

Sentenza n. 422/2015 pubbl. il 05/03/2015

RG n. 6318/2011

Repert. n. 904/2015 del 18/03/2015

N. R.G. [REDACTED] 2011



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA

SEZIONE SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. [REDACTED] 2011

tra

STUDIO G [REDACTED] S.R.L.

e

N [REDACTED] K [REDACTED]
P [REDACTED] C [REDACTED] SRL

ATTORE

GIURELLI

CONVENUTI

Oggi **5 marzo 2015** ad ore **13.25** innanzi al dott. Chiara Zompi, sono comparsi:

Per STUDIO G [REDACTED] S.R.L. l'avv. [REDACTED];

Per N [REDACTED] K [REDACTED] l'avv. [REDACTED];

Per P [REDACTED] C [REDACTED] SRL l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED];

[REDACTED], la quale deposita nota spese.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano come da note conclusive autorizzate.

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

Il Giudice

dott. Chiara Zompi





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

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

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

ATTORE

contro

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

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

CONVENUTI

all'udienza del 05.03.2015 ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

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 Studio G [REDACTED] s.r.l. conveniva in giudizio,
davanti a questo Tribunale, la società P [REDACTED] C [REDACTED] s.r.l. e K [REDACTED] N [REDACTED] esponendo:



- Reperit. n. 904/2015 del 18/03/2015
- che, nel mese di ottobre 2010, la P. [redacted] C. [redacted] s.r.l. aveva conferito ad essa attrice, iscritta all'albo dei mediatori, l'incarico di reperire un acquirente dell'immobile di sua proprietà sito in Reggio Emilia [redacted];
 - che, in data 6.10.2010, l'inserzione di vendita del predetto immobile era stata "caricata" sul sito internet di "Tecnocasa", rete di vendite alla quale essa attrice era affiliata, e successivamente era stata pubblicata sul periodico di informazioni e annunci immobiliari "Attico.it";
 - che la convenuta N. [redacted] K. [redacted] letta l'inserzione, aveva contattato telefonicamente esso S. [redacted] G. [redacted] e, previa sottoscrizione dell'apposita Scheda di Visita Immobile, in data 26.10.2010 si era recata, accompagnata dagli agenti immobiliari [redacted] e [redacted] a visitare l'appartamento;
 - che la K. [redacted], deciso l'acquisto dell'immobile, aveva sottoscritto presso gli uffici dello S. [redacted] G. [redacted] una "proposta di acquisto immobiliare";
 - che, con atto a ministero Notaio [redacted] del 10.3.2011, la K. [redacted] aveva acquistato dalla P. [redacted] C. [redacted] s.r.l. l'appartamento di [redacted] al prezzo di € 175.500,00.

Su tali premesse, lo S. [redacted] G. [redacted] chiedeva la condanna dei convenuti al pagamento della somma di € 5.265,00 ciascuno dovutale, oltre interessi, a titolo di provvigione, nella misura del 3% del prezzo di compravendita, per l'attività di mediazione prestata per la conclusione dell'affare avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted].

K. [redacted] N. [redacted], costituendosi in giudizio, eccepiva 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 società costruttrice dell'immobile, P. [redacted] C. [redacted] s.r.l., e coltivate "in perfetta autonomia senza l'ausilio di alcuno".

Contestava anche nel *quantum* la domanda attorea, sul rilievo che, in mancanza di diverse pattuizioni, doveva farsi riferimento agli usi locali i quali prevedevano a favore del mediatore immobiliare una provvigione del 2% sul valore dell'affare.

Si costituiva in giudizio anche la P. [redacted] C. [redacted] s.r.l. eccependo che essa convenuta, società operante nel settore dell'edilizia civile e commerciale da oltre 15 anni, si avvaleva sì di intermediari, ma provvedeva anche a far visionare direttamente i propri immobili ai potenziali acquirenti.

Deduceva che tanto era avvenuto anche nella fattispecie, giacché essa convenuta era stata contattata direttamente dalla K. [redacted], la quale era interessata a diversi appartamenti.

Proseguiva esponendo che il proprio legale rappresentante, sig. [redacted] aveva fatto quindi visitare alla K. [redacted] diversi immobili – tra cui quello successivamente compravenduto – già nei primi



giorni del mese di settembre 2010, cioè "un mese prima rispetto all'incarico conferito dal 15/09/2015 G. [REDACTED]".

Assumeva, dunque, di nulla dovere per provvigione e concludeva per il rigetto della domanda; in subordine, chiedeva quantificarsi la provvigione in base agli usi, qualora esistenti, o secondo equità.

Esperiti gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c., il G.I. ammetteva le prove orali richieste dalle parti nei limiti di cui all'ordinanza del 14.6.2012.

Infine, all'udienza del 5.3.2015, all'esito della discussione orale, 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 indefettibile 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, si 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, come è pacifico, nel mese di ottobre 2010 la P. [REDACTED] C. [REDACTED] s.r.l. conferì incarico all'agenzia S. [REDACTED] G. [REDACTED] s.r.l., perché reperisse un acquirente dell'immobile di sua proprietà sito in Reggio Emilia, [REDACTED].

Lo S. [REDACTED] G. [REDACTED] diede esecuzione a tale mandato provvedendo a pubblicare l'annuncio di vendita sul sito internet della rete Tecnocasa e sul periodico di annunci immobiliari Attico.it (doc. 3 att.).

Parimenti pacifico, tuttavia, che il predetto mandato non avesse i caratteri dell'esclusiva, avendo la P. [REDACTED] s.r.l. conferito il medesimo incarico anche ad altre agenzie (" [REDACTED] " e " [REDACTED] ") ed essendosi altresì riservata la facoltà di condurre trattative autonome e dirette con i potenziali acquirenti.

Ciò premesso, assume la società S. [REDACTED] G. [REDACTED] che la compravendita dell'appartamento di [REDACTED] tra i convenuti P. [REDACTED] C. [REDACTED] e K. [REDACTED] N. [REDACTED] si sarebbe conclusa grazie all'opera di

GIUR. F.



intermediazione svolta da essa attrice, *“consistita nella presa in carico dell'impresa di costruzioni, nella segnalazione all'acquirente dell'immobile posto in vendita, nell'esibizione delle planimetrie, nella visita dell'appartamento, nella messa in relazione dei futuri contraenti nonché nella successiva attività di mediazione fra le parti”*.

Ebbene, tale assunto non ha trovato riscontro nell'istruttoria svolta.

Quanto alla *“messa in relazione”* delle parti, dalle testimonianze assunte è emerso che, come eccepito dai convenuti, il primo contatto tra la K [redacted] e la P [redacted] C [redacted] avvenne in data anteriore allo stesso conferimento del mandato allo S [redacted] G [redacted].

Sul punto, infatti, il teste [redacted], figlio del datore di lavoro della K [redacted], sotto l'impegno di rito ha riferito di aver contattato telefonicamente per conto di quest'ultima, già nel settembre 2010, il sig. [redacted] legale rappresentante della P [redacted] C [redacted] e di aver chiesto un appuntamento per visitare l'immobile di [redacted].

Il teste ha aggiunto che, a seguito di tale primo contatto telefonico, pochissimo tempo dopo la K [redacted] si recò effettivamente a visionare l'appartamento, accompagnata da [redacted].

Tale deposizione trova riscontro in quella resa dal teste [redacted], socio della agenzia immobiliare *“[redacted]”*, il quale ha dichiarato che, in data 27.9.2010, egli condusse la K [redacted] a visitare l'immobile di [redacted] ma che la visita non si tenne perché, *“appena scesi dalla macchina”*, la signora *“disse che aveva già visto l'appartamento con il costruttore”*.

Tale deposizione, precisa e intrinsecamente coerente, appare particolarmente attendibile in quanto proveniente da un soggetto del tutto terzo rispetto alle parti e non legato alle stesse da alcun rapporto di pregressa conoscenza.

Dalla testimonianza di K [redacted] I [redacted], figlia della convenuta, è poi emerso che, all'appuntamento del 26.10.2010, una volta arrivati davanti al cantiere, K [redacted] N [redacted] disse al rappresentante dell'agenzia S [redacted] G [redacted] *“che quella casa l'aveva già vista”* e chiese di effettuare comunque la visita al solo scopo di poter mostrare l'immobile anche alla teste, che invece non vi si era mai recata prima.

Alla luce di tali deposizioni, della cui veridicità non vi è ragione di dubitare, deve escludersi che lo S [redacted] G [redacted] abbia segnalato l'affare alla K [redacted], la quale, al momento della visita del 26.10.2010, conosceva già l'immobile per averlo precedentemente visionato insieme al costruttore.

Né tali risultanze appaiono smentite dalla *“scheda visita immobile”* sottoscritta dalla K [redacted] e prodotta dall'attrice sub doc. 4, dalla quale risulta soltanto la circostanza, non contestata, che in data 26.10.2010 lo S [redacted] G [redacted] fece appunto visitare la *maisonette* di [redacted] alla convenuta.



Quanto poi alla testimonianza del teste indotto da parte attrice [REDACTED] prima del valutare la

valenza probatoria di tale testimonianza, deve essere esaminata l'eccezione di incapacità a deporre sollevata ex art. 246 c.p.c. dai convenuti, trattandosi di questione processuale sulla quale il giudice istruttore si era riservato di decidere unitamente al merito.

L'eccezione è fondata.

Ed invero, il [REDACTED] specificamente interrogato sul punto, ha dichiarato: *"ho collaborato con lo S [REDACTED] G [REDACTED] in modo occasionale dal 2009 al 2012 (...) in caso di esito positivo della conclusione degli affari avrei potuto ricevere parte della provvigione per gli affari ai quali avevo preso parte"*.

Sussiste pertanto in capo al teste un interesse giuridico, personale e concreto all'esito del presente giudizio che verte appunto sulla sussistenza del diritto alla provvigione (cfr. Cass. n. 2417 del 10/07/1968; n. 1035 del 22/04/1963).

Ne discende che, come richiesto dai convenuti anche a seguito dell'escussione del teste, deve essere dichiarata la nullità della testimonianza del [REDACTED], ai sensi dell'art. 246 c.p.c., in quanto resa da soggetto incapace.

In ogni caso, per completezza si osserva che l'interesse di fatto all'esito del giudizio, certamente sussistente in capo al teste, indurrebbe comunque a dubitare della sua attendibilità, anche ove si consideri che il [REDACTED] ha reso una deposizione in contrasto con tutte le altre assunte in corso di causa.

Escluso quindi che il diritto alla provvigione vantato dall'attrice possa fondarsi sull'avvicinamento dei contraenti, resta da valutare se, ai fini della conclusione dell'affare, possa attribuirsi rilievo determinante alla *"proposta di acquisto"* sottoscritta dalla K [REDACTED] su modulo predisposto dallo S [REDACTED] G [REDACTED] e ricevuta, per conto di quest'ultimo, da [REDACTED] (doc. 5 att.).

Ebbene, sul punto appare dirimente la circostanza, tempestivamente dedotta dalla P [REDACTED] C [REDACTED] s.r.l. e non contestata dall'attrice, che detta proposta non fu mai trasmessa dallo S [REDACTED] G [REDACTED] al venditore.

Ciò posto, non si vede come la stessa possa aver contribuito, con efficacia causale, alla conclusione dell'affare.

Né la società attrice ha provato o si è offerta di provare di aver partecipato in altro modo allo sviluppo delle trattative dalle quali, anzi, ha esplicitamente ammesso di essere stata esclusa.

Lo S [REDACTED] G [REDACTED] 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.



Sentenza n. 422/2015 pubbl. il 05/03/2015

RG n. 6318/2011

Report n. 904/2015 del 18/03/2015

Le spese seguono le soccombenze e sono liquidate come in dispositivo sulla scorta dei parametri di cui al DM 55/14.

P. Q. M.

Definitivamente decidendo:

- 1)- respinge la domanda proposta dalla società S [redacted] G [redacted] s.r.l. nei confronti di P [redacted] C [redacted] s.r.l. e di K [redacted] N [redacted]
- 2)- condanna la società attrice al rimborso, a favore dei convenuti, delle spese di lite che liquida in €4.835,00 ciascuno oltre rimborso spese generali, IVA e CA;

REGGIO EMILIA, 5 marzo 2015

Il Giudice

dott. Chiara Zompi

GIURE.IT

