



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA
quarta sezione civile

composta dai magistrati

Maria Enrica Puoti	presidente
Giuseppe Lo Sinno	consigliere
Antonella Miryam Sterlicchio	consigliere rel.

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 2560 del registro generale degli affari contenziosi dell'anno 2013, passata in decisione all'udienza del 23/01/2020 e vertente tra

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY SPA [00815040159],

con l'avvocato MAINETTI FRANCESCO e domicilio eletto in PIAZZA G. MAZZINI 27
ROMA

PARTE APPELLANTE

contro

PAOLA [M

[IV]

con l'avvocato

I MAURIZIO e domicilio eletto in VI/

ROMA

PARTE APPELLATA

avente ad oggetto Mediazione.

L'appellante GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY SPA (d'ora innanzi Gabetti) impugna la sentenza n. 5991 del 2012 con cui il Tribunale di Roma ha respinto la sua domanda di trattenere quanto corrispostole da Paola in pagamento della provvigione relativa alla trattativa conclusa con i coniugi M.

L'appellata, costituitasi, ha chiesto il rigetto dell'appello.

All'udienza del 23.1.2020, invitate le parti a precisare le conclusioni ed a discutere oralmente, la causa viene decisa con lettura della sentenza ex art. 281 sexies c.p.c.

L'appello è fondato e, pertanto, merita d'essere accolto.

L'appellante si duole che il Tribunale, in relazione alle trattative intercorse tra la Paola ed i coniugi M. per l'acquisto da parte della prima dell'immobile sito in Roma, corso n. 243, dopo aver escluso che la proposta di acquisto sottoscritta dall'odierna appellata ed accettata dai venditori avesse la consistenza di un contratto preliminare, ha affermato che "sfumata la trattativa tra Paola e Ma. i non è dovuta alla Gabetti alcuna provvigione".

In particolare, lamenta che il Giudice di prime cure ha fatto applicazione della disciplina legale della mediazione trascurando di prendere in esame l'effettiva natura del rapporto intercorso tra le parti.

Censura, pertanto, la sentenza gravata che non ha esaminato l'accordo, documentato dalla Gabetti e non contestato dalla Paola, la quale ultima riconosceva al mediatore, in caso di

comunicazione dell'accettazione della proposta, la provvigione di euro 48.750,00, successivamente e concordemente ridotta ad euro 33.000,00.

L'appello è fondato e, pertanto, merita d'essere accolto.

Risulta documentato dalla Gabetti che il 19.7.2005 la controproposta formulata dai coniugi i veniva firmata per accettazione e ricevuta dalla e comunicata ai venditori.

Concordata la riduzione della provvigione ad euro 33.000,00, questa doveva ritenersi esigibile in base all'obbligazione assunta dalla in sede di formulazione della proposta ove si legge "riconoscendoVi, in caso di comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto, la provvigione di euro 48.750,00, oltre iva". (docc. 3, 6 e 7 del fascicolo di primo grado)

Deve, pertanto, ritenersi errata la decisione di primo grado che esclude la debenza della provvigione in base allo schema legale tipico del contratto di mediazione posto che, nel caso di specie, le parti hanno previsto espressamente (e non risulta contestato) che il diritto al compenso nascesse per il mediatore nel momento in cui fosse stata comunicata l'accettazione della proposta, così individuata concordemente la conclusione dell'affare di cui all'art. 1755 c.c.

Convenzione che, non essendo contraria a norme imperative, deve ritenersi del tutto valida, come ribadito anche dalla Suprema Corte di Cassazione "Nel contratto di mediazione atipica - configurabile nelle ipotesi in cui il mediatore, evitando l'alea intrinseca alla mediazione, si garantisce la provvigione con l'acquisizione di una proposta di acquisto conforme alle condizioni previste e predefinite nell'incarico di vendita, senza necessità di conclusione dell'affare - la prestazione caratterizzante del mediatore è pur sempre quella di mettere in relazione due o più parti in vista della conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza, sicché non viene meno l'obbligo del mediatore di compiere l'attività demandatagli in modo esauriente e funzionale all'interesse della parte alla conclusione dell'affare..." (Cass. 8374 del 2009)

"La stipulazione di un contratto preliminare di preliminare (nella specie, relativo ad una compravendita immobiliare), ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligano a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con

l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) è valido ed efficace, e dunque non è nullo per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, è idonea a fondare, per la mancata conclusione del contratto stipulando, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale." (SS.UU. 4628 del 2015)

Le vicende successive che hanno condotto al mancato perfezionamento dell'acquisto, pertanto, risultano del tutto irrilevanti anche se coperte dal giudicato (formatosi, peraltro, inter alios e, come tale, comunque non opponibile al mediatore che non ha partecipato al giudizio).

La o deve essere condannata, pertanto, al pagamento della provvigione di euro 33.000,00 (oltre IVA) in favore della Gabetti.

Le spese di lite di entrambi i gradi, in base al principio di soccombenza, vanno poste a carico dell'appellata.

Spese che si liquidano nel dispositivo secondo gli importi medi previsti dalla vigente tariffa forense (d.m. 10 marzo 2014, n. 55, applicabile alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore).

Il prospetto riassuntivo che segue illustra i criteri adottati nella liquidazione delle spese:

Competenza: Giudizi di cognizione innanzi al tribunale

Valore della Causa: Da € 26.001 a € 52.000

Fase	Compenso
Fase di studio della controversia, valore medio:	€ 1.620,00
Fase introduttiva del giudizio, valore medio:	€ 1.147,00

Fase istruttoria e/o di trattazione, valore medio:	€ 1.720,00
Fase decisionale, valore medio:	€ 2.767,00
Compenso tabellare (valori medi)	€ 7.254,00

Competenza: Corte d' Appello

Valore della Causa: Da € 26.001 a € 52.000

Fase	Compenso
Fase di studio della controversia, valore medio:	€ 1.960,00
Fase introduttiva del giudizio, valore medio:	€ 1.350,00
Fase istruttoria e/o di trattazione, valore medio:	€ 2.900,00
Fase decisionale, valore medio:	€ 3.305,00
Compenso tabellare (valori medi)	€ 9.515,00

PQM

definitivamente pronunciando;

ogni contraria istanza ed eccezione reietta;

in accoglimento dell'appello e riforma della sentenza gravata;

accoglie la domanda di GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY SPA e, per l'effetto,

condanna N O PAOLA al pagamento in suo favore di euro 33.000,00 (più IVA);

condanna N O PAOLA alla refusione in favore di GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

AGENCY SPA delle spese di lite che liquida, quanto al primo grado, in euro 7.254,00 e, quanto

al secondo grado, in euro 9.515,00 oltre esborsi relativi alle notifiche ed al contributo unificato,

spese generali ed accessori di legge.

Il Consigliere est.

Giuseppe Sciacca

Il Presidente

M. C...

pag. 5 di 6

Deposito



U. Sciacca
23/01/2020
ANCILLIERE
Dr.ssa Rosalia Solito