REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Bari - Seconda Sezione Civile, composta dai signori magistrati:

1)dott. Filippo Labellarte Presidente

2) dott. Matteo Antonio Sansone Consigliere

3) avv. Giuseppe Dellosso Giudice ausiliario relatore

SENT.N°_____
R.G. N° 256/2018
Cron. N°_____
Rep. N° _____

ha pronunciato la seguente ----------

S E N T E N Z A

nella causa civile di nuovo rito, di appello, avverso la sentenza numero 3293/2017 del Tribunale di Bari, pubblicata il 23.06.2017, nel procedimento di primo grado numero 91000011/2011 RG,

OGGETTO:
Mediazione

tra

[redacted] **s.r.l.** rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] in forza di procura in calce all'atto di appello;

- appellante -

nei confronti

[redacted] **titolare della** [redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] in forza di procura a margine della comparsa di risposta;

- appellato -

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d093015c553e83cc6b557a9481bb0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6

* * * * * *

All'udienza collegiale del 26.02.2021 la causa è passata in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. sulle conclusioni dei procuratori delle parti, come formulate in atti e precisate a verbale di udienza, come di seguito:----------

per l'appellante: rigettare la domanda proposta da [redacted] perché infondata in fatto e diritto, con richiesta di restituzione di quanto corrisposto per capitale, interessi e spese; in via subordinata, revocare la condanna alle spese di primo grado, ovvero ridurle sulla base dei parametri in vigore con compensi al minimo;

per l'appellata: preliminarmente, rigettare la richiesta di riunione; rigettare, altresì, siccome inammissibile ed infondato, il gravame confermando la sentenza appellata in ogni sua parte; condannare l'appellante delle spese del grado di appello.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 29.12.2010, [redacted] titolare dell'omonima ditta immobiliare conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Bari la società [redacted] s.r.l. per sentirla condannare al pagamento della somma di Euro 9.900,00 a titolo di provvigioni per la intermediazione immobiliare, nella misura pari al 3% dell'importo del prezzo di vendita di Euro 330.000,00 di un appartamento di proprietà della [redacted] sita in Acquaviva delle Fonti angolo via [redacted] via [redacted]

Con comparsa di costituzione si costituiva la società [redacted] s.r.l. la quale chiedeva il rigetto della domanda, allegando di non aver mai conferito l'incarico di vendita a favore di [redacted] affidato, invece, a tale [redacted] con cui aveva concordato il riconoscimento di una somma forfettaria di Euro 1.000,00, dovendo restare a carico del solo acquirente il pagamento della provvigione nella misura dovuta.

Il Tribunale di Bari, all'esito delle prove orali, accoglieva la domanda di [redacted]

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d09301fc563e83cc6b557a9481bc0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6

condannava la società convenuta al pagamento della somma di Euro 5.055,00 oltre alle spese di lite.

Con atto di appello notificato in data 20.01.2018, la società [redacted] s.r.l. ha proposto impugnazione avverso la sentenza di primo grado con due sostanziali motivi di gravame, il primo per mancanza di prova ed errata valutazione delle stesse in ordine all'intervenuto accordo di mediazione, il secondo per la mancata compensazione delle spese legali.

Si è costituito [redacted] chiedendo il rigetto del gravame e la conferma della sentenza impugnata.

Motivi della decisione

Preliminarmente, la Corte ritiene di disattendere la richiesta di riunione al presente giudizio dell'altro procedimento avente n. 257/2018 di R.G. pendente tra le medesime parti dinanzi alla medesima Corte, trattandosi di impugnazione avverso due distinte sentenze emesse dal Tribunale di Bari, in relazione ad altrettante attività di intermediazione, che seppur svolte con le stesse modalità ha riguardato immobili ed acquirenti differenti, trattandosi così di due diversi e distinti contratti di mediazione.

I motivi di appello della società [redacted] s.r.l. possono essere trattati congiuntamente in quanto riguardano il mancato conferimento dell'incarico di mediazione all'appellato [redacted] la sua gratuità e l'errata condanna al pagamento delle spese processuali.

Con i motivi di gravame, l'appellante si duole della decisione da parte del giudice di primo grado, nella parte in cui riconosce il conferimento di incarico in favore di [redacted] titolare della [redacted] nonché la sussistenza di un rapporto causale tra l'attività svolta e la conclusione dell'affare.

La società appellante ritiene di aver dato la prova, invece, della avvenuta pattuizione tra

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d09301fc563e83cc6b557a9481bc0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6

la stessa e tale [redacted] il quale è stato sentito come teste unitamente a [redacted] figlio del legale rappresentante della società, socio e dipendente della stessa società convenuta.

Il Tribunale di Bari, a dire dell'appellante, ha ritenuto erroneamente inattendibili entrambi i testi, i quali avrebbero confermato la mancanza di incarico in capo a [redacted]

La società appellante, inoltre, sostiene che l'affare non si sarebbe concluso grazie all'opera di intermediazione dell'attore, così come motivato dal Tribunale, il quale non avrebbe dato prova del suo diritto a percepire la provvigione.

Inoltre, la decisione sarebbe altresì carente di motivazione in merito alla dedotta sussistenza di una ipotesi di sub-mediazione, dedotta dalla società in sede di comparsa conclusionale del giudizio di primo grado.

I motivi sono infondati.

Occorre evidenziare, a tal proposito, che ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento di incarico (formale) per la ricerca di un acquirente o di un venditore, ma è sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene (Cassazione civile sez. II, 12/03/2021, n.7029).

Difatti la Suprema Corte ha precisato che: "*il rapporto di mediazione, inteso come interposizione neutrale tra due o più persone per agevolare la conclusione di un determinato affare, non postula, infatti, necessariamente un preventivo accordo delle parti sulla persona del mediatore, ma è configurabile pure in relazione ad una materiale attività intermediatrice che i contraenti accettano anche soltanto tacitamente, utilizzandone i risultati ai fini della stipula del contratto: sicché, ove il rapporto di mediazione sia sorto per incarico di una delle parti, ma abbia avuto poi l'acquiescenza*

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d09301fc563e83cc6b557a9481bc0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6

dell'altra, quest'ultima resta del pari vincolata verso il mediatore (cassata la decisione che aveva escluso il diritto dell'agente alla provvigione sul mero rilievo che la proprietaria dell'immobile non avesse conferito il relativo incarico)".

Nella relativa motivazione la Suprema Corte ha precisato 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.

Nel caso in questione, l'attività del meditatore, regolarmente iscritto all'Albo, si è svolta nell'individuare gli acquirenti per l'acquisto dell'immobile, [redacted] e [redacted] i quali nell'atto pubblico del 28/07/2010 a rogito del notar [redacted] hanno espressamente dichiarato, unitamente alla parte venditrice, di essersi "*avvalsa dell'attività di mediazione di cui all'art. 1754 c.c. da parte del signor* [redacted] *titolare della impresa individuale corrente in Acquaviva…* ".

Quindi, al di là del valore fortemente indiziario delle dichiarazioni rese dalla stessa parte venditrice nell'atto pubblico, sotto responsabilità penale, [redacted] è sicuramente intervento nelle varie fasi delle trattative per stessa ammissione della società venditrice nella sua comparsa di risposta, la quale ha dichiarato: "*che era disposto a conferire l'incarico a condizione che nulla sarebbe stato da lui corrisposto a titolo di provvigione* (pag. 2 comparsa di risposta)".

L'attività di intermediazione svolta dal [redacted] trova indiretta conferma dalla dichiarazione resa dalla parte acquirente nell'atto pubblico, la quale anch'essa sotto

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d093015c563e83cc6b557a9481bc0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6

responsabilità penale ha dichiarato di aver corrisposto al [redacted] la somma di Euro 5.000,00 per l'attività di mediazione.

Per cui si può ritenere in base agli elementi acquisiti, al di là delle stesse dichiarazioni testimoniali, che [redacted] ha svolta una attività che senza di essa la compravendita non sarebbe stata conclusa, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata (Cass. n. 869 del 2018; conf. Cass. n. 25851 del 2014) (Cass. n. 3438 del 2002; conf. Cass. n. 9884 del 2008; Cass. n. 23438 del 2004).

Quindi, appaiono irrilevanti le deposizioni testimoniali, in quanto ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione, non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento formale di incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, ma è sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene (Cass. n. 11656 del 2018; Cass. n. 25851 del 2014), come risulta dalla quantomeno dalla dichiarazione resa dalla parte acquirente nell'atto pubblico di essersi avvalsa dell'attività del mediatore.

Inoltre, non vi è dubbio che la società abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene dalla stipula del contratto di compravendita del 28/07/2010, tenuto conto, altresì, che il [redacted] non risulta aver ingenerato nelle parti una falsa rappresentazione della sua qualità attraverso la quale egli si è ingerito nelle trattative che hanno condotto alla conclusione dell'affare.

Per le ragioni sin qui esposte, si deve, pertanto, riconoscere l'avvenuta instaurazione del rapporto di mediazione tra le parti, con conseguente diritto dell'appellato a percepire la provvigione.

Mentre, in ordine alla pattuizione o meno di una provvigione a carico della società venditrice, tale circostanza la possiamo ricavare sia dalle allegazioni della parte

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d09301fc563e83cc6b557a9481bc0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6

venditrice, che dalla deposizione del teste [redacted] invocato dall'appellante quale teste affidabile, il quale ha confermato che venne pattuita la somma di Euro 1.000,00 solo in suo favore, precisando altresì di essere stato un collaboratore irregolare di [redacted] con mansioni di segretario e procacciatore di immobili da vendere tramite la ditta di [redacted]

In questo caso, si discute se l'incarico fosse stato conferito a titolo gratuito o oneroso.

Tuttavia, in tema di mediazione, qualora non sia possibile stabilire con certezza se l'incarico sia stato conferito a titolo gratuito o oneroso, residua la presunzione di onerosità della mediazione stabilita dagli art. 1755 e 1756 c.c., secondo cui il mediatore ha diritto, oltre che ad un rimborso delle spese, anche alla provvigione stabilita dalle parti o determinata, in assenza di patto, facendo riferimento alle tariffe professionali, agli usi o all'equità.

In questo caso, non vi è certezza sulle condizioni pattuite dalle parti, poiché quand'anche si volesse valorizzare l'indicazione venuta dal teste [redacted] che ha dichiarato che venne stabilito un compenso irrisorio e forfettario in suo favore, nonostante non fosse un mediatore professionista, né disponeva di una organizzazione professionale per intermediare il bene oggetto di incarico, non esclude che l'attività al [redacted] dovesse essergli riconosciuta nel momento in cui avesse trovato un acquirente per l'immobile posto in vendita, come in questo caso.

Non risultando, tuttavia, intervenuta alcun accordo in merito alla misura del compenso, il relativo importo è stato stabilito dal giudice di primo grado correttamente nella misura di 1,5% sull'importo della compravendita pari ad Euro 337.000,00, importo che non è stato oggetto di uno specifico motivo di gravame da parte dell'appellante, il quale si è limitato a contestare l'inesistenza del diritto alla provvigione per mancanza o gratuità dell'incarico.

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d09301fc563e83cc6b557a9481bc0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6

Infine, l'appellante ha avanzato una ipotesi di sub-mediazione di [redacted]

Tale tesi, se pur tardiva, non può trovare in alcun modo ingresso, tenuto conto che l'attività di sub-mediazione è ricompresa nella previsione normativa dell'iscrizione obbligatoria presso l'albo dei mediatori, che il [redacted] non ha mai conseguito.

Con l'ultimo motivo di gravame, l'appellante lamenta l'integrale condanna alle spese e compensi di causa, non compensati dal giudice di primo grado, in quanto la domanda dell'attore è stata ridotta ad Euro 5.055 rispetto all'inziale richiesta di Euro 9.900,00, liquidando un compenso nella misura di Euro 2.700,00, eccessivo alla luce dei parametri previsti dai D.M. del 2012 e del 2014.

Il motivo è infondato.

Il giudice di primo grado ha liquidato correttamente le spese in base al principio della soccombenza applicando lo scaglione inferiore da 1.101 a 5.200 del DM 55/2014 considerando il contenuto effettivo della sua decisione (*criterio del decisum*) e non in relazione al valore della domanda da 9.900,00, che avrebbe comportato l'applicazione dello scaglione successivo.

Infine, i compensi sono stati liquidati dal giudice di primo grado nella misura dei valori medi della tariffa DM 55/2014 conformemente all'importanza delle questioni trattate, alla tipologia ed entità delle prestazioni difensive ed avuto riguardo ai parametri fissati dalla normativa vigente.

Pertanto, l'appello non merita accoglimento.

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano nella misura in dispositivo ex D.M. 55/2014, avuto riguardo al valore della causa (scaglione da € 1.100,01 ad E. 5.200,00), con esclusione della voce n.3 in grado di appello, non essendo stata svolta in secondo grado alcuna attività istruttoria o importante trattazione.

P.Q.M.

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d09301fc563e83cc6b557a9481bc0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6

La Corte d'Appello di Bari - Seconda Sezione Civile -, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [redacted] s.r.l., avverso la sentenza numero 3293/2017 del Tribunale di Bari pubblicata il 23.06.201, così provvede:

1) Rigetta l'appello;
2) Condanna l'appellante al pagamento delle spese processuali in favore dell'appellata, che liquida in Euro 1.830,00 per compensi, oltre spese generali, Cap ed Iva.
3) Da atto della ricorrenza dei presupposti, ex L.228/2012, per l'imposizione, a carico dell'appellante, del pagamento di un importo pari al contributo unificato già versato all'atto dell'iscrizione a ruolo della causa di appello.

Così deciso nella camera di consiglio in videoconferenza del 25.01.2022

Il Giudice ausiliario relatore
avv. Giuseppe Dellosso

Il Presidente
dott. Filippo Labellarte

Firmato Da: LABELLARTE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d093015c553e83cc6b557a9481bc0dd
Firmato Da: DELLOSSO GIUSEPPET Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e24e451106891d16a75fcb38af7f9a6