

la conclusione di quest'ultimo. L'affare è poi da considerarsi concluso ogni qual volta le parti addivengano ad un accordo avente carattere obbligatorio suscettibile di esecuzione forzata ai sensi dell'art. 2932 c.c., ritenendosi sufficiente lo scambio di proposta ed accettazione dell'offerta di acquisto laddove esse contengano tutti gli elementi essenziali della compravendita (*ex multis* Cass. Civ. 3 settembre 2018, n. 21558).

È documentalmente provato che la società di intermediazione immobiliare [REDACTED] S.r.l., nella persona del mediatore incaricato Sig.ra [REDACTED] in data 28.2.2020 sottoscriveva con la Sig.ra [REDACTED] un mandato per la vendita dell'immobile, costituito da villa con giardino e box, sito in Trezzano sul Naviglio (MI), [REDACTED] al prezzo di Euro 350.000,00 (doc. 1). In adempimento dell'incarico parte attrice in data 2.7.2020 raccoglieva la proposta di acquisto della sig.ra [REDACTED] per il prezzo esattamente corrispondente a quello indicato nell'incarico al mediatore da versarsi per euro 5.000 al momento della sottoscrizione della proposta, euro 30.000,00 ad integrazione della caparra confirmatoria entro il termine del 30.7.2020 con facoltà delle parti di sottoscrivere nel medesimo termine "scrittura ripetitiva del contratto preliminare già concluso a seguito della comunicazione dell'accettazione della presente proposta da parte del venditore"; ed euro 315.000,00 al rogito. La proposta veniva accettata e sottoscritta dalla convenuta/venditrice in data 9.7.2020 (doc. 2) e in pari data la promittente acquirente sottoscriveva nuovamente per ricevuta dell'accettazione. Non vi è dubbio della natura di preliminare di compravendita del contratto sottoscritto tra le parti con rispettiva assunzione dell'obbligo di vendere e dell'obbligo di acquistare l'immobile oggetto dell'incarico di mediazione. Tanto che la riproduzione dell'accordo era espressamente prevista come meramente eventuale per la disciplina di ulteriori elementi accessori. Vi è altresì riscontro documentale della consegna dell'assegno bancario non trasferibile tratto su Banca [REDACTED] n. 0129386221-03 dell'importo di Euro 5.000,00 consegnato a titolo di caparra confirmatoria dalla promissaria acquirente e sottoscritto per ricevuta dall'odierna convenuta (doc. 3).

Parte attrice ha dunque assolto l'onere probatorio *ex* art. 2697 c.c. a suo carico ed ha di conseguenza diritto al pagamento delle somme convenute a titolo di provvigione.

In ordine al *quantum*, le parti pattuivano che le provvigioni sarebbero spettate al mediatore nella misura del 2% del prezzo complessivo della vendita (cfr. art. 5.a) e 7.2 doc. 1) e risulta dunque corretta la liquidazione di parte attrice nella misura di Euro 7.000,00, oltre i.v.a., per complessivi Euro 8.540,00, sollecitati con le diffide di pagamento del 4.9.2020 (doc. 4) e del 16.10.2020 (doc. 5).

Rilevata la congruità della provvigione come sopra quantificata, spettano inoltre gli interessi legali dal giorno della diffida ad adempiere fino al saldo effettivo (nella misura indicata dall'art. 1284 co. 4 c.p.c. dall data della domanda). Non spetta invece la rivalutazione monetaria in quanto il diritto alla



provvigione è un debito di valuta e come tale soggetto al principio nominalistico di cui all'art. 1277 c.c. Le spese della presente lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, tenuto conto del valore della domanda, dei parametri di cui al D.M. 55/2014 e dell'attività difensiva svolta (al minimo per la fase di trattazione e decisoria).

P.Q.M.

il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione assorbita e/o disattesa, , così provvede:

- condanna parte convenuta al pagamento in favore di [REDACTED] S.r.l. della somma di Euro 8.540,00, oltre interessi legali dal 16.10.2020 al saldo effettivo;
- condanna parte convenuta a rimborsare a [REDACTED] S.r.l. le spese di lite che liquida in Euro 305,50 per esborsi, in Euro 3.545,00 per compensi, oltre iva e cpa come per legge, 15% spese forfettarie.

Milano, 6 aprile 2022

Il giudice
dott.ssa Sarah Gravagnola

