

6618

2005

13

ORIGINAL

5618
8 11 2005
5621



TRIBUNALE DI MILANO
REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Milano, dott. Giorgio Alcionì, Sezione VII civile, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 8141 del ruolo generale contenzioso dell'anno 2001, avente ad oggetto la domanda di Mediazione, e vertente

tra

[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con l'avvocato U. Galanti -parte attrice-

contro

[REDACTED], con l'avv. G. **[REDACTED]** -parte convenuta-

Conclusioni: all'udienza del 5 novembre 2004 i procuratori delle parti hanno così precisato le conclusioni:

DIRITTI DI CANCELLERIA
 Circ. n° 8/943/35 del 10/4/1989
 Ministero della Giustizia.
 PAGAMENTO ASSOLTO
 Milano, 30 GIU. 2005
 IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO
IL CANCELLIERE
30 GIU. 2005
RICHIESTA: 1 UB
COPIA CONFORME
COMPENSAZIONE
APPLICARE MARCHE PER DIRITTI
Euro

[Handwritten signature]

nonché a pagare il concorso spese legali di L. [REDACTED] (pari ad € [REDACTED]) come da proposta del convenuto e come da accettazione di proposta, oltre al rimborso delle spese generali in ragione del 12,5% sull'importo degli onorari e dei diritti (art. 14 T.P.F.), C.P.A. 2% ed I.V.A. 20%.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

TRIBUNALE DI MILANO

Foglio di precisazione delle conclusioni per

██████████

- convenuto

contro

██████████

- attrice

La difesa del Sig. ██████████ precisa le seguenti

conclusioni

Contrariis reiectis, l'Ecc.mo Tribunale di Milano adito si compiaccia di così

giudicare

Nel merito, in principalità:

- Rigettare le domande tutte ex adverso proposte e/o proponende, siccome infondate in fatto ed in diritto, per i motivi dedotti.

Nel merito, in subordine:

- Ridurre la provvigione ex adverso pretesa nella misura del 3% per ciascuno dei contraenti nei limiti stabiliti dalle tariffe professionali, ovvero secondo equità, ai sensi dell'art. 1755 II co. c.c., in proporzione all'attività di intermediazione esercitata in concreto dallo ██████████ ed al valore della compravendita conclusa, per i motivi dedotti.

In ogni caso:

- Con vittoria, di spese, diritti ed onorari di causa.

Si é costituita in giudizio la parte convenuta, contestando la fondatezza delle domande dell'attrice.

All'udienza per gli adempimenti di cui all'art.183 c.p.c., esperito infruttuosamente un tentativo di conciliazione, il Giudice ha ritenuto la causa matura per la decisione e fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 5 novembre 2004.

Decorsi i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa passa ora in decisione.



Motivi della decisione

La domanda dell'attrice é fondata.

Dalla documentazione menzionata in citazione e prodotta in causa si evince la sussistenza dei fatti posti dall'attrice a fondamento delle domande.

E' pacifico che l'attrice svolge professionalmente l'attività di intermediazione di affari immobiliari e che, in tale qualità, le venne conferito un incarico

mediatorio al fine della vendita dell'esercizio commerciale sito in [REDACTED]

L'attrice ha precisato che svolge l'attività di mediazione e in tale veste ebbe contatti con il Sig. [REDACTED] titolare dell'esercizio commerciale di Bar cibi cotti con consumo sul posto di generi di pizzeria con bevande alcoliche e superalcoliche sito in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], con annessa autorizzazione per fabbricare e vendere gelati, il quale intendeva vendere l'azienda di cui sopra (esclusa la gelateria) e con il Sig. [REDACTED], che intendeva acquistarla.

L'attrice ha precisato che, in particolare, il Sig. [REDACTED] avuti contatti con il Sig. [REDACTED], che collabora con lo Studio [REDACTED], ebbe a fornire a quest'ultimo: - i dati di cui alla "scheda" del 13/09/1999 (doc. 1), con i quali il [REDACTED] indicava: l'incasso medio giornaliero in £ [REDACTED]/£ [REDACTED], l'affitto annuo in £ [REDACTED], il contratto di locazione con decorrenza dal 1999; la fornitrice del caffè nella

ditta [redacted], la chiusura settimanale (giorno di lunedì); l'orario di apertura dalle 8 all'una dopo mezzanotte; il prezzo di compravendita nell'ordine di [redacted]; l'anticipo prezzo di £ [redacted] in contanti, il pagamento del residuo prezzo in 5 anni; - ebbe a fornire la planimetria generale (doc. 2) e particolare (doc. 3) del locale; la ricevuta dell'affitto pagato per il trimestre Marzo - Giugno 2000 (doc. 4); l'elenco dei beni e macchinari che esso Sig. [redacted] avrebbe asportato per destinarli ad altro suo negozio di gelateria (doc. 5), la fotocopia delle autorizzazioni amministrative (doc. 6) da cui risulta che l'esercizio era munito delle licenze A + B con installazione di due video giochi.

L'attrice ha aggiunto che, a sua volta, il Sig. [redacted] e [redacted] avuti contatti con il Sig. [redacted] e presa visione dei documenti di cui sopra ebbe a consegnare: a) fotocopia della propria carta di identità (doc. 7) nonché delle carte di identità dei figlio [redacted] (doc. 8) e della di lui moglie [redacted]

██████████ (doc. 9) dai quali il Sig. ██████████ voleva avalli sul pagamento cambiario; b) i dati delle proprie referenze bancarie, questi, consegnati unitamente alle fotocopie delle carte di identità di cui sopra, dallo Studio ██████████ al Sig. ██████████ con lettera 2010612000 (doc. 10); c) la propria proposta di acquisto dell'esercizio per il prezzo di £ ██████████ scritta su carta intestata Studio ██████████ indirizzata al Sig. ██████████ firmata dallo stesso ██████████ e consegnata dal ██████████ al ██████████ (doc. 11); d) due assegni bancari di £ ██████████ cadauno, tratti dallo stesso Sig. ██████████ all'ordine ██████████, a conferma della proposta di acquisto di cui sopra; assegni lasciati in deposito presso lo Studio ██████████ (doc. 12) in attesa della definizione del contratto; il ██████████ a sua volta, provvede a consegnare al Sig. ██████████ fotocopia di tali assegni.

L'attrice ha altresì riferito che lo Studio ██████████ su incarico delle parti provvede a redigere la



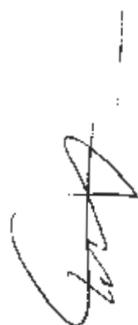
Scrittura Privata di Compravendita (doc. 13) che consegnò alle parti stesse, le quali si riservarono di farla esaminare dai rispettivi commercialisti.

E' pacifico che i Signori [redacted] e [redacted] stipularono poi la compravendita direttamente fra di loro.

L'attrice ha aggiunto che con telegrammi (doc. 14 - 15) e con lettere (doc. 16 - 17) lo Studio [redacted] reclamò la provvigione del 3% sul prezzo di compravendita da ciascuna delle parti contraenti.

Con lettera 05/10/2000 il Sig. [redacted] (doc. 18) ha confermato l'opera di mediazione svolta dallo Studio [redacted] per la compravendita dell'esercizio del Sig. [redacted] ma ha negato il pagamento delle provvigioni di mediazione per essere stato concluso il contratto direttamente fra le parti.

Pare opportuno ricordare che l'art. 1754 c.c. dispone: "E' mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare"; a sua volta l'art. 1755 c.c. recita: " Il mediatore ha



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

Pertanto il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività di intermediazione, essendo sufficiente che il mediatore abbia messo in relazione tra loro acquirente e venditore, in modo che la conclusione dell'affare possa ricollegarsi all'opera da lui svolta, anche se la conclusione è avvenuta dopo la scadenza dell'incarico.

Nel caso in esame la parte convenuta lamenta che vi sono stati successivi litigi fra il [REDACTED] e il mediatore, di cui è cenno nella lettera del 05/10/2000 (doc. 18) inviata dallo [REDACTED] al fine di sottrarsi al pagamento delle provvigioni; tuttavia di tali asseriti litigi che avrebbero ostacolato la conclusione dell'affare non vi è prova; è sufficiente considerare che l'assunto dello [REDACTED] è seccamente smentito proprio dallo stesso che, evocato anch'esso in questo giudizio, ha



riconosciuto il debito delle provvigioni a favore del mediatore, con conseguente cessazione della materia dei contendere nei confronti del medesimo.

La parte convenuta deve pertanto essere condannata al pagamento della provvigione di mediazione nella misura del 3% (tre per cento) sulla somma di £ [REDACTED] quale prezzo corrisposto per la compravendita, dell'esercizio commerciale sito in [REDACTED].

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in complessivi Euro [REDACTED]

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva tra le parti a norma dell'art. 282 cpc.

P.Q.M.

Il Giudice del Tribunale di Milano, Dott. Giorgio Alcioni, definitivamente pronunciando, così provvede:

1) condanna la parte convenuta al pagamento in favore della società attrice della provvigione di

1

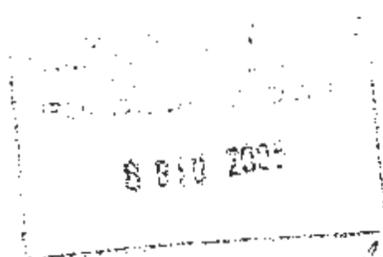
mediazione nella misura dei 3% (tre per cento) sulla somma di € [REDACTED] quale prezzo corrisposto per la compravendita, dell'esercizio commerciale sito in [REDACTED], oltre interessi legali;

- 2) condanna altresì la parte convenuta al rimborso delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi Euro [REDACTED] oltre accessori di legge;
- 3) dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano, il 15 aprile 2005

IL CANCELLIERE C2
Dott.ssa Grazia Genco

IL GIUDICE
Dott. Giorgio Alcioni



IL CANCELLIERE C2
Dott.ssa Grazia Genco

Ente: Tribunale di Milano

Data: 15/04/2005

Numero: 6618

Intestazioni: Mediazione

Contenuto: mediazione; diritti e obblighi delle parti; diritto alla provvigione; messa in contatto delle parti; stipulazione del contratto; sufficienza; fattispecie