

Sentenza n. 144/2024

pubbl. il 25/01/2024

RG n. 1030/2022

Repert. n. 170/2024 del 25/01/2024

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Patrizia Franceschelli
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1030/2020 promossa da:

I. I. SRLS UNIPERS. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. T. C., elettivamente domiciliato in
VIALE G. D. P. presso il difensore avv. T. C.

ATTRICE

contro

M. T. SRL (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. D. L. D. M., elettivamente domiciliato in VIA
S. M. S. S. presso il difensore avv. D. L. D. M.

CONVENUTA

F. N.C.D. SRL (C.F. 01785610682),

CONVENUTO/CONTUMACE

OGGETTO: mediazione immobiliare

CONCLUSIONI: come in atti.

FATTO E DIRITTO

1) Con atto di citazione notificato in data 02/05-03-2020, la I. I. s.r.l.s. unipersonale conveniva in giudizio la curatela del fallimento N.C.D.. C. S.r.l. e la M.T. C. s.r.l., chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

- “accertare l’esistenza del credito vantato dalla società attorea ed ammontante ad € 39.040,00 (di cui € 32.000,00 a titolo di provvigione per mediazione pari al 4% del prezzo di vendita ed € 7.040,00 a titolo di IVA) per quanto attiene N.C.D. C. s.r.l. e di € 12.400,00 oltre Iva per quanto attiene M. T. s.r.l. e, quindi, il diritto di credito della Società attorea e, per l’effetto, condannare i convenuti, nelle rispettive qualità, al pagamento della somma di € 39.040,00 (di cui € 32.000,00 a titolo di provvigione per mediazione pari al 4% del prezzo di vendita ed € 7.040,00 a titolo di IVA) per quanto attiene N.C.D. C. s.r.l. e di € 12.400,00 oltre Iva per quanto attiene M. T. s.r.l., oltre interessi legali dalla data delle singole scadenze sino all’effettivo saldo.

A sostegno della domanda deduceva che il Tribunale di Pescara con sentenza n. 33/2018 emessa in data 13-06-2018 aveva dichiarato il fallimento di N.C.D. C. s.r.l. e che I. I. s.r.l.s. unipersonale era risultata creditrice alla data della dichiarazione di fallimento, nei confronti di N.C.D. C. s.r.l. della complessiva somma di € 39.040,00 (di cui € 32.000,00 a titolo di provvigione per mediazione pari al 4% del prezzo di vendita ed € 7.040,00 a titolo di IVA), e nei confronti di M. T. s.r.l. della complessiva somma di € 12.400,00 oltre Iva, a titolo di provvigione per mediazione pari al 2% del prezzo di vendita. Il diritto di credito vantato dalla Società attorea sarebbe derivato dal mancato pagamento della provvigione per mediazione immobiliare intervenuta in favore di entrambe le Società.

2) La curatela del fallimento N.C.D. C. s.r.l. non si costituiva in giudizio, rimanendo contumace per tutta la durata di esso, mentre la M. T. s.r.l. si costituiva, eccependo che le due società convenute avevano rapporti diretti da anni per i quali non era necessaria alcuna mediazione e che in realtà il rapporto di mediazione sarebbe esistito soltanto tra l’odierna attrice e la N.C. D. C.. Sosteneva altresì che in assoluta buona fede e senza alcun proposito di conferire mandato di mediazione il proprio legale rappresentante aveva sottoscritto la proposta del 24-11-2017, peraltro non accettata dalla parte venditrice, e che le trattative erano state portate avanti direttamente tra le parti, senza alcun intervento di un mediatore. Chiedeva pertanto l’accoglimento delle seguenti conclusioni: “- in via pregiudiziale e preliminare , accogliere la formulata eccezione ex art. 164 , comma III, c.p.c. essendo manifesta la inosservanza da parte attrice dei termine a comparire, e, conseguentemente, accogliere la richiesta di fissare, ex art. 164, III comma, c.p.c., una nuova udienza nel rispetto dei termini “ex lege” previsti; - sempre in via preliminare , accogliere l’eccezione di carenza di

legittimazione processuale passiva, che qui si solleva , e conseguentemente dichiarare l'estromissione dal presente giudizio della convenuta M. T. Srl., in persona del di essa legale rappresentante "pro tempore", con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio; - nel merito rigettare la domanda attrice perché priva di ogni fondamento sia in fatto che in diritto, con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio".

3) Espletata l'istruttoria a mezzo di produzione documentale e prova orale, la causa subiva nuova assegnazione e veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni innanzi a questo giudicante.

4) La domanda deve essere ritenuta fondata e deve essere accolta.

In atti è stata prodotta copia della proposta di acquisto del 24-11-2017 (doc. 3 fascicolo attrice) da parte della M. T., destinata a divenire contratto preliminare di compravendita in caso di accettazione del venditore, non accettata, e successiva proposta del 22-12-2017 (doc. 4), di simil tenore ma con il prezzo aumentato dell'importo di € 20.000,00, recante quest'ultima l'accettazione della parte venditrice nella persona di M. D., all'epoca legale rappresentante della N.C.D. Nella proposta del 22-12-2017 era contenuta la seguente espressa dicitura: "l'agenzia immobiliare I. I. s.r.l.s., incaricata della mediazione onerosa da tutti i contraenti, è autorizzata a comunicare al proponente l'avvenuta accettazione della proposta mediante comunicazione anche informale".

Contestualmente alla predetta accettazione, N.C.D. C. aveva sottoscritto una dichiarazione del venditore (doc. 5) con cui, in virtù dell'avvenuta accettazione della proposta irrevocabile di cui sopra, riconosceva ad I. I. - a titolo di provvigione - per la intervenuta attività di mediazione, la somma di € 32.000,00, oltre Iva, obbligandosi a corrisponderla entro 15 gg dalla data di comunicazione dell'accettazione delle proposta di acquisto all'acquirente. Nella dichiarazione del venditore era precisato che, nel caso ci fosse stata rinuncia alla vendita alle condizioni sottoscritte, l'importo sarebbe stato comunque stato corrisposto ad I. I. a titolo di indennizzo.

Orbene, pur se in atti risulta sottoscritta dal M., legale rappresentante della M. T., la sola proposta del 24-11-2017, la stessa M. T., nella comparsa di costituzione, ha affermato che la successiva proposta di acquisto, in data 22-12-2017 (sottoscritta dal solo D. della N.C.D.), era "scaturita sempre da trattative condotte direttamente e senza alcuna attività di mediazione interposta tra il M. ed il D.". Del resto, poco tempo dopo, e cioè in data 18-01-2018, la N.C.D.

C. e M. T. avevano sottoscritto in Pescara preliminare di compravendita innanzi al notaio M. A. (rep.42894, racc, 22710, trascritto in data 23-01-2018 presso la Conservatoria RR.II di Pescara, prodotto in atti sub all. 1 alla seconda memoria istruttoria di parte convenuta), avente ad oggetto gli immobili oggetto di trattative tra le due Società (locale uso commerciale e/o uffici in fase di costruzione sito nel Comune di (...)) - Via (...) n. 35/1 - N.C.E.U del Comune di (...) foglio (...) particella (...) subalterni 76,77,84,85,86,41,44,45,48 unità in corso di costruzione, proprietà N.C.D. C. Srl con sede in (...) - (...)) al prezzo concordato di € 620.000,00, con un contenuto del tutto simile a quello dell'incarico di vendita e delle proposte di acquisto di cui sopra.

In data 19-12-2018 veniva stipulato il contratto definitivo di compravendita (con atto per notar M. A. rep. 43677, racc. 23327) tra N.C.D. C. s.r.l. in persona del Curatore del Fallimento Dott. (...) ed il legale rappresentante pro tempore di M.T. s.r.l. (doc. 12 cit.).

Dall'istruttoria sono emerse altre circostanze relative alla compravendita e sintomatiche del fatto che l'I. I. si era attivata per favorire la conclusione dell'affare tra le parti e cioè: che l'agente immobiliare (...), dipendente di I. I., si attivò per reperire la polizza fideiussoria per € 62.000,00 (v. mail D. R.-L. del 3-1-2018 sub doc. 9 parte attrice; deposizione teste D. R. e L. A.)) con C. F. M. F., polizza sottoscritta dal legale rappresentante di N.C.D.C. e richiamata dal contratto preliminare all'art. 7); che (v. mail del 8-1-2018) lo stesso A. D. R. aveva inviato mail al notaio M. A., al fine della stipula del preliminare di compravendita, allegando la visura camerale della N.C.D.C. s.r.l., la visura camerale della M.T. s.r.l., la bozza preliminare di compravendita, inviata anche alle due società.

Il fatto che il teste D., legale rappresentante all'epoca dei fatti della N.C.D., abbia dichiarato di aver chiesto, nel 2018, al M. della MT di recarsi dal D. R. per effettuare una proposta di acquisto assumendo a carico della venditrice ogni obbligo di pagamento per il compenso in relazione all'attività svolta dalla società rappresentata dal D. R. in quanto suo incaricato, dichiarando altresì di avere stipulato con l'odierna attrice un contratto di esclusiva con pattuizione di una provvigione del 4% in favore dell'agenzia, non significa poi necessariamente che successivamente I. e MT non abbiano pattuito una provvigione in relazione all'attività svolta dall'attrice.

5) Alla luce di dette risultanze istruttorie, deve ritenersi concluso tra le parti l'affare che dà luogo al diritto alla provvigione. Infatti, per giurisprudenza consolidata della corte di

Cassazione, in tema di mediazione, il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui, tra le parti avvalsesi della sua opera, si sia validamente costituito un vincolo giuridico che consenta a ciascuna di esse di agire per l'esecuzione del contratto (Cass. 14-5-2013 n. 11539). L'accertamento relativo alla natura dell'accordo stipulato, che si traduce nella interpretazione della volontà negoziale delle parti secondo i criteri di cui all'art. 1362 c.c. e segg., implica un apprezzamento demandato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se sorretto da adeguata motivazione immune da vizi logici (Cass., 14 luglio 2004, n. 13067). Nella specie il suddetto vincolo risulta essersi costituito tra le parti per effetto dell'attività della società attrice che ha messo in contatto le parti, addivenute, a seguito della prima proposta di acquisto e della sottoscrizione della seconda proposta di acquisto con il prezzo di poco modificato, alla stipulazione, dopo breve periodo, del contratto preliminare e infine a quella del definitivo. La conclusione dell'affare, quale fonte del diritto del mediatore alla provvigione, è infatti il compimento dell'atto che dà all'intermediario il diritto di agire per l'adempimento o il risarcimento, sicché anche una proposta di acquisto integrante "preliminare di preliminare" può far sorgere il diritto alla provvigione (Cass. n. 24397 del 30/11/2015, Rv. 637557 – 01; Cass. 17-1-2017 n. 923).

Invero, il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, non occorrendo un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, poiché è sufficiente che il mediatore - pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo - abbia messo in relazione le stesse, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata. (Cass., Sez. II, ord. n. 869 del 16 gennaio 2018; Cass. Sez. II, Ordinanza n. 11443 del 08/04/2022).

Peraltro, ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione, non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento di incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, ma è sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene (per tutte: Cass., Sez. II, ord. n. 11656 del 14 maggio 2018), ciò che appare essere accaduto nel caso di specie.

Deve pertanto riconoscersi all'attività svolta da I. I. efficacia causale esclusiva al fine della conclusione dell'affare, non risultando che siano intervenute iniziative nuove non ricollegabili ad essa e tali da escludere la rilevanza del suo intervento (arg. ex Cass. 22-1-2015 n. 1120) ed essendosene le parti comunque avvantaggiate (Cass. 9-12-2014 n. 25851).

Né può rilevare, al fine di escludere che la M.T. sia tenuta alla corresponsione della provvigione nei confronti di I. I., il fatto che la N.C.D. abbia conferito a questa un mandato in esclusiva al fine di reperire acquirenti, potendo benissimo l'odierna attrice avere autonomamente concluso un accordo pure con la MT a titolo oneroso, così come non rileva che nel contratto definitivo stipulato innanzi a notaio le parti non abbiano dichiarato di essersi avvalse dell'attività di un mediatore.

6) Deve poi rilevarsi che, in difetto di prova di gratuità dell'incarico, la mediazione deve presumersi onerosa. Orbene, deve rilevarsi che dall'istruttoria espletata non è emersa sufficiente prova della gratuità dell'incarico per quanto riguarda la M.T., anche alla luce del tenore della dicitura contenuta nella proposta del 22-12-2017, già citata, secondo la quale l'agenzia immobiliare I. I. s.r.l.s. sarebbe stata incaricata della mediazione onerosa da tutti i contraenti. Non essendovi pattuizione in ordine alla sua misura, in applicazione dell'art. 1755 c.c., che prevede che "la misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità", deve farsi riferimento agli usi locali redatti dalla Camera di Commercio di Pescara, che prevedono un compenso pari al 3% del prezzo di vendita dell'immobile compravenduto; la percentuale del 2 % richiesta a titolo di provvigione dalla parte attrice alla M.T. deve dunque ritenersi congrua.

Per quanto riguarda la N.C.D., la percentuale dovuta alla parte attrice risulta essere quella di cui alla dichiarazione del venditore del 22-12-2017 sopra citata (doc. 5 attrice).

La Curatela del fallimento della N.C.D.C. s.r.l. deve dunque essere condannata alla corresponsione in favore della società attrice dell'importo di € 39.040,00 (di cui € 32.000,00 a titolo di provvigione per mediazione pari al 4% del prezzo di vendita ed € 7.040,00 a titolo di IVA) e la M.T. s.r.l. al pagamento della somma di € 12.400,00, oltre IVA, oltre interessi legali dalla data delle domanda giudiziale sino al soddisfo.

7) Le spese di lite seguono la soccombenza delle convenute e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al R.G. n. 1030/2020, per le causali di cui in motivazione così provvede:

condanna la Curatela del fallimento della N.C.D.C. s.r.l., in persona del curatore, alla corresponsione in favore della società attrice dell'importo di € 39.040,00 (di cui € 32.000,00 a titolo di provvigione per mediazione pari al 4% del prezzo di vendita ed € 7.040,00 a titolo di IVA), oltre agli interessi legali dalla data della domanda giudiziale fino al soddisfo, e la M.T. s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento della somma di € 12.400,00, a titolo di provvigione, oltre IVA e oltre agli interessi legali dalla data della domanda giudiziale sino al soddisfo;

condanna le convenute, in solido tra loro, alla rifusione, in favore dell'attrice, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi € 5.018,00, di cui € 518,00 per spese ed € 4.500,00 per compensi, oltre rimborso forfettario 15% (art.3/2 D.M. 10-3-2014 n. 55), IVA e CPA come per legge.

Pescara, 25 gennaio 2024

Il Giudice
dott. Patrizia Franceschelli