

N. R.G./2017
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA
Prima CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Rosaria Cafaro
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g./2017 promossa da:
.... IMMOBILIARE DI& C. SAS (C.F.), con il patrocinio
dell'avv., elettivamente domiciliato in VIA ALESSANDRIA
presso il difensore avv.

ATTRICE

contro

....(C.F. CV.....), con il patrocinio dell'avv.,
elettivamente domiciliato in ALESSANDRIA presso il difensore avv.
..... (C.F.), con il patrocinio dell'avv., elettivamente domiciliato in VIA
..... presso il difensore avv.....

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli di precisazione delle conclusioni depositati.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione regolarmente notificato, la Immobiliare di& C. Sas, in
persona del legale rappresentante, evocava in giudizio i Sigg.rie
per chiederne la condanna al pagamento rispettivamente della somma di € 22.500,00 (oltre iva) il
primo, in qualità di venditore, ed € 15.000,00 (oltre iva) la seconda, in qualità di acquirente, a titolo di
provvigione pari al 3% e 2% del prezzo di compravendita spettante per l'attività di intermediazione
posta in essere per la vendita della villa sita in (Alessandria), Via
Costituitisi in giudizio, sia la sig.racon comparsa del 22.01.2018, sia il sig.
con comparsa del 16.01.2018, i convenuti contestavano la domanda attorea chiedendone il
rigetto.

Concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c., ed esperita l'istruttoria
orale la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e discussione ex art 281 sexies cpc.
Preso atto delle disposizioni emergenziali per il contrasto dell'emergenza epidemiologica in corso che
consentono lo svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai
difensori delle parti, mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti le istanze
e conclusioni e viste le linee guida del Tribunale di Alessandria emesse in data 11 maggio 2020 e
relative alla celebrazione delle udienze nel periodo 12 maggio – 31 luglio 2020, si disponeva la
trattazione cartolare dell'udienza.

La domanda che la Immobiliare propone nell'ambito del presente giudizio trae origine dalla
vicenda relativa allo svolgimento di attività di mediazione per la vendita della villa di proprietà del sig.
..... sita in (Alessandria), Via, acquistata dalla sig.ra mediante
rogito Notaio Luigi Oneto del 2016, al prezzo di € 750.000, e, sul presupposto della positiva conclusione
dell'affare per effetto ed a causa dell'attività di intermediazione svolta tra le parti dall'attrice.

E' pacifico oltre che documentalmente comprovato, l'effettivo svolgimento di attività di
intermediazione da parte della società attrice per la vendita dell'immobile di proprietà (cfr. la
produzione documentale versata in atti dall'attrice); è pure pacifico e documentalmente dimostrato che
l'acquisto si sia perfezionato in epoca largamente successiva, (maggio 2016), rispetto al momento in cui
l'agenzia immobiliare ha mostrato alla sig.ra la villa.

Invero dall'istruttoria è emerso come il sig., abbia conferito, nell'estate 2012, l'incarico alla
per vendere la villa, consegnando altresì la relativa documentazione e come, conseguentemente, le foto
della stessa fossero esposte nella vetrina dell'Immobiliare.

Nel settembre 2012 il sig., compagno della sig.ra, dopo aver visto delle
fotografie esposte nella vetrina della entrava nell'agenzia per chiedere informazioni in merito e

fissare un appuntamento per visionare la villa.

Durante la successiva visita la convenuta si avvedeva che l'immobile era da lei già conosciuto avendolo visitato nella primavera antecedente tramite la proprietaria di un immobile limitrofo, dott. Augusta

Tale circostanza è stata confermata dalla suddetta teste, ("Io posso solo dire che nella primavera del 2012 sono andata con la sig.ra a visitare la casa."), così come dal teste Marcello....., ("Sì è vero, mia moglie ha accompagnato a vedere la villa del nostro vicino nell'aprile del 2012. Anch'io ero presente. Era la prima volta che la sig.ra vedeva l'immobile") e dalla teste Maria Grazia, moglie del sig., ("Sì è vero, nell'aprile 2012 la nostra vicina Augusta accompagnò la sig.ra a visitare il nostro immobile").

Nella suddetta visita non sono intervenute trattative (..... Alessandra "Sì è vero sono stati presentati come signori e in quel momento non è avvenuta alcuna trattativa") e poi problemi di salute del sig. hanno fatto sì che non avvenissero più visite, né vi fossero trattative.

La vendita della villa tra gli odierni convenuti avvenne il 16 maggio 2016 dopo l'avvio di trattative ad opera dell'intervento della dott. ("Sì è vero, soltanto nell'estate del 2015 la sig.ra ci chiese se l'immobile fosse ancora in vendita chiedendo, alla nostra risposta positiva, di fissare un appuntamento con la sig.ra "Sì è vero. La sig.ra è tornata a visitare l'immobile con la dott.ssa "Sì è vero. Sono iniziate le trattative, concluse con la vendita dell'immobile" "Ricordo di aver chiesto se la casa era ancora in vendita al sig. e di essere poi andata nuovamente a visitarla con la mia amica Ada, perché lei era ancora alla ricerca di una casa" "Sì è vero. Siamo andate a visitare la casa in quel periodo e cioè nell'estate 2015, probabilmente a giugno")

Ciò che deve essere oggetto di valutazione è quindi la rilevanza dell'attività svolta dalla Immobiliare con l'affare concluso e quindi la debenza della provvigione.

In tale giudizio, come è noto, sono stati enucleati dalla giurisprudenza di legittimità – per quanto in maniera alquanto elastica alcuni parametri di riferimento, che devono essere contemporaneamente presenti.

Al fine del riconoscimento del diritto del mediatore al pagamento del compenso provvigionale, l'affare deve ritenersi concluso quando tra le parti poste in relazione dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di essa ad agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno (Cass. Sez. 3, n. 7994 del 02/04/2009); ed inoltre, per l'insorgenza del diritto alla provvigione non è sufficiente che l'affare sia stato concluso, ma, in forza dell'art. 1755 c.c., occorre che la conclusione sia avvenuta per effetto ed a causa dell'intervento del mediatore, il quale, cioè, deve aver messo in relazione i contraenti con un'attività causalmente rilevante ai fini della conclusione del medesimo affare (tra le altre, cfr. Cass. Civ. Sez. 3, n. 15880/2010; Cass. Civ. Sez. 3, n. 23842 del 18/09/2008).

Ai fini dell'effettiva maturazione, in capo al mediatore, del diritto al compenso provvigionale, è necessario pertanto verificare che l'affare si sia concluso tra le parti e che detta conclusione si ponga in rapporto causale diretto con l'opera svolta dal mediatore, ancorché quest'ultima sia consistita nella semplice attività di reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, e sempre che l'attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore, che sia stata poi valorizzata dalle parti.

In particolare, secondo l'insegnamento della S.C. "... il diritto del mediatore alla provvigione sorge 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. 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. Sez. 3, Sentenza n. 3438 del 08/03/2002).

Il diritto al compenso non sussiste, per contro "...quando, dopo una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare per effetto d'iniziativa nuove, in nessun modo ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate, sicché possa escludersi l'utilità dell'originario intervento del mediatore..." (cfr.

Cass. Civ. Sez. 3, n. 16157 del 8.7.2010).

Sul piano probatorio, incombe sul mediatore l'onere di dimostrare compiutamente l'esistenza di un utile e valido contributo causale tra la propria attività e la conclusione dell'affare, prova che non può, tuttavia "... essere fornita semplicemente dimostrando la successione cronologica tra l'attività svolta e la successiva conclusione dell'affare, in base al paralogismo "post hoc, ergo propter hoc", ma che deve integrare specificamente il requisito della rilevanza causale dell'attività di intermediazione svolta dall'originario mediatore per l'effettiva conclusione dell'affare, non essendo nemmeno sufficiente, in tal senso "la prova, da parte del mediatore, di avere accompagnato l'acquirente a visitare l'immobile, né di avere appianato contrasti in ordine alle modalità di pagamento del prezzo, né che l'acquirente si era più volte recato nella sede del mediatore" ("cfr. Cass. Civ. Sez. 3, n. 5760 del 11.6.1999).

Tanto premesso in diritto, si osserva che, nella fattispecie in esame, parte attrice non è stata in grado di dimostrare compiutamente che il suo intervento abbia fornito quel contributo che, secondo i principi della causalità adeguata, ha consentito la successiva conclusione dell'affare tra le parti.

La Immobiliare si è, infatti, limitata ad allegare agli atti copia della documentazione e della corrispondenza tra le parti, da cui si evince lo svolgimento di attività di intermediazione tra i futuri e possibili contraenti (circostanze, peraltro, incontestate tra le parti). Ma alcuna prova la società attrice ha fornito in maniera rigorosa e specifica che proprio grazie al suo pregresso intervento ed alla mediazione svolta, le parti siano potute addivenire alla successiva conclusione dell'affare e che, a contrario, senza la sua intermediazione, il contratto non sarebbe stato concluso: è evidente che le parti hanno stipulato il contratto definitivo sulla base di diverse valutazioni e presupposti di natura economica, dal momento che hanno raggiunto, nel corso della successiva trattativa, equilibri negoziali radicalmente differenti dalla originaria prospettazione (prezzo di vendita di Euro 750.000,00 a fronte di quello di Euro 1.200.000,00 / 1.300.000,00 prospettato inizialmente).

L'interruzione dei contatti tra le parti, è stata superata ed avviata nel corso delle nuove e diverse trattative instauratesi casualmente tra le parti grazie all'intervento della vicina di casa del sig. che ha, di fatto, consentito ai contraenti di avviare ex novo una fase totalmente diversa della trattativa, fino a giungere alla conclusione del contratto.

Da ciò consegue che la mediazione della società attrice non si pone in alcun rapporto di effettiva e concreta causalità con la conclusione del contratto, laddove invece è solo grazie al successivo incontro fortuito tra le parti ed al mutamento delle condizioni economiche dell'intero affare che il contratto è stato positivamente concluso; in altre parole la conclusione dell'affare si è verificata solo per effetto d'iniziativa nuove, in nessun modo ricollegabili ai precedenti contatti avuti con l'agenzia di mediazione o da questi condizionate.

Non ravvisandosi alcun rapporto causale tra la mediazione svolta dall'attrice e la conclusione del contratto del 16.5.2016 (stipulato sulla base di nuove trattative), la domanda non può trovare accoglimento, essendosi limitata l'attività della alla mera visita dell'immobile.

Infatti, l'attività svolta è consistita solo nel far vedere l'immobile alla convenuta mentre non risulta che vi sia stata la consegna di alcuna planimetria, né di una bozza di proposta contrattuale, né di alcun tipo di assistenza, quali indicazioni sulle varie forme di pagamento o di mutuo o ancora di attività appunto di "mediazione" tra le diverse pretese delle parti.

Anche il rimando fatto da parte attrice alle ricerche catastali in ordine alle richieste della convenuta rispetto alla edificabilità dei terreni circostanti, a conferma di una concreta attività di mediazione, in sede di istruttoria non hanno trovato alcun conforto testimoniale in quanto il teste indicato, da parte attrice, Marco Minchiotti ha riferito di avere avuto incarico da parte della solo nel 2018, quando la vendita si era ormai già perfezionata da anni.

Le spese di giudizio, liquidate ai sensi del D.M. n. 55/2014, seguono la soccombenza e sono poste a carico di parte attrice

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

Respinge la domanda attrice in quanto infondata.

Condanna altresì la società attrice a rimborsare ai convenuti le spese di lite, che si liquidano per ognuno in € 3.972,00 per prestazioni professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e 15,00 % per spese generali, oltre esposti documentati.

Alessandria, 8 giugno 2020

Il Giudice

dott. Maria Rosaria Cafaro