

SENTENZA  
71349/2005 RG

SENT. N° 12310
PUBBL. 21.09.08
REPERTORIO N° 9831

8

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE VII CIVILE

In persona di dott.ssa Stefania Illarietti  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, assunta a sentenza nell'udienza di precisazione delle conclusioni del 20.5.2008, promossa con atto di citazione notificato in data 11.11.2005

DA

 - 

PARTI ATTRICI

domiciliata in Milano, presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico che li rappresenta e difende per delega in atti,

CONTRO

 - 

PARTE CONVENUTA

domiciliata in Milano, presso lo studio dell'avv. Barbara Barbieri che la rappresenta e difende per delega in atti;

oggetto: richiesta provvigioni mediatorie

All' udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituite concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato come in epigrafe, gli odierni attori, premesso di aver incaricato la odierna convenuta per la vendita del proprio appartamento in Milano, [REDACTED] corrispondendole la dovuta provvigione; premesso che si erano attivati per l'acquisto di un immobile alla [REDACTED], trovando il relativo annuncio su internet; di proprietà della sig.ra [REDACTED] premesso che venuta a conoscenza della trattativa per l'acquisto di tale appartamento, la [REDACTED] si era offerta di assisterli gratuitamente, offrendosi di visitare con loro i locali che essi avevano già visitato; che nell'occasione di tale visita la [REDACTED] aveva un diverbio con il mediatore [REDACTED] presente sul posto al quale contestava di essere la mediatrice; premesso che la vendita si era perfezionata nell'estate del 2005 alle condizioni concordate con il mediatore [REDACTED] a cui la venditrice corrispondeva, secondo gli accordi intervenuti con gli attori, l'intera somma della mediazione; premesso che la [REDACTED] si era fatta successivamente viva reclamando la provvigione; tutto ciò premesso chiedevano che il tribunale accertasse che nessuna attività di mediazione aveva posto in essere la [REDACTED] e che nulla era dovuto a parte convenuta.

Si costituiva la convenuta, contestando in fatto ed in diritto le avverse deduzioni: allegava che aveva ricevuto dagli attori diverse copie di inserzione dai medesimi trovate su internet con la richiesta di prendere contatto con gli inserzionisti; che in particolare aveva contatto il mediatore dell'appartamento di [REDACTED] e si accordavano nel senso che [REDACTED] avrebbe avuto la provvigione dal venditore e la [REDACTED] avrebbe avuto la provvigione dagli acquirenti; allegava che aveva accompagnato il [REDACTED] a visionare l'appartamento in data 10.3.2005 e che solo in tale occasione il [REDACTED] conosceva [REDACTED] che si era attivata accompagnando gli attori nella visita di altri immobili; che aveva assistito gli attori accompagnandoli il 15 3 2005 presso lo studio di [REDACTED] che il 17.3.2005 il [REDACTED] faceva pervenire una proposta scritta con assegno di Euro 10.000,00 intestato a [REDACTED] che la proposta era respinta da [REDACTED] che dichiarava che non l'avrebbe neppure trasmessa alla proprietà perché ritenuta insufficiente; che si era data da fare per

far comunque pervenire tale proposta alla proprietà ricercando un contatto con la proprietà attraverso la figlia che aveva appreso lavorare in Milano; [redacted] allegava che non aveva però avuto contatti con la proprietà e che solo successivamente era venuta a conoscenza che [redacted] aveva stipulato il contratto preliminare. Allegava, pertanto, di aver diritto al pagamento della provvigione da parte degli attori nella misura del 3% sul prezzo della compravendita, avendo spiegato nei confronti dei medesimi attività di mediazione.

La causa veniva istruita mediante produzioni documentali; indi venivano svolte prove orali, all'esito delle quali, sulle conclusioni come sopra assunte, la causa passa ora in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE:

Le complessive risultanze processuali non consentono di ritenere provato in causa il diritto al compenso mediatorio preteso da parte convenuta

Invero, in una vicenda caratterizzata da un dato certo, ovvero dalla presenza di un mediatore incaricato dalla proprietà, diverso dalla odierna convenuta, l'attività posta in essere dalla stessa, non presenta connotati tali da potersi ritenere costituire una "conditio sine qua non" della conclusione dell'affare, osservandosi che il relativo onere fa capo alla parte medesima, posto che "mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare".

Al riguardo deve intanto osservarsi che la stessa [redacted] riconosce che l'incarico di mediazione relativo alla vendita dell'immobile di [redacted] era stato affidato dalla proprietà alla [redacted] che ebbe a svolgere la sua attività tramite [redacted] la circostanza che parte convenuta si sia attivata al fine di reperire altri immobili per conto degli attori, è priva di rilievo ai fini di causa, in quanto, per quello che si dirà, non risulta che la compravendita dell'immobile di cui è causa sia riconducibile all'attività di intermediazione della [redacted]

Il teste [redacted] indicato da entrambe le parti, ha confermato le allegazioni svolte dagli attori circa il fatto che allorché avvenne la visita dell'appartamento oggetto di causa anche alla presenza della [redacted] aveva già visitato "una o due volte l'appartamento in questione" tramite [redacted]

medesimo, sicché la presenza della [redacted] all'appuntamento del 10.3.2005 può essere compatibile con un incarico di assistenza o di consulenza che peraltro non è dedotto in causa dalla convenuta.

Le allegazione svolta dalla convenuta nel senso che si sarebbe accordata con [redacted] al fine di dividere la provvigione sulla compravendita dell'appartamento nel senso che [redacted] avrebbe preso la provvigione dal venditore e la [redacted] dall'acquirente è stata smentita dallo [redacted] il quale ha riferito di una condotta di interferenza della [redacted] che pretendeva di sostituirsi al mediatore incaricato dalla proprietà.

Tale condotta è confermata dalle stesse allegazioni della [redacted] laddove a pag.5 della comparsa di costituzione laddove riferisce che dopo che lo [redacted] aveva riferito che non avrebbe riportato alla proprietà l'offerta di 800.000,00 che la [redacted] propugnava in relazione a tale compravendita, si era attivata ricercando un contatto diretto con la proprietà, era venuta a conoscenza che la figlia di [redacted] lavorava in [redacted] e aveva lasciato in portineria un biglietto da visita per essere contattata.

Ugualmente singolare è la circostanza che la [redacted] abbia presentato in causa il doc. 12 asserendo che lo stesso costituirebbe l'offerta fatta da [redacted] in relazione all'acquisto dell'appartamento, da lei raccolta, documento che però non reca alcuna sottoscrizione: si osservi che lo stesso documento 12 è stato prodotto dall'attore (come doc. 4 dal medesimo asseritamente ricevuto nelle circostanze illustrate a pag. 3 dell'atto di citazione) con una sottoscrizione dal medesimo disconosciuta (e in effetti il confronto delle sottoscrizioni rilasciate dal [redacted] in calce all'atto di citazione e in sede di interpellato sono del tutto difformi) senza che parte convenuta ne abbia richiesto la verifica.

A fronte di tali risultanze, e in particolare, a fronte della circostanza che deve ritenersi comprovata in causa circa l'intervenuto contatto, precedente, alla data del 10.3.2005 di cui sopra si è detto, del [redacted] con lo [redacted] non risulta certo decisiva al fine di fondare il diritto alla provvigione svolto in causa, la circostanza che nel foglio prestampato in data 10.3.2005 (doc 1 fasc. attoreo) intitolato "Privacy legge 31.12.1996 n. 675" dava il consenso al trattamento dei propri dati personali, essendo

questa la finalità del foglio e non già quella di riconoscere una attività di mediazione da parte della

Quello che risulta in causa è che fu la attività del mediatore a costituire la conditio sine qua non della conclusione dell'affare; lo ha riferito in causa che proprio l'interferenza della ha impedito che il contatto da lui avviato si sia trasformato in una trattativa da lui stesso conclusa. Ha infatti riferito che le parti ebbero poi a bypassare la e a concludere il contratto direttamente fra di loro e che solo, successivamente, sia con il venditore che con il compratore intervenne in via transattivi il pagamento di una somma.

In relazione all'esito della causa vanno regolate le spese di lite: parte convenuta dovrà essere condannata al pagamento delle spese di lite sostenute da parte attrice che si liquidano, tenuto conto del valore e della natura della causa, in Euro 4.600,00 di cui Euro 2000,00 per onorari, Euro 2.000,00 per diritti, Euro 600,00 per spese, oltre Iva e cpa come per legge.

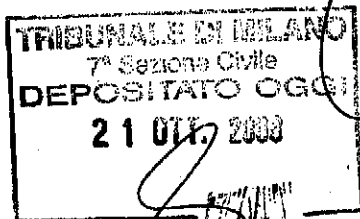
PQM

Il Tribunale di Milano, VII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) accoglie le domande attoree e rigetta la domanda riconvenzionale spiegata da parte convenuta;
- 2) condanna parte convenuta al pagamento delle spese di lite che si liquidano in Euro 4.600,00, oltre Iva e cpa come per legge;
- 3) 3) dichiara la sentenza provvisoriamente esecutiva "ex lege"

Così deciso in Milano il 10.10.2008

Il giudice



IL CANCELLIERE C2  
Dot.ssa Grazia Genco

IL CANCELLIERE  
Dot.ssa Grazia Gr