

1 5 2 2 | 1 0



N. 1522/2010	Sen.
N. 110/2010	Rep.
N. _____	F.N.

CORTE DI APPELLO DI MILANO

N. 1309/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte
I sezione civile

COMUNICAZIONE
GIUDIZIARIA

Composta dai Magistrati

Dott. Antonino Di Leo
Dott. Maria Rosaria Sodano
Dott. Alberto Vigorelli

Presidente
Consigliere rel.
Consigliere

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile promossa in grado di appello con citazione notificata il 24 marzo 2005 posta in deliberazione nella camera di consiglio del 21 aprile 2010

TRA

[Redacted] (P.IVA) rappresentata e difesa dall'avv. Emilia della Bosca presso lo studio della quale, in Milano, via Soperga n. 16 è elettivamente domiciliata, come da delega a margine dell'atto di citazione di primo grado
Appellante

CONTRO

[Redacted], elettivamente domiciliato in Milano via Caldara n. 23 presso lo studio dell'Avv. Matteo Rezzonico

lo rappresenta e difende come da mandato a margine della comparsa
costituzione risposta di primo grado
Appellato

CONCLUSIONI DEI PROCURATORI DELLE PARTI

Per l'appellante:

In riforma del capo dell'impugnata sentenza relativo alla reiezione della domanda nei confronti del Sig. [REDACTED] e alla condanna delle spese legali

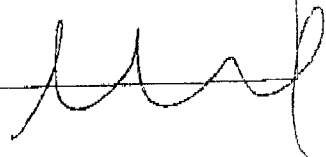
1. Dichiarare l'appello fondato in fatto e in diritto;
2. Conseguentemente condannare il Sig. [REDACTED] al pagamento della somma di euro 9.296,25 a titolo di importo provvisoriale nella misura del 3% su L. 600.000.000 e comunque quella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia oltre agli interessi legali e la rivalutazione monetaria.
3. Spese diritti ed onorari di giudizio di primo e secondo grado rifusi con sentenza
4. Dato atto dell'avvenuto pagamento integrale delle spese, diritti ed onorari di giudizio di primo grado, oltre ad interessi ed accessori di legge a favore del Sig. [REDACTED] così come precettate con atto del 6.3.2007 (che si produce unitamente a copia degli assegni consegnati in pagamento) condannare il Sig. [REDACTED] alla rifusione in favore dell'appellante della somma di euro 7.909,75

Per l'appellato:

Voglia l'On.le Corte di Appello, contrariis reiectis, così giudicare: nel merito: confermare la sentenza del Tribunale di Milano n. 1577/05, con vittoria delle spese del doppio grado di giudizio.

Fatto e motivi della decisione

Con atto di citazione notificato in data 4.9.2002 e 5.9.2002, [REDACTED]
[REDACTED] (di seguito [REDACTED])
conveniva a giudizio innanzi al Tribunale di Milano [REDACTED] e
[REDACTED] rispettivamente acquirente e venditore di un



immobile sito in [REDACTED] per il quale, essa
[REDACTED], aveva ricevuto da [REDACTED] incarico irrevocabile di
mediazione con validità di 180 giorni per il prezzo di 600 milioni di
lire. Esponeva, in particolare che, successivamente allo scadere
dell'incarico, l'immobile era stato effettivamente venduto dal [REDACTED]
a [REDACTED] in data 18 febbraio 1999, senza che ad essa appellante fosse
stata corrisposta la provvigione dovuta, pari al 3% del prezzo oggetto
di compravendita.

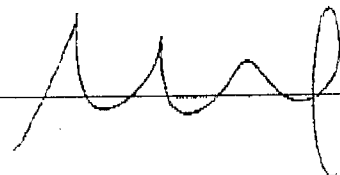
Si costituiva in giudizio il solo [REDACTED] eccependo la prescrizione del
diritto e chiedendo, nel merito, il rigetto della domanda avversaria.
Comparso e costituitosi tardivamente anche [REDACTED] la causa, dopo
l'assunzione dei mezzi istruttori e l'avvenuta transazione con gli eredi
di [REDACTED] nel frattempo deceduto, veniva assegnata a decisione con
sentenza n. 1777/05, con la quale il primo giudice, rilevato che la casa
era stata venduta dopo oltre sei mesi dalla scadenza dell'incarico
conferito all'attrice al prezzo di Lire 245 milioni e che, in sede di
interrogatorio formale, il [REDACTED] aveva dichiarato di avere
pubblicizzato la volontà di vendere con l'esposizione di un cartello
successivamente alla scadenza dell'incarico, ritenuto che, dunque,
anche in relazione al diverso prezzo pagato - pari a oltre la metà in
meno rispetto a quello indicato nell'incarico -, non appariva essere
stata raggiunta la prova della sussistenza del nesso di causalità fra
l'attività di mediazione della [REDACTED] e il perfezionamento della
vendita, rigettava la domanda, condannando l'attrice al pagamento delle
spese in favore di [REDACTED] e dichiarando, contestualmente, la
cessazione della materia del contendere tra [REDACTED] e gli eredi
[REDACTED]

verso la sentenza sopra indicata proponeva gravame la [redacted] esponendo che: a) la circostanza relativa al fatto che [redacted] successivamente allo spirare del termine, avesse apposto il cartello "vedesi" non risultava essere stata provata; b) [redacted] era venuto a conoscenza della vendita dell'immobile a seguito dell'attività di mediazione dell'appellante che aveva provveduto a mettere in contatto il venditore con l'acquirente; c) la circostanza relativa al fatto che il prezzo indicato nel contratto di compravendita fosse diverso rispetto a quello indicato nell'incarico non valeva ad escludere il collegamento con l'attività di mediazione, dal momento che la dichiarazione del prezzo in sede di rogito era stata inferiore a quello effettivamente sborsato per motivi puramente fiscali.

Si costituiva in giudizio l'appellato [redacted] chiedendo la conferma della sentenza impugnata ed evidenziando che non vi era prova di collegamento tra il perfezionamento della vendita e l'attività di mediazione dell'appellante, dal momento che l'apposizione del cartello "vendesi" da parte del [redacted] - così come da lui stesso riferito in sede di interrogatorio formale - poteva ben avere provocato i successivi contatti fra le parti.

I procuratori delle parti costituite hanno rassegnato le loro conclusioni all'udienza del 2.2.2010 e la causa, con i termini abbreviati di gg. 50, è stata assegnata in decisione all'odierna camera di consiglio.

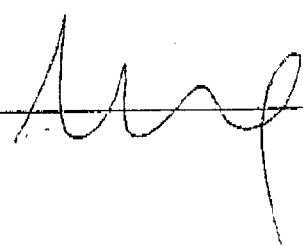
Con il primo e sostanzialmente unico motivo di gravame, l'appellante chiede la riforma della impugnata sentenza, deducendo l'erroneità della decisione nella parte in cui non ha ritenuto provata la sussistenza del richiesto nesso di causalità fra l'attività di mediazione posta in essere da essa appellante e il perfezionamento del contratto di compravendita,



venuto quando l'incarico era scaduto ma in stretto collegamento con la mediazione stessa.

L'assunto è fondato.

Ed infatti dall'espletata prova testimoniale è emerso che l'immobile era stato fatto visitare dalla mediatrice per tre volte e che, in quelle occasioni, i coniugi Lederer avevano manifestato indubbio interesse all'acquisto (cfr. in particolare le testimonianze di [redacted] che in merito hanno riferito : "[redacted] : è vero che, quale procacciatore d'affari di [redacted] io, nel mese di aprile 1998, incontrai una prima volta la signora [redacted] in quanto lei e il marito avevano mostrato interesse all'immobile per cui è causa ed effettuai con lei una visita dell'immobile. Venne poi effettuata una successiva visita all'immobile alla presenza del Signor [redacted] e in tale occasione lo stesso si dichiarò molto interessato all'appartamento; ci furono poi degli altri incontri, anzi un solo altro incontro, sempre presso l'appartamento di cui è causa, presente il Signor [redacted] e forse la moglie del Signor [redacted] per approfondire il problema delle vibrazioni della metropolitana, quest'ultimo incontro avvenne in prossimità del periodo estivo, dato che faceva caldo, tanto che il Signor [redacted] offrì da bere...E' vero che nel gennaio 2001 ho casualmente visto il Signor [redacted] uscire dallo stabile di [redacted] ho quindi verificato che nei campanelli compariva il nome [redacted] e ho riferito la circostanza al Sig. [redacted] e [redacted] perché non collaboravo più da tempo con [redacted]; [redacted] so che il Sig. [redacted] ha contattato [redacted] chiedendo un appuntamento per poter visionare l'appartamento di [redacted] in quanto ho visto l'appartamento segnato sull'agenda..esisteva presso [redacted] un



...ing nel quale era annotata la persona incaricata per ogni singolo
giorno di effettuare visite, il luogo, l'ora degli appuntamenti e il
numero telefonico dei possibili appuntamenti ...ero presso gli uffici di

██████████ quando il Signor ██████████ circa due anni fa, venne a
riferire di aver visto uscire il suo cliente dallo stabile e che,
controllando sui relativi citofoni dello stabile, aveva visto il nome di

██████████

In questo contesto probatorio appare, quindi, del tutto irrilevante che, ai
fini dell'esclusione del compenso, il contratto sia stato concluso fra
██████████ e ██████████ - e dunque le stesse parti messe in contatto dal
mediatore - a circa sei mesi di distanza dallo scadere dell'incarico.

Ed infatti ~~il~~ diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte
in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività
intermediatrice, 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, senza che le
determinazioni interne di una delle parti possano essere ritenute idonee
ad incidere sul nesso causale (così Cass Civ, Sez III, Sentenza n. 5762
del 11/04/2003) X

Orbene, con riguardo alla sussistenza del nesso di causalità fra la
descritta attività intermediatrice e la conclusione del contratto di
compravendita, risulta dagli atti di causa, ed in particolare da quanto
affermato dallo stesso ██████████ in sede di interrogatorio formale, che
l'iniziale prezzo dell'appartamento fu abbassato da 400 milioni a 350
milioni e che egli provvide alla vendita della casa al Pirovano per il
prezzo definitivo di circa 330 milioni (così testualmente: avevo

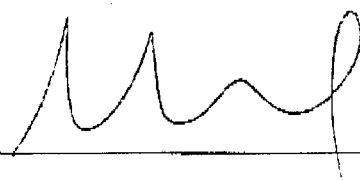


conferito l'incarico di vendere il mio immobile alla [redacted] tramite il Sig. [redacted]..l'incarico è stato conferito all'inizio di gennaio e..scadeva a inizio luglio. Il Sig. [redacted] ha portato persone a visitare l'immobile nel numero di 50 o forse più ma l'agenzia non è riuscita a realizzare la vendita benché ad un certo punto del rapporto è stato anche abbassato il prezzo da Lire 400 milioni a Lire 350 milioniIl Sig. [redacted] non era particolarmente convinto all'acquisto ma alla fine abbiamo concluso il contratto per un prezzo, mi pare di L. 330 milioni).

Ne consegue che risulta ampiamente provato che il prezzo indicato nel rogito (245 milioni di lire) fu abbassato dalle parti a fini puramente fiscali e che, in realtà il prezzo pagato da [redacted] fu pressochè identico a quello fissato in sede di mediazione, differenziandosene per soli circa 20 milioni di lire.

In totale riforma della sentenza impugnata la domanda di parte attrice deve essere dunque accolta. [redacted] deve essere perciò condannato al pagamento in favore di [redacted] della somma di lire 9.900.000 (€ 5112.92) pari al 3% del prezzo effettivo versato in sede di compravendita, oltre a interessi legali dalla data domanda giudiziale al saldo.

All'integrale riforma della sentenza impugnata consegue l'accoglimento della domanda di restituzione della somma di euro 7.909,75 versata dalla parte appellante a [redacted] in esecuzione della sentenza di primo grado in data 30 maggio 2007, con interessi legali da quella data al saldo.



la sua soccombenza la parte appellata deve essere, infine, condannata a rimborsare alla parte appellante le spese del primo e secondo grado di giudizio che si liquidano, avuto riguardo al valore della causa e alla natura delle questioni oggetto di trattazione, per il primo grado, in euro 2.655,00 (di cui euro 1500,00 per onorar, euro 1.000,00 per diritti ed euro 155,00 per spese) ed euro 2.900,00 per il secondo grado (di cui euro 1.700,00 per onorari, euro 1.100,00 per diritti ed euro 100,00 per spese) oltre alle spese generali secondo tariffa e agli accessori fiscali e previdenziali come per legge.

PQM

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED], in totale riforma della sentenza del Tribunale di Milano n. 1577/05, così provvede:

- a) Condanna [REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di lire 9.900.000 (€ 5112.92) a titolo di compenso per l'attività di mediazione prestata in occasione della vendita dell'appartamento sito in [REDACTED] oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo;
- b) Condanna [REDACTED] a restituire a [REDACTED] la somma di euro 7.909,75 versata in esecuzione della sentenza di primo grado in data 30 maggio 2007, con interessi legali da quella data al saldo.
- c) Condanna [REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] le spese del primo e secondo grado di giudizio liquidate per il primo grado, in euro 2.655,00 (di cui euro 1500,00 per onorari, euro

00,00 per diritti ed euro 155,00 per spese) ed euro 2.900,00 per secondo grado (di cui euro 1.700,00 per onorari, euro 1.100,00 per diritti ed euro 100,00 per spese) oltre alle spese generali secondo tariffa e agli accessori fiscali e previdenziali come per legge.

Così deciso in Milano il 21 aprile 2010

Il Consigliere est.

M. edo

Il Presidente

[Signature]

IL CANCELLIERE GI
Concetta Melidona

[Signature]

CORTE D'APPELLO DI MILANO
DEPOSITATA NELLA CANCELLERIA
DELLA 1^a SEZIONE CIVILE

Oggi 19 MAG 2010

IL CANCELLIERE GI
Concetta Melidona

[Signature]