

Sent. N. 1085/06

R.G. N. 1041/05

Cron. N. 1924/06

Rep. N. 2228/06



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
SEZIONE PRIMA PROMISCUA

in composizione monocratica nella persona del Giudice Dott.
Andrea GIBELLI
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di Appello iscritta al N. 1041/2005
R.G. promossa da:

S. [REDACTED]

S. [REDACTED]

elettivamente domiciliati in Via [REDACTED] - Mantova, presso e
nello studio dell'avv. [REDACTED] che li rappresenta e
difende;

APPELLANTI

contro

L. [REDACTED]

elettivamente domiciliata in [REDACTED] - Mantova, presso e
nello studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende;

APPELLATA



in punto a: appello avverso sentenza del Giudice di pace di Revere n. 209/04.

CONCLUSIONI

Per gli appellanti:

- 1) nel merito: in totale riforma della sentenza del Giudice di Pace di Revere n. 29/2004 (rectius 209/04) depositata in cancelleria in data 3/12/2004 (rectius 1/12/04) dichiararsi S. [redacted] e S. [redacted] non obbligati ad alcun titolo nei confronti de I. [redacted] per tutti i motivi meglio specificati in premessa del presente atto di appello. Con spese diritti ed onorari del giudizio di primo grado e del presente interamente rifusi.

Per l'appellata:

- A) rigettarsi il gravame proposto con integrale conferma dell'impugnata sentenza;
B) spese di grado rifuse.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione in data 31/7/2003, ritualmente notificato, l'Agenzia "I. [redacted]", con sede in [redacted], evocava in giudizio, avanti al Giudice di Pace di Revere, S. [redacted] e S. [redacted] entrambi residenti in Ostiglia, esponendo:



- 1) di svolgere attività di intermediazione immobiliare essendo regolarmente iscritta nel ruolo dei mediatori presso la Camera di Commercio;
- 2) che nel corso dell'anno 2002 era stata contattata da S. [redacted] [redacted] il quale aveva manifestato l'intenzione di acquistare un'unità immobiliare ad uso abitativo nella zona di Ostiglia;
- 3) che l'Agenzia attrice, su incarico dell'aspirante acquirente, si era quindi subito attivata riuscendo ad individuare un appartamento, avente tutte le caratteristiche richieste dal Saija, di proprietà della [redacted] s.p.a., con sede in Milano;
- 4) che, più volte, il titolare dell'Agenzia di intermediazione immobiliare aveva condotto il S. [redacted] e la di lui moglie S. [redacted] a visitare l'immobile de quo ubicato al secondo piano del condominio denominato "C. [redacted] [redacted]";
- 5) che, successivamente, i consorti S. [redacted] S. [redacted] non avevano più contattato la società attrice che era recentemente venuta a conoscenza dell'acquisto dell'immobile in questione da parte degli stessi;
- 6) che l'Agenzia attrice, per mezzo del suo legale, aveva richiesto al S. [redacted] di provvedere al versamento dell'importo dovuto a titolo di provvigione ma tale richiesta non aveva però sortito alcun effetto.



Ciò premesso L [redacted] chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni nel merito: "A) accertarsi l'obbligo dei sigg.ri S [redacted] e S [redacted] di corrispondere all'esponente la provvigione per l'acquisto dell'unità immobiliare de quo e conseguentemente dirsi tenuti e condannarsi per tale titolo in solido i medesimi al pagamento in favore della concludente della somma di Euro 1735,30 ovvero di quella somma maggiore o minore che sarà per risultare in corso di causa nei limiti del giusto e del provato il tutto in misura da contenersi comunque entro i limiti di competenza per valore dell'adito Giudice. B) Spese diritti ed onorari interamente rifusi."

Si costituivano ritualmente i convenuti contestando quanto ex adverso dedotto e svolgendo domanda riconvenzionale di condanna dell'attrice ex art. 96 c.p.c. al pagamento di una somma a titolo di danni da quantificarsi secondo il prudente giudizio del Magistrato.

Assunta prova per testi il Giudice di Pace, con sentenza 29/11/2004 (dep. il 1/12/2004) n. 209/04, così statuiva: "1) Dichiara tenuti e per l'effetto condanna i convenuti S [redacted] e S [redacted] in via tra loro solidale ad immediatamente pagare all'attrice "[redacted] [redacted]" la somma di Euro 1239,49; 2) Condanna S [redacted] e S [redacted] alla rifusione delle spese del giudizio che liquida in Euro 460,88 per diritti, Euro 420,00



per onorari, Euro 88,00 per spese oltre a rimborso del 12,5% pari a Euro 57,61: in totale Euro 1018,49".

Avverso tale sentenza interponevano appello S. [redacted] e S. [redacted] deducendo: A) Errata interpretazione dei fatti; B) Errata valutazione delle prove. Gli appellanti chiedevano quindi l'accoglimento delle sopra riportate conclusioni. Si costituiva ritualmente l'Agenzia I. [redacted] insistendo per il rigetto dell'appello e la conferma dell'appellata sentenza.

Fissata udienza per tentare la conciliazione nessuna delle parti compariva personalmente di tal che il tentativo di conciliazione non poteva essere esperito.

Precisate le conclusioni come sopra riportate la causa, all'udienza del 14/3/06, veniva trattenuta per la decisione previa assegnazione dei termini di cui agli artt. 190 e 359 c.p.c.

Motivi della decisione

In fatto deve ritenersi provato (per quel che si dirà oltre a proposito dell'ultimo dei motivi di appello proposti) ciò che parte attrice in primo grado, odierna appellata, ha chiesto ed è stata ammessa a provare (circostanze di cui ai n. da 2 a 6 sopra riportate).

Ciò premesso l'appello è infondato e va rigettato.

Gli appellanti, censurando l'appellata sentenza, hanno sostenuto



che “non una qualsiasi attività posta in essere dal mediatore, seppur successiva al conferimento dell’incarico, può dirsi fonte del diritto, per lui, e del dovere, per il committente, alla provvigione: la mediazione infatti non è obbligazione di mezzi ma di risultato, che obbliga perciò al compenso solo qualora detto risultato sia raggiunto in conseguenza dell’opera prestata” (v. atto di citazione in appello pag. 5).

In realtà, come questo Tribunale ha già avuto modo di affermare, del resto conformemente a principio ripetutamente affermato dalla Suprema Corte, ai fini del diritto alla provvigione ex art. 1755 c.c., non occorre un perdurante intervento del mediatore il quale cioè non deve sorreggere tutte le fasi della trattativa fino alla conclusione dell’affare, essendo sufficiente anche la semplice attività di segnalazione dell’affare medesimo, qualora costituisca il risultato di una ricerca fatta dal mediatore e poi valorizzata dalle parti con l’effettiva conclusione del contratto (Cass. Civ., Sez. III, 13/12/2000 n. 15751 oltre a Cass. Civ. Sez. III 25/2/2000 n. 2136 richiamata anche dal primo Giudice).

Di tale principio ha fatto quindi corretta applicazione il primo Giudice laddove ha affermato che “*anche la semplice attività corrispondente nel reperimento e indicazione dell’altro contraente o nella segnalazione dell’affare legittima il diritto alla provvigione, sempre che l’attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore poi valorizzata dalle parti*” (v. sentenza appellata pag. 3).



Si deve solo correggere la motivazione laddove si legge che “la mediazione differisce dal mandato ove il diritto alla provvigione spetta solo se l'affare si è concluso”. Si deve intendere invece che la mediazione va tenuta distinta dal conferimento di un mandato poiché nell'incarico alla mediazione, perché sorga il diritto alla provvigione è necessario verificare, giusta il disposto dell'art. 1755 c.c., se l'affare si è concluso, bastando a tal fine che la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera svolta, ancorché quest'ultima consista nella semplice attività di reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, sempre che l'attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore, poi valorizzata dalle parti (Cass. Civ. Sez. III 18/3/2005 n. 5952).

La difesa degli appellanti ha anche insistito sul fatto che S. [redacted] e S. [redacted] si sarebbero rivolti alla Agenzia L. [redacted] “al solo fine di conoscere e valutare in concreto la situazione e senza conferire alcun incarico né generale né tantomeno speciale a concludere alcunché” (v. comparsa conclusionale pag. 2 in fondo e 3). In realtà, come ha avuto modo di statuire la Suprema Corte, il diritto alla provvigione sorge per il mediatore anche in assenza di un incarico specifico purché sussista il rapporto di causalità tra l'operato del mediatore e la conclusione dell'affare, come nel caso in cui le parti siano state poste in relazione tra loro a tal fine (Cass. Civ. Sez. III 11/5/1998 n. 4742).



Gli appellanti hanno poi censurato l'appellata sentenza nella parte in cui ha ritenuto di inquadrare la fattispecie nell'ipotesi di cui all'art. 1758 c.c.. _____

Secondo gli appellanti il primo Giudice ha ritenuto "come riconducibile ad un *nesso di causalità adeguata* rispetto all'attività svolta da entrambe le Agenzie Immobiliari la conclusione della compravendita immobiliare tra i coniugi S. [redacted] e la [redacted] s.p.a." e tuttavia "non ha provveduto in nessun modo a dimostrare il contenuto di tale nesso causale" avendo semplicemente affermato che "*il nesso di causalità adeguata è riconducibile all'attività di entrambe le agenzie; non può dirsi che l'attività della Immobiliare Casa sia in nessun modo ricollegabile con la precedente attività della [redacted] sicchè possa escludersi l'utilità della stessa, che ha segnalato per prima l'immobile e lo ha fatto visitare...permettendo ai potenziali acquirenti (che poi sono diventati tali) di verificare la rispondenza dello stesso alle loro aspettative*" (v. sentenza appellata pag. 3). _____

Anche tale censura non può essere condivisa. _____

Secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta, nei termini sopra indicati, e, pur non essendo richiesto che tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, né



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. 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 di iniziative nuove, assolutamente non ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate, sicchè possa escludersi l'utilità dell'originario intervento del mediatore (su quest'ultimo punto v. Cass. Civ. Sez. 15/5/2001 n. 6703).

A tali principi ha fatto evidente riferimento il primo Giudice laddove ha affermato che nel caso di specie non può dirsi che l'attività della Immobiliare Casa sia in nessun modo ricollegabile con la precedente attività della Commerciale sicchè possa escludersi l'utilità della stessa.

A ciò si aggiunga che è pacifico che nel caso di specie l'affare è stato successivamente concluso a fronte della proposta di un



prezzo inferiore (a pag. 11 dell'atto di citazione si legge: "...
...S. [redacted] e S. [redacted] si decidevano all'acquisto
dell'immobile solo di fronte alla proposta di un prezzo inferiore";
ancora a pag. 5 della comparsa conclusionale si legge che
l'offerta di un prezzo inferiore "determinava quindi i coniugi
all'acquisto che si perfezionava senz'altro")._____

L'unico elemento differenziale è stato quindi il prezzo._____

In relazione a caso del tutto analogo (di due soggetti cioè che
per iniziale disaccordo sul prezzo, avevano concluso l'affare solo
in un momento successivo, e dopo aver affidato la trattativa ad
altro mediatore, a seguito di riduzione del prezzo dell'immobile)
la Suprema Corte ha avuto modo di affermare che un unico
elemento di parziale differenziazione, da solo, non è idoneo ad
interrompere il nesso eziologico tra l'attività originariamente
svolta dal soggetto che per primo aveva messo le parti in
relazione tra loro e l'affare tra le stesse concluso (Cass. Civ. sez.
III 25/2/2000 n. 2136)._____

In sostanza per poter escludere l'efficienza causale dell'opera del
primo mediatore occorre una significativa - per non dire radicale
- differenza tra le condizioni alle quali l'affare è stato concluso e
quelle di cui alla prima fase._____

Gli appellanti hanno poi ancora censurato la ritenuta applicabilità
al caso di specie dell'art. 1758 c.c. sostenendo che "per affermare
che un affare si è concluso a seguito dell'operato di più
mediatori, è necessario che dati più mediatori, tra gli stessi si sia



realizzata, in ordine al medesimo negozio, una qualsiasi, ma oggettiva, forma di collaborazione, anche se solo iniziale o disgiunta, dalla quale possa dirsi derivata la positiva conclusione dell'affare. . .” (v. atto di citazione in appello pag. 9).

In realtà come ha avuto modo di statuire la Suprema Corte il diritto alla divisione della provvigione tra più mediatori sorge a norma dell'art. 1758 c.c. non soltanto quando essi abbiano cooperato simultaneamente e di comune intesa alla conclusione dell'affare, ma anche quando abbiano agito successivamente ed in modo autonomo, purchè l'uno di essi si sia giovato dell'apporto utile dell'altro, limitandosi da parte sua ad integrarlo ai fini del raggiungimento dell'accordo in modo da non potersi negare un nesso di concausalità obiettiva tra i singoli e separati interventi dei vari mediatori e la conclusione dell'affare (Cass. Civ. Sez. III 13/271998 n. 1564; Cass. Civ. Sez. II 29/3/1982 n. 1934).

Da ultimo gli appellanti hanno censurato l'appellata sentenza per “errata valutazione delle prove”.

In particolare gli appellanti hanno inteso ribadire “l'inattendibilità dei testi di parte attrice ammessi infatti dallo stesso Giudice con riserva” salvo poi, sostanzialmente, fare riferimento a una loro supposta incapacità.

Più precisamente le osservazioni degli appellanti riguardano i testi [redacted] e [redacted].

Relativamente alla prima teste va confermata la decisione del

IL CASO.it



primo Giudice anche in considerazione del fatto che il verbale di udienza del 31/3/2004, cui gli appellanti hanno fatto riferimento, non riporta le dichiarazioni della teste in base alle quali si dovrebbe ricavare l'incapacità della stessa (si legge nel predetto verbale che l'Avv. ██████ - che sostituiva l'Avv. ██████ - "solleva eccezione dell'incapacità di testimoniare della teste in quanto appare evidente dalle dichiarazioni dalla stessa rese che il compenso percepito sia determinato in rapporto proporzionale alle intermediazioni dell'attrice"; e però, appunto, non è dato sapere quali siano state le dichiarazioni dalla stessa rese verosimilmente al fine di chiarire l'essersi qualificata "collaboratrice di fatto" della società attrice).

Quanto poi al teste ██████ basterà osservare che la sua incapacità è stata eccepita "subordinatamente alla pronuncia di incapacità del teste ██████" (v. verbale 31/3/04) e che l'appellata sentenza ha ritenuto di escludere l'incapacità del teste ██████.

L'appello deve quindi essere rigettato con conseguente conferma dell'appellata sentenza.

Incidentalmente si ricorda che il pagamento dell'intera provvigione ad uno dei mediatori non ha effetto liberatorio ed il mediatore, che non ha ricevuto la propria quota, può pretenderla dall'obbligato, il quale è quindi tenuto ad un nuovo pagamento, fermo restando il suo diritto di ripetere dall'accipiens la somma eccedente la quota a lui spettante.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in



dispositivo. _____

P.Q.M.

Il Tribunale ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa così provvede: ¶ ¶ ¶ ¶

- 1) Rigetta l'appello e per l'effetto conferma l'appellata sentenza;
- 2) Condanna gli appellanti in solido alla rifusione delle spese che liquida in € 1656,00 di cui € 572,00 per diritti, € 900,00 per onorari, € 184,00 per rimborso spese generali oltre a quanto dovuto per legge.

Mantova 15/07/2006

Il Cancelliere

IL GIUDICE
Dott. Andrea Gibelli

Depositata in cancelleria
oggi 7 NOV. 2006

Il Cancelliere