



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE DECIMA CIVILE

in persona del Giudice Unico, dr.ssa Andreina Gagliardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta col n. 66232/2012 R.G. il 30.10.2012 e vertente tra

BOEZIO IMMOBILIARE s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv.ti Raffaello e Marco Alessandrini, giusta mandato in calce all'atto di citazione

OPPONENTE

e

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Mainetti, giusta mandato a margine del ricorso per decreto ingiuntivo

OPPOSTA

Conclusioni delle parti: le parti concludevano come in atti.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 25.10.2012, la Boezio Immobiliare s.r.l. proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n. 17377/2012 emesso nei suoi confronti dal Tribunale di Roma in data 7.9.2012, con cui le veniva ingiunto il pagamento, in favore della Gabetti Agency s.p.a., della complessiva somma di € 10.890,00, oltre alle spese di procedura, e chiedeva disporsene la revoca; si costituiva in giudizio la Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, che, nel contestare *in toto* la domanda avversa, ne chiedeva l'integrale rigetto, formulando istanza di concessione della provvisoria esecuzione dell'opposto decreto ingiuntivo.

In corso di causa, autorizzata la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c. con il deposito delle relative memorie, venivano rigettate le istanze istruttorie delle parti e precisate le conclusioni all'udienza del 13.2.2015 allorquando la causa, trattenuta a sentenza 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 proposta dalla Gabetti Agency s.p.a. con ricorso monitorio del 16.5.2012 trae origine dalla vicenda relativa al conferimento, da parte della Boezio Immobiliare s.r.l., di incarico di mediazione per la locazione dell'immobile di sua proprietà, sito in Roma, alla via Piazza Adriana, n. 15 e, sul presupposto della sussistenza dell'obbligo di corresponsione del compenso provvigionale a seguito dell'avvenuta conoscenza, da parte del proponente, dell'avvenuta accettazione della sua proposta, ha ad oggetto la condanna della società opponente al pagamento del complessivo importo di € 10.890,00, come quantificato nel mandato professionale nella misura del 10% del canone annuo di locazione, oltre IVA; sostiene, in altre parole, parte opposta che, essendo stata espressamente prevista la maturazione del compenso provvigionale *"...alla avvenuta conoscenza, da parte del proponente, dell'accettazione della proposta di locazione..."*, ed essendo stata presa visione, da parte dei proponenti, dell'accettazione della loro proposta da parte della locatrice alla data del 5.8.2011, sarebbe insorto il suo diritto al compenso provvigionale a carico del locatore, da pagarsi *"...alla data convenuta per la sottoscrizione del contratto di locazione o, in mancanza, entro 30 giorni dalla conoscenza dell'accettazione della proposta di locazione..."* entro 30 giorni dalla data di accettazione della proposta di acquisto stessa...".

Le censure che l'opponente muove all'avversa pretesa creditoria sono fondate sull'unico rilievo della mancata conclusione del contratto di locazione, e quindi della insussistenza di alcun valido vincolo giuridico tra le parti, che possa giustificare il compenso del mediatore.

Tali assunti non sono in alcun modo condivisibili in quanto risulta del tutto irrilevante la circostanza dell'avvenuta conclusione o meno di un valido contratto tra le parti ai fini della decisione della presente controversia.

Il punto nodale ai fini della decisione è, infatti, quello dell'esatta classificazione giuridica della fattispecie, ossia quello di stabilire se il rapporto intercorso tra le parti (ossia tra la Boezio Immobiliare s.r.l. e la Gabetti Agency s.p.a.) sia inquadrabile nello schema della mediazione tipica o piuttosto in quello della mediazione atipica, dal momento che, riconducendo il rapporto alla mediazione tipica, l'inesistenza del diritto alla provvigione potrà essere affermata solo escludendo che le parti siano addivenute, per il tramite del mediatore, alla conclusione di un affare; viceversa, inquadrando il rapporto nella c.d. mediazione atipica, l'inesistenza del diritto al compenso in capo al mediatore potrà essere affermata solo ritenendo nulle ed inefficaci le clausole che abbiano sganciato la provvigione dalla conclusione dell'affare, per ancorarla a dati diversi, ossia all'accettazione dell'offerta da parte del venditore.



E' pacifico che rientra nell'autonomia contrattuale delle parti la facoltà di deroga alla disciplina legale della mediazione, con conseguente piena liceità della pattuizione che preveda l'obbligo di corresponsione del compenso provvigionale sia al momento di effettiva conclusione dell'affare (stipula del contratto preliminare o definitivo) che in un momento antecedente, quale quello della conoscenza, da parte del proponente, dell'avvenuta accettazione della sua proposta, quindi a prescindere dalla effettiva conclusione dell'affare tra le parti.

Nella fattispecie in esame, è stata la stessa legale rappresentante della società opponente ad approvare (anche in doppia sottoscrizione) tutte le clausole di cui al contratto di mediazione per cui è causa (alcuna contestazione viene sollevata in ordine all'autenticità del documento e della relativa firma), ivi compreso l'art. 5, in cui si impegnava alla corresponsione di un compenso provvigionale di importo pari al 10% del canone annuo di locazione da corrisondersi *"...alla avvenuta conoscenza, da parte del proponente, dell'accettazione della proposta di locazione..."*; è pure in atti il riconoscimento provvigionale del 5.8.2011, in cui la stessa, nel dichiarare di accettare la proposta di locazione formulata da Maria Teresa Napolitano ed Angelo Tozzi, espressamente riconosceva alla mediatrice la provvigione di € 9.000,00 oltre IVA (tale riconoscimento di debito, mai in alcun modo disconosciuto o contestato da parte opponente, costituisce ulteriore riprova della sussistenza e dell'ammontare del credito vantato dalla società opposta); è indiscutibile ed indiscusso, che la proposta di locazione della Napolitano e del Tozzi sia stata effettivamente accettata dal promittente locatore e che i proponenti ne abbiano preso visione in data 5.8.2011, con conseguente maturazione del diritto dell'agente immobiliare, da tale data, al compenso provvigionale ed obbligo di pagamento, a carico del locatore, entro il trentesimo giorno successivo.

In punto di fatto, si rileva poi che alcuna contestazione è stata sollevata da parte opponente in ordine all'effettivo svolgimento, da parte della odierna opposta, di attività di intermediazione per la locazione dell'immobile di Piazza Adriana, n. 15, attività sfociata nella sottoscrizione della proposta di acquisto del 29.7.2011, restando del tutto irrilevante la circostanza della mancata conclusione del contratto di locazione.

Nella indiscutibile avvenuta maturazione del diritto del mediatore al compenso provvigionale al momento della conoscenza dell'accettazione della proposta da parte della promittente locataria, e nel pieno riconoscimento del debito da parte della Boezio Immobiliare s.r.l., l'opposizione deve essere rigettata, con la integrale conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Le spese di giudizio, liquidate come da dispositivo ai sensi del D.M. n. 55/2014, seguono la soccombenza e sono poste a



carico di parte opponente.

P. Q. M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla Boezio Immobiliare s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con atto di citazione in opposizione notificato in data 25.10.2012 nei confronti della Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ogni altra istanza disattesa, così provvede:

- 1) rigetta l'opposizione e per l'effetto conferma il decreto ingiuntivo n. 17377/2012 emesso dal Tribunale di Roma in data 7.9.2012 per il complessivo importo di € 10.890;---
- 2) condanna la Boezio Immobiliare s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in complessivi € 3.240,00 in favore di controparte, oltre spese generali, IVA e CPA, come per legge.---

Roma, 22.6.2015

IL CASO .it  
Il Giudice  
dr.ssa Andreina Gagliardi

