

N. R.G. 2564/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
- X SEZIONE CIVILE -

in composizione monocratica,

Il Giudice unico dott. Antonio Perinelli

ha pronunciato la seguente

IL CASO.it
SENTENZA

nella causa in epigrafe iscritta, riservata in decisione all'udienza del 14.07.2016,

avente ad oggetto : Mediazione.

TRA

s.r.l. (C.F. e P. IVA 10246311004), con sede in Roma, Via Livorno n. 16, in persona dei suoi soci amministratori e legali rappresentanti Signora Veruska Fondacci e Signor Adriano Fastelli, elettivamente domiciliata in Roma, Piazza G. Mazzini n. 27, presso lo studio degli Avvocati Francesco Mainetti (cf. MNT FNC 69L01 H501 Q) e Barbara De Siatì (cf. DST BBR 77M46 L049Z) che la rappresentano e difendono, anche disgiuntamente tra loro, per delega in calce all'atto di citazione;

- attrice -



e

Stefania, nata a

,

- convenute -

e

Riccardo (

IL CASO.it
giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,
- convenuto -

CONCLUSIONI

Il Procuratore di parte attrice rassegnava le seguenti conclusioni : “insiste affinché il Tribunale adito: - in via preliminare: - principale, revochi l’ordinanza riservata resa il 21 gennaio 2013 nella parte in cui ha dichiarato la tardività delle memorie di parte attrice prodotte a norma dei numeri 1 e 2 del comma 6 dell’art. 183 c.p.c., con conseguente esame delle richieste istruttorie formulate nella memoria prodotta a norma dell’art. 183, comma 6 n. 2, c.p.c., con esclusione della richiesta di esibizione ex art. 210 c.p.c., stante la rinuncia contenuta nella terza memoria; - subordinata, provveda alla rimessione in termini della a norma dell’art. 153, comma 2, c.p.c., con ogni conseguenza di legge, incluso l’esame delle richieste istruttorie articolate nella memoria prodotta a norma dell’art. 183, comma 6 n. 2, c.p.c., da intendersi qui integralmente trascritte, con esclusione della richiesta di esibizione ex art. 210 c.p.c.; - nel merito 1) accertato che la conclusione dell’affare di cui è causa è in rapporto causale con l’opera svolta dalla s.r.l. ed il conseguente diritto



alle provvigioni del mediatore nei confronti dei convenuti, ciascuno per quanto di ragione, a) condanni le Signore Stefania e Raffaella in solido tra loro, al pagamento in favore dell'attrice della provvigione dell'importo di € 16.335,00, compresa iva, o di quello diverso che risulterà di giustizia, oltre interessi dal 14 ottobre 2011, o dalla diversa data che risulterà di giustizia, e rivalutazione monetaria; b) condanni il Signor Riccardo al pagamento in favore dell'attrice della provvigione dell'importo di € 26.790,00, oltre iva, o del diverso maggiore o minore importo che risulterà di giustizia, oltre interessi dal 13 ottobre 2011, o dalla diversa data che risulterà di giustizia, e rivalutazione monetaria; 2) rigetti la domanda di risarcimento danni ex art. 96 c.p.c. svolta dai convenuti, poiché del tutto priva di fondamento. Il tutto con vittoria di spese e compensi".

Il Procuratore dei convenuti Raffaella e Stefania rassegnava le seguenti conclusioni : "Si insiste, pertanto, nelle già precisate conclusioni".

Il Procuratore del convenuto Riccardo rassegnava le seguenti conclusioni : "insiste per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate all'udienza del 14/07/2016".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società srl agiva in giudizio al fine di ottenere dalle Signore e Venditrici), da una parte, e dal Signor (acquirente), dall'altra, il pagamento delle rispettive provvigioni dovute per l'attività di mediazione svolta in favore dei convenuti relativamente alla compravendita dell'immobile sito in Roma, Piazza n. 7.

Esponeva la società attrice :

- che, in data 27 novembre 2010, le convenute e le conferirono l'incarico a vendere l'immobile di loro proprietà sito in Roma, Piazza n. 7, al prezzo di € 900.000,00, impegnandosi a riconoscere al mediatore una provvigione pari al all'1,5%, oltre iva, sul prezzo di vendita (art. 5, lett. a);
- che le parti convennero altresì che: "qualora la vendita venga effettuata dal Venditore



entro 12 mesi dalla scadenza dell'incarico o del suo rinnovo, a soggetti in precedenza segnalati dall'Agente o che abbiano visitato l'immobile durante il periodo di validità dello stesso, sarà dovuto all'Agente un importo pari alla provvigione sopra indicata riferita al prezzo di cui all'art. 2.a), riconoscendo il Venditore la dipendenza di tale vendita dall'attività mediatrice svolta dall'Agente”;

- che, in data 5 aprile 2011, le proprietarie inviarono all'esponente una comunicazione di disdetta a norma dell'art. 6 dell'incarico in vista della scadenza contrattuale del 30 aprile 2011;
- di aver inviato, in data 30 aprile 2011, una raccomandata a/r – ricevuta l'11 maggio successivo – con la quale rendeva nota alle Signore e i nominativi delle persone che, durante l'incarico, avevano manifestato interesse verso l'immobile, con la precisazione delle date in cui erano avvenute le rispettive visite e/o i relativi contatti tra cui i coniugi Riccardo e Sara
- di aver appreso che il 9 settembre 2011 il convenuto aveva acquistato l'immobile al prezzo di € 893.000,00 per atto Notaio Misurale di Roma, rep. 190433, raccolta 66979 (cfr. docc. 5 e 6);
- di aver inviato ai convenuti specifiche diffide di pagamento delle provvigioni rimaste senza esito.

Tanto premesso chiedeva il pagamento delle provvigioni relative al predetto contratto.

Si costituivano in giudizio i convenuti Raffaella e Stefania deducendo l'infondatezza delle domande avversarie di cui chiedevano il rigetto.

Si costituiva in giudizio il convenuto Luigi rilevando di non aver avuto rapporti con la società attrice talchè chiedeva il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti.

Venivano sentiti i stesti.

All'udienza del 14/7/2016, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione, con termine assegnato alle parti per il deposito degli atti ex art. 190 c.p.c.



MOTIVI DELLA DECISIONE

1.La società _____ srl agiva in giudizio chiedendo il pagamento delle provvigioni relativi alla sua attività di intermediazione svolta per la compravendita dell'immobile sito in Roma, Piazza

n. 7.

2.Veniva riproposta, in sede di comparsa conclusionale, l'istanza di revoca dell'ordinanza del 16.01.2012 con cui veniva dichiarata "la tardività delle memorie istruttorie di parte attrice".

La richiesta di revoca veniva reiterata nel corso del giudizio e respinta con motivazioni che questo Giudice condivide.

3.Preliminarmente occorre ricostruire i fatti per cui è causa.

3.1.La società attrice - affiliata Gabetti - in data 27/11/2010 riceveva incarico dalle Sigg.re _____ e _____ di promuovere, fino al 30/4/2011, la compravendita dell'unità immobiliare in loro proprietà sita in Roma, _____, al prezzo di € 900.000,00.

Nel contratto di mediazione veniva stabilita una provvigione pari all'1,5%, oltre iva, sul prezzo di vendita.

3.2.In data 05.04.2011 le venditrici disdettavano il mandato rilasciato all'Agenzia.

3.3.In data 09/09/2011 Riccardo _____ acquistava dalle Sigg.re _____ e _____ l'immobile de quo al prezzo di € 893.000,00.

4.La mediazione, concretandosi in una attività di interposizione accettata dalla parte anche per "facta concludentia", non presuppone il previo conferimento dell'incarico.

Ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione, non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento di incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, essendo sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7759 del 14/04/2005).



5.Sostiene l'attrice che proprio personale avrebbe accompagnato Riccardo ed i suoi familiari a visionare l'immobile.

6.Tale affermazione è confermata dal conferimento dell'incarico in favore della società attrice da parte di Stefania e Raffaella avvenuto in data 27.11.2010 per la vendita dell'immobile sito in Roma, Via n. 7 per il prezzo di € 900.000,00.

Inoltre dal brogliaccio delle visite in cui è indicato "Sig.ra Luigi" ed un numero telefonico che non è stato contestato appartenere alla madre di Riccardo

7.L'incarico veniva disdettato in data 05.04.2011.

L'articolo 7.2 del contratto prevedeva che : "In caso di recesso del Venditore, qualora nei 12 mesi successivi alla data di efficacia del recesso venga effettuata la vendita a soggetti segnalati dall'Agente, ai sensi dell'art. 5., b), sarà corrisposta, inoltre, all'Agente l'intera provvigione calcolata sul prezzo di cui all'art. 2, a)".

L'Agenzia provvedeva quindi, in data 30.11.2010, ad inviare alle venditrici l'elenco dei soggetti che si erano rivolti alla medesima onde visionare l'immobile.

Tra essi figura, in data 07.12.2010 Sara (moglie di Riccardo in data 18.01.2011

Luigi (padre di Riccardo), in data 18.01.2010 lo stesso Riccardo.

E evidente che l'Agenzia non avrebbe potuto conoscere i nominativi delle persone ed addirittura i numeri di telefono se le stesse non si fossero rivolte a lei per visionare l'appartamento.

Deve escludersi la precostituzione delle prove perché la missiva del 30.04.211 è antecedente all'atto del 09.09.2011 ed è stata compilata quando la società attrice ancora non era a conoscenza dei nominativi di coloro che avrebbero stipulato l'atto.

8.Tali risultanze non possono essere superate dalle dichiarazioni dei testi che hanno riferito sulla



pregressa conoscenza, anche familiare, tra le parti in causa da cui non può desumersi un contatto diretto tra le stesse antecedente all'incarico.

Se tale contatto vi fosse stato evidentemente le venditrici non avrebbero sentito l'esigenza di conferire l'incarico di mediazione.

Più verosimile è ritenere che l'acquirente, a seguito di pubblicità dell'Agenzia della vendita dell'immobile, sia venuto a conoscenza di tale circostanza frequentando l'immobile ed avvalendosi della conoscenza diretta delle proprietarie abbia voluto superare l'Agenzia.

Ciò è confermato dalle dichiarazioni - veramente inusuali - contenute nell'atto di compravendita in cui si legge che : “- “la parte venditrice dichiara alla parte acquirente di aver stipulato un contratto di agenzia con la Gabetti (s.r.l.), via Livorno n. 16, Roma, ai fini della cessione dell'appartamento in oggetto. Il medesimo contratto di agenzia è scaduto in data 30 aprile 2011. La parte acquirente dichiara alla parte venditrice di non aver mai avuto contatti con la predetta agenzia di intermediazione con riferimento alle porzioni immobiliari in oggetto, di non aver mai visitato le porzioni stesse prima della scadenza del contratto sopra indicato e tanto meno di aver mai effettuato alcuna trattativa, neanche verbale con l'agenzia, finalizzata all'acquisto delle predette porzioni immobiliari, neanche a mezzo di terze persone o procuratori a tal fine delegati”.

Tali dichiarazioni configurano una sorta di excusatio non petita.

9. Anche la progressione temporale degli eventi avvalorata la tesi di parte attrice.

Ci si chiede infatti come avrebbe potuto Riccardo effettuare la stipula del contratto preliminare e poi del definitivo a distanza di pochi mesi dalla scadenza dell'incarico senza aver visionato in precedenza l'immobile.

10. Il diritto alla provvigione consegue non alla conclusione del mediatore del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolata in una concatenazione di più atti strumentali, purché



diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti: pertanto, la condizione perché il predetto diritto sorga è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione finale, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale.

11.La società attrice risulta iscritta nell'albo dei mediatori come si evince dallo stesso incarico e come confermato nel certificato depositato con le prime memorie ex articolo 183 c.p.c. (doc. 14).

12.Ricorrendone tutti i presupposti la domanda della società attrice deve essere accolta.

13.In ordine alla misura della provvigione essa veniva pattuita nella percentuale del 1,5% del prezzo di vendita pari ad € 893.000,00, con la conseguenza che le venditrici dovranno versare alla società attrice la somma di € 13.395,00 oltre IVA.

14.Per quanto concerne la posizione dell'acquirente non risulta pattuita alcuna provvigione talchè dovrà farsi riferimento ai criteri, previsti in ordine successivo dall'art. 1755, secondo comma cod. civ.

Nel caso di specie dovrà pertanto farsi riferimento agli usi locali redatti dalla Camera di Commercio di Roma che prevedevano un compenso pari al 2% a carico di ciascuna parte contraente, con conseguente provvigione pari ad € 17.860,00, oltre iva.

15.La domanda della società attrice deve pertanto essere parzialmente accolta e, per l'effetto, Stefania e Raffaella debbono essere condannate, in solido tra loro, a pagare alla società s.r.l. la somma di € 13.395,00 oltre IVA e Riccardo la somma di € 17.860,00, oltre IVA.



16. Spetteranno inoltre alla creditrice gli interessi, nella misura legale, dal giorno della domanda sino al saldo.

17. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sulla base della legge 27/2012 e articoli 1-11 DM 55/14 in relazione al valore della causa (da € 26.001 a € 52.000) e precisamente : € 810,00 per la fase di studio della controversia, € 574,00 per la fase introduttiva del giudizio, € 1.204,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione ed € 1.384,00 per la fase decisionale per un compenso tabellare finale ex art. 4, comma 5, di € 3.972,00 cui debbono aggiungersi € 595,80 per spese generali (15% sul compenso totale) oltre ad € 276,00 di spese per un importo finale di € 4.843,80 oltre ad iva e cpa come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Roma – X Sezione civile, in composizione monocratica, pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe meglio indicate così provvede :

1. in accoglimento parziale delle domande della società attrice condanna Stefania e Raffaella in solido tra loro, a pagare alla società s.r.l. la somma di € 13.395,00 oltre IVA;
2. condanna Riccardo a pagare alla società s.r.l. la somma di € 17.860,00, oltre IVA;
3. condanna i convenuti, in solido tra loro, a rifondere alla società attrice le spese di lite che si liquidano in complessivi euro € 4.843,80, di cui euro 3.972,00 per compensi, € 595,80 per spese generali (15% sul compenso totale) oltre ad € 276,00 di spese oltre ad iva e cpa come per legge.

Roma il 30/11/2016

IL GIUDICE
firmato digitalmente da
Antonio Perinelli

