

N. R.G. 869/2006

Sentenza n. 1825/2013 pubbl. il 21/11/2013

RG n. 869/2006

Repert. n. 4970/2013 del 21/11/2013



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Gianluigi Morlini ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 869/2006 promossa da:

M. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio
dell'avv. R. [REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. R. [REDACTED]

ATTORE

contro

A. BERTO AZZARONI (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. P. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il
difensore avv. P. [REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da atti introduttivi.



- rilevato che, promuovendo la presente controversia, [REDACTED] M [REDACTED] premesso di essere regolarmente iscritto al ruolo di mediatori, espone che ha svolto attività mediatoria per la compravendita di due appartamenti con rispettive autorimesse, fra il venditore [REDACTED] e il compratore A [REDACTED] [REDACTED] che tra le parti sono effettivamente stati stipulati due contratti preliminari di compravendita in relazione a tali immobili; che per pacifica giurisprudenza, la stipula del contratto preliminare di compravendita legittima il mediatore a chiedere la provvigione; che infatti, il promettente venditore ha regolarmente pagato la parte di mediazione di sua spettanza, mentre A [REDACTED] ha rifiutato tale pagamento. Sulla base di tale narrativa, M [REDACTED] evoca in giudizio A [REDACTED], chiedendone la condanna al pagamento di € 6.500 più Iva, e cioè ad una somma pari al 2%, così come previsto dagli usi raccolti presso l'apposito registro della camera di commercio, dell'importo oggetto dei preliminari.

Costituendosi in giudizio, resiste A [REDACTED], riferendo che è socio della società che ha alienato a [REDACTED] l'area su cui poi sono stati edificati e ristrutturati gli immobili che [REDACTED] stessa ha rivenduto; che anche tale prima compravendita è stata mediata da M [REDACTED]; che al momento di tale prima compravendita, era stato pattuito che, laddove i soci della venditrice avessero acquistato alcuni immobili, M [REDACTED] non avrebbe avuto diritto ad alcun ulteriore compenso, essendo tale compenso già previsto come condizione accessoria della prima vendita; che in ogni caso e comunque, nessuna attività di mediazione è stata concretamente posta in essere dall'attrice, atteso che le parti già sapevano della vendita. Ciò posto, il convenuto conclude domandando il rigetto della domanda di pagamento attorea, e ciò sia in ragione dei presunti accordi intercorsi al momento della prima vendita, sia in ragione dell'assenza di attività mediatoria.

La causa è istruita dal giudice allora procedente con l'esame dei testi indotti dalle parti;

- ritenuto che, la domanda attorea deve essere accolta, essendo infondati entrambi i rilievi mossi dalla difesa di parte convenuta. Infatti:
- parte convenuta, cui all'evidenza spettava l'onere della prova sul punto in base alla regola di cui all'articolo 2697 c.c., non ha provato quanto dedotto in ordine all'esistenza di un patto che escludesse il diritto alla mediazione per M [REDACTED], in relazione alle vendite di unità immobiliari ai soci della società che aveva alienato a [REDACTED] l'area su cui dette unità sono state costruite.



Invero, detta circostanza è stata esclusa dal teste [REDACTED], socio che M. DA 4970/2013 della stessa

Quanto poi al teste [REDACTED] A [REDACTED] fratello del convenuto e come tale autore di una deposizione che va scrutinata con la massima attenzione, lo stesso ha dapprima riferito in termini dubitativi dell'esistenza del patto dedotto ("credo"); ha poi proseguito dicendo che tale patto dovrebbe essere "stato scritto nel preliminare" (ciò che invece non è); ed ha poi concluso nel senso della sostanziale inesistenza del patto ("a quanto mi consta non ci fu alcun accordo specifico con il M. [REDACTED]"), esprimendo peraltro un giudizio personale in ordine alla non configurabilità di una successiva mediazione con i soci della società alienante.

Deve quindi concludersi che l'istruttoria testimoniale non ha confermato l'esistenza del patto dedotto dal convenuto, e tale conclusione è ulteriormente rafforzata dal fatto che l'altro socio della società venditrice dell'area e che ha poi acquistato un immobile, cioè [REDACTED] ha pagato la mediazione senza eccepire alcunché (cfr. deposizione teste [REDACTED]);

- quanto poi alla seconda argomentazione della difesa di parte convenuta, relativa alla pretesa mancanza di reale attività mediatrice, è facile replicare che il M. [REDACTED] ha effettivamente messo in contatto le parti, ha condotto le trattative ed il contratto è stato firmato presso la sede della sua agenzia (cfr. deposizione teste [REDACTED] a conferma del capitolo attoreo).

Deriva che non è minimamente revocabile in dubbio l'esistenza di quella attività di facilitazione del raggiungimento dell'accordo, che è condizione sufficiente per giustificare il compenso mediatore;

- considerato che, sulla base di quanto sopra ed in accoglimento della domanda attorea, il convenuto, essendo ritualmente iscritto all'albo dei mediatori (cfr. all. 3 fascicolo attoreo), deve essere condannato a pagare all'attore il 2% (cfr. usi camera di commercio, all. 4 fascicolo attoreo) del prezzo pattuito per la stipula dei due contratti preliminari (cfr. all. 1 e 2 fascicolo attoreo), e quindi deve essere condannato al pagamento di euro 6.500 più IVA.

Sulla somma capitale vanno poi riconosciuti gli interessi moratori al tasso legale, decorrenti dalla messa in mora pregiudiziale del 11/5/2005 (cfr. all. 5 fascicolo attoreo), al saldo;

- osservato che, non vi sono motivi per derogare ai principi generali codificati dall'art. 91 c.p.c. in tema di spese di lite, che, liquidate come da dispositivo in assenza di nota e con riferimento al D.M. n. 140/2012, in



ragione della previsione di retroattività posta dal suo articolo 4. Repertorio che 1976/2012 di delocali/si 1/2013 esaurita dopo la caducazione delle tariffe il 23/7/2012 (cfr. Cass. Sez. Un. nn. 17405-6/2012, Cass. nn. 18473/2012, 18551/2012, 18920/2012), sono quindi poste a carico della soccombente parte convenuta ed a favore della vittoriosa parte attrice, tenendo a mente un valore ricompreso tra quello medio quello massimo, stante il pregio delle difese attorea, per ciascuna delle quattro fasi di studio, di introduzione, istruttoria e decisoria, nell'ambito dello scaglione entro il quale è racchiuso il *petitum* di causa.

Si dà atto che il presente fascicolo è per la prima volta pervenuto a questo Giudice, trasferito al Tribunale di Reggio Emilia il 11/4/2012, all'udienza del 21/11/2013, ed in tale udienza è stato deciso con sentenza contestuale ex art. 281 *sexies* c.p.c.

P.Q.M.

il Tribunale di Reggio Emilia in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, ogni diversa istanza disattesa

- condanna Azimondi Alberto a pagare a Melloni Fabrizio € 6.500, oltre IVA ed oltre interessi legali dal 11/5/2005 al saldo;
- condanna Azimondi Alberto a rifondere a Melloni Fabrizio le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 200 per rimborsi, € 3.200 per compensi, oltre IVA e CPA.

Reggio Emilia, 21/11/2013

Il Giudice

dott. Gianluigi MORLINI

