatto tra loro tutti i soggetti dell'operazione.



4. Venendo ora alla quantificazione della provvigione, non possono utilizzarsi le previsioni contenute nei documenti 2,3 e 4 attorei, posto che essi rilevano solo come prova del fatto storico dell'attività di mediazione dell'attore e non come regolamentazione contrattuale dei rapporti tra le parti.

Trova quindi applicazione il disposto di cui al secondo comma dell'art. 1755 c.c. e quindi le previsioni contenute negli usi raccolti dalla Provincia di Padova, in particolare l'art. 28, come aggiornato con deliberazione della Giunta camerale n. 18 del 31 gennaio 2019, reperibili sul sito della Camera di Commercio di Padova.

Il prezzo del terreno compravenduto è stato di € 45.000,00 per ciascuna delle porzioni, valore che corrisponde sostanzialmente a quello pattuito con l'intermediazione del [REDACTED], pari a € 130.000,00 per l'intero terreno, composto delle tre porzioni.

Può quindi affermarsi che prezzo e valore dell'affare coincidano.

A norma dell'art. 28 dei citati usi spetta come provvigione il 3% del valore per beni fino a € 100.000,00.

I convenuti [REDACTED] e [REDACTED] vanno quindi condannati in solido fra loro al pagamento di € 2.700,00 (€ 1.350,00 per ciascuna delle vendite), [REDACTED] di € 2.700, il convenuto [REDACTED] di € 1.350,00 e la convenuta [REDACTED] di € 1.350,00, importi per tutti maggiorati di IVA e interessi al tasso legale ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo.

5. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo in conformità ai valori medi dello scaglione fino a € 26.000,00, aumentati del 30% per l'assistenza del soggetto contro una pluralità di parti.

Per quanto riguarda i compensi per la fase della negoziazione assistita, si ritiene di liquidare in base alla tabella il valore minimo della sola fase di attivazione, tenuto conto dello scarno contenuto dell'invito e dell'immediata conclusione negativa.

Va disposta la distrazione a favore del difensore, dichiaratosi antistatario.

Quanto alle spese della relazione di parte prodotta dagli attori la stessa appare del tutto superflua e non può quindi porsi a carico dei convenuti.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così



dispone:

accertato il diritto alla provvigione dell'attore C [redacted] in per le ragioni di cui in parte motiva nei confronti dei convenuti tutti, per l'effetto condanna [redacted] an e [redacted] nti in solido al pagamento in suo favore dell'importo di € 2.700,00 oltre IVA e interessi al tasso legale ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo, [redacted] e Costruzioni Srl al pagamento in suo favore dell'importo di € 2.700,00 oltre IVA e interessi al tasso legale ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo, [redacted] al pagamento in suo favore dell'importo di € 1.350,00 oltre IVA e interessi al tasso legale ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo, [redacted] pagato al pagamento in suo favore dell'importo di € 1.350,00 oltre IVA e interessi al tasso legale ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo.

Condanna altresì i convenuti tutti in solido a rimborsare a [redacted] in le spese di lite, che si liquidano in € 636,25 per spese, € 6.495,50 per onorari, oltre IVA, se dovuta, c.p.a. e 15,00 % per spese generali, con distrazione a favore dell'avv. Claudio Calvello, dichiaratosi antistatario.

Padova, 25 maggio 2020

Il Giudice

dott. Caterina Zambotto

