

N. R.G. 9185/2014



TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA
SEZIONE Terza CIVILE
VERBALE DI CAUSA

tra

ATTRICE

e

CONVENUTI

Oggi **6 maggio 2016** ad ore 12.20 innanzi al dott. Roberto Simone, sono comparsi:

Per **[REDACTED]** l'avv. **GIORGIO GERMANO GARGANO** e l'avv. **Luca BARBIERO (BRBLCU75A18D325R)**;

Per **[REDACTED]** l'avv. **MARIA ANTONIA MASTROPIERRO**;

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

L'avv. Gargano e l'avv. Barbiero precisano le conclusioni come atto di citazione.

L'avv. Mastropiero precisa le conclusioni come da memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c. ed in via istruttoria come da memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c.

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

Il Giudice
dott. Roberto Simone





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA
SEZIONE Terza CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **9185/2014** promossa da:

BUGNO MARGHERITA DEL TAGLIO IMMOBILIARIA S.p.A., rappresentata e difesa in giudizio

giusta procura in atti, dall'avv. GIORGIO GERMANO GARGANO e dall'avv. LUCA BARBIERO,

con domicilio eletto presso il suo studio in Indirizzo Telematico

ATTRICE

contro

LORENZO LORENZI e LORENZA LORENZA, rappresentati e difesi, come da mandato in

atti, dall'avv. MARIA ANTONIA MASTROPIERRO, con domicilio eletto presso il suo studio in VIA

SAN MARCO, 262 PADOVA

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Per l'attrice:

“nel merito: accertare e dichiarare che la **Bugno Margherita** in persona della titolare **Bugno Margherita** – ha svolto attività di mediazione in favore dei signori **Lorenzo Lorenzi**

Lorenza Lorenzi per la compravendita del 26/11/2013 avente ad oggetto l'immobile sito in Mirano (Ve)

via Della Vittoria n. 102 di censito al Catasto dei fabbricati al Foglio 23 Mappale N. 1003 Sub 9 e Sub 8 a



... [redacted] 3, stipulata tra i signori I [redacted] Lorenza Lorenza Lorenza Lorenza (quale parti acquirenti) e [redacted] in persona del suo legale rappresentante signor [redacted] (quale parte venditrice);

2. per l'effetto condannare la parte acquirente, nelle persone di [redacted] in solido tra loro, a pagare in favore dell' attrice la provvigione per l'attività di mediazione svolta, per un importo pari ad Euro 8.747,00 comprensivo di Iva, o la diversa somma determinata anche secondo equità -- dal giudice, oltre interessi dal di del dovuto al saldo effettivo nonché rivalutazione monetaria

3. con vittoria di spese, diritti ed onorari della presente procedura”.

Per i convenuti:

“ Nel merito

In via principale: rigettarsi la domanda attorea perché infondata in fatto ed in diritto.

Spese di lite rifuse compreso il rimborso forfetario al 15%.

In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi in cui venisse ritenuta una qualche responsabilità in capo agli odierni convenuti, rigettarsi comunque la domanda per come formulata e limitarsi l'eventuale condanna all'esito degli accertamenti di causa con eliminazione di ogni esagerazione e/o voce e/o somma non dovuta.

Spese di lite compensate.

a) l'ammissione delle prova per testi sui seguenti capitoli di prova:

- 1. vero che lei incontrava [redacted] per la prima volta nel settemore 2013?
- 2. vero che in occasione del primo incontro del settembre 2013 lei confermava a [redacted] [redacted] che il prezzo della casa in vendita era di € 230.000,00?
- 3. vero che lei all'incontro del settembre 2013, ed in quelli a venire, partecipava da solo?
- 4. vero che fu lei a redigere il preliminare di compravendita immobiliare sottoposto alla firma di [redacted] e di [redacted] presso i locali del Suo negozio sito in

Firmato Da: SIMONE ROBERTO Emesso Da: Postecom CA3 Serial#: 4a912



Nirano e denominato [redacted] di Mirano alla via [redacted]

5. vero che al rogito oltre a lei erano presenti solo [redacted] e [redacted]?

6. vero che lei mise l'inserzione della casa oggetto di compravendita con gli odierni convenuti sul sito www.casa.it indicando il suo numero di telefono ed il prezzo di € 230.000,00 ?

Si indica a teste [redacted] Conto 517 Arredo Bagno in Zingano di Mirano alla via [redacted].

b) l'ammissione dell'interpello di parte attrice per sentirla sul seguente capitolo di prova:

7. vero che [redacted] nell'ottobre del 2012 incontrò in Mirano alla [redacted] il suo agente [redacted]?"

FATTO e SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1) L'attrice ha chiesto la condanna dei convenuti al pagamento della somma di € 8.747.000 a titolo di provvigione maturata per l'attività di mediazione svolta in loro favore relativamente alla compravendita del 26/11/2013 avente ad oggetto l'immobile sito in Mirano (Ve) Via Della Vittoria n. [redacted] a rogito del Notaio [redacted] 3. Compravendita stipulata tra i convenuti quale parte acquirente e [redacted] in persona del suo legale rappresentante signor [redacted], quale parte venditrice.

Ha esposto la [redacted], premesso di essere iscritta al Registro delle Imprese di Venezia dal 11/01/2011 quale agente d'affari in mediazione Numero Rea: Ve [redacted], di essere stata incaricata da [redacted] di svolgere attività di mediazione per la vendita di unità immobiliari facenti parte di un complesso denominato "[redacted]" sito in Mirano, [redacted] Dopo aver pubblicizzato gli immobili su riviste specializzate e nel proprio sito internet, nell'ottobre 2012 era stata incaricata dai



convenuti di reperire nel Comune di Mirano (Ve) un appartamento da destinare ad abitazione privata per se e per i figli.

Assumendo che per dimensione, prezzo e localizzazione, come indicati dai clienti, gli immobili di [redacted] potessero incontrare il loro gradimento, nel mese di ottobre 2012, [redacted] e un proprio collaboratore, organizzava la visita di un appartamento del complesso residenziale "[redacted]", alla quale presenziava [redacted].

Nell'ottobre dell'anno seguente, non avendo più saputo altro dai convenuti e da [redacted] scopriva che a sua insaputa era intervenuta la vendita di un'unità immobiliare facente parte dello stesso complesso immobiliare, sì che sollecitava dalle stesse il pagamento della provvigione per l'opera prestata. Pagamento in seguito effettuato solo da [redacted], ma non dai convenuti, i quali tramite un legale negavano essere intercorso alcun contatto propiziato dall'agenzia.

I convenuti hanno chiesto il rigetto della domanda ed hanno dedotto che:

- con l'agenzia immobiliare era intercorso solo un contatto telefonico, al quale era seguito un sopralluogo da parte della [redacted] in Mirano per visitare alcuni appartamenti dell'[redacted] alla presenza dell'agente ed una ragazza, senza apprendere in alcun modo il nome del venditore;
- durante il sopralluogo erano stati esaminati tre appartamenti risultati non di gradimento (uno era troppo piccolo, l'altro era troppo grande ed il terzo era troppo costoso);
- nell'agosto del 2013 [redacted] reperiva sul sito [redacted] l'annuncio per un appartamento nell'[redacted], uguale per tipologia ed estensione a quello all'epoca ritenuto troppo dispendioso, ma ad un prezzo inferiore di € 60.000. L'annuncio indicava un numero di utenza mobile;
- nel settembre del 2013, una volta contattata l'utenza telefonica facente capo a tale [redacted] Cliente, stipulava insieme a [redacted] un preliminare di vendita di bene futuro, per il quale l'atto definitivo era fissato al 30.11.2013. Nell'occasione [redacted] non riferiva in alcun modo dell'esistenza di un incarico dato ad un'agenzia immobiliare, sì che in data 26.11.2013 si provvedeva alla stipula dell'atto di vendita.



2) Non è contestato che l'immobile acquistato dai convenuti in data 26.11.2013 faccia parte dello stesso complesso immobiliare sito in Mirano, via Della Vittoria [redacted] in relazione al quale [redacted] s.r.l. ebbe ad incaricare l'attrice di reperire degli acquirenti.

Il teste [redacted], legale rappresentante di [redacted] s.r.l. ha riferito che "Con l'agenzia della [redacted] esisteva solo un accordo verbale, ma la [redacted] disponeva delle chiavi dell'immobile. Quando feci fare il sopralluogo con i convenuti l'agenzia aveva ancora le chiavi dell'immobile... L'agenzia mi segnalava via telefono ogni quindici giorni i nominativi dei visitatori. Escludo che vi fosse il nome dei convenuti, poiché io mi segnavo di volta in volta il nome dei visitatori. Diversamente altra agenzia immobiliare a fine mese di inviava un report scritto dei visitatori".

Per contro, diversamente da quanto sostenuto dai convenuti, il teste [redacted] marito dell'attrice e suo collaboratore, ha dichiarato che entrambi i convenuti si recarono presso l'agenzia perché interessati a visitare un appartamento in Mirano. Quanto poi accaduto effettivamente in occasione del sopralluogo non è dato sapere di preciso, posto che il teste [redacted] è stato dichiarato incapace ai sensi dell'art. 246 c.p.c. ed il racconto fatto dai testi [redacted] non è valorizzabile in questa sede, poiché entrambi i testi riferiscono fatti appresi dal [redacted]

A parte alcune differenze ricostruttive sul piano fattuale non sono emerse circostanze ulteriori in merito all'avvio di una trattativa successiva al primo sopralluogo. L'attrice sostiene di avere diritto alla provvigione per aver messo i convenuti nella condizione di pervenire alla conclusione dell'acquisto per aver loro segnalato e fatto vedere il complesso immobiliare. Per converso, i convenuti sostengono che all'epoca del primo sopralluogo non conoscevano affatto il nome del proprietario dell'unità immobiliare e la conclusione dell'affare è avvenuta in modo autonomo a seguito del reperimento nella rete dell'annuncio di vendita per un prezzo largamente inferiore, che non recava alcun riferimento all'agenzia ma conteneva l'indicazione di una utenza mobile risultata del [redacted]

Tanto premesso, mette conto rilevare che l'art. 1755 c.c. ancora il diritto del mediatore alla provvigione, da ciascuna parte, all'avvenuta conclusione dell'affare per effetto del suo intervento. Al



riguardo, vi è concordia nel ritenere che il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare si ponga in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta, senza che sia necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattative, fino all'accordo definitivo. La semplice attività consistente nel reperimento e nella indicazione dell'altro contraente, ovvero nella segnalazione dell'affare, legittima il diritto alla provvigione, sempre che la descritta attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore e poi valorizzata dalle parti; né, una volta concluso l'affare, assume rilevanza, sotto il profilo dell'incidenza sulla efficienza causale esclusiva o concorrente dell'opera dello stesso, l'assoluta identità delle condizioni alle quali la trattativa sia stata portata successivamente a termine e con l'intervento di altro mediatore (cfr. Cass. 5-12-2014, n. 25799; 9-12-2014, n. 25851).

Secondo la tesi acontrattualistica della mediazione, tra l'opera del mediatore e la conclusione dell'affare è necessario che vi sia un nesso di causalità, indipendentemente dal fatto che entrambe le parti abbiano inteso valersi dell'opera del mediatore, a nulla rilevando la consapevolezza, o no, in capo alle parti di servirsi della collaborazione del terzo (cfr. Cass. 8-3-2002, n. 3438; 30-1-2001, n. 1290; 11-5-1998, n. 4742; 25-10-1991, n. 11384; 27-5-1987, n. 4734; 23-2-1983, n. 1381; 9-5-1980, n. 3057).

Tuttavia, in seno agli studiosi è da tempo emerso un indirizzo intermedio, secondo cui, in assenza di accordo contrattuale, piuttosto che far riferimento alla figura dei *facta concludentia* (su cui, tuttavia, v. Cass. 25-05-2001, n. 7126; 22-5-2001, n. 6963), risolventesi in una mera *factio* della volontà, è possibile optare per la configurazione in termini di "rapporto contrattuale di fatto", ovvero di un "atto giuridico in senso stretto", e, in ultimo, di "comportamento con valore legale tipico". Nello stesso solco, ma con un'inversione di ordine di rilevanza, ferma l'ipotizzabilità di una struttura negoziale, si sostiene che "la mediazione, nella sua configurazione minima essenziale, si sostanzia in una riconoscibile attività di intermediazione (non necessariamente autorizzata o accettata, ma comunque) non rifiutata dal contraente o dai contraenti verso i quali è concretamente diretta". Ciò



peraltro si ricollega all'osservazione di chi a fianco della fattispecie tipica della mediazione bilatelare ed imparziale ipotizza l'esistenza di una mediazione atipica, unilaterale e fiduciaria.

In questo contesto, si afferma che per il sorgere del diritto alla provvigione è sufficiente che la conclusione dell'affare possa ricollegarsi all'opera del mediatore per l'avvicinamento dei contraenti, quale, ad esempio, il reperimento e l'indicazione dell'altro contraente o la segnalazione dell'affare, sempre che tale attività costituisca il risultato utile della ricerca fatta dal mediatore e poi valorizzata dalle parti [cfr. Cass. 14-4-2005, n. 7759 (nella specie, è stata confermata la sentenza di merito che aveva ritenuto sussistente la mediazione in un caso in cui l'acquirente aveva visto la locandina dell'immobile in vendita nella vetrina di un'agenzia immobiliare, e si era posto in contatto con l'aspirante venditrice solo dopo aver richiesto informazioni in merito all'impiegata dell'agenzia); 11-4-2003, n. 5762; 17-5-2002, n. 7253; 21-11-2000, n. 15104; 25-2-2000, n. 2136; 11-6-1999, n. 5760; 13-8-1997, n. 7554; 16-1-1997, n. 392; 3-9-1991, n. 9350), sì che il semplice accordo di massima (o puntualizzazione di contratto) sul prezzo della compravendita, ancorché formalizzato, non può fondare il diritto alla provvigione (cfr. Cass. 28-7-1993, n. 8404). Ad ogni modo, si è osservato, la conclusione dell'affare, cui è subordinato il diritto alla provvigione presuppone che fra le parti sia intercorso un vincolo giuridico, che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione del contratto, sì che anche un contratto preliminare deve essere considerato atto conclusivo dell'affare (cfr. Cass. 3-10-1997, n. 9676; 13-3-1995, n. 2905; 16-6-1992, n. 7400; 9-4-1984, n. 2277).

Il diritto alla provvigione in ogni caso deve essere riconosciuto anche quando l'attività del mediatore non sia stata il fattore determinante ed esclusivo della conclusione dell'affare, essendo sufficiente, rispetto a questo, che la menzionata attività presenti il carattere della completezza; né assumono rilevanza, una volta realizzatosi l'affare, gli originari ripensamenti di una delle parti del rapporto di mediazione, i quali appartenendo alla sfera interna delle determinazioni della parte stessa, non possono incidere sull'efficienza causale esclusiva o concorrente dell'opera del mediatore (Cfr. Cass. sez. III, 16-1-1996, n. 297).



Alla luce di una siffatta ricostruzione dei presupposti legittimanti il sorgere del diritto al compenso per la mediazione, appare inconferente stabilire se i convenuti abbiano inteso avvalersi dell'opera dell'attrice, posto che la diretta visione dei luoghi (da intendersi come la visita di più unità immobiliari) e l'informazione in punto prezzo sono stati tali da permettere l'avvio della successiva trattativa una volta reperito l'annuncio nella rete ad opera dello stesso venditore. Nessun rilievo può essere dato al fatto che l'annuncio in internet non recasse il nome dell'agenzia e che nessun riferimento ad essa fu fatto dal venditore.

In altri termini, se ai fini del sorgere del diritto alla provvigione è sufficiente la mera indicazione dell'altro contraente o la segnalazione dell'affare, ossia l'indicazione del bene immesso sul mercato, sempre che questa possa ritenersi l'antecedente indispensabile per addivenire alla stipula del contratto, indipendentemente dalla partecipazione alla fase delle trattative (cfr. Cass. 8-3-2002, n. 3438), il convenuto non può sottrarsi alla odierna pretesa di pagamento. Né è possibile ritenere che il lungo di lasso di tempo trascorso tra la prima visita e la seconda fatta direttamente con il venditore possa rilevare quale fattore interruttivo dell'apporto dato dal mediatore (nel senso fatto proprio da Cass. 2-08-2001, n. 10606), posto che proprio la pregressa conoscenza dell'esistenza del complesso immobiliare al cospetto dell'annuncio di vendita ha permesso ai convenuti di riattualizzare il loro ricordo, valorizzando vieppiù la circostanza che il prezzo esposto era inferiore di € 60.000.

Gli stessi convenuti hanno ricordato che dei tre appartamenti esaminati in occasione della prima visita uno era troppo grande, uno troppo piccolo, mentre il terzo intermedio era troppo costoso, sì che proprio la circostanza che un appartamento simile a quest'ultimo era oggetto dell'annuncio, per un prezzo notevolmente più basso, ha finito per richiamare l'attenzione dei convenuti.

In ordine al *quantum* della pretesa attorea, come ricordato dall'attrice nessun accordo fu raggiunto nel 2012 sull'ammontare della provvigione, né nell'ambito del circondario del Tribunale di Venezia sussistono degli usi quali quelli richiamati dall'art. 1755, comma 2, c.c. Come documentato



dall'attrice la Camera di Commercio di Venezia con provvedimento n. 265/2012 ha deliberato di non procedere alla revisione della raccolta degli usi contrattuali e di non accertare usi nella provincia di Venezia, precisando che la raccolta camerale riferita al periodo 2000-2005 non è più vigente dal 19.11.2012 (v. doc. 10 del fascicolo attoreo).

*

In questo contesto, spetta al giudice procedere alla determinazione della provvigione secondo equità. L'ammontare della provvigione di € 1.830,00 pagata spontaneamente da [REDACTED] l. (v. doc. 6 ibid.) non è vincolante, ma solo indicativa di un accordo intervenuto tra le parti secondo parametri allo stato non esplicitati.

D'altro canto l'attrice non ha fornito alcuna indicazione in termini di costi sostenuti per condurre i convenuti per la visita degli immobili, inclusi altri immobili (v. testimonianza di [REDACTED] sì che prendendo a riferimento il prezzo della vendita di € 230.000 è possibile applicare un parametro pari allo 0,5%, che appare più che congruo rispetto alla presente vicenda, posto che l'attrice non ha seguito direttamente la trattativa, non ha curato i rapporti tra le parti, non ha raccolto l'impegno all'acquisto mediante una proposta irrevocabile, come solitamente accade, né ha svolto altra attività all'infuori alla rappresentazione dell'esistenza dell'immobile.

In accoglimento per quanto di ragione della domanda attorea, i convenuti, pertanto, devono essere condannati al pagamento in solido dell'importo di € 1.150,00 oltre IVA, e gli interessi al tasso ex art. 1284 c.c. dalla domanda al saldo.

Le spese di lite, atteso il ridimensionamento della pretesa attorea, possono essere compensate per 2/3, ponendo il residuo, liquidato come da dispositivo, a carico solidale dei convenuti.

Sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe riportata, respinta ogni altra domanda o eccezione, così provvede:



1) accoglie per quanto di ragione la domanda svolta e, per l'effetto, condanna [redacted] e [redacted] al pagamento solidale in favore di [redacted] della somma di € 1.150,00 oltre IVA, e gli interessi al tasso ex art. 1284 c.c. dalla domanda al saldo;

2) compensa le spese di lite per 2/3 e condanna i convenuti alla rifusione solidale in favore dell'attrice del residuo, liquidato in € 913,00 per competenze professionali, oltre rimborso forfetario, IVA e CPA se dovuti per legge;

3) sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Venezia, li 6.5.2016

Il Giudice Unico

Dott. Roberto Simone



