

N. R.G. 9518/2015



**TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE**

03 Terza sezione CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **9518/2015**

tra

**VALENTINA QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDUALE VALE IMMOBILIARE**

ATTORE/I

e

**SILVIA  
MAURIZIO  
ROBERTO**

CONVENUTO/I

Oggi 17 dicembre 2019 ad ore 12,57 innanzi al dott. Stefania Salmoria, sono comparsi:

Per VALENTINA QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDUALE VALE IMMOBILIARE  
l'avv. TOSCHI VESPASIANI FRANCESCO

Per SILVIA l'avv. GANETTI MASSIMO  
Per MAURIZIO l'avv. MORI LUCIA , oggi sostituito dall'avv.

Per ROBERTO l'avv.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da verbale del 7.3.2019 e si riportano alle rispettive note conclusive.

Il giudice si ritira in camera di consiglio e indica per le ore 16,30 la lettura della sentenza.

Alle ore 17,30 il giudice dà lettura della sentenza.





**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE**

03 Terza sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario dott. Stefania Salmoria ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **9518/2015** promossa da:

**VALENTINA** **QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDUALE VALE**  
**IMMOBILIARE**, con il patrocinio dell'avv. TOSCHI VESPASIANI FRANCESCO

ATTORE/I

contro

**SILVIA** con il patrocinio dell'avv.  
**MAURIZIO** con il patrocinio dell'avv.  
**ROBERTO** con il patrocinio dell'avv.

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione ritualmente notificato Valentina titolare della ditta individuale Vale Immobiliare, conveniva in giudizio Maurizio Silvia e Roberto quest'ultimo in qualità di titolare dell'Agenzia Immobiliare S.M. Casa e, premesso che nel gennaio 2014 i coniugi – avevano promesso di acquistare da Elio un immobile posto in Certaldo, dichiarando nel contratto di essersi avvalsi dell'intermediazione del sostenendo che l'affare era stato concluso per effetto del suo intervento, chiedeva che i – venissero condannati al pagamento della provvigione, ai sensi dell'art. 1755 o dell'art. 1758 c.c., ed il al risarcimento dei danni per la sottrazione di clientela.

L'attrice deduceva che l'immobile era in vendita al prezzo indicativo di € 250.000,00; che lo aveva segnalato per email al nel novembre 2013; che il lo aveva visitato e che si era mostrato disponibile ad acquistarlo per € 180.000,00; che detto importo non era stato accettato dal

pagina 2 di 8



venditore; che quindi essa attrice aveva sollecitato il [redacted] ad intraprendere una trattativa ma questi si era più fatto vivo; che dopo avere stipulato il preliminare, il [redacted] e la [redacted] avevano di lì a poco acquistato l'immobile.

Instaurato ritualmente il contraddittorio, si costituiva in giudizio Maurizio [redacted] il quale affermava di essere stato contattato da [redacted] Gelli, collaboratrice della Vale Immobiliare, che lo aveva accompagnato in una breve visita dell'immobile; che l'immobile era in vendita per € 280.000,00; che nonostante perplessità dovute al cattivo stato di manutenzione del bene, aveva formulato un'offerta verbale di € 180.000,00; che la Gelli non aveva ritenuto congrua la proposta, in quanto erano in corso trattative per un prezzo superiore; che quindi si era disinteressato all'affare; che nel dicembre 2013 la moglie, sig.ra [redacted] si era rivolta all'Agenzia S.M. Casa; che grazie all'intervento del [redacted] si era convinto della bontà dell'affare e lo aveva incaricato di iniziare una trattativa con la proprietà; che il bene veniva acquistato per € 230.000,00. In diritto, eccepiva il mancato esperimento della negoziazione assistita, la prescrizione del diritto alla provvigione, la mancata iscrizione di [redacted] Gelli all'albo dei mediatori e l'inefficacia, sotto il profilo causale, della condotta dell'attrice, chiedendo il rigetto delle domande.

Costituitasi in giudizio, Silvia [redacted] eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva, sostenendo di non avere avuto alcun contatto con l'attrice e, nel merito, contestava la sussistenza del diritto alla provvigione per mancanza di contributo causale nella conclusione dell'affare.

Si costituiva in giudizio anche Roberto [redacted] contestando la pretesa attrice e chiedendo il rigetto delle domande formulate nei suoi confronti.

Con ordinanza del 15.11.2015 il precedente assegnatario del procedimento riteneva l'infondatezza dell'eccezione di improcedibilità sollevata dalle parti [redacted] e [redacted] ai sensi dell'art. 3 legge 162/14, attenendo la controversia al contratto concluso tra professionista e consumatore; assegnava il termine di legge per la comunicazione dell'invito alla negoziazione in riferimento alla domanda proposta dall'attrice nei confronti di [redacted]

La causa veniva istruita mediante prove per testi e interrogatorio formale dei convenuti e, all'esito, rinviata per discussione orale e decisione contestuale ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., con termine per il deposito di note conclusive.

\*

L'eccezione di improcedibilità è infondata.

Ai sensi dell'art. 3. C. 2 D.L. n. 132/2014 "Quando l'esperimento del procedimento di negoziazione assistita è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se



l'invito non è seguito da adesione o è seguito da rifiuto entro trenta giorni dalla sua ricezione ovvero quando è decorso il periodo di tempo di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a)”.  
Con pec del 25.11.2015 (depositata in atti), l'attrice ha invitato il convenuto a stipulare una convenzione di negoziazione assistita. A tale invito il convenuto non ha aderito. Deve quindi ritenersi integrata la condizione di procedibilità della mancata adesione di cui alla norma summenzionata.

E' altresì infondata l'eccezione di prescrizione annuale del diritto alla provvigione. Posto che il preliminare di compravendita è stato stipulato nel gennaio 2014 e che, con raccomandata/pec del 7.7.2014, parte attrice ha intimato ai convenuti – il pagamento della provvigione, interrompendo il termine prescrizione, la domanda, richiesta di notifica a mezzo del servizio postale in data 19.5.2015, appare tempestiva.

Giova evidenziare, in diritto, che in tema di mediazione, al fine del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando tra le parti poste in relazione dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di essa ad aprire per la esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7994 del 02/04/2009).

Per aversi diritto alla provvigione non basta che l'affare sia stato concluso, ma, in forza dell'art. 1755 c.c., occorre che la conclusione sia avvenuta per effetto dell'intervento del mediatore, il quale, cioè, deve avere messo in relazione i contraenti con un'attività causalmente rilevante ai fini della conclusione del medesimo affare (tra le altre, cfr. Sez. 3, Sentenza n. 15880 del 06/10/2010; Cass Sez, 3, Sentenza n. 23842 del 18/09/2008).

Perché sorga il diritto alla provvigione è necessario verificare che l'affare si sia concluso, bastando, a tal fine, che la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera svolta, ancorchè quest'ultima consista nella semplice attività di reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, sempre che l'attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore, che sia stata poi valorizzata dalle parti.

In particolare, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che, tra l'attività del mediatore, e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la "messa in relazione" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto.

In particolare, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che, tra l'attività del mediatore, e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la "messa in relazione" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto.



Ne consegue che la prestazione del mediatore ben può esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, sempre, che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3438 del 08/03/2002).

Per contro, il diritto al compenso non sussiste quando, dopo una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare per effetto d'iniziativa nuove, in nessun modo ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate. Qualora detta assoluta autonomia della seconda attività di mediazione non sussista e l'affare sia concluso per l'intervento di più mediatori (congiunto o distinto, contemporaneo o successivo, concordato o autonomo, in base allo stesso incarico o a più incarichi) a norma dell'art. 1758 c.c., ciascuno di essi ha diritto ad una quota di provvigione (Cass. Sez. III, Sentenza n. 5952 del 18/03/2005).

Secondo i principi che regolano l'onere probatorio, incombe sul mediatore fornire la prova dell'esistenza di utile valido contributo causale tra la propria attività e la conclusione dell'affare. Tuttavia, detta prova non può essere fornita semplicemente dimostrando la successione cronologica tra attività del mediatore e conclusione dell'affare (Cass. Sez. 3 - Sentenza n. 5760 del 11/06/1999).

Ciò premesso, è da ritenersi pacifico perché ammesso espressamente dalla parte sia nella comparsa di risposta sia in sede di interrogatorio formale, che fu Gelli per Vale Immobiliare, a segnalare al convenuto l'immobile per cui è causa e ad accompagnarlo in una visita, sia pur breve. E' altresì pacifico che, all'esito, formulò - tramite Gelli e verbalmente - un'offerta di € 180.000,00, che venne rifiutata dal proprietario. Quest'ultima circostanza è stata confermata anche da Giovanni, figlio del proprietario Elio, il quale ha riferito che la Gelli venne a casa loro per comunicare l'offerta del che ella riteneva "inadeguata" e che era "intorno ai 200 mila euro" (v. Verbale del 5.10.2017).

Il teste ha altresì riferito che, dopo circa un mese dalla suddetta proposta, aveva incontrato al bar il il quale lo aveva informato di aver trovato un acquirente per un prezzo di circa € 220.000,00 e che, a fronte di un nuovo rifiuto, il gli aveva detto che avrebbe parlato con l'interessato e che "avrebbe visto cosa si poteva fare". Il teste ha poi aggiunto che, dopo circa una settimana, il era tornato a riferire di una nuova proposta per € 250.000,00, che il padre aveva accettato. Dopo questo incontro - ha proseguito il teste - "venne a vedere la casa con il geometra e fu lì che appresi che la persona interessata era lui" (v. verbale cit.) Infine, il teste ha dichiarato di avere fatto presente che aveva già fatto un'offerta tramite Vale Immobiliare ma



che lo aveva rassicurato dicendogli che, essendo stata rifiutata quell'offerta, "la trattativa con la Vale poteva considerarsi chiusa e quindi non c'erano problemi a trattare solo con

Il teste, che non ha interesse in giudizio, deve essere considerato attendibile.

Deve quindi ritenersi che il abbia utilmente proseguito l'attività iniziata dalla Vale Immobiliare con la segnalazione dell'affare al e lo abbia poi convinto ad aumentare l'importo della proposta, fino ad incontrare il consenso del proprietario e concludere l'affare. Dall'istruttoria non risulta che la conclusione dell'affare sia riconducibile ad iniziative autonome intraprese dal : al contrario, emerge dalle dichiarazioni testimoniali sopra sintetizzate che valorizzò la conoscenza del bene ed il relativo interesse che era insorto nel dopo la prima visita, inducendolo ad aumentare l'offerta. Tutto ciò, senza effettuare una nuova visita dell'immobile insieme al che vi tornò soltanto a seguito dell'accordo sul prezzo, e senza prendere iniziative nuove e diverse, non ricollegabili al primo contatto avuto con la Vale Immobiliare, come, ad esempio, fare effettuare una stima dei costi per la rimessa in pristino dell'immobile : iniziativa, questa, che venne posta in essere solo dopo la conclusione del preliminare, v. perizia in atti).

Deve pertanto concludersi nel senso che l'attività svolta dall'attrice ha costituito l'antecedente che, attraverso le successive vicende, ha condotto (o ha contribuito a condurre) alla conclusione del contratto.

Suddividendo idealmente l'attività di intermediazione nelle fasi di segnalazione, trattative e conclusione dell'affare, si deve ritenere decisivo l'apporto dell'attrice con riferimento alla prima fase. Conseguentemente, deve essere riconosciuto all'attrice un compenso pari ad un terzo della provvigione prevista per l'affare (€ 4.600,00) e, quindi, pari a € 1.530,00, oltre iva.

Al riguardo, l'eccezione sollevata da circa la mancata iscrizione di Gelli all'albo dei mediatori deve essere rigettata.

Infatti, per giurisprudenza consolidata, gli ausiliari del mediatore o di una società di mediazione sono tenuti all'iscrizione solo quando ad essi risulti assegnato il compimento di attività di mediazione in senso proprio e in particolare di atti a rilevanza esterna, con efficacia nei confronti dei soggetti intermediati e impegnativi per l'ente da cui dipendono; l'iscrizione, invece, non è richiesta per quei dipendenti o collaboratori che esplicano attività accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione, in funzione di ausilio ai soggetti a ciò preposti, come è avvenuto nel caso in esame (V. Corte di appello di Roma, 17 maggio 2018).

Pertanto, Maurizio deve essere condannato al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di € 1.530,00, oltre interessi legali dalla data di intimazione di pagamento (17.7.2014) al saldo.

Non è emerso, dall'istruttoria, che Silvia abbia intrattenuto alcun rapporto con Vale Immobiliare,



pertanto la convenuta non è tenuta al pagamento della provvigione.

Quanto alla domanda risarcitoria proposta nei confronti di [redacted] che il comportamento di quest'ultimo appare censurabile sotto il profilo dei principi di correttezza e buona fede.

E' infatti emerso dall'istruttoria svolta che, una volta appreso che era [redacted] l'interessato all'acquisto, [redacted] aveva subito segnalato al [redacted] dell'offerta ricevuta attraverso la Vale Immobiliare ma quest'ultimo lo aveva tranquillizzato dicendogli che quella trattativa oramai era chiusa.

Il [redacted] quindi, ben sapeva che era stata Vale Immobiliare a segnalare per prima l'immobile al [redacted] ma, ciò nonostante, sfruttando la conoscenza che [redacted] aveva dell'immobile, proseguì l'attività di intermediazione e concluse l'affare, di fatto sottraendo il cliente alla concorrente agenzia.

Ritiene il giudicante che un simile comportamento integri gli estremi della concorrenza sleale, ai sensi dell'art. 2598 n. 3 c.c. (per un precedente negli stessi termini, v. Corte di Appello di Milano 20.3.2013, reperibile sul sito [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it)).

Per quanto concerne il danno risarcibile, esso deve essere determinato nella misura della metà della provvigione versata per la conclusione dell'affare, pari a 4.600,00 (iva esclusa), cioè € 2.300,00.

Tale appare congruo considerato che nessuna delle due Agenzia aveva l'esclusiva sulla vendita e, quindi, entrambe avrebbero potuto concorrere al raggiungimento dell'obiettivo, in tal caso applicandosi il disposto dell'art. 1758 c.c., secondo cui "se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione".

Trattandosi di debito di valore, la somma deve essere rivalutata e maggiorata degli interessi legali dalla data del pagamento della provvigione in favore del [redacted] fino al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

### **P.Q.M.**

il Tribunale, definitivamente pronunciando definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

condanna Maurizio [redacted] a corrispondere a Valentina [redacted] titolare della ditta individuale Vale Immobiliare, la somma di € 1.530,00 oltre iva, maggiorata di interessi legali dalla data di intimazione di pagamento (17.7.2014) al saldo;

rigetta la domanda attrice nei confronti di Silvia [redacted] per carenza di titolarità passiva;

condanna Roberto [redacted] titolare dell'Agenzia Immobiliare S.M. Casa, al pagamento in favore di Valentina [redacted] titolare della ditta individuale Vale Immobiliare, della somma di € 2.300,00, oltre rivalutazione ed interessi legali dalla data del pagamento della provvigione al saldo;

condanna Maurizio [redacted] a rifondere all'attrice le spese di lite, che liquida in € 2.738,00, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;



condanna Valentina titolare della ditta individuale Vale Immobiliare, a rifondere Silvia le  
spese di lite, che liquida in € 1.916,60, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;

condanna Roberto titolare dell'Agencia Immobiliare S.M. Casa, a rifondere a Valentina  
titolare della ditta individuale Vale Immobiliare, le spese di lite che liquida in € 2.738,00, oltre  
spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle ore 17,30 ed allegazione al  
verbale. Parti assenti.

Firenze, 17.12.2019

Il Giudice onorario  
dott. Stefania Salmoria

