

**Tribunale di Roma - Sezione X civile - Sentenza 17 gennaio 2017 n. 656**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

- SEZIONE DECIMA CIVILE -

Il Tribunale di Roma, in persona del Giudice Unico, dr.ssa Andreina Gagliardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta col n. 22483/2011 R.G. il 5.4.2011 e vertente tra

PR. S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Da.Te., giusta mandato a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

e

CI.VA., CI.GI., CI.RO. e FO.VI., rappresentati e difesi dagli avv.ti Ma.Fe. e Ti.Cr., giusta mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTI

nonché

FE.RO., rappresentata e difesa dagli avv.ti Al.De. e Fr.Ca., giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

CI.MA.

CONVENUTO CONTUMACE

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 29 e 30 marzo 2011, la Pr. S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, chiedeva condannarsi i convenuti al pagamento in suo favore degli importi spettanti a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta in relazione alla vendita dell'immobile di proprietà di Va., Gi. e Ro.Ci. e di Vi.Fo., sito in Roma, alla via (...), acquistato dalla Fe. con atto pubblico del 20.7.2010; si costituivano in giudizio tutti i convenuti (ad eccezione di Ma.Ci.) che, nel contestare la domanda avversa, ne chiedevano l'integrale rigetto, formulando istanza subordinata di rideterminazione del compenso provvigionale nella misura minima.

In corso di causa, concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c. con il deposito delle relative memorie ed espletata la prova orale richiesta dalle parti, venivano precisate conclusioni all'udienza del 4.7.2016 allorquando la causa, trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., a seguito dello scambio degli scritti conclusionali tra le parti, è stata decisa come da dispositivo per i motivi che seguono.

La domanda che la Pr. S.r.l. propone nell'ambito del presente giudizio trae origine dalla vicenda relativa allo svolgimento di attività di mediazione tra i convenuti per la vendita dell'immobile di proprietà dei Ci. - Fo., sito in Roma, alla via (...), n. 144 (poi acquistato dalla Fe. con atto del 20.7.2010), e, sul presupposto della positiva conclusione dell'affare per effetto ed a causa dell'attività di intermediazione svolta tra le parti, nonché del mancato pagamento delle provvigioni in relazione alla trattativa intercorsa, ha ad oggetto la condanna di entrambe le parti convenute al pagamento del compenso provvigionale, da determinarsi in Euro 9.000,00 a carico dei venditori ed in Euro 13.650,00 a carico dell'acquirente.

E' pacifico tra le parti, oltre che documentalmente comprovato, l'effettivo svolgimento di attività di intermediazione da parte della società attrice per la vendita dell'immobile di proprietà dei Ci. (cfr. la produzione documentale versata in atti dall'attrice); è pure pacifico e documentalmente dimostrato che l'acquisto si sia perfezionato in epoca largamente successiva alla scadenza dell'incarico di mediazione (31.12.2009).

Com'è noto, al fine del riconoscimento del diritto del mediatore al pagamento del compenso provvigionale, l'affare deve ritenersi concluso quando tra le parti poste in relazione dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di essa ad agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno (Cass. Sez. 3, n. 7994 del 02/04/2009); ed inoltre, per l'insorgenza del diritto 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 ed a causa dell'intervento del mediatore, il quale, cioè, deve aver messo in relazione i contraenti con un'attività causalmente rilevante ai fini della conclusione del medesimo affare (tra le altre, cfr. Cass. Civ. Sez. 3, n. 15880/2010; Cass. Civ. Sez. 3, n. 23842 del 18/09/2008).

Ai fini dell'effettiva maturazione, in capo al mediatore, del diritto al compenso provvigionale, è necessario verificare che l'affare si sia concluso tra le parti e che detta conclusione si ponga in rapporto causale diretto con l'opera svolta dal mediatore, ancorché quest'ultima sia consistita nella semplice attività di reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, e sempre che l'attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore, che sia stata poi valorizzata dalle parti.

In particolare, secondo l'insegnamento della S.C. "... 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).

Il diritto al compenso non sussiste, per contro "...quando, dopo una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare per effetto d'iniziativa nuove, in nessun modo ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate, sicché possa escludersi l'utilità dell'originario intervento del mediatore..." (cfr. Cass. Civ. Sez. 3, n. 16157 del 8.7.2010).

Sul piano probatorio, incombe sul mediatore l'onere di dimostrare compiutamente l'esistenza di un utile e valido contributo causale tra la propria attività e la conclusione dell'affare, prova che non può, tuttavia "... essere fornita semplicemente dimostrando la successione cronologica tra l'attività svolta e la successiva conclusione dell'affare, in base al paralogismo "post hoc, ergo propter hoc", ma che deve integrare specificamente il requisito della rilevanza causale dell'attività di intermediazione svolta dall'originario mediatore per l'effettiva conclusione dell'affare, non essendo nemmeno sufficiente, in tal senso "la prova, da parte del mediatore, di avere accompagnato l'acquirente a visitare l'immobile, ne' di avere appianato contrasti in ordine alle modalità di pagamento del prezzo, ne' che l'acquirente si era più volte recato nella sede del mediatore" ("(cfr. Cass. Civ. Sez. 3, n. 5760 del 11.6.1999).

Tanto premesso in diritto, si osserva che, nella fattispecie in esame, parte attrice non è stata in grado di dimostrare compiutamente che il suo intervento abbia fornito quel contributo che, secondo i principi della causalità adeguata, ha consentito la successiva conclusione dell'affare tra le parti; la Pr. S.r.l. si è, infatti, limitata ad allegare agli atti copia della documentazione e della corrispondenza tra le parti, da cui si evince la sussistenza della trattativa e lo svolgimento di attività di intermediazione tra i futuri e possibili contraenti (circostanze, peraltro, incontestate tra le parti).

Ma alcuna prova la società attrice ha fornito in maniera rigorosa e specifica che proprio grazie al suo pregresso intervento ed alla mediazione svolta, le parti siano potute addivenire alla successiva conclusione dell'affare e che, a contrario, senza la sua intermediazione, il contratto non sarebbe stato concluso: è evidente che le parti hanno stipulato il contratto definitivo sulla base di diverse valutazioni e presupposti di natura economica, dal momento che hanno raggiunto, nel corso della successiva trattativa, equilibri negoziali radicalmente differenti dalla originaria prospettazione dei Ci. (prezzo di vendita di Euro 325.000,00 a fronte di quello di Euro 369.000,00 prospettato nell'incarico di mediazione).

Inoltre, è risultato ampiamente dimostrato in corso di causa che proprio l'atteggiamento di chiusura della società attrice impedì alla potenziale acquirente Fe. di formulare proposte scritte ai venditori, avendo l'agenzia ritenuto troppo basso il prezzo da lei offerto: è evidente che tale atteggiamento abbia costituito non già l'antecedente logico della futura vendita, ma l'impedimento assoluto al perfezionamento della stessa (cfr. quanto dichiarato dai testi Eg. e

Bo.); è pure evidente che proprio tale chiusura, che ha di fatto interrotto i contatti tra le parti, è stata superata ed avviata nel corso delle nuove e diverse trattative instauratesi casualmente tra le parti grazie al fortuito intervento del portiere dello stabile di via (...), e che hanno, di fatto, consentito ai contraenti di avviare ex novo una fase totalmente diversa della trattativa, fino a giungere alla conclusione del contratto.

Da ciò consegue che non solo la mediazione della società attrice non si pone in alcun rapporto di effettiva e concreta causalità con la conclusione del contratto, ma che, al contrario, è stato proprio l'atteggiamento di chiusura dell'allora mediatrice alle richieste della Fe. a determinare il naufragio e la chiusura della originaria trattativa, laddove invece è solo grazie al successivo incontro fortuito tra le parti ed al mutamento delle condizioni economiche dell'intero affare che il contratto è stato positivamente concluso; in altre parole, la mediazione della Pr. S.r.l. non ha condotto alla conclusione di alcun contratto, impedendo la formazione di quello in fieri tra le parti, mentre la conclusione dell'affare si è verificata solo per effetto d'iniziativa nuove, in nessun modo ricollegabili ai precedenti contatti avuti con l'agenzia di mediazione o da questi condizionate.

Inoltre, si osserva che in alcun caso di venditori avrebbero potuto essere a conoscenza del fatto che la Fe. avesse visitato l'immobile grazie all'attività di mediazione svolta dalla odierna attrice, in considerazione del notevole ritardo con cui l'elenco dei visitatori venne inviato dall'agenzia agli odierni convenuti.

Non ravvisandosi alcun rapporto causale tra la mediazione svolta dall'attrice e la conclusione del contratto del 20.7.2010 (stipulato sulla base di nuove trattative), la domanda non può trovare accoglimento.

Le spese di giudizio, liquidate ai sensi del D.M. n. 55/2014, seguono la soccombenza e sono poste a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla Pr. s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, con atto di citazione notificato in data 29 e 30 marzo 2011 nei confronti di Ci.Va., Ci.Ro., Ci.Ma., Ci.Gi., Fo.Vi. e Fe.Ro., ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la contumacia di Ci.Ma.;
- 2) rigetta la domanda;
- 3) condanna la Pr. S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in complessivi Euro 2.738,00 in favore di ciascuna delle controparti, oltre spese generali, IVA e CPA, come per legge;
- 4) nulla per le spese nei confronti di Ci.Ma.

Così deciso in Roma il 13 gennaio 2017.

Depositata in Cancelleria il 17 gennaio 2017.