



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del dott. Gabriele Bordiga, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1090 del ruolo generale degli affari civili e contenziosi per l'anno 2022 promossa da

(C.F. _____), nato a _____ il _____, residente in _____ nella Via _____ n. _____, rappresentato e difeso dall'Avv. Oriana Colomo ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Ghilarza, Corso Umberto I n. 83, giusta procura speciale in calce all'atto di citazione

OPPONENTE

contro

_____ (C.F. e P. IV _____), con sede in _____, Via _____ n. _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. _____ ed elettivamente domiciliata in _____, Via _____, presso lo studio del difensore, giusta procura speciale in calce alla comparsa di costituzione

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'opponente:

"A) Ritenuta fondata ed ammissibile la presente opposizione revocare/annullare il decreto ingiuntivo opposto;

*B) Per l'effetto dichiarare che nessuna somma è dovuta da [] alla [];
[] in persona del legale rappresentante pro tempore;*

C) Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio".

Nell'interesse dell'opposta:

*"- rigettare tutte le domande formulate dall'opponente e confermare il decreto ingiuntivo n. 192/2022, emesso dal Tribunale di Oristano nel procedimento iscritto al n. RG 352/2022;
accertare e/o determinare giudizialmente il credito della [] nei confronti di []
[] nella somma di € 7.140,00 oltre IVA, od in quell'altra minore o maggiore che sarà accertata come dovuta in causa;*

*accertare e/o dichiarare il diritto della [] l. a trattenere tutte le somme versate in suo favore dall'opponente [] nel corso del presente giudizio;
con vittoria di competenze e spese del giudizio".*

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [] ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. 192/2022 (RG 352/2022) emesso dal Tribunale di Oristano in data 27.6.2022 e corretto con decreto del 30.7.2022, con cui gli era stato ingiunto di pagare in favore di [] & [] l. la somma di € 7.140,00 oltre IVA, oltre interessi legali dal 3.1.2022 e spese della procedura monitoria, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione immobiliare relativa alla vendita dell'immobile sito in Oristano, V

Il credito monitorio traeva origine dal contratto di mediazione immobiliare stipulato tra le parti in data 5.9.2018, con cui [] aveva conferito a [] l'incarico di reperire un acquirente per l'immobile di sua proprietà — distinto al Catasto Fabbricati al Foglio

14, mappale 8121, sub 4 — al prezzo minimo di € 245.000,00, con provvigione pattuita nella misura del 3% oltre IVA. La scadenza del contratto, della durata originaria di dodici mesi con rinnovo automatico per uguale periodo, era stata consensualmente anticipata al 30.3.2020 con clausola aggiuntiva sottoscritta in data 22.1.2020.

L'opposta ha dedotto che: a) in esecuzione del contratto, in data 13.6.2019 aveva fatto visitare l'immobile a I e C, i quali avevano sottoscritto un foglio di visita; b) che con atto a rogito del Notaio L... del 28.6.2021, aveva venduto l'immobile proprio ai medesimi per il prezzo di € 238.000,00; c) che pertanto la provvigione era maturata in virtù dell'attività di mediazione svolta, anche ai sensi della clausola n. 12 del contratto, la quale prevedeva espressamente il diritto alla provvigione *«anche nel caso di conclusione dell'affare in un momento successivo alla scadenza dell'incarico, qualora l'affare venga concluso con soggetti già contattati o segnalati dall'Agente durante il periodo di validità dell'incarico»*.

L'opponente ha contestato radicalmente la pretesa avversaria, deducendo: a) l'insussistenza del nesso causale tra l'attività di mediazione e la conclusione dell'affare, sostenendo che la vendita fosse avvenuta in epoca successiva alla cessazione del contratto e per effetto dell'intervento di terzi (la vicina ...) del tutto estranei all'agenzia; b) l'inadempimento della opposta all'obbligo, sancito dalla medesima clausola n. 12, di trasmettere al venditore l'elenco dei soggetti contattati durante la vigenza del contratto, con conseguente impossibilità per l'opponente di riconoscere i coniugi ... come soggetti già *«passati»* dall'agenzia e di determinare il prezzo in modo da includere la provvigione; c) la conseguente fondatezza dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c.

Con comparsa del 16.1.2023 si è costituita la ..., la quale ha contestato integralmente le difese avversarie, evidenziando l'irrelevanza della scadenza del contratto ai fini dell'esclusione del diritto alla provvigione, l'inidoneità dell'intervento della signora ... a interrompere il nesso causale tra la messa in relazione operata dall'agenzia e la conclusione dell'affare, e l'infondatezza dell'eccezione di inadempimento. L'opposta ha altresì evidenziato che gli acquirenti ... e ... avevano provveduto al pagamento della provvigione, circostanza indicativa della fondatezza della pretesa. L'opposta ha inoltre richiesto la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo.

Con ordinanza dell'8.5.2023, il Tribunale ha concesso la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e, a seguito di tale provvedimento, l'opponente ha provveduto al pagamento della somma ingiunta con riserva di ripetizione.

Istruita la causa mediante produzioni documentali, prova per interpellato e prova per testi, la stessa è giunta a decisione sulle conclusioni sopra trascritte.

Occorre anzitutto ricostruire il quadro fattuale emerso dall'istruttoria.

È documentale e non contestata l'esistenza del contratto di mediazione immobiliare del 5.9.2018 tra [redacted] e [redacted] (doc. 2 parte opposta), avente ad oggetto l'immobile di [redacted] n. 17 di [redacted], con prezzo minimo di vendita fissato in € 245.000,00 e provvigione del 3% oltre IVA. È parimenti documentale la clausola aggiuntiva del 22.1.2020, con cui le parti hanno anticipato consensualmente la scadenza del contratto al 30.3.2020.

È altresì provato (doc. 3 parte opposta) che in data 13.6.2019, durante la vigenza del contratto, l'agenzia ha accompagnato [redacted] (unitamente a [redacted]) a visitare l'immobile, facendo sottoscrivere al primo il foglio di visita recante anche l'indicazione della provvigione a carico dell'acquirente nella misura del 3%.

È pacifico che il contratto di mediazione è scaduto il 30.3.2020 senza che, durante la sua vigenza, sia stata perfezionata alcuna compravendita, né formulata alcuna proposta d'acquisto da parte dei soggetti accompagnati in visita.

Risulta documentato anche che con atto a rogito del Notaio [redacted] del 28.6.2021 (Rep. 14917 - Racc. 9701), [redacted] ha venduto a P. [redacted] e [redacted] l'immobile oggetto del contratto di mediazione al prezzo di € 238.000,00 (doc. 4 parte opposta). L'atto notarile reca la dichiarazione delle parti di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore.

Quanto alle modalità con cui è avvenuto il contatto tra venditore e acquirenti dopo la scadenza del contratto di mediazione, l'istruttoria orale ha offerto risultati sostanzialmente convergenti. La teste [redacted] ha riferito che nel novembre 2020 la signora C. [redacted] le aveva chiesto il numero di telefono di [redacted] perché interessata all'acquisto della casa.

La teste ha confermato di aver fornito tale numero, precisando di essere «*assolutamente sicura che la coppia [redacted] e il marito [redacted] non conoscessero il sig. [redacted] s*». I testi [redacted] e [redacted] hanno confermato questa dinamica: il contatto con [redacted] avvenne tramite la collega di [redacted], la cui suocera (la [redacted]) conosceva [redacted].

Tutti i testi hanno confermato che la visita dell'immobile nel dicembre 2020 — quella da cui è scaturita la trattativa poi sfociata nell'atto di compravendita — era avvenuta con le mascherine FFP2 (era il periodo dell'emergenza da COVID-19). I testi [redacted] e [redacted] hanno dichiarato di non ricordare se [redacted] fosse presente alla precedente visita del 13.6.2019; la teste [redacted], ex moglie del [redacted] (da cui è separata dal 2014/2015), ha invece chiarito che [redacted] era presente, seppur non ricordando la data esatta.

La teste [redacted] ha altresì dichiarato che alla visita del 2019 non era presente [redacted], aggiungendo di non averlo mai visto insieme ai coniugi [redacted]: ella, inoltre, ha ribadito che le visite si svolgevano sempre in sua presenza e quasi sempre in presenza di [redacted].

I testi [redacted] e [redacted] hanno confermato che la trattativa effettiva per l'acquisto aveva avuto inizio solo a fine 2020, dopo il contatto telefonico agevolato dall' [redacted], e si era sviluppata nei mesi successivi con scambi di documentazione, interlocuzioni con il notaio, e determinazione del prezzo in € 238.000,00, senza alcun coinvolgimento dell'agenzia [redacted].

La teste [redacted], in particolare, ha dichiarato: «*inizialmente non eravamo interessati per delle mancanze di caratteristiche sull'immobile*», confermando che dopo la visita del 2019 l'interesse all'acquisto non si era concretizzato e che la valutazione sull'affare era maturata solo successivamente, nel contesto della trattativa autonoma.

Dall'istruttoria è infine emerso pacificamente — perché mai contestato dall'opposta — che la [redacted] non ha mai inviato a [redacted] l'elenco dei soggetti contattati o segnalati durante la vigenza dell'incarico, obbligo espressamente previsto dalla clausola n. 12 del contratto.

Ciò posto, deve essere richiamato il quadro normativo e giurisprudenziale di riferimento.

Ai sensi dell'art. 1754 c.c., 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, di

dipendenza o di rappresentanza. Il successivo art. 1755 c.c. stabilisce che il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

In tema di nesso causale tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, la giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che non è richiesto un nesso eziologico diretto ed esclusivo, essendo sufficiente che il mediatore abbia messo in relazione le parti, realizzando l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata (cfr., tra le più recenti, Cass. civ., Sez. II, n. 11443/2022; Cass. n. 869/2018; Cass. n. 25851/2014). La prestazione del mediatore può esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipulazione del contratto, *«sempre che questo possa ritenersi conseguenza prossima o remota dell'opera dell'intermediario tale che, senza di essa, secondo il principio della causalità adeguata, il contratto stesso non si sarebbe concluso»* (Cass. n. 11443/2022, cit.).

Tuttavia, il diritto alla provvigione richiede pur sempre una *«ricostruzione in positivo dell'efficienza causale dell'opera del mediatore»*, non essendo sufficiente un nesso puramente condizionalistico o della *condicio sine qua non* derivante dalla mera messa in relazione delle parti (Cass. civ., Sez. II, n. 403/2024; Trib. Firenze, n. 3573/2025).

Sul tema dell'interruzione del nesso causale, la Suprema Corte ha chiarito che *«affinché si possa ritenere che il primo mediatore abbia, mediante il proprio intervento, condotto alla conclusione dell'affare, è sempre necessario che sia verificata la permanenza, anche a seguito dell'ingerenza del nuovo mediatore, dell'efficacia causale dell'attività posta in essere dal primo mediatore, efficacia da valutare secondo le regole della causalità adeguata»* (Cass. civ., Sez. III, n. 1120/2015). Di conseguenza, non sussiste il diritto alla provvigione *«quando dopo una prima fase delle trattative avviate con l'intervento del mediatore e che non abbia dato esito positivo, la finalizzazione dell'affare sia indipendente dall'intervento del mediatore che le aveva poste originariamente in contatto»* (Cass. civ., Sez. VI-2, n. 22426/2020, richiamata da Corte d'Appello Napoli, n. 2040/2026).

Applicando tali principi al caso di specie, ritiene il Tribunale che l'opposizione sia fondata e debba essere accolta.

Va premesso che non è in discussione l'avvenuta prima messa in relazione delle parti ad opera dell'agenzia: il foglio di visita del 13.6.2019 documenta incontestabilmente che (e con lui) erano stati accompagnati dall'agenzia a visitare l'immobile durante la vigenza del contratto, così venendo a conoscenza dell'esistenza del bene e della sua disponibilità alla vendita. Sotto questo profilo, l'attività dell'opposta integra certamente un antecedente storico della successiva compravendita.

Tuttavia, l'accertamento richiesto dall'art. 1755 c.c. non si esaurisce nel mero riscontro cronologico del *post hoc*, né nella semplice constatazione dell'avvenuta messa in relazione iniziale. Occorre verificare se, alla luce dell'intera vicenda fattuale, l'attività del mediatore abbia conservato un'efficacia causale adeguata rispetto alla conclusione dell'affare, ovvero se quest'ultima sia maturata per effetto di fattori sopravvenuti, autonomi e indipendenti, tali da recidere il nesso eziologico.

Nel caso concreto, militano in senso favorevole all'interruzione del nesso causale i seguenti elementi, tutti convergenti.

In primo luogo, il fattore temporale.

Tra la visita del 13.6.2019 e la conclusione del contratto definitivo (28.6.2021) sono intercorsi oltre due anni. Più significativamente, tra la scadenza del contratto di mediazione (30.3.2020) e la conclusione dell'affare sono trascorsi circa quindici mesi. In questo lungo intervallo, l'agenzia non ha avuto alcun ruolo: nessuna attività di intermediazione, nessun contatto con le parti, nessuna iniziativa volta a riattivare o coltivare l'interesse dei potenziali acquirenti. L'inerzia totale dell'agenzia dopo la scadenza del contratto depone per l'assenza di un contributo causale continuativo.

In secondo luogo, si evidenzia l'emersione di un fattore causale autonomo e sopravvenuto.

L'istruttoria ha dimostrato che il nuovo contatto tra J e i coniugi , da cui è scaturita la trattativa effettiva, è avvenuto nel novembre 2020 (ben oltre la scadenza del contratto di mediazione, avvenuta nel marzo precedente) per iniziativa esclusiva degli acquirenti, i quali si sono attivati tramite la collega di lavoro di e la di lei suocera, Frongia , per reperire il numero di telefono del venditore.

Nonostante verosimilmente i coniugi [redacted] conoscessero il [redacted], avendo l'ex moglie di quest'ultimo attestato che egli era presente alla visita del 2019, essi non avevano il suo numero di telefono e le dichiarazioni dai medesimi rese circa il non ricordarsi se il venditore fosse presente al primo incontro risultano credibili, tenuto conto della circostanza per cui gli acquirenti avevano concluso il primo incontro senza interesse, in ragione della mancanza di un posto auto (circostanza che si evince anche dagli audio prodotti in causa, allegati alle memorie ex art. 183, VI comma n. 2, c.p.c., e che è coerente con le dichiarazioni rese in sede testimoniale).

Tali elementi sono idonei a escludere l'esistenza di qualsiasi strascico o protrazione della prima "trattativa" (che, a ben vedere, tale non è mai stata, stante la carenza di originario interesse).

Peraltro, risulta coerente col comportamento degli acquirenti (e idoneo a escludere qualsiasi tentativo concordato di sottrarsi alla provvigione) anche il fatto che essi si siano rivolti direttamente al venditore, cercando il suo recapito, invece che all'agente, poiché l'ex moglie del [redacted] ha affermato chiaramente che all'incontro del 2019 il Pinna non era presente.

Da tutti tali elementi emerge che la ripresa dei contatti e l'avvio della trattativa concreta — quella che condusse, dopo mesi di interlocuzioni, scambi di documenti, verifiche tecniche e incontri diretti, alla stipula del contratto definitivo — è avvenuta per il tramite di soggetti del tutto estranei all'agenzia e senza che quest'ultima vi avesse alcuna parte.

Non si trattò, quindi, di una mera prosecuzione o sviluppo della visita del 2019, ma di una nuova e autonoma iniziativa, maturata in un contesto completamente diverso e con modalità indipendenti dall'operato del mediatore.

Si dà atto che la stessa opposta, nelle proprie memorie ex art. 183, VI comma, n. 3, c.p.c., ha richiamato l'argomento per cui la sig.ra [redacted], nell'audio prodotto da controparte, aveva chiaramente affermato di aver visto la casa una prima volta con l'agente per poi lasciar perdere in ragione della mancanza del posto auto: tuttavia, differentemente dalle conclusioni che ne trae la [redacted] srl (ossia, l'esistenza di un nesso tra l'attività svolta e la conclusione dell'affare) quanto esposto conduce, semmai, a un esito totalmente contrario, evidenziando la netta cesura tra la fase in cui il contatto era avvenuto tramite l'agenzia — per evidente e, da subito, manifesto disinteresse — e la successiva fase in cui, molto tempo dopo, gli acquirenti hanno valutato l'acquisto dell'immobile.

Ulteriormente, altro indizio a favore dell'interruzione del nesso causale è la divergenza del prezzo. Il contratto di mediazione prevedeva un prezzo minimo di € 245.000,00, mentre la compravendita fu conclusa per € 238.000,00. La differenza, seppur non eclatante, conferma che la trattativa condotta autonomamente dalle parti ha condotto a condizioni economiche diverse da quelle originariamente contemplate nell'incarico, senza che l'agenzia potesse interloquire su tale aspetto.

Né può obliterarsi, sotto il profilo della conferma della correttezza sostanziale della decisione, la condotta negoziale dell'opposta. La clausola n. 12 del contratto — su cui l'opposta fonda il proprio diritto alla provvigione post-scadenza — prevedeva espressamente che *«sarà cura dell'Agente inviare al Venditore un elenco di tali soggetti»* (cioè dei soggetti contattati o segnalati durante la vigenza dell'incarico). Tale obbligo non è stato mai adempiuto. L'opposta, dunque, pretende di avvalersi della clausola di ultrattività senza aver osservato l'onere — dalla medesima clausola imposto a suo carico — di informare il venditore circa i nominativi dei soggetti contattati, onere la cui *ratio* è esattamente quella di consentire al venditore di sapere con chi, dopo la scadenza, non avrebbe potuto trattare senza corrispondere la provvigione.

La mancata comunicazione dell'elenco costituisce inadempimento contrattuale che, nel caso di specie, non è rimasto privo di conseguenze: ha potuto legittimamente ritenere — in assenza di qualsiasi informazione proveniente dall'agenzia — che i soggetti presentatisi tramite la I fossero nuovi interessati, mai prima venuti a contatto con l'immobile.

Ciò non è escluso dal fatto che, secondo l'ex moglie, egli era presente al primo incontro, non essendo noto con precisione né il numero di incontri cui egli ha partecipato né quale apporto egli abbia di volta in volta fornito con la propria partecipazione.

Poichè l'opponente (senza che sul punto l'opposta abbia contestato alcunché) ha affermato di aver accompagnato, nel corso del rapporto contrattuale con l'agenzia, circa quaranta persone, non è affatto scontato che egli si ricordasse di visitatori che non avevano manifestato alcun interesse e che, solo molto tempo dopo, lo avevano ricontattato senza far menzione di una precedente visita, presentandosi al nuovo incontro con mascherine idonee a celare buona parte del volto, in ragione della pandemia in corso.

Dal nuovo contatto tra venditore e acquirenti, quindi, è derivata una trattativa condotta in buona fede, sfociata in un prezzo determinato senza considerare l'onere della provvigione, sul presupposto — incolpevole — dell'inesistenza di pregresse attività di mediazione.

Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, deve ritenersi che l'attività di mediazione svolta da [redacted] — pur avendo costituito un antecedente storico della compravendita — non abbia conservato, nel caso concreto, un'efficacia causale adeguata rispetto alla conclusione dell'affare. La vendita dell'immobile di Via [redacted] n. 1 non può dirsi conclusa per effetto dell'intervento del mediatore ai sensi dell'art. 1755 c.c., essendo piuttosto il risultato di una trattativa autonoma, avviata e condotta dalle parti per il tramite di soggetti estranei all'agenzia, dopo la scadenza del contratto e senza alcun contributo attuale dell'opposta.

Il decreto ingiuntivo n. 192/2022 deve pertanto essere revocato.

L'accoglimento dell'opposizione sotto l'assorbente profilo del difetto del nesso causale esime dall'esaminare *funditus* l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., che resta assorbita, pur dovendosi ribadire come le considerazioni sopra svolte in ordine alla violazione della clausola n. 12 corroborino ulteriormente la decisione.

Quanto alle somme versate dall'opponente in esecuzione dell'ordinanza di provvisoria esecuzione dell'8.5.2023, dovrà essere dichiarato l'obbligo di [redacted] di restituirle, con gli interessi legali dalla data del pagamento (25.5.2023) fino alla restituzione effettiva.

Tenuto conto del fatto che l'incontro svolto con la mediazione dell'agenzia, tuttavia, è stato effettivamente svolto e che il significato da attribuirle in punto di accertamento del nesso causale è questione di fatto rimessa al giudice di merito, in ordine alla quale è comprensibile la diversa interpretazione fornita dalle parti prima e durante il presente giudizio, stante la potenziale equivocità del fatto storico, è giustificata la compensazione delle spese di lite.

PQM

Il Tribunale di Oristano, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita:

- accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 192/2022;

- dichiara che nessuna somma è dovuta da [] a [] l. a titolo di provvigione per la compravendita dell'immobile di Via [] n. [] in Oristano conclusa con atto a rogito Notaio [] del 28.6.2021;
- per l'effetto, condanna [] alla restituzione in favore di [] di quanto dallo stesso versato in esecuzione dell'ordinanza di provvisoria esecuzione dell'8.5.2023, oltre interessi legali dal 25.5.2023 al saldo;
- compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Oristano, 30 giugno 2026

Il Giudice

Dott. Gabriele Bordiga

