

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Verona

Sezione III Civile

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico Massimo Vaccari
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 2917/2011 R.G. promossa da:
alfa sri

beta consorzio in liquidazione

contro

ATTORE

gamma sri

noché contro

CONVENUTA

CONVENUTA



CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE

Come in atto di citazione e in memoria ex art. 183, VI comma n.1 c.p.c.

PARTE CONVENUTA CO.E.V.

Nel merito

Per i motivi di cui in narrativa respingersi la domanda attorea perché infondata in fatto e in diritto;

in via subordinata

nella denegata ipotesi in cui in giudicante ravvisasse il diritto alla provvigione del
alfa ridurre al 2 % la percentuale senza alcun vincolo di solidarietà
passiva tra per le parti per il pagamento;

In ogni caso:

Con vittoria di spese, diritti e onorari di casua, oltre I.v.A. e C.n.p.a

In via istruttoria:

si conclude come in memoria ex art. 183, comma VI n.2 c.p.c.

PARTE CONVENUTA IMMOBILIARE MAGINE s.r.l.

Come da memoria ex art. 183, VI comma n.1 c.p.c. del 5 ottobre 2011 insistendo
per gli eventuali mezzi istruttori da espletarsi come dedotti in sede di memoria ex
art. 183 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente, notificato la alfa srl ha convenuto in
giudizio davanti a questo Tribunale la beta in liquidazione e la gamma srl

per per sentirle condannare, in via tra loro solidale o alternativa, al
pagamento in proprio favore della somma di € 11.850,00, oltre Iva, interessi e
 rivalutazione monetaria a titolo di provvigione che ha assunto esserle dovuta in
relazione all'attività di mediazione che ha dedotto di aver svolto in favore delle
predette e che, a suo dire, aveva consentito la conclusione tra loro, in data 28 maggio
2010 di una compravendita avente ad oggetto un immobile sito in lottizzazione Cà
Turri del comune di Arbizzano-Negrar.

Entrambe le convenute si sono costituite in giudizio contestando sia in fatto che in
diritto la domanda attorea di cui hanno chiesto il rigetto.



La causa è stata istruita mediante l'interrogatorio formale del legale rappresentante della beta e l'escussione dei testi indicati dalle parti sui capitoli di prova ammessi.

Ciò detto con riguardo alle prospettazioni delle parti e all'iter del giudizio, la domanda attorea è infondata e va pertanto rigettata.

Giova evidenziare, in diritto, che in tema di mediazione, al fine del riconoscimento del diritto del mediatore 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 dell'intervento del mediatore, il quale, cioè, deve avere messo in relazione i contraenti con un'attività causalmente rilevante ai fini della conclusione del medesimo affare (tra le altre, cfr. Sez. 3, Sentenza n. 15880 del 06/10/2010; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 23842 del 18/09/2008).

In altri termini perché sorga il diritto alla provvigione è necessario 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, che sia stata poi valorizzata dalle parti.

In particolare, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che 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).

Secondo i principi che regolano l'onere probatorio incombe sul mediatore fornire la prova dell'esistenza di utile valido contributo causale tra la propria attività e la conclusione dell'affare: detta prova non può tuttavia essere fornita semplicemente



dimostrando la successione cronologica tra attività del mediatore e conclusione dell'affare, in base al paralogismo 'post hoc, ergo propter hoc' (Cass. Sez. 3 - Sentenza n. 5760 del 11/06/1999).

In applicazione di questo principio la Suprema Corte, con una condivisibile decisione, ha confermato una sentenza di merito che aveva ritenuto che per dimostrare il suddetto nesso causale non fosse sufficiente la prova, da parte del mediatore, di avere accompagnato l'acquirente a visitare l'immobile, né, addirittura 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.

Ciò detto in diritto, l'esame delle risultanze dell'istruttoria orale svolta induce ad escludere che l'attrice abbia fornito quel contributo causale necessario, secondo i sopra menzionati principi di causalità adeguata, alla conclusione tra le due convenute dell'affare identificato nella stipulazione del contratto di compravendita del 28 maggio 2010.

Innanzitutto è opportuno precisare che a giustificare tale conclusione non vale la circostanza, sulla quale si sono diffusamente intrattenute, anche nei rispettivi atti conclusivi, le difese delle convenute, che l'atto in questione venne sottoscritto dopo la scadenza dell'ultimo incarico che C.C. , quale amministratore unico della BETA , in data 1 aprile 2008 aveva conferito alla GAMMA (cfr. doc. 3 di parte attrice), e che era stato rinnovato fino al 30 settembre 2008, di reperire degli acquirenti per un complesso di edifici meglio descritti nel suddetto documento, da realizzarsi sul terreno edificabile denominato "Lottizzazione Cà Turri del comune di Arbizzano di Negrar.

Infatti le concordanti dichiarazioni dei testi R. , C. , M. e T. , puntualmente riportate dall'attrice alle pagg. da 5 a 7 della propria comparsa conclusionale, sono valse ad acclarare come il predetto incarico fosse stato tacitamente prorogato dalle parti almeno fino al 26 marzo 2010, data alla quale risale la proposta di acquisto di un ufficio da costruire nell'ambito della suddetta lottizzazione del legale rappresentante della si era rivolta alla , raccolta dalla ALFA (doc. 9 di parte attrice).

Sempre sotto il profilo fattuale occorre chiarire che l'oggetto del contratto di compravendita concluso tra le due convenute è diverso da quello degli incarichi conferiti dalla BETA alla ALFA poiché è costituito dal solo terreno come è

possibile desumere dalla lettura del contenuto di tale accordo che è stato prodotto sub 11 dalla attrice.

Tale circostanza assume un particolare rilievo perché vale a smentire la prospettazione attorea, esplicitata in più punti dell'atto di citazione (cfr. in particolare punti da 6 a 9 e 11 della narrativa dell'atto di citazione), e oggetto anche di più capitoli di prova orale, secondo cui vi era stata una perfetta coincidenza tra i due oggetti e di conseguenza anche tra l'affare concluso tra le convenute e quello intermediato dalla attrice.

In particolare l'attrice, pur ammettendo di non aver mai avuto nessun contatto con la GAMMA s.r.l., ha sostenuto che fu M.C.R. socia della GAMMA s.r.l. e moglie del legale rappresentante di essa, ad avvertire il proprio coniuge della messa in vendita dell'immobile in questione, dopo che lo aveva visionato, tramite la ALFA I, in quanto interessata ad acquistarne uno da adibire ad uso direzionale (cfr. punto 5 della narrativa dell'atto di citazione).

Orbene dall'istruttoria orale che è stata svolta non è emerso in nessun modo che l'unico incaricato della ALFA che ebbe rapporti diretti con la I.R., ossia M.T., le avesse riferito della possibilità di acquistare il solo terreno e tantomeno che avesse avviato con lei una minima trattativa sul punto.

Infatti sia la stessa R. che il di lei marito, sentiti come testi, hanno confermato l'assunto attoreo secondo cui la donna si era rivolta alla ALFA perché era interessata ad acquistare in ufficio per la propria attività di commercialista.

Il T. poi ha dichiarato di aver mostrato alla R. il terreno per cui è causa di aver illustrato il progetto edilizio ad esso relativo e di averglielo anche inviato via e-mail ma nessuna delle due circostanze giova all'assunto attoreo poiché non comprova lo specifico e rilevante profilo di cui si discute.

Solo la teste E.V. ha riferito di un interesse della R. per un terreno ma tale dichiarazione non è idonea a contraddire le altre risultanze appena evidenziate poiché, oltre a provenire da un teste de relato, non è stata meglio circostanziata.

Si noti poi che non giova all'assunto attoreo la circostanza che il T. avesse inviato via mail copia del progetto essa se si volesse ritenere dimostrata.

Allo stesso modo non può attribuirsi rilievo in senso favorevole alla tesi attorea all'affermazione fatta dai testi M. e I.M.M. secondo cui il C.C. in un

secondo momento si determinò a mettere in vendita il solo terreno perché esse non sono state sufficientemente circostanziate sotto il profilo temporale e in ogni caso non sono riferibili ai contatti con la R. . A ben vedere l'attrice non ha nemmeno dimostrato di aver discusso di quella possibilità con gli altri potenziali acquirenti che reperì per conto della poiché è emerso che i contatti con gli odontotecnici R. e C. e il legale rappresentante della DELTA riguardarono sempre uffici da realizzare nell'ambito della lottizzazione

Orbene poiché non è stato dimostrato che l'attrice abbia anche solo segnalato alla Righetti lo specifico affare che risulta essere stato concluso tra le convenute, e che si differenzia da quello trattato con la prima per la natura del bene (terreno, e quindi immobile esistente, anziché ufficio da realizzare e quindi bene futuro), e di conseguenza per il prezzo di esso, deve escludersi la sussistenza di un nesso causale tra l'attività della prima e il secondo che invece può ritenersi il frutto di una autonoma trattativa condotta dalla GAMMA e con la BETA

Con specifico riguardo al profilo della differenza di prezzo tra i due affari deve poi evidenziarsi come l'attrice non abbia avanzato richieste istruttorie al fine di dimostrarne il carattere simulato in quanto essa è riconducibile alla diversa ragione sopra indicata.

Quanto alla regolamentazione delle spese di lite esse vanno poste a carico dell'attrice, in applicazione del principio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo, facendo riferimento, per la determinazione della somma spettante a titolo di compenso, al d.m.140/2012.

La domanda di condanna dell'attrice ai sensi dell'art. 96 c.p.c. avanzata dalla convenuta GAMMA s.r.l. è infondata e va pertanto rigettata atteso che l'iniziativa giudiziaria della prima non è stata connotata da mala fede o colpa grave e pertanto difetta il presupposto soggettivo per l'applicazione di tale norma.

P.Q.M

Il Giudice Unico del Tribunale di Verona, definitivamente pronunciando, ogni diversa ragione ed eccezione disattesa, rigetta la domanda dell'attrice nei confronti delle convenute e per l'effetto condanna la prima a rifondere alle seconde le spese di lite che liquida nella somma complessiva di euro 3.700,00 oltre accessori in favore di ciascuna delle convenute.

Rigetta la domanda di condanna dell'attrice ai sensi dell'art. 96 c.p.c. avanzata dalla
convenuta GAMMA s.r.l.

Verona 3 febbraio 2014

Il Giudice Unico

Ex Parte Creditoris AP
Ufficio di Informazione Giudiziale

Ex Parte Creditoris AP
Ufficio di Informazione Giudiziale

Ex Parte Creditoris AP
Ufficio di Informazione Giudiziale