

Sentenza n. 415/2015 pubbl. il 12/03/2015

RG n. 111034/2011

Repert. n. 897/2015 del 18/03/2015

N. R.G. 111034/2011



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA
EX SEZIONE DISTACCATA DI GUASTALLA
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 111034/2011

tra

P. [REDACTED] S.A.S.

ATTORE

e

S. [REDACTED] C. [REDACTED]

CONVENUTO

Oggi **12 marzo 2015** ad ore **12.10** innanzi al dott. Chiara Zompi, sono comparsi:

Per P. [REDACTED] S.A.S. l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED]

Per S. [REDACTED] C. [REDACTED] l'avv. [REDACTED]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da note autorizzate già depositate.

L'avv. [REDACTED] deposita nota spese.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Chiara Zompi

GIURETT





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
EX SEZIONE DISTACCATA DI GUASTALLA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Chiara Zompi,
nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 111034/2011 promossa da:

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

ATTORE

contro

S. [REDACTED] C. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] REGGIO
NELL'EMILIA presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTA

all'udienza del 12.3.2015 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c. sulle conclusioni delle parti come precisate a verbale

FATTO e DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato la società P. [REDACTED] s.a.s. conveniva in giudizio, davanti a questo Tribunale, C. [REDACTED] S. [REDACTED] per sentirla condannare al pagamento della somma di €8.300,00 dovutale, oltre IVA, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione prestata per la conclusione dell'affare avente ad oggetto l'acquisto da parte della convenuta dell'immobile sito in [REDACTED] in [REDACTED]

In particolare, la società P. [REDACTED] esponeva:

- che, in data 20.9.2010, C. [REDACTED] S. [REDACTED] aveva conferito ad essa attrice, società iscritta all'albo dei mediatori, l'incarico di reperirle un immobile avente le caratteristiche meglio descritte nella scheda denominata "richiesta d'acquisto" e sottoscritta dalla cliente, che produceva in copia;



- che, il successivo 7.10.2010, la convenuta era stata convocata presso gli uffici di essa P. [redacted] per la segnalazione di un immobile, sito in [redacted] che rispondeva alle caratteristiche richieste (casa singola in [redacted]);
- che, nell'occasione, alla C. [redacted] erano state consegnate le planimetrie e i dati identificativi del predetto immobile, tant'è che la convenuta sottoscriveva il "foglio di visita";
- che, successivamente, essa attrice aveva appreso che la C. [redacted] si era rivolta direttamente alla proprietaria dell'immobile, con la quale aveva stipulato il rogito d'acquisto, "senza curarsi di regolare con l'agenzia immobiliare le obbligazioni" nascenti dalla mediazione.

C. [redacted] S. [redacted], nel costituirsi in giudizio, eccepiva che l'affare relativo all'immobile di [redacted] le era stato segnalato, già nel mese di settembre 2010, dalla sua conoscente A. [redacted] D. [redacted], direttrice della agenzia di [redacted] della [redacted] e che, sulla scorta di tale informazione, essa convenuta aveva autonomamente preso contatto con la venditrice sig.ra [redacted] per poter visitare l'abitazione.

Proseguiva esponendo che quando, a circa un mese di distanza, si era recata presso i locali della agenzia immobiliare P. [redacted], essa convenuta aveva riferito di essere già in trattativa con la P. [redacted] e aveva ritirato una copia delle planimetrie solo su insistenza dell'agente [redacted], la quale le aveva altresì fatto sottoscrivere quello che – a suo dire – era un semplice modulo di "informativa sulla privacy".

Ciò premesso, la C. [redacted] deduceva che la vendita non si era conclusa per effetto all'opera di mediazione della società attrice, bensì a seguito delle trattative instaurate da essa convenuta direttamente con la proprietaria dell'immobile.

In subordine, deduceva che la sottoscrizione apposta sul "foglio di visita" le era stata carpita in mala fede, con conseguente annullabilità del contratto per dolo.

Assumeva, dunque, di nulla dovere per provvigione e concludeva per il rigetto della domanda.

Esperiti gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c., il G.I. ammetteva le prove orali richieste dalle parti.

Infine, all'udienza del 12.3.2015, all'esito delle discussioni orali, la causa veniva decisa come da separata sentenza allegata al verbale di cui veniva data lettura alle parti.

Ai sensi dell'art. 1755 c.c., il mediatore ha diritto alla provvigione solo se l'affare si è concluso per effetto del suo intervento.

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, l'intervento non deve essere stato fattore esclusivo o determinante della conclusione dell'affare, risultando sufficiente invece che, rispetto al negozio



concluso dalle parti, l'attività di intermediazione abbia assunto il carattere indecristibile della completezza (Cass. n. 1507 del 24/01/2007).

Neppure è necessario, ai fini del riconoscimento del diritto alla provvigione, che il mediatore abbia partecipato a tutte le fasi della trattativa essendo sufficiente che egli abbia messo in relazione le parti, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata (da ultimo, Cass. n. 25851 del 09/12/2014).

Con la conseguenza che anche la semplice attività consistente nel ritrovamento o nell'indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare legittima il diritto alla provvigione, sempre però che tale attività costituisca il risultato utile della manovra fatta dal mediatore poi valorizzata dalle parti (Cass. 14/10/1988, n. 5560; 20/04/2004, n. 20549; 07/04/2005, n. 7251 e 7252).

Ciò premesso in termini generali e venendo al caso che occupa, giova anzitutto rilevare che la società attrice fonda la propria domanda di provvigione esclusivamente sulla attività consistente nella "segnalazione dell'affare", essendo per altro verso pacifico che la P. [REDACTED] non svolse, né prima né dopo l'incontro del 7.10.2010, alcun ulteriore ruolo nella trattativa avente ad oggetto la compravendita dell'immobile di [REDACTED].

Ed invero, secondo la stessa prospettazione attorea, l'agenzia immobiliare non fece mai visionare alla Crema l'immobile *de quo*, non presentò la potenziale acquirente alla venditrice P. [REDACTED] B. [REDACTED] né curò alcun altro aspetto della negoziazione.

Il *thema decidendum* è quindi circoscritto alla verifica dell'effettiva esecuzione, da parte del mediatore, della predetta attività, consistente nella (prima) indicazione dell'affare alla acquirente.

Ciò detto, come è documentato, il 20 settembre 2010 C. [REDACTED] S. [REDACTED] conferì incarico all'agenzia P. [REDACTED] perché reperisse un immobile avente le caratteristiche indicate nel modulo denominato "richiesta d'acquisto" (doc. 2 attr.).

La P. [REDACTED] diede esecuzione a tale mandato provvedendo, in data 7.10.2010, a contattare la convenuta e a proporle l'immobile sito in [REDACTED] che rispondeva alle richieste della cliente.

Tali circostanze sono state ammesse dalla stessa C. [REDACTED] la quale, in sede di interpello, ha dichiarato: *"preciso che prima di quella data (7.10.2010), mi ero recata presso l'agenzia chiedendo verbalmente se avessero in vendita un immobile che avesse determinate caratteristiche. La signora [REDACTED] presente, mi rispose di no e aggiunse che mi avrebbe contattata qualora le fosse capitato qualcosa conforme alle mie esigenze (...). Il 7 ottobre venni contattata dalla [REDACTED] al cellulare, dicendomi di andare in agenzia, in quanto era entrato l'immobile che poteva interessarmi. Mi recai in agenzia e lei mi mostrò le fotografie della facciata esterna di un immobile"*.

GURIT



Eccepisce tuttavia la convenuta che, alla data del 7.10.2010, il fatto che l'immobile di [redacted] fosse in vendita le era già noto, in quanto le era stato precedentemente segnalato da una conoscente e che, anzi, all'epoca ella era già in contatto con la venditrice (sul punto, sempre in sede di interpello, la C [redacted] ha dichiarato: *"Poiché aveva delle caratteristiche particolari, riconobbi nell'immobile fotografato uno che avevo già visto, anzi preciso che lo conoscevo in quanto mio padre mi aveva riferito che un dipendente della banca, la direttrice, dove lui ha il conto, gli aveva segnalato quell'immobile in vendita. Il giorno della convocazione presso l'agenzia riferii infatti alla [redacted] che conoscevo già di quale casa si trattasse per il motivo di cui ho detto, ma non l'avevo ancora visitata all'interno"*).

Ebbene, tale prospettazione ha trovato conferma nell'istruttoria svolta.

Ed invero, la teste [redacted] direttrice della Agenzia di [redacted] della [redacted], sotto l'impegno di rito, ha dichiarato: *"ho comunicato al padre della sig.ra C [redacted] S [redacted], sig. M [redacted] che la sig.ra P [redacted] B [redacted] intendeva vendere il suo immobile."*

Le dichiarazioni della teste [redacted] hanno trovato riscontro in quelle rese da F [redacted] B [redacted], la quale ha confermato di essere stata contattata dalla C [redacted] *"nei primi giorni di settembre"* e ha dichiarato: *"la sig.ra C [redacted] mi aveva detto che aveva saputo dalla sig.ra [redacted] che io conosco, che vendeva il mio immobile"*.

Alla luce delle predette deposizioni, provenienti da soggetti effettivamente terzi rispetto alle parti e non legati alle stesse da alcun rapporto di parentela o dipendenza, deve ritenersi che, come eccepito dalla convenuta, il primo contatto tra la C [redacted] e la P [redacted] avvenne in data anteriore allo stesso conferimento dell'incarico alla P [redacted].

Deve pertanto escludersi che la società attrice abbia segnalato l'affare alla convenuta.

Né, in senso contrario, può attribuirsi valore probatorio dirimente al *"foglio di visita"* sottoscritto dalla Crema sempre in occasione dell'incontro del 7.10.2010 (doc. 3 attr.), dal quale risulta soltanto che la P [redacted] fornì a costei informazioni in ordine all'immobile di [redacted].

Ebbene, che alla convenuta sia stato esibito materiale fotografico e che le siano state consegnate le planimetrie non è contestato; tuttavia, non pare che questa sola attività possa aver contribuito, con efficacia causale, alla conclusione della compravendita ove si consideri che la C [redacted] aveva già manifestato un concreto interesse all'acquisto, tanto da avere contattato la P [redacted].

Quanto poi alla circostanza che tale pregressa conoscenza dell'immobile sia stata comunicata o meno dalla C [redacted] alla [redacted] durante il colloquio del 7 ottobre (come affermato dalla prima e negato dalla seconda), la stessa appare sostanzialmente influente ai fini della decisione.



Sentenza n. 415/2015 pubbl. il 12/03/2015

RG n. 111034/2011

La P. [REDACTED] s.a.s. non ha dunque provato, com'era suo onere, la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 1755 c.c. per riconoscere il diritto del mediatore al compenso, ossia l'avvenuta conclusione dell'affare per effetto del suo intervento.

Le esposte considerazioni portano al rigetto della domanda.

Le spese seguono le soccombenze e sono liquidate d'ufficio come in dispositivo, sulla base dei parametri di cui al DM 55/14.

P. Q. M.

Definitivamente decidendo:

- 1)- respinge la domanda proposta dalla società P. [REDACTED] s.a.s. di B. [REDACTED] E. [REDACTED] e c. nei confronti di C. [REDACTED] S. [REDACTED];
- 2)- condanna la società attrice al rimborso, a favore della convenuta, delle spese di lite che liquida in €. 4.835,00 oltre rimborso spese generali, IVA e CA.

REGGIO EMILIA, 12 marzo 2015

Il Giudice

dott. Chiara Zompi

IL
TRIBUNALE
DI
REGGIO
EMILIA

