

N. R.G. 5875/2017

Il Giudice,

**OSSERVA**

Con ricorso regolarmente notificato, la s.r.l. C [redacted], premesso che aveva ricevuto da parte di D [redacted] il conferimento dell'incarico della vendita, in qualità di intermediario immobiliare, di un appartamento sito in Sorrento alla via [redacted] per il prezzo di euro 160.000,00; che aveva contattato, tra gli altri, Di L [redacted] il quale aveva mostrato interesse per il cespite in occasione delle visite allo stesso svolte insieme alla moglie S [redacted]; che questi ultimi avevano ricevuto tutte le informazioni e la documentazione necessarie per l'acquisto; che avevano formulato una proposta d'acquisto congiunta il 26.5.2016 per la somma di euro 150.000,00 rilasciando assegno di caparra per euro 5000,00 e pattuendo con essa ricorrente il pagamento della somma di euro 20.000,00 a titolo di provvigioni salvo poi annullarla dopo quattro giorni nonostante la irrevocabilità della stessa ottenendo la restituzione dell'assegno; con visura del 29.3.2017 tra le parti messe in contatto da essa Agenzia veniva stipulata la vendita dell'appartamento in questione a mezzo di rogito registrato il 13.2.2017; tanto premesso, ricorreva a questo Giudice perché Di L [redacted] e S [redacted] fossero condannati al pagamento della somma di euro 20.000,00

Notificato ricorso e decreto, si costituivano i resistenti con comparsa di costituzione e risposta nella quale eccepivano il mancato esperimento della della negoziazione assistita deducendo, nel merito, che erano a conoscenza della vendita dell'appartamento già in data 30.3.2016, che il prezzo della provvigione non era stato oggetto di specifica trattativa, che proprio a causa dell'avvenuta conoscenza dell'importo della provvigione la proposta veniva revocata e che a fine luglio 2016 il Di L [redacted] stato contattato dal fratello della D [redacted] addivenendo quindi alla compravendita dell'immobile il 7.2.2017.



Chiedevano rigettarsi la domanda dichiarando la nullità-inesistenza del contratto di mediazione.

Tanto premesso in fatto, la domanda è fondata e va accolta.

Preliminarmente, ai sensi dell'art. 702 *ter* c.p.c., comma quinto, il Giudice, se non provvede ai sensi dei commi precedenti, alla prima udienza, sentite le parti, omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio, procede nel modo che ritiene più opportuno agli atti di istruzione rilevanti in relazione all'oggetto del provvedimento richiesto e provvede con ordinanza all'accoglimento o al rigetto delle domande.

La fattispecie sottoposta all'esame di questo Giudice si inquadra giuridicamente nell'ambito di operatività della norma di cui all'art. 1754 c.c. secondo cui è mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o di rappresentanza.

L'art. 1755 c.c., inoltre, statuisce che il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

La giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che il diritto del mediatore alla provvigione si ricollega all'efficacia del suo intervento nel favorire la conclusione dell'affare (Cass. Civ. sez. VI, 23.3.2012 n. 4758) e che deve essersi costituito tra le parti un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno, con la conseguenza che anche la conclusione di un'opzione, contratto nel quale vi sono due parti che convengono che una di esse resti vincolata dalla propria dichiarazione mentre l'altra resta libera di accettarla o meno, può far sorgere tale diritto (Cass. Civ. sez. III, 21.7.2004 n. 13590). Come precisa la giurisprudenza, (in particolare, Cass. 18 marzo 2005, n. 5952), il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera dello stesso svolta e, pur non essendo richiesto che tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, nè essendo necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattative, fino all'accordo definitivo, è



tuttavia necessario che - anche quando il processo di formazione della volontà delle parti sia complesso e protratto nel tempo e altri soggetti si adoperino per la conclusione dell'affare - la messa in relazione da parte del mediatore costituisca pur sempre l'antecedente necessario per pervenire, anche attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione dell'affare (Cass. 8 marzo 2002, n. 3438; Cass, 2 agosto 2001 n. 10606, Cass. 5 luglio 2001, n. 9078). Non sussiste - invece - il diritto del mediatore alla provvigione, quando una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore non dia risultato positivo e possa affermarsi che la conclusione dell'affare cui le parti siano successivamente pervenute è indipendente dall'intervento del mediatore che le abbia poste originariamente in contatto in quanto la ripresa delle trattative sia intervenuta per effetto d'iniziativa nuove, assolutamente non ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate, sicchè possa escludersi l'utilità dell'originario intervento del mediatore (Cass. 18 marzo 2005, n. 5952; Cass. 15 maggio 2001, n. 6703).

Orbene, parte ricorrente ha provato, mediante documentazione sottoscritta da D [ ] di aver ricevuto l'incarico di mediazione da parte di quest'ultima per la vendita dell'immobile in questione con la durata dal 30.3.2016 al 30.6.2016.

Ha inoltre depositato scheda di visita dell'immobile sottoscritta da Di L [ ] [ ] in data 19.4.2016 in cui lo stesso dichiarava di non aver mai prima visionato l'immobile né di avere trattative in corso prima della stessa, dichiarazione di avvenuta consegna della documentazione relativa all'immobile in data 13.5.2016 sottoscritta da Di L [ ] proposta di acquisto sottoscritta dai resistenti in data 26.5.2016 irrevocabile per 15 giorni e contenente l'obbligo per il proponente di versare all'Agente Immobiliare la provvigione di cui alla dichiarazione nel momento della conoscenza dell'avvenuta accettazione della proposta di acquisto e, infine, dichiarazione sottoscritta in pari data da entrambi i resistenti riconoscono e si obbligano a versare all'Agenzia una provvigione di euro 20.000,00.



Nulla quaestio sulla intervenuta revoca della proposta ben prima dei 15 giorni di irrevocabilità della stessa convenuti nella proposta da parte dei resistenti e sull'intervenuto acquisto da parte degli stessi dell'immobile visionato per tramite dell'Agenzia come si evince dall'atto notarile del 6.2.2017 da cui si desume anche che la prima tranche del pezzo di acquisto fu versata addirittura in costanza di incarico in data 29.6.2016.

Non vi è dubbio sull'attività di mediazione svolta dall'agenzia che ha messo in contatto le parti, partecipato alla proposta, fornito la documentazione relativa all'immobile, ha fatto visionare lo stesso potendosi affermare che la conclusione dell'affare sia ricollegabile direttamente e causalmente all'intervento del mediatore.

Da parte loro, i resistenti hanno dedotto di essere a conoscenza della circostanza che l'immobile era in vendita già prima dell'incarico alla Agenzia ricorrente, circostanza irrilevante ai fini dell'attività successivamente svolta dalla ricorrente, e di aver addirittura visionato l'immobile con intervento di altra agenzia intendendo provare tale ultima circostanza con una copia di conversazione su facebook che non appare riconducibile ai resistenti.

Né può ritenersi provato il dedotto riempimento successivo della dichiarazione relativa alla provvigione circa l'importo della provvigione che avrebbe potuto essere dimostrato soltanto attraverso una querela di falso.

La prova testimoniale articolata dai resistenti e' inammissibile vertendo su circostanze documentali o irrilevanti o non demandabili a testimoni.

Significativo è poi il comportamento della D  che, pur avendo dichiarato insieme ai resistenti nell'atto notarile i non essersi avvalsa dell'attività di un mediatore, ha versato a titolo di penale all'agenzia ricorrente euro 4800,00.



Quanto all'importo stabilito per la provvigione, ai sensi dell'articolo 6 della legge 39/89, hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli e la misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle giunte camerali, sentito il parere della commissione provinciale di cui all'articolo 7 e tenendo conto degli usi locali.

Ne discende che, in presenza di un accordo come nel caso di specie, va riconosciuta la provvigione nella misura che risulta dalla dichiarazione sottoscritta dai resistenti.

La domanda, pertanto, va accolta e i resistenti vanno condannati al pagamento, in favore della ricorrente, della somma di euro 20.000,00 a titolo i provvigione per l'attività svolta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

**P.Q.M.**

1. accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna Di L [ ] e S [ ] in solido tra loro, al pagamento, a titolo di provvigione, in favore della s.r.l. C [ ] in persona del legale rappresentante p.t., della somma di euro 20.000,00;

2. condanna Di L [ ] e S [ ], in solido tra loro, al pagamento, in favore della s.r.l. C [ ], in persona del legale rappresentante p.t., delle spese di lite che liquida in complessivi euro 4980,50 di cui euro 145,50 per spese oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, I.V.A. e C.A. come per legge con attribuzione ai procuratori antistatari.

Torre Annunziata, 20.3.2018.

Il Giudice

(Dott.ssa Lara Vernaglia Lombardi)

