



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ANCONA, prima sezione civile,
composta dai seguenti Magistrati:

Dott.ssa Annalisa Gianfelice - Presidente
Dott.ssa Paola De Nisco - Consigliere
Dott.ssa Paola Damiani - Giudice Ausiliario rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento civile in grado di appello iscritto al n. 134/2025 R.G.A.C., posto in decisione con ordinanza del 28.04.2026 e riservato a sentenza ex art. 352 c.p.c., a seguito del tempestivo deposito telematico di note scritte dei procuratori delle parti contenenti le sole istanze e conclusioni, in esecuzione del provvedimento Presidenziale emesso ex art. 127 ter c.p.c., nella formulazione introdotta dall'art. 35 d.lgs. n. 149/2022,

tra

<i>Parte_1</i>	già	<i>Controparte_1</i>
----------------	-----	----------------------

[...] (P.I. *P.IVA_1*), in persona del suo legale rappresentante *pro-tempore*, con sede in San Benedetto del Tronto, Viale Europa n. 94 e quivi elettivamente domiciliata al Corso Giuseppe Mazzini n. 27, presso lo studio degli Avv.ti Giuseppe Vallesi e Simone Vallesi, che la rappresentano e difendono, giusta procura in calce all'atto di citazione in appello

appellante

e

<i>Controparte_2</i>	già	<i>Controparte_3</i>	(c.f. <i>P.IVA_2</i>), in
----------------------	-----	----------------------	----------------------------

persona del suo legale rappresentante *pro-tempore*, con sede in Civitanova Marche (MC), Viale Regina Elena n. 100, elettivamente domiciliata in Corridonia alla Via del Lavoro n. 152, presso lo studio degli Avv.ti Massimo Cesca ed Emanuele Husni Zafar, che la rappresentano e difendono, giusta procura alle liti allegata in atti nel giudizio di I grado

appellata

Oggetto: mediazione immobiliare – clausola penale, opposizione a decreto ingiuntivo, appello avverso la sentenza n. 1075/2024 in data 20.12.2024 resa dal Tribunale di Macerata

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso riportandosi ai rispettivi scritti difensivi, chiedendo l'accoglimento delle conclusioni ivi rassegnate e reiterate nelle note telematiche per la trattazione scritta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 1075/2024 in data 20.12.2024 il Tribunale di Macerata, definitivamente pronunciando nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo sulla domanda proposta da [...]

Parte_2	poi	Parte_1
---------	-----	---------

[...] nei confronti dell'agenzia immobiliare Controparte_2 al fine di ottenere la revoca del pagamento ingiunto nell'ammontare di €.10.961,60 oltre interessi moratori e spese, a titolo di penale prevista nell'incarico di mediazione stipulato tra le parti in data 13.01.2020, della durata di 36 mesi, avente ad oggetto la vendita dell'intero complesso di immobili di proprietà dell'Hotel opponente, che preliminarmente ha addotto a sostegno l'eccezione d'incompetenza per valore del Tribunale adito in ragione dell'erroneo conteggio dell'IVA e, nel merito, la responsabilità della ingiungente creditrice nella mancata conclusione della vendita in quanto asseritamente non conforme, nelle modalità e termini di pagamento, alla proposta di acquisto immobiliare del 20.11.2020, rigettata dal giudicante l'eccezione di incompetenza e rilevata l'irregolarità catastale riguardante una terrazza indicata nel progetto, ma non risultante dalle planimetrie, né avendo potuto la banca mutuante dar corso all'istruttoria della pratica di mutuo in mancanza della documentazione necessaria e formalmente richiesta, riscontrata dunque la ricorrenza dell'ipotesi contemplata dall'art. 10, lett. c) del contratto di mediazione (vendita impossibile a causa di informazioni omesse da parte del venditore circa la piena disponibilità e regolarità dell'immobile) da cui consegue l'obbligazione a carico dell'agenzia immobiliare di versamento di una penale pari al 4% del prezzo di €.248.000 offerto nella proposta di acquisto, in parziale accoglimento dell'opposizione ha revocato il decreto ingiuntivo emesso e condannato parte opponente al pagamento, in favore di parte opposta, della somma di €.9.920 oltre interessi commerciali dal 18.07.2022 al soddisfo, compensando tra le parti le spese nella misura di 1/4, con condanna dell'opponente al pagamento della restante quota.

Avverso la citata sentenza ha proposto appello Parte_1 chiedendone la riforma nella parte in cui ha ricostruito erroneamente i fatti controversi e omesso di considerare le prove emerse in giudizio, addebitando l'inadempimento alla promittente venditrice, nonostante la consegna in banca di tutta la documentazione necessaria per l'istruttoria del mutuo, come confermato dai testimoni, ritenendo che la promissaria acquirente non fosse in grado di versare il prezzo nei termini pattuiti al momento del rogito, poiché la banca pretendeva di trattenere le somme fino al consolidamento dell'ipoteca, inoltre, il giudice avrebbe travisato sia le clausole contrattuali

che prevedevano il pagamento contestuale al rogito, sia la disciplina delle verifiche documentali affidate all'agenzia immobiliare, attribuendo alla promittente venditrice omissioni mai emerse, né dedotte in istruttoria; l'appellante si duole, inoltre, dell'erronea applicazione della clausola penale prevista nell'incarico di mediazione, il cui pagamento avrebbe potuto essere richiesto solo nella circostanza, non verificatasi nel caso in esame, in cui il venditore avesse fornito informazioni false, errate o omesse riguardanti la proprietà o la disponibilità dell'immobile, invece il giudice ha esteso la clausola a presunte irregolarità dell'immobile che non possono configurarsi quale inadempimento colpevole della parte obbligata, condannando altresì, sempre erroneamente, al conseguenziale pagamento degli interessi moratori ex d.lgs. n. 231/2002, esclusi in caso di risarcimento del danno, tale dovendo intendersi i pagamenti eseguiti a titolo di penale; lamenta, infine, violazione e falsa applicazione dell'art. 1384 c.c., nonché erronea valutazione delle risultanze istruttorie, per avere il primo giudice ommesso di verificare la manifesta eccessività della clausola penale alla luce dell'interesse del creditore all'adempimento, delle concrete modalità di esecuzione del rapporto e delle circostanze che hanno impedito la conclusione dell'affare, rigettando la richiesta di riduzione equitativa sulla base dell'erroneo presupposto che l'opponente non avesse adeguatamente dedotto le ragioni della sproporzione della penale.

Si è regolarmente costituita in giudizio Controparte_2 rilevando la correttezza della sentenza impugnata per aver ritenuto la società appellante l'unica responsabile della perdita dell'affare reperito dall'agenzia appellata, con conseguente riconoscimento del diritto alla provvigione pattuita, sotto forma di penale, operante ex art. 10, lett. c) del mandato in caso di mancata conclusione dell'affare per fatto imputabile ad essa venditrice, che avrebbe dovuto procedere alla regolarizzazione della difformità urbanistica e mettere a disposizione della proponente acquirente, nonché della banca incaricata di istruire la pratica di concessione del mutuo, tutta la documentazione occorrente a dimostrare l'intervenuta sanatoria e consentire la conclusione dell'affare nel termine del 31.01.2022 fissato per ottenere il mutuo, risultando ancora mancanti l'APE, la planimetria catastale aggiornata e l'atto di provenienza dell'immobile, come si evince dal contenuto delle e-mail del 19.01.2022 e del 25.02.2022, nonché dalle prove testimoniali; la promittente venditrice si è limitata a contestare soltanto la propria responsabilità ed ha sollevato solo in appello la mancata corrispondenza della fattispecie prevista dell'art. 10 lett c) al caso di specie, con conseguente inammissibilità ex art. 345 c.p.c. poiché basata su una diversa *causa petendi*; è applicabile l'art. 5 del d.lgs. n. 231/2002, in quanto una volta maturato il presupposto per la sua applicabilità, ossia l'inadempimento o il ritardato adempimento colpevole, la somma prevista diventa un debito di valuta e come tale non rivalutabile; corretta è, infine, la decisione impugnata anche in relazione alla richiesta appellante di riduzione della clausola penale per eccessività, il cui potere attiene alla discrezionalità del giudice ed è subordinato

ad un onere d'allegazione e di prova incombente sulla parte non ravvisabile d'ufficio.

A seguito di ordinanza del 28.04.2026, viste le note di trattazione scritta come in epigrafe, la Corte ha trattenuto la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello proposto è fondato in parte.

Con il primo motivo viene censurata la sentenza per omesso esame delle risultanze istruttorie, erronea ricostruzione dei fatti e violazione degli artt. 2697 c.c., 115 e 116 c.p.c., assumendo parte appellante che la mancata conclusione della compravendita non sarebbe ad essa imputabile, essendo stata la documentazione necessaria all'istruttoria bancaria integralmente consegnata e dovendosi individuare la causa del mancato perfezionamento dell'operazione nelle modalità di erogazione del mutuo richieste dall'istituto di credito. La sentenza avrebbe, inoltre, travisato il contenuto degli accordi tra le parti relativamente alle verifiche documentali demandate all'agenzia immobiliare, fondando la decisione su circostanze non emerse in istruttoria e mai dedotte in giudizio.

La censura non coglie nel segno.

Osserva il Collegio come il giudice di primo grado abbia fondato il proprio convincimento non già su mere allegazioni della parte opposta/attuale appellata, bensì su una valutazione complessiva del materiale istruttorio acquisito, costituito dalla documentazione versata in atti, dallo scambio di corrispondenza intercorso tra le parti e dalle deposizioni testimoniali raccolte nel corso del giudizio. In particolare, dalla disamina degli atti si apprende che la proposta di acquisto sottoscritta dalla promissaria acquirente era espressamente subordinata, ai sensi dell'art. 11), alla concessione del mutuo entro il termine del 31.01.2022 nonché all'accertamento della conformità urbanistica, catastale e impiantistica dell'immobile.

Risulta, altresì, documentalmente provata l'esistenza di una difformità urbanistico-catastale concernente il terrazzo dell'unità immobiliare, circostanza che la stessa società promittente venditrice aveva riconosciuto impegnandosi alla relativa regolarizzazione, così come risulta dalla documentazione prodotta che, nonostante i ripetuti solleciti rivolti dall'agenzia immobiliare, la promittente venditrice non aveva ancora provveduto alla consegna di documenti ritenuti necessari ai fini dell'istruttoria bancaria, tra cui l'attestato di prestazione energetica (APE) e l'atto di provenienza dell'immobile.

Sul punto assumono particolare rilievo le stesse dichiarazioni della promissaria acquirente Per_1
[...] la quale, pur affermando che alla banca erano state consegnate le pratiche edilizie relative all'immobile, ha espressamente riconosciuto che non erano stati consegnati né l'atto di provenienza, né l'APE, specificando che *“la banca aveva già dato un primo nulla osta ed aveva chiesto documentazione sulla provenienza sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile”* e, quindi,

confermando la persistenza di carenze documentali rilevanti ai fini della valutazione operata dall'istituto mutuante.

Né può attribuirsi decisivo rilievo alla dichiarazione resa dal legale della parte acquirente, Avv. Mara Moretti, la quale si è limitata ad affermare in modo alquanto generico e a proposito della specificazione delle modalità di pagamento che, "*per quanto a sua conoscenza*", la documentazione era già stata depositata, trattandosi di affermazione priva di specificità e fondata su conoscenze non direttamente percepite.

Ed ancora, le deposizioni del geometra *Testimone_1* incaricato dall'agenzia e dell'agente immobiliare *Testimone_2* risultano coerenti con il quadro documentale e convergono nell'attestare la mancata consegna della documentazione richiesta e i reiterati solleciti rivolti alla promittente venditrice.

Pertanto, al lume di tali elementi, deve escludersi che il Tribunale abbia travisato il contenuto delle prove raccolte o violato gli artt. 115 e 116 c.p.c.: ed infatti, secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, la violazione dell'art. 116 c.p.c. non può essere ravvisata nella mera prospettazione di una diversa valutazione delle risultanze istruttorie, essendo essa configurabile soltanto ove il giudice attribuisca efficacia legale a prove che ne sono prive o, viceversa, disattenda il valore vincolante di prove legali (cfr. Cass., Sez. Un., sent. n. 20867/2020; Cass. civ., sent. n. 1229/2019), invero non ricorre violazione dell'art. 115 c.p.c., qualora il giudice fondi il proprio convincimento sulle prove ritualmente acquisite al processo e proceda ad una loro valutazione complessiva secondo il proprio prudente apprezzamento.

Il Collegio neppure può condividere la prospettazione dell'appellante secondo cui la mancata conclusione dell'affare sarebbe dipesa esclusivamente dalle modalità di erogazione del mutuo richieste dalla banca, atteso che la circostanza che la banca mutuante intendesse subordinare l'erogazione delle somme al consolidamento dell'ipoteca costituisce infatti un profilo logicamente e cronologicamente successivo rispetto alla preliminare positiva conclusione dell'istruttoria bancaria, la quale non risulta che si sia perfezionata proprio a causa delle criticità e mancanze documentali sopra evidenziate.

Correttamente, pertanto, il primo giudice ha individuato nella mancata regolarizzazione e nella mancata produzione della documentazione necessaria la causa impeditiva della conclusione dell'affare.

Con il secondo motivo l'appellante si duole della sentenza impugnata nella parte in cui il giudice di prime cure ha ritenuto applicabile la clausola penale prevista dall'art. 10, lett. c), dell'incarico di mediazione, sostenendo che la stessa sarebbe limitata alle sole ipotesi di informazioni omesse, errate o non veritiere concernenti la proprietà e la disponibilità dell'immobile e non potrebbe estendersi alle

questioni attinenti alla regolarità urbanistica e catastale, erroneamente estendendone l'ambito operativo oltre il suo chiaro tenore letterale, in violazione dei criteri interpretativi di cui agli artt. 1363 e 1366 c.c. e riconducendo alla fattispecie contrattuale circostanze estranee alla previsione negoziale, nonostante la documentazione fosse stata integralmente messa a disposizione dell'acquirente e dell'istituto mutuante e difettesse qualsiasi omissione imputabile al venditore, senza quindi considerare che la clausola prevede la penale esclusivamente nell'ipotesi di informazioni omesse, errate o non veritiere fornite dal venditore in ordine alla proprietà e alla disponibilità dell'immobile, e non anche con riferimento alla sua regolarità urbanistica o catastale.

Ugualmente erroneo è il riconoscimento degli interessi moratori ex d.lgs. n. 231/2002, atteso che la qualificazione in sentenza della penale come voce risarcitoria, escludendone l'assoggettabilità ad IVA, si pone in contrasto con l'applicazione di una disciplina che, per espressa previsione normativa, non si estende ai pagamenti effettuati a titolo di risarcimento del danno.

Il motivo è fondato in parte.

Osserva questa Corte territoriale che l'interpretazione delle clausole contrattuali deve essere compiuta secondo i criteri di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., valorizzando non soltanto il significato letterale delle espressioni utilizzate, ma anche la comune intenzione delle parti e l'interpretazione complessiva dell'atto negoziale. La giurisprudenza di legittimità è, sull'argomento, costante nell'affermare che il criterio letterale, pur costituendo il punto di partenza dell'attività ermeneutica, non può essere isolato dal contesto complessivo del regolamento contrattuale, dovendo le clausole essere interpretate le une per mezzo delle altre ai sensi dell'art. 1363 c.c. e secondo buona fede ai sensi dell'art. 1366 c.c. (si vedano Cass. civ., sent. n. 6675/2018 e Cass. civ., sent. n. 23701/2016).

Tornando all'esame del caso di specie, la clausola controversa sanziona l'impossibilità della vendita derivante da informazioni omesse, inesatte o non veritiere fornite dal venditore circa la proprietà e la disponibilità dell'immobile: orbene, la piena disponibilità giuridica e commerciale del bene non può essere disgiunta dalla sua regolarità urbanistica e catastale, trattandosi di elementi che incidono direttamente sulla possibilità di trasferire validamente il bene e di ottenere il finanziamento necessario all'acquisto. L'accertata esistenza di una difformità urbanistico-catastale, unitamente alla mancata consegna della documentazione necessaria all'istruttoria bancaria, integra pertanto una situazione riconducibile all'ambito applicativo della clausola, atteso che proprio tali circostanze hanno impedito il perfezionamento dell'affare, con conseguente operatività della penale convenzionalmente pattuita. Meritevole di accoglimento è, invece, il capo relativo agli interessi moratori di cui al d.lgs. n. 231/2002.

La sentenza impugnata ha infatti qualificato la somma dovuta a titolo di penale quale voce risarcitoria, escludendone coerentemente l'assoggettabilità ad IVA, pertanto, una volta ricostruita la clausola

penale quale liquidazione convenzionale anticipata del danno da inadempimento ex art. 1382 c.c., risulta incompatibile l'applicazione del regime speciale previsto dal d.lgs. n. 231/2002, che trova applicazione esclusivamente alle obbligazioni pecuniarie aventi natura corrispettiva derivanti da transazioni commerciali. La Suprema Corte ha, infatti, chiarito che gli interessi moratori contemplati dal citato decreto legislativo accedono a prestazioni dovute a titolo di corrispettivo di una transazione commerciale e trovano in ciò il loro presupposto applicativo (si veda Cass. civ., sent. n. 14911/2019), nell'ambito di una disciplina speciale non suscettibile di applicazione oltre i limiti oggettivi individuati dal legislatore (Cass., Sez. Un., sent. n. 35092/2023). Poiché la penale costituisce, per consolidato orientamento, una preventiva liquidazione del danno da inadempimento, alla stessa non può estendersi il regime degli interessi moratori previsto dal d.lgs. n. 231/2002, trovando applicazione la disciplina ordinaria degli interessi di cui agli artt. 1224 e 1282 c.c. (Cass. civ., sent. n. 19702/2011). Con il terzo motivo la difesa appellante lamenta il mancato esercizio da parte del giudice del potere di riduzione equitativa della penale ai sensi dell'art. 1384 c.c., nonostante le già evidenziate ragioni che la clausola, commisurata integralmente alla provvigione dell'agenzia, determina un ingiustificato vantaggio per il creditore e un evidente squilibrio contrattuale, inoltre la sentenza ha omesso di valutare l'interesse concreto del creditore all'adempimento e le circostanze del caso, caratterizzato dalla mancata conclusione dell'affare per cause non imputabili al venditore, nonché dalla scarsa attività mediatrice svolta dall'agenzia., con conseguente illegittimità del mancato esercizio del potere di riduzione equitativa della penale previsto dall'art. 1384 c.c. ai fini del riequilibrio degli interessi contrapposti.

La doglianza non è condivisibile.

Secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, la riduzione equitativa della penale richiede l'accertamento di una manifesta sproporzione tra l'importo convenuto e l'interesse concretamente perseguito dal creditore all'adempimento, tenendo conto dell'economia complessiva del contratto e delle circostanze del caso concreto (si vedano Cass. civ., sent. n. 18128/2005, Cass. civ., sent. n. 22357/2014; Cass. civ., sent. n. 8881/2020).

Nel caso di specie la penale è stata determinata in misura pari al 4% del prezzo offerto, coincidente con il compenso pattuito per l'attività di mediazione e, a parere del Collegio, si tratta di percentuale non manifestamente abnorme, né sproporzionata rispetto all'interesse economico perseguito dall'agenzia odierna appellata, la quale aveva ricevuto incarico per la commercializzazione di un ben più ampio compendio immobiliare e aveva svolto attività finalizzata alla conclusione dell'affare, né parte appellante ha fornito concreti elementi idonei a dimostrare l'eccessività dell'importo convenuto, limitandosi ad allegare genericamente l'esistenza di uno squilibrio contrattuale, con la conseguenza che sul punto deve ritenersi la correttezza della sentenza impugnata che, oltre al rilievo della

genericità, ha ritenuto “*più che verosimile (V. dichiarazione del teste Testimone_2 che la mancata consegna della documentazione urbanistica, imputabile all’opponente, abbia precluso all’ Pt_3 la vendita di tutti gli altri 18 lotti conferiti nell’accordo di mediazione del 13.01.2020*” (cfr. pag. 5 sent.).

Pertanto la Corte, in parziale accoglimento dell’appello, condanna Parte_1 [...] al pagamento, in favore di Controparte_2 della somma di €.9.920, oltre interessi legali dal 18.07.2022 fino al soddisfo effettivo, confermando la sentenza nel resto.

La parziale modifica della sentenza influisce sulla valutazione complessiva della condanna alle spese di lite, che appare equo compensare tra le parti nella misura di 1/5 per entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

La Corte, ogni diversa domanda, istanza, deduzione ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando sull’appello proposto da Parte_1 avverso la sentenza n. 1075/2024 in data 20.12.2024 resa dal Tribunale di Macerata, così provvede:

- In parziale accoglimento dell’appello proposto, condanna Parte_1 [...] al pagamento, in favore di Controparte_2 della somma di €.9.920, oltre interessi legali dal 18.07.2022 fino al soddisfo effettivo;
- Conferma nel resto;
- Compensa nella misura di 1/5 le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio e condanna parte appellante al pagamento dei restanti 4/5;
- Conferma in complessivi €.4.000 le spese di lite come già liquidate in primo grado e liquida le spese del presente grado in complessivi €.3.966 (di cui €.1.134 per studio controversia, €.921 per fase introduttiva ed €.1.911 per fase decisionale), per entrambe le liquidazioni oltre IVA, CPA e rimborso spese forfettario al 15% sulle voci imponibili di legge ed oltre al rimborso delle spese vive documentate.

Così deciso in Ancona, nella camera di consiglio tenutasi da remoto in data 26.05.2026.

Il Presidente

dott.ssa Annalisa Gianfelice

Il Giudice Ausiliario Est.

dott.ssa Paola Damiani