



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione decima civile

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, in persona del Giudice, dott. Francesco Cina, letti gli artt. 281 *quinquies*, 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., ha pronunciato la seguente

SENTENZA DEFINITIVA

nella causa iscritta al n. **19258** del Ruolo Generale Affari Civili Contenziosi dell'anno **2018**, alla quale è stata riunita la causa iscritta al n. **19790** del Ruolo Generale Affari Civili Contenziosi dell'anno 2018

tra

P&G Group di e **S.r.l. (C.F.** in giudizio con gli
avv.ti Francesco Mainetti, Barbara De Siati e Claudio Nicolais

-parte attrice in riassunzione-

e

Punto **S.r.l. (C.F.** in giudizio con l'avv.

-parte convenuta in riassunzione-

OGGETTO: mediazione.

CONCLUSIONI: - **per parte attrice:** *“precisa le conclusioni come da atto di citazione in riassunzione, integrate da quelle istruttorie della memoria ex art. 183, comma 6, n. 2 c.p.c.”*; - **per parte convenuta:** *“precisa le conclusioni come da comparsa di costituzione e risposta, come precisate nelle memorie ex art. 183, comma 6 c.p.c., chiedendo, nella denegata ipotesi di ammissione delle prove ex adverso formulate, l'ammissione della prova contraria come richiesta nella terza memoria di cui sopra”*.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Oggetto della controversia ed elementi del processo rilevanti ai fini della decisione.



1.1. P&G Group di _____ e _____ S.r.l. (di seguito anche solo P&G) ha citato Punto _____ S.r.l. innanzi al Giudice di pace di Roma per sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“Piaccia all’Ill.mo Giudice di Pace di Roma adito, disattesa ogni*

contraria istanza, per i motivi di cui in narrativa

- accertare e dichiarare che la conclusione dell’affare di cui è causa è in rapporto causale con l’opera svolta dalla P & G Group di _____ e _____ s.r.l.;

- per l’effetto condannare la convenuta Punto _____ S.r.l, a corrispondere all’attrice, a titolo di provvigione e/o di risarcimento del danno ingiusto, l’importo di € 5.000,00, o quello diverso inferiore che verrà ritenuto di giustizia, eventualmente anche in via equitativa, compresa iva, oltre interessi moratori previsti dal d.lg. 9 ottobre 2002, n. 231 e rivalutazione monetaria.

In via istruttoria [...]”.

A sostegno della domanda proposta, parte attrice ha infatti in sintesi allegato e dedotto:

- che, in data 22.12.2014, P&G aveva ricevuto da Alessandro e Simona Di Gianfrancesco un incarico di mediazione per la ricerca di soggetti interessati alla locazione di un loro locale ad uso commerciale sito in Roma, in via Cassia n. 1005;

- che, nel successivo mese di gennaio, P&G era stata contattata da Maurizio Di Martino, il quale aveva dichiarato di agire per conto di Punto _____ S.r.l. ed era poi risultato essere il coniuge di Marinella Pasquini, quest’ultima legale rappresentante della stessa Punto _____

- che il Di Martino, per il tramite di P&G, aveva poi visitato l’immobile in due occasioni, assumendo informazioni in ordine al suo stato (tanto che, durante il secondo sopralluogo si era fatto accompagnare da tecnici di propria fiducia, al fine di valutare i lavori di ristrutturazione necessari a rendere il locale confacente all’attività che Punto _____ S.r.l. avrebbe dovuto esercitarvi) e chiedendo infine alla stessa P&G la modulistica tramite la quale presentare una proposta di locazione;

- che il 24.2.2015 il Di Martino aveva quindi consegnato a P&G una proposta di locazione che prevedeva un canone annuo di euro 24.000,00, nonché una dichiarazione di riconoscimento della provvigione per l’importo di euro 4.800,00, oltre IVA ed un assegno bancario, dell’importo di euro 2.000,00, intestato ad uno dei proprietari dell’immobile;



- che la proposta, la dichiarazione di riconoscimento e l'assegno risultavano sottoscritti, quantomeno a detta del Di Martino, dalla legale rappresentante di Punto e recavano comunque il timbro della società;
- che il 2.3.2015 la predetta proposta era stata accettata dai proprietari dell'immobile, circostanza questa di cui Punto era stata telefonicamente informata il giorno successivo;
- che, in occasione dell'appuntamento fissato nei giorni successivi, presso la sede di P&G, per la sottoscrizione del contratto di locazione, il Di Martino e la legale rappresentante di Punto presentatisi in anticipo rispetto all'orario concordato, avevano prima rappresentato di non voler corrispondere la provvigione nella misura richiesta (proponendo di ridurla all'importo di una mensilità del canone di locazione o, al massimo, al dieci per cento del canone annuale) e, poi, innanzi al rifiuto di P&G di assecondare tale richiesta, avevano abbandonato la sede prima che sopraggiungessero i proprietari dell'immobile oggetto dell'affare;
- che questi ultimi, pochi giorni dopo, avevano quindi ottenuto da P&G la restituzione delle chiavi dell'immobile e recapitato alla stessa P&G una lettera di risoluzione dell'incarico di mediazione in precedenza conferito;
- che, nei giorni successivi, P&G aveva poi appreso che l'immobile di cui sopra era stato effettivamente concesso in locazione alla Punto la quale, infatti, a partire dall'estate del 2015 lo aveva poi adibito a luogo di esercizio della propria attività commerciale;
- che, a giugno 2015 ed a seguito di contatti fra i rispettivi legali, i proprietari dell'immobile locato avevano esplicitamente riconosciuto la rilevanza dell'attività di mediazione svolta da P&G, versando quindi a quest'ultima la provvigione dovuta;
- che erano stati invece vani i tentativi di P&G di ottenere il pagamento della provvigione da parte di Punto
- che P&G aveva diritto ad ottenere il predetto pagamento anche da Punto in ragione dell'attività di mediazione svolta ed in forza del disposto dell'art. 1755 c.c.;
- che la misura della provvigione doveva essere quella risultante dalla dichiarazione di riconoscimento sottoscritta da Punto (e ridotta ad euro 5.000,00 per rientrare nei limiti della competenza per valore del giudice di pace) o, in subordine e tenuto conto di quanto previsto al riguardo dagli usi locali, quella pari ad una mensilità del canone di locazione.



1.2. La convenuta Punto si è costituita in giudizio, eccependo in via pregiudiziale l'incompetenza per valore del Giudice di pace adito e concludendo comunque, nel merito, per il rigetto della avversa domanda.

Ha infatti in primo luogo disconosciuto la paternità della sottoscrizione apposta alla proposta di locazione ed alla dichiarazione di impegno al pagamento della provvigione.

Ha inoltre eccepito che, venendo nella specie in rilievo un'ipotesi di mediazione atipica, in quanto svolta su mandato di una delle parti, il diritto del mediatore alla provvigione non era sorto nei confronti di ciascuna delle parti che avevano poi concluso l'affare, ma solo a carico del mandante e dunque, nella specie, dei proprietari dell'immobile concesso in locazione.

1.3. Dichiarata la propria incompetenza per valore da parte del Giudice di pace di Roma, come da ordinanza del 6.12.2017, P&G ha ritualmente riassunto il giudizio innanzi a questo Tribunale, richiamando le difese in precedenza svolte ed insistendo per l'accoglimento delle conclusioni già formulate.

Costituitasi nuovamente anche la convenuta, disposta la riunione dell'identico giudizio nel frattempo introdotto da parte attrice (la quale ha dunque iscritto a ruolo, per due volte, la stessa causa) ed assegnati i termini di cui all'art. 183, comma 6 c.p.c., la causa, istruita mediante produzioni documentali e ritenuta matura per la decisione all'esito del deposito delle predette memorie, è stata poi assunta in decisione sulla base delle conclusioni sopra richiamate, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190, comma 1 c.p.c..

2. La domanda attorea deve essere accolta per i motivi e nei limiti di seguito esposti.

2.1. Va in primo luogo rilevato che, in ragione del disconoscimento effettuato da parte convenuta ai sensi dell'art. 214 c.p.c. e non avendo la attrice proposto istanza di verifica ai sensi dell'art. 216 c.p.c., la proposta di locazione e la dichiarazione di riconoscimento della provvigione, prodotte da parte attrice (doc. 3 e 5 del fascicolo di parte), costituiscono documenti inutilizzabili ai fini della decisione.

Come emerge dall'esame della comparsa di costituzione e risposta, il disconoscimento non investe invece la sottoscrizione apposta in calce all'assegno bancario dell'importo di euro 2.000,00, intestato ad uno dei proprietari dell'immobile (doc. 4 del fascicolo di parte attrice).



Costituiscono inoltre circostanze incontestate sia la conclusione dell'affare (contratto di locazione), sia l'attività svolta a tal fine dalla società attrice.

Sotto quest'ultimo profilo, va infatti rilevato come parte convenuta – avendo limitato le proprie difese al disconoscimento di cui sopra ed alla deduzione dell'insussistenza, a proprio carico, di un obbligo di pagamento della provvigione (per avere svolto la attrice l'attività su incarico dei proprietari dell'immobile, con conseguente configurabilità di una mediazione atipica) – non ha specificamente contestato le circostanze di fatto poste a base della domanda attorea, come riportate al precedente paragrafo 1.1..

E' quindi anche pacifico, oltre che documentato (doc. 2 del fascicolo di parte attrice), che la odierna attrice abbia svolto la propria attività a seguito dell'apposito incarico ricevuto dai proprietari dell'immobile.

2.2. Tanto premesso in ordine alle risultanze acquisite, occorre dunque verificare se, a prescindere da quanto risultante dai documenti di cui è stata disconosciuta la sottoscrizione, parte attrice abbia maturato, nei confronti della convenuta, il diritto al pagamento della provvigione.

La risposta al quesito che precede deve essere positiva.

Al riguardo, valgono infatti le seguenti considerazioni.

2.2.1. Ai sensi dell'art. 1754 c.c., è mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

L'art. 1755 c.c. stabilisce poi che “Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento” (comma 1) e 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” (comma 2).

2.2.2. E' principio più volte ribadito dalla giurisprudenza di legittimità quello secondo cui è configurabile, accanto alla mediazione ordinaria, una mediazione negoziale cosiddetta atipica, fondata su un contratto a prestazioni corrispettive, con riguardo anche ad una soltanto delle parti interessate (c.d. mediazione unilaterale). Tale ipotesi ricorre nel caso in cui una parte, volendo concludere un affare, incarichi altri di svolgere un'attività intesa alla ricerca di un persona interessata alla conclusione del medesimo affare a determinate, prestabilite condizioni (così, fra le altre, Cass. S.U.



19161/2017).

Parte della giurisprudenza di legittimità (in particolare Cass. 16382/2009, richiamata da parte convenuta), ha peraltro sostenuto che il conferimento ad un mediatore professionale dell'incarico di reperire un acquirente od un venditore di un immobile dà vita ad un contratto di mandato e non di mediazione, essendo quest'ultima incompatibile con qualsiasi vincolo tra il mediatore e le parti. Con la conseguenza, fra l'altro, che nell'ipotesi suddetta il c.d. "mediatore" può pretendere la provvigione dalla sola parte che gli ha conferito l'incarico.

In senso contrario a quest'ultima affermazione di principio, si è tuttavia condivisibilmente affermato (v. Cass. 24950/2016 e Cass. 29287/2018) che la circostanza che colui il quale si assuma mediatore non si sia interposto autonomamente tra le parti, ma abbia ricevuto da una sola di esse l'incarico di reperire un contraente per un determinato affare, non è sufficiente a mutare la natura mediatoria dell'attività svolta, ove quest'ultima sia riconosciuta od oggettivamente riconoscibile come tale dall'altra parte. E ciò in quanto la mediazione non dipende di per sé dalla perfetta equidistanza, sia originaria che successiva, del mediatore da entrambe le parti, né il requisito di terzietà del mediatore è frutto d'un giudizio di valore formulabile ex post sulla condotta da lui tenuta.

Ciò che è decisivo, infatti, non è tanto l'imparzialità dell'operare del mediatore, quanto la riconoscibilità esterna della posizione terza che egli assume nel successivo rapporto con entrambe le parti e che gli deriva appunto, secondo il disposto dell'art. 1754 c.c., dall'assenza di collaborazione, dipendenza o rappresentanza con una sola di esse.

In definitiva pertanto, secondo l'orientamento appena richiamato, vuoi che si ricostruisca in termini contrattuali vuoi che s'intenda come situazione giuridica derivante da contatto sociale, la mediazione non è incompatibile con la sussistenza di un rapporto contrattuale di altro tipo tra il mediatore ed uno dei soggetti messi in contatto.

Conclusione questa che d'altra parte trova conferma nel disposto dell'art. 1762 c.c., il quale, nel prevedere che il mediatore il quale non manifesti a un contraente il nome dell'altro risponde dell'esecuzione del contratto, ammette implicitamente che il mediatore stesso, pur mantenendo la suddetta qualità, vi aggiunga quella di *nuncius* o di mandatario del contraente non nominato.



2.2.3. Nel caso di specie, va quindi riconosciuto il diritto della attrice a percepire la provvigione anche dalla parte convenuta.

Non emerge infatti alcun elemento idoneo ad escludere che parte attrice, nella trattativa intercorsa fra le parti, non sia stato riconosciuto, in particolare dalla odierna convenuta, come soggetto terzo operante in posizione di imparzialità. Dalle incontestate allegazioni poste a base della domanda attorea, emerge anzi come parte attrice, nel rapporto con la convenuta, abbia posto in essere le attività di messa in relazione dei contraenti che caratterizzano, nel settore immobiliare, l'operato del mediatore, consentendo la visita dell'immobile, fornendo la modulistica per la formulazione della proposta di locazione, curando lo scambio della proposta stessa e dell'accettazione e fissando infine, presso la propria sede, un incontro per la stipulazione del contratto di locazione.

E' inoltre evidente come la società convenuta abbia accettato l'attività svolta dalla attrice quale mediatore, avvantaggiandosene e giungendo poi, grazie ad essa, alla conclusione dell'affare.

Il fatto che il coniuge della legale rappresentante della società convenuta, nel relazionarsi con il mediatore, non abbia agito a titolo meramente personale, emerge poi chiaramente non solo dal predetto rapporto coniugale (tale da escludere, in assenza di risultanze di segno contrario, che la moglie potesse ignorare e non condividere l'attività svolta dal marito), ma anche dalla sottoscrizione, da parte della stessa legale rappresentante, dell'assegno bancario intestato ai proprietari dell'immobile e consegnato al mediatore e, ulteriormente, dalla partecipazione della stessa legale rappresentante all'incontro fissato, presso l'agenzia immobiliare, per la stipula del contratto; incontro nel corso del quale la legale rappresentante non ha disconosciuto l'attività svolta dal mediatore, contestando piuttosto la misura della provvigione da quest'ultimo pretesa (circostanza anche questa incontestata).

2.3. Quanto poi alla misura della provvigione, come già anticipato, il disconoscimento operato da parte convenuta impedisce di ritenere che le parti abbiano raggiunto un accordo al riguardo.

Occorre quindi fare riferimento, in subordine, agli usi.

Questi ultimi, come prodotti da parte attrice (v. doc. 14), prevedono, per le locazioni di beni immobili di durata superiore ai dodici mesi, che la provvigione dovuta al mediatore (da ciascuno dei contraenti) sia pari ad una mensilità del canone di



locazione pattuito dalle parti.

Tenuto conto che la attrice ha allegato che le trattativa aveva portato le parti dell'affare a concordare un canone di euro 24.000,00 annui e che la convenuta non ha sollevato contestazioni specifiche in ordine a tale misura, né ha allegato che il contratto di locazione sia stato poi concluso a condizioni economiche diverse da quelle sopra indicate (essendo, come detto, anche pacifico che, in occasione dell'incontro fissato presso l'agenzia immobiliare, l'unica questione sollevata sia stata quella concernente la misura del compenso di spettanza del mediatore), la provvigione che la convenuta è tenuta a corrispondere alla attrice va dunque quantificata in euro 2.000,00.

Sull'importo appena indicato sono inoltre dovuti interessi ai sensi del d.lgs. 231/2002 dal 12.10.2015 (v. doc. 10 del fascicolo di parte attrice) al saldo.

Nulla è invece dovuto a titolo di rivalutazione monetaria, venendo in considerazione un debito cd. di valuta.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano, come segue, facendo applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014, come modificati dal D.M. 147/2022: valore della domanda ricompreso nello scaglione da 1.101,00 a 5.200,00 euro; parametri medi per le fasi di studio, introduzione e decisione; parametro minimo per la fase istruttoria, in ragione della limitata attività difensiva resasi necessaria nel corso della stessa.

P.Q.M.

il Tribunale in composizione monocratica, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1)** condanna Punto S.r.l. al pagamento, in favore di P&G Group di e S.r.l., dell'importo di euro 2.000,00, oltre interessi ai sensi del d.lgs. 231/2002 dal 12.10.2015 al saldo;
- 2)** condanna Punto S.r.l. al rimborso, in favore di P&G Group di e S.r.l., delle spese di lite, che si liquidano in complessivi euro 2.127,00 per compenso professionale, oltre spese generali nella misura del 15% e oltre CPA e IVA come per legge.

Così deciso in Roma, il 22 febbraio 2023.

Il Giudice
(dott. Francesco Cina)

