

spese della procedura, a titolo di provvigione spettante all'agenzia immobiliare per l'opera di mediazione prestatale per l'acquisto dell'immobile sito in Napoli alla via [REDACTED] di proprietà dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] acquisto non andato a buon fine per avere il Giudice Tutelare competente negato all'amministratrice di sostegno di [REDACTED] la necessaria autorizzazione a vendere.

Avverso il D.I. n.248 del 2014 [REDACTED] formulava tempestiva opposizione ex art 645 cpc, eccependo l'infondatezza della pretesa creditoria, premettendo che:

- il 16 febbraio 2013 ella prendeva atto e conferma che i germani [REDACTED] avevano accettato la sua offerta per l'acquisto dell'immobile sito in Napoli alla via [REDACTED]

- in data 25 febbraio 2013 le parti sottoscrivevano il contratto preliminare per la compravendita dell'immobile de quo precisando quanto a [REDACTED] sottoposto ad amministrazione di sostegno, che la firma veniva apposta in sua vece dalla di lui figlia, quale sua amministratrice legale;

- nel citato contratto, a pagina tre, terzo capoverso, è espressamente previsto che *"il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva del mancato conseguimento, in tempo utile per la stipula del contratto definitivo, dell'autorizzazione giudiziaria necessaria alla signora [REDACTED] quale amministratrice di sostegno del signor [REDACTED] per la stipula del medesimo atto;*

- *in caso di avveramento della condizione risolutiva i promittenti venditori come intervenuti si obbligano a restituire quanto oggi corrisposto alla parte promissaria acquirente con la maggiorazione degli interessi legali";*

- in 10-23 luglio 2013 il Tribunale competente per territorio, rigettava la chiesta autorizzazione a vendere l'immobile compromesso.

Deduceva l'opponente che non si era pervenuti alla stipula del contratto definitivo per essersi avverata la sopra specificata condizione risolutiva, sicché nulla spettava all'agenzia immobiliare a titolo di provvigione.

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] [REDACTED] in persona del l.r.p.t., la quale



eccepiva l'infondatezza della avversa opposizione e ne chiedeva il rigetto. Rimarcava le disposizioni contenute nell'articolo 1757 cc, secondo cui *“qualora il contratto per il quale sia stata spesa l'attività di mediazione sia sottoposto a condizione risolutiva il suo avveramento non fa venir meno il diritto alla provvigione del mediatore”*.

In sede di conclusionali l'opponente dichiarava che il D.I. oggetto di opposizione era stato posto in esecuzione sicché ella aveva interamente corrisposto alla controparte la somma ingiunta maggiorata degli accessori e delle spese di lite; chiedeva pertanto revocarsi il D.I. opposto onde evitare una duplicazione di titoli esecutivi sorretti dalla medesima causa petendi. Nel merito chiedeva accogliersi l'opposizione.

Il Tribunale di Napoli con la sentenza n.1186 del 2016 ha rigettato l'opposizione, condannando l'opponente alle spese di lite.

Avverso tale sentenza, con citazione del 25/02/2016 la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha interposto appello, formulando cinque motivi di gravame più innanzi oggetto di dettagliato esame.

Si costituiva tempestivamente l'appellata [REDACTED] [REDACTED] la quale eccepiva preliminarmente l'inammissibilità dell'appello per violazione degli artt 342 cpc e 348 bis cpc, nonché dell'art. 345 cpc quanto al terzo motivo di appello.

Nel merito deduceva l'assoluta infondatezza del gravame chiedendone il rigetto.

Acquisito il fascicolo di primo grado, la Corte, **all'udienza del 18/03/22**, prendendo atto delle note scritte, depositate dalle parti, in ossequio a quanto disposto dall'art. 83 D.L.17 marzo 2020 n. 18 ed dall'art. 36 D.L. 8 aprile 2020 n. 23 e succ.modif. ed integrazioni, quali misure per fronteggiare l'emergenza epidemiologica COVID-19, ha riservato la causa in decisione assegnando il termine di cui all'art 190 cpc decorrenti dalla comunicazione della relativa ordinanza. Le parti depositavano le proprie note conclusionali e repliche.



Tutto quanto fin qui anteposto va dichiarata la **tempestività dell'appello** in deliberazione proposto con atto notificato il 25/02/16 a fronte della sentenza n. 1186/16 del 29/01/16, notificata il 01/02/16, nel rispetto del termine di cui all'art 325 cpc.

Per ragioni di ordine logico giuridico occorre preliminarmente vagliare l'ammissibilità del presente gravame sotto il profilo dell'art 342 cpc e 348 bis cpc.

Quanto, alla pretesa violazione dell'art 342 cpc l'eccezione è infondata.

Invero, secondo l'insegnamento dei Supremi Giudici, considerata la natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, differente dalle impugnazioni "a critica vincolata" (Cass. SS.UU. 27199/2017), ai fini dell'ammissibilità del gravame è indispensabile che le ragioni su cui si fonda siano esposte «con sufficiente grado di specificità rispetto alla motivazione della sentenza impugnata, tale da far sì che alle argomentazioni poste a base della decisione appellata vengano contrapposte quelle dell'appellante onde inficiarne il fondamento logico-giuridico, non essendo possibile scindere le statuizioni di una sentenza dalle argomentazioni che le sorreggono. Da qui l'indispensabilità «che l'atto di appello contenga sempre tutte le argomentazioni volte a confutare le ragioni poste dal primo giudice a fondamento della propria decisione» (sentenza 30 luglio 2001, n. 10401).

Ne segue che, in presenza di censure generiche, l'appello andrà necessariamente dichiarato inammissibile (sentenze del 21 gennaio 2004, n. 967 e SU n. 27199/17).

Quanto fin qui enunciato è stato trasfuso nell'art. 342 cpc come modificato, dall'art. 54 D.L. n.83 del 2012 e dalla legge di conversione n. 134 del 2012, in vigore dall'11 settembre 2012, applicabile ai giudizi di appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui fosse stata richiesta la notificazione in data posteriore (sul punto: Cass. Ord. 5 maggio 2017, n. 10916, sentenza 16 maggio 2017, n. 11999, entrambe della Terza Sezione Civile, SU n. 27199/17).

Orbene, nell'atto di appello in oggetto, emergono con chiarezza i capi della



sentenza impugnata ed i motivi di censura finalizzati ad ottenere una decisione di segno contrario o difforme, tale che parte appellata ha potuto spiegare con precisione le proprie difese, sicché l'eccezione ex art 342 cpc è da considerarsi formula di mero stile.

Quanto poi alla pretesa violazione dell'art 348 bis cpc ed alla conseguente inammissibilità dell'appello, la questione deve ritenersi ormai superata.

Invero, allorquando questa Corte ha trattato la causa nel merito ha, sia pure implicitamente, ritenuto di non ravvisare l'inammissibilità eccepita.

Trattasi di decisione non ulteriormente sindacabile né davanti allo stesso giudice dell'appello né innanzi al giudice di legittimità col ricorso per cassazione, anche alla luce del più generale principio secondo cui il vizio di omessa pronuncia non è configurabile su questioni processuali (cfr. Cass. civ., Sez. 3 - , Sentenza n. 10422 del 15/04/2019).

Inoltre, quanto all'inammissibilità ex art 345 cpc se ne tratterà unitamente al terzo motivo di gravame cui è riferita.

Passando ora al merito dell'appello esso è articolato nei seguenti

MOTIVI

col primo *l'appellante deduce che all'udienza del 03/11/2015 l'esponente aveva dedotto e dimostrato di avere pagato tutte le somme riscosse coattivamente dalla [REDACTED] sicché, soddisfatto il credito, il decreto ingiuntivo doveva essere revocato come richiesto dall'esponente a quell'udienza.*

Il motivo è fondato.

Secondo la giurisprudenza assolutamente prevalente, sia nel "caso di accoglimento totale o parziale della opposizione, sia in quello di pagamento del debito, totale o parziale, avvenuto successivamente alla emissione del decreto, anche nel corso del giudizio di opposizione, il giudice non può limitarsi al rigetto della opposizione facendo acquistare efficacia esecutiva al decreto opposto, ma deve revocare il decreto ed emettere la pronuncia sul merito, eventualmente anche di condanna per la parte residua del debito non estinta ove il diritto vantato dal creditore risulti provato.



Ed, infatti, il giudizio di opposizione introduce un ordinario ed autonomo processo di merito avente ad oggetto *la cognitio plena* della situazione giuridica controversa e nel quale le condizioni di fondatezza della pretesa azionata dal creditore devono essere valutate al momento della pronuncia della sentenza che definisce il processo, anche per la ragione che, in sede di opposizione, non potranno più farsi valere fatti estintivi che potevano essere dedotti nel processo il cui titolo è ancora suscettibile di essere modificato (Cass. 25.2.1994 n. 1935).

Conseguentemente ogni pagamento, anche parziale, intervenuto nel corso del giudizio di opposizione impone la revoca del decreto ingiuntivo opposto (Cass. SS.UU. 7.7.1993 n. 7448; Cass. 12.2.1994 n.1421; Cass. 21.12.1995 n. 13027; Cass. 13.6.1997 n. 5336; Cass.25.5.1999 n. 5074) e l'accoglimento (o rigetto) della opposizione con la sentenza che chiude l'autonoma fase di merito, decisione si sostituisce al decreto limitatamente al dato quantitativo, (qualora risultasse insoddisfatto parzialmente) della domanda originariamente azionata in via monitoria, non essendovi ragione per mantenere in vita un titolo potenzialmente esecutivo una volta accertata la sopravvenuta soddisfazione (totale o parziale) del credito in esso consacrato (ex multis Cass. civile sez. II, 15/07/2002, n.10229)

Tanto perché per il giudizio di opposizione, finalizzato all'accertamento di merito della pretesa del creditore, ogni fatto giuridicamente rilevante, quale può essere il pagamento totale o parziale della somma ingiunta, costituisce causa di estinzione (in tutto od in parte) della pretesa creditoria oggetto di accertamento (cfr. Cass. 15 luglio 2002 n. 10229, Cass. S.U. 7 luglio 1993 n. 7448, Cass. 25 maggio 1999 n. 5074, Cass. 10 aprile 2000 n. 4531, Cass. 18 marzo 2003 n. 3984, Cass. 10 ottobre 2003 n. 15186, Cass. 12 agosto 2005 n. 16911).

Di conseguenza, laddove risulti provato in giudizio che il diritto di credito, così come azionato in via monitoria, è stato soddisfatto e che l'obbligazione è stata in tutto o in parte adempiuta, il decreto ingiuntivo precedentemente emanato non potrà che essere revocato in toto, giacché il credito non sussistente più nella misura ivi indicata.

Passando ora alla fondatezza della pretesa creditoria, meritano di essere



trattati congiuntamente il secondo, il quarto, il quinto motivo ed il sesto motivo di censura ove:

col secondo *l'appellante censura la sentenza laddove non ha rigettato la domanda di provvigione atteso il vizio del contratto preliminare per mancanza della valida manifestazione di volontà di [REDACTED] [REDACTED] (sottoposto ad amministrazione di sostegno), poiché la sua amministratrice era priva dell'apposita autorizzazione da parte del giudice tutelare;*

col quarto ed il quinto motivo *l'appellante eccepisce che il mediatore non ha diritto alla provvigione attesa l'inefficacia del contratto preliminare, annullabile per vizio del consenso di una delle parti, noto al mediatore, come si evince dalla stessa comparsa di risposta della ditta opposta, con applicabilità del terzo comma dell'art 1757 cc;*

col sesto motivo *l'appellante si duole della contraddittorietà di tale decisione con la sentenza che, all'esito del giudizio tra le stesse parti, introdotto per far accertare l'efficacia del preliminare, ne aveva negato la validità (per vizio del consenso di uno dei contraenti) sicché, per coerenza doveva escludersi il diritto del mediatore alla provvigione.*

I motivi sono infondati .

Invero, secondo i principi generali, per "mediazione" s'intende l'attività (svolta in forma professionale o meno) di colui che crea un contatto tra le parti interessate per la conclusione di un affare, che favorisce il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta dei futuri contraenti, offrendo loro la possibilità di relazionarsi (Cass. 1915/2015).

Nella mediazione, il diritto alla provvigione, di cui all'art 1755 c.c., sorge nel momento in cui si è concluso l'affare, ossia quando fra le parti messe in contatto dal mediatore si è costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna ad agire per l'esecuzione (o risoluzione) del contratto stesso. Pertanto la provvigione spetta al mediatore anche quando egli 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. (Cassazione civile



sez. II, 15/10/2021, (ud. 19/05/2021, dep. 15/10/2021), n.28294)

In sintesi, il diritto alla provvigione nell'attività di mediazione, sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, ovvero qualora il mediatore abbia messo in relazione le parti, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, 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. Cassazione civile sez. II, 08/04/2022, n.11443, ex multis Cass. 25851/2014).

Per quanto fin qui argomentato, nel caso di specie, l'affare deve considerarsi concluso con l'accettazione della proposta di acquisto da parte dei germani [REDACTED] sottoscritta il 13/02/13, cui seguì la stipula del contratto preliminare del 25/02/13. Trattasi, invero, di circostanze che hanno fatto sorgere tra le parti un vincolo giuridico, foriero di azioni giudiziarie reciproche per l'adempimento delle rispettive obbligazioni.

Per completezza osserva la Corte come, nel caso che ci occupa, il diritto di credito azionato col D.I. opposto trovi la sua *causa petendi* non solo nella conclusione dell'affare (rapporto sottostante), ma anche nella dichiarazione rilasciata e sottoscritta dalla [REDACTED] il 16/02/13 (all. 6 prod. primo grado opposta) con la quale ella espressamente riconosce il proprio debito nei confronti dell'agenzia immobiliare allorquando ha scritto "*per l'opera d'intermediazione svolta, in relazione alla proposta di acquisto dell'immobile degli eredi [REDACTED] si riconosce alla [REDACTED] la provvigione di € 10.000,00 in ragione forfettaria, da versarsi alla stipula del rogito notarile*".

Ebbene, il riferimento al rogito notarile, costituisce il termine finale per il pagamento, atteso che esso, a mente dell'art 1183 cc, identifica un evento futuro e certo, pur se privo di una precisa collocazione cronologica, purché connesso ad un fatto che di sicuro si verificherà secondo la volontà delle parti.

Qualora il termine finale sia impossibile, perché materialmente (la data non



esiste) o giuridicamente inesistente (nel caso di specie il rogito non poteva essere stipulato mancando l'autorizzazione del Giudice tutelare) lo si dovrà considerare come non apposto, con conseguente esigibilità immediata di quanto dovuto.

Ebbene, la dichiarazione del 16/02/13 sottoscritta dall'opponente è una ricognizione di debito. Essa, unitamente alla promessa di pagamento non costituisce autonoma fonte di obbligazione, avendo soltanto effetto confermativo di un preesistente rapporto fondamentale. Ed infatti, in forza dell'art. 1988 c.c., si è verificata un'astrazione meramente processuale della "causa debendi", comportante una semplice "*relevatio ab onere probandi*" per la quale il destinatario della promessa è dispensato dall'onere di provare l'esistenza del rapporto fondamentale. Esso si presume fino a prova contraria (può preesistere, nascere contemporaneamente alla promessa di pagamento, o trovarsi "in itinere" al momento di questa), sicché della cui esistenza o validità non può prescindersi sotto il profilo sostanziale, con il conseguente venir meno di ogni effetto vincolante della promessa stessa ove rimanga giudizialmente provato che il rapporto fondamentale non è mai sorto, od era invalido, oppure si è estinto, ovvero che esisteva una condizione od altro elemento attinente al rapporto fondamentale in grado d'incidere negativamente sull'obbligazione derivante dal riconoscimento. (Cassazione civile sez. I, 25/01/2022, n.2091)

Concludendo, per quanto fin qui argomentato, la [REDACTED] [REDACTED] ha adempiuto l'obbligazione propria della mediazione, facendo "incontrare" la proposta di acquisto dell'immobile con l'accettazione da parte dei comproprietari, che ha portato alla stipula del contratto preliminare sottoposto a condizione risolutiva. Dunque essa ha maturato il diritto alla provvigione, mentre tutte le vicende successive al contatto tra il promissario acquirente ed il promissario venditore non hanno incidenza estintiva del suo diritto al compenso, che nel caso di specie risulta tra l'altro consacrato anche nella promessa di pagamento del 16/02/13.

Col terzo motivo *l'appellante eccepisce l'erroneità della sentenza laddove considera l'autorizzazione alla stipula da parte del giudice tutelare quale condizione*



risolutiva mentre invece andava qualificata come condizione sospensiva il cui mancato avveramento ha escluso in nuce il diritto alla provvigione ai sensi dell'articolo 1756 e 1957 del codice civile perché il vincolo contrattuale non è mai sorto.

Trattasi di una eccezione nuova, formulata per la prima volta in appello e come tale inammissibile ex art 345 cpc.

Per quanto qui argomentato, l'accoglimento del primo motivo di appello, di valenza meramente formale, non ha inciso sul merito dell'opposizione il cui rigetto merita di essere qui confermato.

Quanto al governo delle spese, occorre considerare che il D.I., nelle more dell'opposizione è stato utilmente posto in esecuzione sicché l'opponente ha corrisposto le somme ingiunte maggiorate delle spese della fase monitoria.

Tuttavia, non può dirsi cessata la materia del contendere atteso che essa si configura ogni qual volta, instaurato il giudizio, sopravvenga una circostanza esterna o la condotta, di una od entrambe le parti, idonea ad eliminare ogni contrasto sull'intero oggetto della lite.

Nel caso di specie non può dirsi venuto meno il conflitto tra le parti atteso che l'opponente: a) ha adempiuto a quanto era obbligato, pendente il giudizio di primo grado, soltanto a seguito di esecuzione forzata; b) ha riproposto col presente gravame tutte le doglianze formulate in sede di opposizione.

Ebbene, considerato che il l'appello è stato rigettato nel merito, per il principio della soccombenza l'appellante va condannato a rifondere in favore di parte appellata le spese di lite sopportate che, in applicazione del DM n. 55/14 e n. 37/18, si liquidano : a) quanto al primo grado in € 4835,00 per compensi professionali oltre spese generali, iva e cpa come per legge; b) quanto al grado di appello in € 3888,00 per compensi professionali oltre spese generali, iva e cpa come per legge.

Sussistono le condizioni per il raddoppio del contributo previsto dall'art 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1 quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.



PQM

La Corte d'Appello di Napoli Ottava Sezione Civile, in persona dei Consiglieri in epigrafe indicati, definitivamente pronunciando così provvede:

- 1) revoca il D.I. n.248 del 2014 il Tribunale di Napoli;
- 2) rigetta l'appello;
- 3) condanna l'appellante/opponente [REDACTED] a rifondere le spese di lite alla ditta individuale [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e, per essa, del procuratore antistatario, liquidandole, in applicazione del DM n. 55/14 e n. 37/18, per il primo grado in complessivi € 4835,00 oltre spese generali iva e cpa come per legge; per il grado di appello in complessivi € 3888,00 oltre spese generali iva e cpa come per legge.
- 4) **Sussistono** le condizioni per il raddoppio del contributo previsto dall'art 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1 quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Così deciso nella Camera di Consiglio del 08/07/2022

Il Consigliere estensore
dott.ssa Maria Rosaria Pupo

IL Presidente
dott. Alessandro Cocchiara

