

841/2014

Depositata il



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

In persona del Giudice unico, dott. Rosaria Savastano

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento n. 3446/2004 R.G.

vertente tra:

T. IM S.r.l., in persona del legale rappresentante "pro tempore", elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende come da mandato in calce al ricorso in riassunzione depositato 22 febbraio 2008.

ATTRICE

e:

G. [redacted] G. [redacted] S. [redacted] A. [redacted] e S. [redacted] A. [redacted] tutti elettivamente domiciliati in Reggio Emilia, via Borsellino n. 22, presso lo studio [redacted] che li rappresenta e difende come da

R.G. N° 3446/2004
Cron. N° 2646/2014
R. SEZ. N°
Rep. N° 2966/2014
R.G.I. N°

OGGETTO:

mandati in calce alla copie notificate del ricorso
in riassunzione depositato il 12 marzo 2013

CONVENUTI

Oggetto: mediazione

Conclusioni per la società attrice:

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale, contrariis reiectis,
-dichiarare tenuta e condannare la società Z [REDACTED]
s.n.c. di [REDACTED], in persona del suo
socio amministratore e legale rappresentante pro
tempore...al pagamento in favore di Te [REDACTED] S.r.l.
della somma di Euro 5.000,00, a titolo di provvi-
gioni di mediazione per la locazione dell'immobile
sito in Reggio Emilia [REDACTED] oltre ad IVA
al 20%, agli interessi legali ed alla rivalutazione
monetaria dalla data della domanda giudiziale al
saldo;

con vittoria di spese, competenze ed onorari".

Conclusioni per Ga [REDACTED] Gi [REDACTED] St [REDACTED] Ar [REDACTED] e
S [REDACTED] A [REDACTED]

"respingersi la domanda attrice per infondatezza e
per quant'altro con vittoria di spese, competenze e
onorari di causa".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato T [REDACTED]
I [REDACTED] S.r.l. conveniva in giudizio davanti a questo
Tribunale M [REDACTED] F [REDACTED] S.r.l. e Z [REDACTED] di S [REDACTED] G [REDACTED]
[REDACTED] e C. s.n.c., esponendo che: a) essa era una
società che esercitava attività di intermediazione
immobiliare in conformità all'art. 3, comma cinque,
della legge 3 febbraio 1989 n. 39; b) nello svolgi-
mento di tale attività, senza essere legata ad al-
cuna di esse da vincoli di collaborazione, dipen-
denza o rappresentanza, essa aveva messo in rela-
zione la società M [REDACTED] F [REDACTED] con la società Z [REDACTED] al
fine della conclusione del contratto di locazione
dell'immobile sito in Reggio Emilia alla via [REDACTED]
[REDACTED] c) il negozio si era effettivamente concluso
il 27 novembre 2002, sicché essa aveva maturato il
diritto di ottenere il pagamento della provvigione
nella misura di euro 5.000,00, oltre IVA al 20%,
nei confronti di ciascun contraente.
T [REDACTED] I [REDACTED] S.r.l. chiedeva pertanto al Tribunale di
condannare ciascuna delle società convenute al pa-
gamento della suddetta somma, oltre agli interessi
legali e alla rivalutazione monetaria.
Entrambe le convenute si costituivano per resistere
alle pretese e chiederne il rigetto.

Esaurita l'istruzione mediante assunzione di prove orali, con ordinanza del 6 novembre 2007, il giudice istruttore dichiarava l'interruzione del processo, posto che nelle more era stato dichiarato il fallimento della società M [REDACTED] F [REDACTED]

Il giudizio veniva riassunto dalla società T [REDACTED] I [REDACTED] nei confronti della società Z [REDACTED] che si costituiva nella fase di riassunzione.

In sede di comparsa conclusionale depositata il 21 dicembre 2012 il difensore della convenuta dichiarava che la sua assistita era stata cancellata dal registro delle imprese il 7 maggio 2005, sicché al giudice istruttore non restava altro che dichiarare l'interruzione del processo (v. ordinanza del 21 gennaio 2013, nella quale veniva anche stigmatizzato il comportamento della società convenuta).

Il processo veniva riassunto nei confronti dei soci della cessata Z [REDACTED] s.n.c. con atto ritualmente notificato soltanto a G [REDACTED] G [REDACTED] A [REDACTED] S [REDACTED] e A [REDACTED] S [REDACTED] sicché il giudizio proseguiva nei confronti dei suddetti soggetti, che si costituivano.

All'udienza del 22 maggio 2014 le parti precisavano le loro conclusioni e il giudice si riservava di decidere.

MOTIVI DELLA DECISIONE

-Questione pregiudiziale.

Con ricorso depositato il 12 marzo 2013 la società Te [REDACTED] tramite il legale F [REDACTED] B [REDACTED] ha manifestato la volontà di riassumere il giudizio nei confronti dei soci illimitatamente responsabili della cessata società Zara.

Il ricorso presenta alcune evidenti imprecisioni: nell'enunciare la fonte dei suoi poteri di rappresentanza e difesa della parte, l'avv. B [REDACTED] ha fatto riferimento alla "procura apposta in calce all'atto di citazione notificato in data 28.10.2004"; inoltre il ricorso è stato redatto su carta che reca in alto la stampigliatura di un diverso legale (lo stesso che originariamente ricevette il mandato dalla società per poi essere sostituito dall'avv. Bertani in occasione della prima riassunzione, come si evince dal mandato conferito in calce al ricorso depositato il 22 febbraio 2008).

L'esame degli atti di causa evidenzia che tutta l'attività difensiva successiva alla riassunzione fino alla seconda interruzione è stata esercitata dall'avv B [REDACTED] in virtù del mandato conferitogli in calce al ricorso per riassunzione depositato il

22 febbraio 2008, senza alcuna obiezione o rilievo della controparte; il ricorso per la riassunzione del processo a seguito dell'interruzione dichiarata con ordinanza del 21 gennaio 2013 è stato sottoscritto dall'avv. B. [REDACTED]

Gli esposti rilievi evidenziano che l'indicazione di un mandato diverso da quello effettivamente conferito all'avv. [REDACTED] e la redazione dell'atto su carta intestata di un diverso professionista sono state frutto di meri refusi che, per la loro immediata percepibilità e riconoscibilità, non potevano indurre in errore né la controparte né il giudice circa l'esatta individuazione del legale di T. [REDACTED] S.r.l. e la regolarità della riassunzione.

L'eccezione di estinzione del giudizio "per mancata valida riassunzione nel termine di legge" sollevata dal difensore dei convenuti deve essere, pertanto, respinta (non si può fare a meno di constatare che in una controversia, come quella in esame, protrattasi per lungo tempo a seguito di svariate vicende processuali la difesa dei convenuti abbia avvertito la necessità di sollevare detta eccezione, costringendo la controparte a un dispendio di energie processuali, che ben si sarebbero potute evitare).

-Merito.

Onde pervenire alla risoluzione della presente controversia appare opportuno premettere alcune considerazioni in diritto.

Costituisce ormai *ius receptum* nella giurisprudenza di merito e di legittimità il principio secondo cui, in tema di mediazione, il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui, tra le parti che si sono avvalse della sua opera, si sia validamente costituito un vincolo giuridico, che consenta a ciascuna di esse di agire per l'esecuzione del contratto.

Nel caso di specie può ritenersi pacifico che Z [REDACTED] s.n.c. e M [REDACTED] Fa [REDACTED] S.r.l. stipularono il contratto di locazione di immobile (v. scrittura privata del 27 novembre 2002, prodotta dalla società attrice come documento n. 2) per effetto dell'attività di intermediazione svolta da T [REDACTED] I [REDACTED] S.r.l.

Ciò si deduce in primo luogo dalle stesse difese di Z [REDACTED] s.n.c., che implicano necessariamente il riconoscimento di detta attività e la sua rilevanza causale rispetto alla conclusione del contratto: nel costituirsi in giudizio, la società ha resistito alla domanda, deducendo che "la validità del contratto" (recte: la sua efficacia) "era subordinata alla prestazione di una fideiussione entro il

termine essenziale del 31/12/2002" e che la garanzia non era stata prestata.

Si deduce inoltre dalle dichiarazioni rese in sede di interrogatorio formale dalla legale rappresentante di Z [redacted] s.n.c., che così si è espressa: "...La società di cui ero legale rappresentante aveva stipulato un contratto preliminare di acquisto dell'immobile di cui si tratta. Io ero intenzionata ad affittarlo. Venne quindi da me, in via informale, una domenica mattina il sig. [redacted] della T [redacted] I [redacted] che era amico di mio fratello, il quale mi chiese se potevo interessarsi per reperire un conduttore. Io accettai...Successivamente il F [redacted] [redacted] mi presentò tale Ma [redacted] F [redacted] rappresentante della M [redacted] F [redacted] S.r.l., che mi chiese in affitto il locale per farci un ristorante...".

Accertato che il contratto di locazione venne concluso dalle parti in virtù dell'attività di mediazione esercitata da T [redacted] I [redacted] S.r.l., occorre verificare la fondatezza delle eccezioni svolte da Z [redacted] s.n.c. (e oggi dai suoi soci illimitatamente responsabili, ritualmente evocati in giudizio).

Prima di affrontare il merito di dette eccezioni, appare opportuno ricordare che il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura

tra locatore e conduttore ha natura personale, sicché chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione (cfr. Cass. 15443/2011): ciò si è detto per sgombrare il campo da eventuali ipotesi di nullità del contratto, che potrebbero incidere sul diritto del mediatore di ottenere la provvigione, posto che la locatrice aveva il possesso del bene in base a un contratto preliminare di compravendita e non la sua proprietà.

Ciò posto, si osserva che, nel contratto di locazione, le parti inserirono la seguente clausola: "L'efficacia del presente contratto è condizionata alla presentazione di fidejussione assicurativa, escutibile a semplice richiesta, presentata da compagnia assicurativa benevisa al locatore, dell'importo di Euro 74.376,00, valida per l'intera durata del contratto di locazione, a garanzia dei danni derivanti dall'uso dei locali e a copertura delle obbligazioni della parte conduttrice, derivanti dal pagamento dei canoni di locazione. Qualora, entro il 31/12/02 il conduttore non presenti tale fidejussione nei termini suindicati il presente contratto si intende risolto...".

Il tenore letterale e logico della clausola induce a ritenere che le parti abbiano inteso stabilire che il contratto avrebbe perso efficacia nell'ipotesi in cui la società Ma [redacted] Fa [redacted] non avesse corrisposto la prescritta fideiussione e non che l'efficacia di detto contratto sarebbe stata subordinata alla prestazione della garanzia in esame: la clausola in questione deve essere quindi intesa quale clausola risolutiva e non sospensiva della efficacia del contratto.

Tale interpretazione trova riscontro nel comportamento successivo delle parti: dalle dichiarazioni rese in sede di interrogatorio formale da A [redacted] S [redacted], legale rappresentante di Z [redacted] s.n.c., si evince che, a fronte della mancata prestazione della fideiussione nei termini e secondo le modalità stabilite nel contratto, ella manifestò la sua volontà di risolvere il contratto, evidentemente ritenuto efficace fino a quel momento.

Orbene, l'avverarsi di una condizione risolutiva apposta al contratto non fa venire meno il diritto del mediatore al pagamento della provvigione per la sua conclusione.

Tardivamente la società Z [redacted] ha dedotto l'esistenza di un patto di esclusione della provvigione: la re-

lativa difesa, mai fatta valere in precedenza, è emersa soltanto in sede di articolazione delle prove nell'ambito della memoria depositata ai sensi dell'art. 184 c.p.c.

In questa sede deve ribadirsi il principio secondo cui, nella disciplina anteriore alla modifica del 2005, il *thema decidendum* si cristallizza in base alle domande e alle eccezioni ritualmente fatte valere negli atti introduttivi e nelle memorie depositate ai sensi dell'art. 183 c.p.c., sicché nessuna nuova difesa o eccezione (non rilevabile d'ufficio) può essere validamente fatta valere nell'ambito della memoria destinata alla prova dei fatti dedotti.

Tutte le esposte considerazioni inducono all'accoglimento della pretesa di T. [REDACTED] I. [REDACTED] S.r.l. G. [REDACTED] Ga. [REDACTED], A. [REDACTED] S. [REDACTED] e A. [REDACTED] S. [REDACTED] devono essere quindi condannati in solido tra loro al pagamento in favore di T. [REDACTED] I. [REDACTED] S.r.l. della somma di euro 5.000,00, oltre a I.V.A. nella misura del 20% e agli interessi legali dalla data della domanda (3 novembre 2004) al saldo.

Non sussistono le condizioni per riconoscere il maggior danno dipendente dalla svalutazione monetaria, non essendo stato provato e neppure dedotto

dalla società attrice un pregiudizio ulteriore rispetto a quello coperto dalla corresponsione degli interessi legali.

Per il principio della soccombenza le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo, devono essere poste a carico dei convenuti in via solidale, stante il loro comune interesse nella causa.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo,

1) condanna G [REDACTED] G [REDACTED], A [REDACTED] S [REDACTED] e A [REDACTED] S [REDACTED] in via solidale tra loro al pagamento in favore di T [REDACTED] I [REDACTED] S.r.l. della somma di euro 5.000,00, oltre a I.V.A. nella misura del 20% e agli interessi legali moratori a decorrere dal 4 novembre 2004 fino al saldo;

2) condanna G [REDACTED] G [REDACTED] A [REDACTED] S [REDACTED] e A [REDACTED] S [REDACTED] in via solidale tra loro al pagamento in favore di T [REDACTED] I [REDACTED] delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 2.294,13, di cui euro 194,13 per spese ed euro 2.100,00 per compensi, oltre rimborso spese generali e accessori di legge.

Così deciso in Reggio Emilia, il 3 giugno 2014.

Il Giudice

Dott. Rosaria Savastano

Luca Guicciardi

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
04. GIU. 2014
DEPOSITATO IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Giovanni Battista Vaccaro

