

Sent. 5991/2012  
Com. 2774/2012  
Rep. 4784/2012

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

Sez. X civile

In persona del giudice Cecilia Pratesi in funzione monocratica

Ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Nel procedimento n.24117/06

Introdotta da Paola Manisco, rappresentata e difesa dall'avv. Maurizio Zurcheretti

nei confronti di

Gabetti spa, rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Mainetti

attore

convenuta

avente ad oggetto rapporto di mediazione

Trattenuta in decisione all'udienza del 16.11.2011 sulle conclusioni precisate dalle parti a verbale.

**IN FATTO E IN DIRITTO**

Paola Manisco agisce nei confronti della società di mediazione Gabetti, ritenuta responsabile di una condotta negoziale impropria in occasione della attività prestata ai fini della conclusione da un lato della vendita di un immobile di proprietà dell'attrice, dall'altro dell'acquisto da parte sua di altra abitazione, entrambe non andate a buon fine.

Sostiene infatti che Gabetti avrebbe assicurato al potenziale acquirente del proprio appartamento, Michele Crema, che avrebbe potuto ottenere un mutuo attraverso un istituto ad essa



collegato (Banca Woolvich), così inducendo la potenziale venditrice a confidare nel buon esito dell'affare, tanto da impegnarsi a sua volta nell'acquisto di un altro immobile.

Quanto alla seconda operazione negoziale (acquisto di altro immobile dai signori Mastroberardino – Sciurti) , lamenta invece un difetto di informazione da parte del mediatore sia in ordine al regime fiscale dell'atto sia in ordine alla regolarità urbanistica dell'abitazione; di qui la richiesta di vedersi restituire la provvigione versata in occasione della conclusione del preliminare con Michele Crema, nonché l'acconto versato ai venditori Mastroberardino – Sciurti, di ottenere un accertamento negativo dell'obbligo di pagare la provvigione in relazione a tale trattativa, e di vedersi manlevare da Gabetti in ordine ad eventuali pretese dei mancati venditori.

La società mediatrice reagisce a sua volta invocando il rigetto delle domande ed il pagamento della provvigione relativo all'affare da ultimo menzionato.

L'operazione Manisco – Crema, risulta culminata in un contratto preliminare, poi non seguito dal contratto definitivo per mancanza di disponibilità economica in capo all'acquirente. Non è emersa in giudizio la prova che il mediatore avesse garantito alle parti contraenti che l'acquirente avrebbe potuto ottenere un mutuo bancario, ma solo che avesse offerto una consulenza in tal senso, e che la richiesta di ottenere il mutuo fosse stata sottoscritta presso gli uffici della Gabetti. La tesi secondo cui il mediatore dovrebbe rispondere della insolvibilità dell'acquirente procurato, poggia su di una estensione indebita del relativo regime di responsabilità: è noto che il mediatore risponde delle circostanze a lui note e non comunicate e di quelle che avrebbe dovuto conoscere con l'ordinaria diligenza. Ebbene, non è sostenibile che ciò implichi anche lo svolgimento di indagini sulla consistenza patrimoniale dei clienti procurati, pertanto solo nel caso in cui si sia di fronte a soggetti nei cui confronti il mediatore svolge abitualmente la propria attività professionale, tale conoscenza può dirsi – a determinate condizioni - presupposta.

Dunque lo sfumato affare tra Crema e Manisco non determina alcuna responsabilità professionale di Gabetti; tra le parti si è concluso un vincolo giuridicamente impegnativo, e tanto abilita il mediatore a pretendere il pagamento della provvigione concordata.

Diversamente le trattative intercorse tra la stessa Manisco e i signori Sciurti - Mastroberardino, risultano arretrate ad uno stadio precedente. La proposta di acquisto sottoscritta dall'attrice e accettata dai venditori, non ha la consistenza di un contratto preliminare, giacché non consente la identificazione compiuta dell'immobile (con la conseguenza ad esempio che si sarebbe trattato di atto intrascrivibile) e non contiene l'intero regolamento negoziale. La previsione di un successivo incontro per la sottoscrizione di quella che viene definita una mera "scrittura ripetitiva", e che in realtà costituisce il vero contratto preliminare) si deve ad un espediente comunemente adottato dalle agenzie di intermediazione nella predisposizione dei moduli sottoposti alla propria clientela, animato dall'intento di assicurare una remunerazione dell'opera svolta anche in caso di mancata conclusione di un vero e proprio vincolo negoziale. Del resto il modulo presenta una sorta di ambiguità, laddove ad esempio prevede la consegna della somma destinata a fungere da caparra nelle mani del mediatore tenuto a riversarla al venditore solo al momento della "scrittura ripetitiva", previsione che non avrebbe alcuna giustificazione laddove con l'accettazione della proposta di acquisto le parti avessero inteso effettivamente concludere un contratto preliminare.

Dunque, sfumata la trattativa tra Manisco e Mastroberardino - Sciurti, si può affermare da un lato che non è dovuta a Gabetti alcuna provvigione, dall'altro che la stessa Gabetti non ha alcun titolo per trattenere l'importo di € 25.000,00 consegnatole in occasione della proposta, e destinato ad essere versato ai venditori solo al momento della sottoscrizione del preliminare.

La domanda di manleva spiegata dall'attrice in ordine ad "eventuali pretese" avanzate da Mastroberardino (soggetto estraneo al presente giudizio) si fonda su di un presupposto del tutto ipotetico e non può quindi essere presa in considerazione.

La reciproca soccombenza impone infine la compensazione delle spese di lite.

p.q.m.

definitivamente pronunciando, ogni ulteriore domanda disattesa o assorbita, così decide:

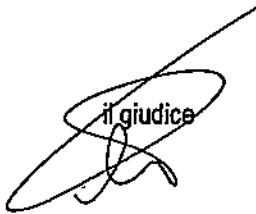
- 1) rigetta la domanda di restituzione della provvigione pagata dall'attrice alla Gabetti spa in ragione della trattativa conclusa con Michele Crema;

2) condanna la Gabetti a restituire all'attrice la somma di € 25.000,00 trattenuta in occasione della trattativa tra Manisco e Marstroberardino - Sciurti;


3) rigetta la domanda di Gabetti di pagamento della provvigione relativa alla trattativa di cui al punto 2 che precede.

4) spese compensate.

Roma 16.3.2012.

il giudice  


CANCELLIERE  
Dot. Leo Rau Emilia  


TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Deposito in Cancelleria  
Roma, il 22 MAR. 2012  


CANCELLIERE  
Dot. Leo Rau Emilia  
