

**CONTRIBUTO  
UNIFICATO**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI ROMA  
SEZIONE II CIVILE**

Composta dagli Ill. mi Sigg.ri Magistrati:

Silvio	Dott. Sorace	Presidente Rel.
Cecilia	D.ssa De Santis	Consigliere
Rosa Maria	D.ssa Dell'Erba	Consigliere

Riunita oggi in camera di consiglio per decidere nella causa d'appello appresso indicata, trattenuta in decisione, all'udienza di precisazione delle conclusioni del 19/4/2013 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta n. 4537 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2007 vertente

**TRA**

**GABETTI PROPERTY SOLUTION AGENCY spa (già Gabetti spa)** in

persona del l.r.p.t. elettivamente domiciliata in Roma, Piazza Mazzini, 27 presso lo studio dell'avv.to Francesco Mainetti che la rappresenta e difende in virtù di delega in margine all'atto di appello.

**APPELLANTE E APPELLATA INCIDENTALE**

**E**

**BARRA CARACCILO MARINA** elettivamente domiciliata in Roma, piazza Mincio, 2 presso lo studio dell'avv.to Bruno Sed che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione.

**APPELLATA E APPELLANTE INCIDENTALE**

**OGGETTO:** appello contro la sentenza del Tribunale di Roma del 1/6/2007.

**CONCLUSIONI**

**Per l'appellante:**

Piaccia all'ill.ma Corte, disattesa ogni contraria istanza, riformare integralmente

l'impugnata sentenza e, riconosciuta la legittimazione passiva della sig. Marina Barra Caracciolo e accertato che la conclusione dell'affare di cui è in rapporto causale con l'opera svolta dalla Gabetti ed il conseguente diritto alla provvigione del mediatore nei confronti della convenuta, in via principale: condannare la sig.ra Marina Barra Caracciolo al pagamento in favore dell'appellante della provvigione dell'importo di euro 9.600,00 o di quello diverso che risulterà di giustizia, oltre interessi dal 16 settembre 2005 e rivalutazione monetaria; in via subordinata: condannare la sig.ra Marina Barra Caracciolo al pagamento in favore dell'attrice della provvigione dell'importo di euro 8.400,00 (4% di euro 175.000,00 ) o di quello diverso che risulterà di giustizia, oltre interessi dal 9 settembre 2005 e rivalutazione monetaria; in via istruttoria: si chiede che venga ammesso interrogatorio formale della convenuta e prova per testi sui capitoli 1.1. e 1.2 del presente atto, escluse le valutazioni per ciò che concerne le prove testimoniali, preceduti dalla locuzione "vero che", nonché sul seguente capitolo, per ciò che concerne l'interrogatorio formale della convenuta Marina Barra Caracciolo , "vero è che la sig.ra Marina Barra Caracciolo è la mamma della sig.ra Claudia Cirimbilla", si indicano a testi i sig.ri Bartolomeo D'Adderio e Silvio Buonvino, presso la Gabetti spa di Roma, il primo presso l'Agenzia Prati, via Fabio Massimo n.44, il secondo presso l'agenzia Aurelia, via Baldo degli Ubaldi n.215. In ogni caso con vittoria di spese, competenze, onorari e rimborso spese generali per entrambi i gradi del giudizio.

**Per parte appellata:**

"Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello adita, *contrariis reiectis*, in via principale e nel merito rigettare l'appello proposto perché infondato in fatto ed in diritto, in via incidentale, riformare la sentenza impugnata nella parte in cui dispone la compensazione delle spese processuali fra le parti di causa e, per l'effetto, condannare Gabetti Agency spa al pagamento delle spese processuali di primo grado. Con vittoria di spese, diritto ed onorari.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione notificato il 31.3.2006 ed il 4.4.2006 la Gabetti spa (ora Gabetti Agency spa) conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Roma, rispettivamente la Team 2003 srl e la Signora Marina Barra Caracciolo, per sentir accogliere nei loro confronti le seguenti conclusioni: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, accertato che la conclusione dell'affare di cui è causa è in rapporto causale con l'opera svolta dalla Gabetti spa ed il conseguente diritto alla provvigione del mediatore nei confronti dei convenuti, ciascuno per quanto di ragione, in via principale: condannare la Team 2003 srl, in persona del legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore dell'attrice della provvigione dell'importo di euro 6.000,00 o di

quello diverso che risulterà di giustizia, oltre interessi dalla domanda e rivalutazione monetaria; la signora Marina Barra Caracciolo al pagamento in favore dell'attrice della provvigione dell'importo di euro 9.600,00 o di quello diverso che risulterà di giustizia, oltre interessi dal 16/9/2005 e rivalutazione monetaria; in via subordinata: condannare la Team 2003 srl in persona del legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore dell'attrice della provvigione dell'importo di euro 6.300,00 (3% di euro di 175.000,00) o di quello diverso che risulterà di giustizia, oltre interessi dalla domanda e rivalutazione monetaria; la signora Marina Barra Caracciolo al pagamento in favore dell'attrice della provvigione dell'importo di euro 8.400,00 (4% di euro 175.000,00 ) o di quello diverso che risulterà di giustizia, oltre interessi dal 9/9/2005 e rivalutazione monetaria; in via istruttoria si chiede: che vengano ammessi interrogatorio formale dei convenuti e prova per testi sui capitoli 1.1. e 1.2 dell'atto di citazione, esclusa la valutazione per ciò che concerne le prove testimoniali, preceduti dalla locuzione "vero che", nonché sul seguente capitolo, solo per ciò che concerne l'interrogatorio formale della convenuta Marina Barra Caracciolo, "vero è che la signora Marina Barra Caracciolo è la mamma della sig.ra Claudia Cirimbilla"; si indicano a testi i sig.ri Bartolomeo D'Adderio e Silvio Bonvino, presso la Gabetti Agency spa di Roma, il primo presso l'agenzia Prati, via Fabio Massimo n.44, il secondo presso l'agenzia Aurelia, via Baldo degli Ubaldi n.215. In ogni caso con vittoria di spese, competenze, onorari e rimborso spese generali."L'odierna appellante, società 'leader' nel settore dell'intermediazione immobiliare, nel settembre 2003 veniva incaricata dalla Team 2003 srl, nella persona del suo amministratore Unico signor Walter Splendore, di intermediare la vendita frazionata del complesso residenziale di proprietà della predetta società composto di 18 unità immobiliari sito in Roma, via Bogliasco n. 38 (doc.3 fascicolo di primo grado). Nel marzo 2005 il funzionario Gabetti, Bartolomeo D'Adderio, faceva visitare l'unità Immobiliare contrassegnata con l'int. 103 facente parte del complesso di via Bogliasco n. 38 alla signora Marina Barra Caracciolo, la quale, riferendo di voler

acquistare l'immobile per la figlia, fissava ulteriori appuntamenti al fine di far vedere l'appartamento anche all'altro genitore della figlia stessa. Ed infatti il 30/3/2005, dopo gli ulteriori accessi presso l'immobile, la sig.ra Marina Barra Caracciolo formulava, tramite la Gabetti, una proposta irrevocabile d'acquisto relativamente alla predetta unità immobiliare di proprietà della Team 2003 srl e contestualmente riconosceva all'attrice, per il caso di comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto da parte della proprietà, la provvigione di euro 8.000,00 oltre Iva (doc. 4 e 5 fascicolo di primo grado.) A dimostrazione della serietà della proposta, la sig.ra Barra Caracciolo depositava presso la Gabetti l'assegno bancario Banca Popolare di Novara n. 0779067224 - 00 di euro 5.000,00 (doc. 6 fascicolo di primo grado), successivamente restituito alla Barra Caracciolo. Il 5/4/2005 la Team 2003 srl accettava la proposta formulata dalla signora Marina Barra Caracciolo condizionatamente ad un aumento del prezzo offerto ad euro 220.000,00 e contestualmente riconosceva all'attrice la provvigione di euro 5.000,00 oltre Iva (doc. 7 e 8 fascicolo di primo grado). Nonostante lo scambio della suddetta proposta e controproposta, da quel momento la Gabetti non ha avuto più notizia del loro esito. Sta di fatto che, dai consueti controlli periodici effettuati presso la locale Conservatoria dei registri Immobiliari dalla Gabetti sugli immobili dalla stessa trattati, il 29/7/2005 la società esponente apprendeva che il 19/7/2005, con atto pubblico a rogito Notaio Alfio Grassi rep.137188/24934, la Team 2003 srl aveva venduto alla signora Claudia Cirimbilla, figlia della sig.ra Marina Barra Caracciolo, l'immobile in questione (doc. 9 e 9 bis fascicolo di primo grado). Nonostante l'invio delle diffide alla Team srl e alla sig.ra Marina Barra Caracciolo datate rispettivamente 9/9/2005 e 20/9/2005, i convenuti non provvedevano a versare alcuna somma in adempimento dei propri obblighi provvisori verso l'odierna appellante (doc. 10 e 11 fascicolo di primo grado). Il giudizio quindi è stato promosso dalla Gabetti spa (ora Gabetti Agency spa) per ottenere dalle convenute il pagamento delle provvigioni ad essa spettanti per l'attività di mediazione svolta in loro favore a nulla rilevando, per quanto in

seguito si dirà, che sia stata poi la figlia della convenuta Barra Caracciolo Marina a stipulare il contratto definitivo di compravendita con la Team 2003 srl. Nel costituirsi in giudizio, entrambe le convenute contestavano la fondatezza della domanda attorea e ne chiedevano il rigetto. Nello specifico, per quello che rileva ai fini dell'odierno appello, la difesa della sig.ra Marina Barra Caracciolo eccepiva, preliminarmente, la nullità dell'atto di citazione ex art. 164 cpc per indeterminatezza della causa *petendi*. Secondo la convenuta Barra Caracciolo, infatti, dalla prospettazione dei fatti di causa operata dalla Gabetti nel proprio atto introduttivo non sarebbe stato chiaro il fondamento della domanda attrice nei confronti di essa convenuta. In particolare, secondo la sig.ra Barra Caracciolo non sarebbe stato chiaro se l'esponente avesse agito nei suoi confronti per essere essa stessa la vera proprietaria dell'immobile per cui è causa, deducendo, quindi, una simulazione dell'acquisto, oppure per aver essa concluso l'affare con la Team 2003 srl in nome della figlia. All'udienza del 18 dicembre 2006 il Giudice, stante la predetta eccezione di nullità dell'atto di citazione sollevata dalla difesa della sig.ra Barra Caracciolo, concedeva all'esponente termine fino al maggio 2007 per integrare la domanda a norma dell'art. 164,V comma, cpc e rinviava la causa all'udienza del 1 giugno 2007 per la precisazione delle conclusioni o per la discussione orale. La Gabetti Agency provvedeva tempestivamente ad integrare la propria domanda mediante deposito di una memoria integrativa e all'udienza del 1 giugno 2007, dopo una lunga discussione orale, il Giudice riservava all'esito dell'udienza l'emissione della sentenza sulla questione preliminare sollevata dalla difesa della sig.ra Barra Caracciolo a norma della art. 281 *sexies* cpc. Con l'impugnata sentenza il Tribunale di Roma, parzialmente pronunciando nell'intero giudizio, ma definitivamente in ordine al rapporto processuale tra l'attrice e la convenuta Marina Barra Caracciolo, ha rigettato la domanda proposta contro quest'ultima, compensando le relative spese di giudizio.

Avverso tale sentenza proponeva appello la Gabetti concludendo come in epigrafe.

Si costituiva parte appellata concludendo come in epigrafe (appello incidentale.)

L'appello è fondato .

La censura per il capo del mancato riconoscimento della provvigione è fondata, deve con certezza verificarsi l'applicabilità nel caso del principio giurisprudenziale costante, per cui "il mediatore " ha diritto alla provvigione anche se le parti dell'affare sostituiscano altri a se stessi nella stipulazione del contratto, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale "( Cass. N. 11467//2011) e sempre " che la conclusione dell'affare sia collegabile al contratto del determinato del mediatore tra le parti originarie che sono tenute al pagamento della provvigione" (Cass. N. 20549/2004). Per il riconoscimento del diritto alla provvigione non rileva se l'affare si sia concluso tra le medesime parti o tra parti diverse da quelle cui è stato proposto , ~~altr~~orchè vi sia un legame, anche se non necessariamente di rappresentanza; tra la parte alla quale il contratto pur originariamente proposto e quelle con la quale è stato successivamente concluso, tale da giustificare, nell'ambito dei reciproci rapporti economici, lo spostamento delle trattative o la stessa conclusione dell'affare su altro soggetto; e resta debitore la parte originaria (Cass. N. 8126/09).

Nella specie, la fine della vicenda per gli attuali appellanti (madre) e il mediatore risale ad Aprile (2005) e successivamente un contratto pressoché negli stessi termini in estate è stato concluso con la figlia (15/7/20059 (l'acquirente è sempre rimasto la stessa società Team ). E' evidente la fondatezza dell'appello ~~che~~ <sup>che</sup> necessita di riconoscere all'appellante la provvigione richiesta.

Le spese seguono la soccombenza.

L'appello incidentale è assorbito da superiori rilievi.

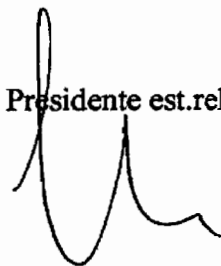
**P.Q.M.**

La Corte, accogliendo l'appello, in riforma della gravata sentenza, condanna Barra Caracciolo Marina al pagamento di euro 8.400,00 oltre interessi dalla data di maturazione al saldo, in favore di parte appellante, oltre al rimborso delle spese dei due

gradi, che liquida in euro 2.500,00 (ivi inclusi per onorari euro 1.800,00) per il giudizio di primo grado e di euro 3.000,00 (ivi inclusi euro 2.200,00 per onorari) per questo grado.

Roma, 20/9/2013

Il Presidente est.relat.



**Depositato in Cancelleria**  
Roma, **27 OTT. 2014**  
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
*Claudia Cannarella*

IL CASO.it