



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
X SEZIONE CIVILE

in persona del giudice unico dott. Giuseppe Russo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta nel registro generale per gli affari contenziosi al n. 4216 dell'anno 2022 vertente

tra

Fleming Real Estate S.r.l. (c.f./p.iva in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma alla Piazza G. Mazzini n. 27, presso lo studio degli avv.ti Francesco Mainetti e Barbara De Siatì che la rappresentano e difendono in forza di procura in atti

attrice

e

Mediterranea 92 S.r.l. (c.f. in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in

in forza di procura in atti

convenuta

nonché

(c.f.), titolare dell'omonima ditta individuale (p.iva nato

convenuto-contumace

oggetto: mediazione - pagamento provvigioni



CONCLUSIONI

Con le note di trattazione scritta relative all'udienza cartolare del 16 gennaio 2024, le parti costituite hanno così precisato le conclusioni:

per Fleming Real Estate S.r.l.:

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza,

1) accertato che la conclusione dell'affare per cui è causa è in rapporto causale, esclusivo o in subordine concorrente, con l'opera svolta dalla Fleming Real Estate s.r.l. ed il conseguente diritto alle provvigioni del mediatore nei confronti dei convenuti:

- condannare la Mediterranea 92 s.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore dell'attrice della provvigione complessiva di € € 5.490,00 compresa iva, o del diverso maggiore o minore importo che risulterà di giustizia, eventualmente, in subordine, anche a norma dell'art. 1758 c.c., oltre interessi moratori a norma del d.lg. 9 ottobre 2002, n. 231 dal 22 giugno 2021, o dalla diversa data che sarà ritenuta di giustizia, anche secondo quanto previsto dall'art. 1284, commi 4 e 5, c.c.;

- condannare il Signor _____ al pagamento in favore dell'attrice della provvigione complessiva di € € 7.027,20 compresa iva, o del diverso importo che risulterà di giustizia, eventualmente, in subordine, anche a norma dell'art. 1758 c.c., oltre interessi moratori a norma del d.lg. 9 ottobre 2002, n. 231 dal 22 giugno 2021, o dalla diversa data che sarà ritenuta di giustizia, anche secondo quanto previsto dall'art. 1284, commi 4 e 5, c.c.

...

In ogni caso con vittoria di spese, compensi e rimborso spese generali."

per Mediterranea 92 S.r.l.:

"Nel merito conformemente alle conclusioni già tratte nell'atto di costituzione e risposta rigettarsi la domanda attorea perché infondata e non provata"



FATTO E DIRITTO

La società Fleming Real Estate S.r.l. (di seguito anche Fleming R.E. s.r.l.) ha citato, innanzi al Tribunale di Roma, la società Mediterranea 92 S.r.l. e il sig. _____ titolare dell'omonima ditta individuale, per accertare il diritto al pagamento delle provvigioni maturate per l'attività di mediazione svolta in favore dei due convenuti e, conseguentemente, per ottenere la condanna di questi ultimi al pagamento in favore dell'attrice rispettivamente della somma di € 5.490,00 compresa iva (la Mediterranea 92 S.r.l.) e della somma di € 7.027,20 compresa iva (il sig. _____ o della diversa somma ritenuta di giustizia, oltre interessi e spese di lite.

A fondamento delle domande parte attrice ha dedotto che:

- nel mese di ottobre 2020 la Mediterranea 92 S.r.l. aveva consegnato alla Fleming R.E. s.r.l. le chiavi dell'immobile di proprietà di quest'ultima sito in Roma alla Piazza Monteleone di Spoleto n. 37/39 affinché svolgesse attività di mediazione per promuoverne la locazione ad uso commerciale in forza di un incarico verbale e non in esclusiva;

- nei mesi successivi la società attrice aveva promosso l'affare sui siti internet di settore ed aveva effettuato diverse visite con soggetti interessati;

- in data 8 aprile 2021 la Fleming R.E. s.r.l. era stata contattata dal convenuto sig. _____ titolare di una impresa individuale avente ad oggetto l'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari - il quale, esaminata la pubblicità allestita dall'attrice, aveva manifestato il proprio interesse alla locazione ed aveva chiesto di visitare l'immobile;

- visitato l'immobile lo stesso giorno con un funzionario della Fleming R.E. s.r.l. il sig. _____ nel pomeriggio si era recato presso la sede dell'agenzia ed aveva sottoscritto una proposta irrevocabile di locazione valida fino al 20 aprile successivo, al canone mensile di euro 4.000,00 con previsione della sottoscrizione del contratto di locazione al 30 aprile 2021 e consegna dell'immobile al 1° maggio 2021;



- contestualmente alla sottoscrizione della proposta di locazione, il sig. _____ aveva consegnato alla Fleming R.E. s.r.l. un assegno bancario di euro 4.000,00 intestato alla Mediterranea 92 s.r.l. a titolo di caparra ed aveva riconosciuto *"maturata con conseguente obbligo di versamento"* in favore dell'attrice *"la provvigione di euro 5.760,00 oltre iva in caso di conoscenza dell'accettazione della proposta di locazione"*;

- in pari data (8 aprile 2021) la società attrice aveva comunicato mediante messaggi WhatsApp alla Mediterranea 92 s.r.l., nella persona del sig. Marco _____ socio e figlio del legale rappresentante della società, nonché interlocutore del mediatore, di avere raccolto una proposta di locazione che aveva poi trasmesso in copia allo stesso sig. _____ unitamente a copia dell'assegno lasciato in deposito dal proponente;

- successivamente il _____ aveva riferito che la proposta non era in linea con le aspettative della Mediterranea 92 s.r.l., cosicché il 19 aprile 2021 la società attrice aveva restituito al sig. _____ l'assegno depositato a titolo di caparra;

- nel mese di giugno successivo, la società attrice si era accorta che era stata aperta, presso l'immobile oggetto di mediazione, una attività commerciale di supermarket, il cui titolare era proprio il signor _____ con partita iva _____

- in data 22 giugno 2021 il legale della Fleming R.E. s.r.l. aveva inviato ai due convenuti due distinte diffide a mezzo pec con richiesta di pagamento delle provvigioni, rimaste prive di riscontro;

- a seguito di ulteriori indagini era emerso che già in data 8 maggio 2021 la Mediterranea 92 s.r.l. ed il sig. _____ avevano sottoscritto un contratto di locazione dell'immobile registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19 maggio 2021;

- in data 29 luglio 2021 la Fleming R.E. s.r.l., sempre tramite il proprio legale, aveva inviato ai due convenuti ulteriori richieste di pagamento delle provvigioni dovute per l'opera di mediazione;

- mentre la seconda diffida inviata al Signor _____ era rimasta priva di riscontro, la nuova richiesta diretta alla Mediterranea 92



s.r.l. era stata riscontrata con note del 9 agosto 2021 e del 10 settembre 2021 dal legale di quest'ultima, la quale, pur riconoscendo la sussistenza dell'incarico di mediazione conferito alla Fleming R.E. s.r.l., aveva contestato il diritto dell'attrice alla provvigione reclamata, sostenendo che l'affare era stato favorito da altro mediatore, la Pica&Partners, che aveva raccolto dal la proposta di locazione accettata dalla proprietaria il 3 maggio 2021.

Tutto ciò esposto in punto di fatto la Fleming R.E. s.r.l., invocando la disciplina di cui agli artt. 1754 e ss. c.c., ha affermato che l'affare concluso dai due convenuti era ricollegabile all'attività di intermediazione svolta dall'Agenzia attrice, la quale aveva pertanto maturato il diritto alla provvigione previsto dall'art. 1755 c.c. o, in subordine, dall'art. 1758 c.c. qualora fosse stato riconosciuto il successivo intervento - messo in discussione dall'attrice - di un altro mediatore (la Pica&Partners).

Secondo parte attrice mancando un accordo provvigionale con la Mediterranea 92 srl la provvigione a carico di quest'ultima poteva essere determinata ai sensi dell'art. 1755 secondo comma c.c. facendo riferimento agli usi locali redatti dalla Camera di Commercio di Roma e all'equità e quindi quantificata in misura pari ad una mensilità del canone del contratto di locazione concluso tra i due convenuti ovvero in misura non inferiore ad € 4.500,00, oltre iva (pari a complessivi € 5.490,00); per il Signor occorreva, invece, tenere presente l'impegno provvigionale sottoscritto dallo stesso, il quale si era obbligato a corrispondere alla Fleming R.E. s.r.l. una provvigione pari a € 5.760,00, oltre iva.

La società attrice ha quindi formulato le conclusioni come riportate in epigrafe.

Si è costituita in giudizio la Mediterranea 92 s.r.l. la quale ha contestato la domanda attorea chiedendone il rigetto.

A fondamento delle proprie difese la società convenuta ha dedotto che:

- l'opera di mediazione svolta dalla Fleming R.E. s.r.l. non aveva contribuito al perfezionamento dell'affare tra i due convenuti,



stante l'inadeguatezza dell'offerta economica presentata dalla società attrice che prevedeva un canone iniziale di €. 3.050,00 giudicato non congruo dalla Mediterranea 92 s.r.l.;

- l'affare si era invece concluso per l'opera di mediazione della Soc. PICA & Partners alla quale la Mediterranea 92 s.r.l. si era contemporaneamente rivolta e che le aveva presentato una proposta irrevocabile a stipulare un contratto di locazione per la somma di € 4.500,00 ritenuta adeguata;

- prima di quest'ultima proposta la società Mediterranea 92 s.r.l. non aveva mai fisicamente incontrato il Sig. di cui non ricordava neanche il nome benché menzionato nella proposta inoltrata dall'attrice che non era mai stata presa in considerazione dalla società convenuta.

Quest'ultima ha quindi negato il diritto alla provvigione azionato da controparte, contestando la sussistenza dei presupposti di cui agli artt. 1755 e/o 1758 c.c. richiamati dall'attrice.

L'altro convenuto, pur ritualmente citato, non si è costituito ed è stato dichiarato contumace.

Concessi i termini ex art. 183 sesto comma c.p.c. la causa è stata istruita attraverso l'acquisizione di documenti senza l'ammissione degli ulteriori mezzi di prova richiesti dalle parti.

All'udienza del 16 gennaio 2024, tenutasi con le modalità di cui all'art. 127 ter c.p.c., le due parti costituite, mediante il deposito di note autorizzate, hanno rassegnato le conclusioni riportate in epigrafe e la causa è stata trattenuta in decisione previa assegnazione del termine di giorni 60 per il deposito delle comparse conclusionali e di ulteriori giorni 20 per le repliche.

Le domande proposte dalla Fleming R.E. s.r.l. sono fondate e devono essere accolte per le ragioni di seguito illustrate.

Secondo l'art. 1754 c.c. 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, di dipendenza, di rappresentanza e secondo l'art. 1755 comma 1° c.c. il mediatore ha



diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

Per quanto precisato dalla Corte di Cassazione ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione, non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento di incarico, ma è sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene (vedi Cass. n. 21712 del 2019; Cass. n. 11656 del 2018; Cass. n. 25851 del 2014). Il rapporto di mediazione, inteso come interposizione neutrale tra due o più persone per agevolare la conclusione di un determinato affare, non postula, infatti, necessariamente, un preventivo accordo delle parti sulla persona del mediatore, ma è configurabile pure in relazione ad una materiale attività intermediatrice che i contraenti accettano soltanto tacitamente, utilizzandone i risultati ai fini della stipula del contratto.

Secondo la Suprema Corte il diritto del mediatore alla provvigione sorge, in effetti, tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che, tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la "messa in relazione" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto (cfr. tra le tante Cass. Ordinanza n. 869 del 16/01/2018). Ne consegue che la prestazione del mediatore ben può esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, sempre che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata (Cass. n. 3438 del 2002, la quale ha riconosciuto il diritto alla provvigione al mediatore che aveva fissato un appuntamento presso il cantiere della società



alienante, aveva fatto visionare al futuro acquirente l'intero complesso edilizio oggetto della trattativa ed aveva mostrato una delle unità immobiliari di cui il complesso stesso si componeva, senza attribuire rilievo ostativo all'intervallo di circa sette mesi intercorso tra tale attività e la conclusione del contratto; conf. Cass. n. 9884 del 2008; Cass. n. 23438 del 2004).

Né l'intervallo di tempo tra la conclusione del contratto e le prime trattative, né il successivo interessamento anche di altri soggetti, sono, in sé, circostanze idonee ad escludere che l'attività iniziale, espletata da colui che pretende la provvigione, costituisca l'antecedente necessario della conclusione dell'affare, e perciò non interrompono il nesso di causalità tra quella e questa (Cass. n. 15014 21/11/2000). Una volta concluso l'affare, non assume rilevanza, sotto il profilo della incidenza sulla efficienza causale esclusiva o concorrente dell'opera del mediatore, la assoluta identità delle condizioni alle quali la trattativa sia stata portata a termine solo successivamente, e con l'intervento di altro mediatore, non essendo un unico elemento di parziale differenziazione, da solo, 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. 25/02/2000 n. 2136).

Tornando alla fattispecie in esame, all'esito dell'istruttoria espletata nel corso del giudizio, deve ritenersi accertato che la società attrice ha svolto in favore dei due convenuti attività di mediazione immobiliare utile alla conclusione dell'affare perfezionatosi con il contratto di locazione stipulato in data in data 8 maggio 2021 e registrato in data 19 maggio 2021, con il quale la Mediterranea 92 s.r.l. ha concesso in locazione al sig.

l'immobile a destinazione commerciale sito in Roma alla Piazza Monteleone di Spoleto n. 37/39 al canone mensile di euro 4.500,00.

Risulta infatti documentato che: in data 8 aprile 2021 il sig. per il tramite della Fleming R.E. s.r.l., ha sottoscritto una proposta irrevocabile di locazione, valida fino al 20 aprile successivo, avente ad oggetto il suddetto locale commerciale di



proprietà della Mediterranea 92 s.r.l. offrendo il canone mensile di euro 4.000,00 oltre iva (cfr. doc. 2 dell'atto di citazione); la società attrice ha ricevuto in deposito dal proponente sig.

un assegno bancario di euro 4.000,00 intestato alla Mediterranea 92 s.r.l. (cfr. doc. 3 del fascicolo di parte attrice) da consegnare a quest'ultima in caso di accettazione della proposta; contestualmente il sig.

ha sottoscritto un "riconoscimento provvigionale" obbligandosi al pagamento in favore della Fleming R.E. s.r.l. della somma di euro 5.760,00 oltre iva *"in caso di conoscenza dell'accettazione della proposta di locazione"* (cfr. doc. 4 del fascicolo di parte attrice); sempre in data 8 aprile 2021 la società attrice mediante messaggio whatsapp (cfr. doc. 5 del fascicolo di parte attrice) ha informato il Signor Marco (socio della società Mediterranea 92 s.r.l. e interlocutore per la mediazione locatizia) della proposta di locazione raccolta quello stesso giorno; in data 9 aprile 2021 la Fleming R.E. s.r.l. ha inviato al Signor sempre tramite messaggio whatsapp (cfr. ancora doc. 5 del fascicolo di parte attrice), copia dell'assegno lasciato in deposito e della proposta di locazione dalla quale si evince il nominativo del proponente con i suoi dati, compresi numero di cellulare e indirizzo mail; successivamente in data il sig.

ha sottoscritto, per il tramite di altro agente immobiliare (la Pica & Partners RE di Pica Biagio), una nuova proposta di locazione offrendo il maggior canone di euro 4.500,00 mensili e tale proposta è stata sottoscritta per accettazione dalla Mediterranea 92 s.r.l. (la proposta accettata è allegata in copia alla memoria ex art. 183 comma VI n. 2 c.p.c. della convenuta Mediterranea 92 s.r.l.); il contratto di locazione si è quindi concluso tra le parti in data 8 maggio 2021 ed è stato registrato in data 19 maggio 2021 (cfr. l'estratto dell'agenzia delle entrate-Roma 1 Trastevere: doc. 9 del fascicolo di parte attrice).

L'attività svolta dalla società attrice in favore dei due convenuti trova poi riconoscimento anche nelle difese della Mediterranea 92 s.r.l., la quale ha ammesso di aver conferito alla Fleming R.E. s.r.l. un incarico verbale di mediazione senza esclusiva e di aver



ricevuto la proposta formulata dal sig. _____ in data 8 aprile 2021 poi rifiutata.

Ora facendo applicazione dei principi giurisprudenziali sopra richiamati si deve ritenere che l'attività di mediazione posta in essere dalla società attrice si pone in rapporto di efficienza causale rispetto all'affare poi concluso dai due convenuti.

E' indubbio infatti che la Fleming R.E. S.r.l., facendo visitare l'immobile al sig. _____ raccogliendo la prima proposta di locazione formulata da quest'ultimo, nella quale erano contenuti tutti i suoi dati, e trasmettendola alla società Mediterranea 92 s.r.l., ha di fatto messo in relazione i due convenuti e, quindi, pur non avendo partecipato alla fase finale delle trattative tra le parti, ha senz'altro realizzato l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione dell'affare.

Ed infatti, per quanto sopra già chiarito anche la semplice attività consistente nel reperimento e nella indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, legittima il diritto alla provvigione.

Il successivo intervento di un secondo mediatore (la Pica & Partners RE di Pica Biagio), così come eccepito dalla convenuta, non è di per sé idoneo ad interrompere il nesso di causalità tra l'opera svolta dall'attrice e la conclusione dell'affare. Né assume rilevanza sotto il profilo dell'incidenza causale la diversa entità tra il canone mensile di euro 4.000,00 previsto nella prima proposta di locazione mediata dalla Fleming R.E. s.r.l. e il canone mensile di euro 4.500,00 definitivamente pattuito tra le parti, non essendo un unico elemento di parziale differenziazione, da solo, idoneo a far ritenere l'affare oggettivamente diverso.

Per quanto fin qui esposto deve, pertanto, ritenersi maturato il diritto dell'attrice alla provvigione nei confronti di entrambi i convenuti.

Per determinare l'ammontare della provvigione spettante nei confronti della società locatrice occorre tener conto dei criteri previsti in ordine successivo dal secondo comma del citato art. 1755 c.d. e, quindi, nel caso (come quello in esame) in cui le parti non



abbiano stabilito pattiziamente la misura di detta provvigione, questa deve essere determinata in base alle tariffe professionali o, in mancanza, agli usi, o, ancora secondo equità.

Ora applicando gli usi vigenti nella provincia di Roma per l'attività di mediazione nelle locazioni immobiliari (così come risultanti dalla raccolta redatta dalla Camera di Commercio di Roma: doc. 14 del fascicolo di parte attrice) la provvigione deve essere commisurata ad una mensilità del canone previsto dal contratto di locazione oggetto di mediazione. Quindi, nel caso di specie la provvigione dovuta dalla Mediterranea 92 s.r.l. deve essere determinata in misura pari ad euro 4.500,00 oltre iva.

Per il conduttore, sig. _____ invece la provvigione va determinata nella misura convenzionale pattuita tra le parti tenendo conto della scrittura ricognitiva datata 8 aprile 2021 (doc. 4 del fascicolo di parte attrice) con la quale l'odierno convenuto si è obbligato a corrispondere alla Fleming R.E. s.r.l. una provvigione pari a € 5.760,00, oltre iva.

In conclusione la Mediterranea 92 s.r.l. deve essere condannata a pagare in favore dell'attrice la somma di euro 4.500,00 oltre iva pari a complessivi euro 5.490,00; il sig. _____ a sua volta deve essere condannato a pagare in favore dell'attrice la somma di euro 5.760,00, oltre iva pari a complessivi euro 7.027,20.

Per entrambi i convenuti gli interessi legali devono essere fatti decorrere dalla prima lettera di costituzione in mora trasmessa ad entrambi via pec in data 22 giugno 2021 (docc. 7 e 8 del fascicolo di parte attrice).

Le spese processuali seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

PQM

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domante proposte dalla Fleming Real Estate S.r.l. nei confronti della Mediterranea 92 S.r.l. e di ogni altra istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- condanna la società Mediterranea 92 s.r.l. a pagare in favore della Fleming Real Estate S.r.l. a titolo di provvigione la



somma di euro 5.490,00 (iva compresa) oltre interessi legali dal 22 giugno 2021 fino al soddisfo;

- condanna il sig. _____ a pagare in favore della Fleming Real Estate S.r.l. a titolo di provvigione la somma pari a euro 7.027,00 (iva compresa) oltre interessi legali dal 22 giugno 2021 fino al soddisfo;
- condanna i due convenuti, in solido, a rifondere alla società attrice le spese di lite liquidate in complessivi euro 5.341,00 di cui euro 264,00 per esborsi ed euro 5.077,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Roma, lì 26 luglio 2024

Il Giudice
dott. Giuseppe Russo

