

Tribunale , - Rieti, 06/03/2019, n. 200

R E P U B B L I C A I T A L I A N A
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

SEZIONE CIVILE

Il Giudice, in persona del dott. Raffaello Scarpato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile iscritto al n. 294/2017 del Ruolo Generale degli Affari Civili, posto in deliberazione all'udienza del

02.07.2018 e promosso da:

Merulana 1 s.r.l., con il patrocinio dell'avv. Mauro Onofri, che la rappresenta e difende come da mandato in atti

ATTORE

contro

Bo. An. Ma., rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Persio, che

lo rappresenta e difende come da mandato in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, Merulana 1 s.r.l. esponeva che il convenuto, insieme ai fratelli Bo. Do. e Bo. Ma. An., tutti comproprietari dell'appartamento sito in Roma Via Merulana nr. 110 sc B int. 1 piano 1, aveva conferito in data 29.07.2015 incarico di mediazione alla società attrice, finalizzato alla vendita del citato appartamento, sottoscrivendo il modulo di conferimento incarico in allegato 1 all'atto di citazione.

Precisava l'attrice che il contratto firmato con i fratelli Bo. prevedeva, all'art. 8, che il diritto alla provvigione del mediatore sarebbe maturato al momento della comunicazione alla parte promissaria acquirente dell'intervenuta accettazione da parte dei promittenti venditori della proposta di acquisto, mentre all'art. 4 del ridetto contratto veniva previsto l'obbligo del venditore di accettare e far

accettare, agli eventuali altri aventi diritto sull'immobile, la proposta di acquisto rispettosa delle condizioni previste dall'incarico.

Deduceva dunque la Merulana 1 s.r.l. di aver reperito un acquirente dell'immobile (Fl. Ma.), che aveva sottoscritto in data 09.09.2015 la proposta di acquisto immobiliare e corrisposto la provvigione al mediatore, il quale aveva conseguentemente informato i venditori della formalizzazione della proposta di acquisto. Tuttavia, solo Bo. Do. e Bo. Ma. An. accettavano in data 12.09.2015 la proposta, mentre il convenuto si opponeva, informando il mediatore, con la missiva datata 08.09.2015, di non aver più intenzione di procedere alla vendita. Di conseguenza, il mediatore era costretto a restituire l'assegno versato dal proponente l'acquisto e ad agire nei confronti di Bo. An. Ma. [ex art. 1218 c.c.](#) per il risarcimento del danno, il cui quantum veniva parametrato alla sommatoria tra la provvigione a carico dell'acquirente (E 10.000,00) e quelle a carico del venditore (E 5.700,00), previste in caso di corretto espletamento dell'incarico di mediazione, che parte attrice riteneva chiaramente sussistere nel caso do specie.

Ciò posto la Merulana 1 srl chiedeva al Tribunale adito di accertare e dichiarare l'inadempimento di Bo. An. Ma. al contratto di mediazione sottoscritto in data 29.07.2015, per aver lo stesso rifiutato di sottoscrivere la proposta conforme all'incarico di vendita e per l'effetto condannare il convenuto a risarcire il danno alla società attrice nella misura di E 15.700,00.

Si costituiva il convenuto, il quale, nell'opporsi alle richieste e deduzioni attoree, esponeva innanzitutto una diversa ricostruzione della vicenda. In particolare, rappresentava il convenuto che la sola Ma. An. Bo. aveva conferito incarico di mediazione al Sig. Br., e non alla società attrice, per la vendita al prezzo di E 285.000,00 e che il Br. aveva interpellato il convenuto al fine di ottenere il consenso alla vendita dell'immobile a prezzo inferiore;

quest'ultimo in data 7 settembre 2014 (rectius 2015) aveva però rappresentato via e-mail di non avere intenzione di procedere alla vendita della propria quota di proprietà dell'immobile, volontà confermata con raccomandata del giorno successivo indirizzata alla Merulana 1 srl. Solo dopo tali fatti, il 14 settembre 2015, l'agenzia aveva comunicato di avere reperito un acquirente per l'immobile, allegando proposta d'acquisto sottoscritta dal Sig. Fl. e datata 9.9.2015, a fronte della quale il Bo. aveva ribadito nuovamente di non volere procedere alla vendita.

Ciò posto, il convenuto eccepiva di non aver mai conferito alcun incarico di mediazione alla società attrice e che infatti il documento prodotto dalla controparte non recava la firma di Bo. An. Ma.. Peraltro, quest'ultimo disconosceva espressamente la sottoscrizione apposta in calce al doc. 1 allegato dall'attrice alla citazione, del quale disconosceva anche il contenuto e la conformità all'originale, segnalando altresì la presenza di aggiunte a penna successive alla sottoscrizione dell'atto, la non certezza della data e la mancata conformità all'originale del documento. In subordine, il convenuto eccepiva difetto di legittimazione attiva della società attrice, la nullità del rapporto di mediazione e l'insussistenza dei diritti consequenziali in quanto Bo. An. Ma. aveva avuto contatti solo ed esclusivamente con il Br. e non con la società. In ulteriore subordine, il convenuto eccepiva l'insussistenza del diritto al compenso del mediatore, per aver comunicato in data 8.9.2015 l'intenzione di non procedere alla vendita dell'immobile e che la proposta sottoscritta dall'acquirente non conteneva elementi tali da far ritenere che essa fosse fonte di obblighi giuridici tra le parti, oltre ad essere mancante delle indicazioni relative agli estremi catastali dell'immobile, previste a pena di nullità.

Ancora, il convenuto denunciava la vessatorietà delle clausole non oggetto di trattativa individuale inerenti al diritto al compenso del mediatore ed all'irrevocabilità del mandato.

Infine, il convenuto contro deduceva l'insussistenza del diritto al risarcimento del danno, in quanto in tema di mediazione il diritto al compenso sorge nell'ambito delle compravendite immobiliari solo in occasione del preliminare o atti equivalenti, mancanti nel caso di specie. Inoltre, la proposta d'acquisto era stata in ogni caso comunicata solo il 14 settembre 2015 e la stessa recava la data (incerta) del 9.9.2015; in tale momento, il Bo. aveva già manifestato l'intenzione di non vendere (cfr. comunicazione 7/9/15). Ancora, in nessun caso al convenuto avrebbe potuto addebitarsi il pagamento della provvigione dovuta dall'acquirente, perché l'impegno dei venditori riguardava solo il pagamento della provvigione sui medesimi gravanti e null'altro.

Premesse le citate considerazioni in fatto ed in diritto e contestato anche il quantum debeatur richiesto dall'attore, la parte convenuta rassegnava le seguenti conclusioni:

■ Piaccia al Tribunale adito, contrariis reiectis instantiae:

1) dichiarare l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della procedura di negoziazione assistita;

2) NEL MERITO, rigettare la domanda attrice in quanto infondata in fatto e diritto, inammissibile, improcedibile ed improponibile richiamando le circostanze di cui in narrativa, anche con le relative domande subordinate.

3) in subordine ridurre la somma pretesa a titolo di risarcimento nei limiti in cui eventualmente ne sia fornita la relativa prova.

4) con vittoria delle spese di lite oltre contr. forf. 15%, Add. 4% Cpa e Iva 22%.↓

La causa veniva istruita ed il magistrato affidatario pro tempore del fascicolo rigettava le istanze istruttorie delle parti, ritenendo la causa matura per la decisione; successivamente le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione.

È infondata l'eccezione di improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della procedura di negoziazione assistita, in quanto nelle controversie aventi ad oggetto le obbligazioni contrattuali derivanti da contratti conclusi tra professionisti e consumatori, come quello oggetto della presente controversia, la negoziazione assistita è sempre facoltativa e non obbligatoria, ai sensi dell'[art. 3 c. 1 DL 132/2014](#).

Nel merito la domanda è infondata e va respinta.

Il titolo posto a fondamento della domanda è costituito dall'incarico di mediazione per vendita immobile del 29.07.2015, che in intestazione reca i nominativi di Bo. Ma. An., Bo. Do. e Bo. An. Ma.. Gli ultimi due, tuttavia, non risultano aver sottoscritto il documento, che risulta firmato dalla sola Bo. Ma. An. anche per conto dei fratelli.

Al documento in questione non è stata allegata alcuna procura rilasciata dal convenuto alla sorella Ma. An., né l'esistenza di poteri rappresentativi è stata provata in qualsiasi altro modo dalla parte attrice. A ciò si aggiunga, peraltro, che nel caso di specie, trattandosi di procura a vendere - e non semplicemente ad individuare possibili compratori per un compendio immobiliare - la stessa avrebbe dovuto obbligatoriamente rivestire la forma scritta (cfr. Cassazione civile sez. II, 14/05/2018).

Deve concludersi che il ridetto documento non vincola direttamente il convenuto, in quanto non può ritenersi espressivo della volontà di Bo. An. Ma. di procedere alla vendita dell'immobile; esso vincola unicamente Ma. An. Bo., che da sola si è obbligata ad accettare e a far accettare agli eventuali altri aventi diritto

sull'immobile la proposta d'acquisto che riporti le condizioni previste dal presente incarico (cfr. art. 4).

Il documento in questione deve essere dunque qualificato, rispetto al convenuto, alla stregua di una scrittura proveniente da un terzo rispetto al giudizio, che non ha effetti vincolanti per le parti, ma ha valore di semplice indizio, che può contribuire a fondare il convincimento del giudice solo unitamente ad altre circostanze che ne confortino l'attendibilità ([Cass. nr. 23788/2014](#); [Cass. nr. 23544/2008](#)).

Nel caso che ci occupa, le altre circostanze allegate documentalmente dal convenuto e dallo stesso attore sono costituite dalla comunicazione datata 08.09.2015, con cui An. Ma. Bo. riferiva di aver deciso di non avere più intenzione di procedere alla vendita dell'immobile per sopravvenute esigenze familiari, oltre alle comunicazioni a mezzo e-mail intercorse tra il convenuto e il Br., inerenti al ripensamento del primo e alle doglianze espresse in merito dal secondo.

Dal primo documento, indirizzato dal convenuto all'attrice, si evince la sopravvenuta mancanza di interesse a procedere alla vendita dell'immobile, ma la stessa non può essere interpretata come una revoca dell'incarico nei confronti dell'agenzia, incarico che, come si è già precisato, il convenuto non risulta aver mai conferito all'attrice.

Parimenti, dalle comunicazioni e mail allegate dalla parte convenuta, è dato evincere chiaramente l'esistenza di trattative in merito alla vendita dell'immobile e persino un iniziale consenso del convenuto; tuttavia non può essere sottaciuto che le ridette comunicazioni hanno riguardato Bo. An. Ma. e Da. Br., il quale non ha mai rappresentato di agire in nome e per conto della parte attrice, Merulana 1 s.r.l.. In ogni caso, anche con riferimento a tali comunicazioni, dalle stesse non è possibile evincere alcuna revoca di incarico, ma, ancora una volta, una manifestazione di sopravvenuto disinteresse rispetto alla vendita dell'immobile per cui è causa.

Alla luce delle considerazioni che precedono, la domanda attorea deve essere rigettata in quanto infondata, non avendo la Merulana 1 srl assolto al proprio onere probatorio, per non aver essa allegato alcun titolo negoziale valido e riferibile al convenuto.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale di Rieti, definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, la rigetta;

condanna Merulana 1 s.r.l., in persona del l.r.p.t., al pagamento delle spese di giudizio, che si liquidano in complessivi E 3.545,00 per compensi, oltre spese generali e accessori come per legge.

Così deciso in Rieti, li 03/03/2019.

Depositata in Cancelleria il 06/03/2019