

N. R.G. 1800/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione prima civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Domenico Bonaretti	Presidente
dr. Caterina Apostoliti	Consigliere rel
dr. Alessandra Aragno	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. 1800/2021 promossa in grado d'appello

DA

██████████ S.R.L. (C.F. ██████████) elettivamente domiciliata in ██████████
██████████ 20121 Milano presso lo studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta e
difende come da delega in atti,

APPELLANTE

CONTRO

██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████) elettivamente
domiciliata in ██████████ 20135 Milano presso lo studio dell'avv.
██████████ che la rappresenta e difende come da delega in atti,

APPELLATA

pagina 1 di 10



APPELLATO NON COSTITUITO

avente ad oggetto: Mediazione
sulle seguenti conclusioni.

Per [REDACTED] S.R.L.

“verificata la corretta sequenza dei fatti allegati, valutate le prove documentali depositate e, eventualmente, completata l'istruttoria con la prova testimoniale riproposta, accerti e dichiarare che, a seguito della stipula del contratto di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Milano alla via [REDACTED] meglio descritto in narrativa, [REDACTED] S.r.l. (già [REDACTED] s.r.l.) abbia maturato nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] il diritto alla provvigione per l'opera mediatrice prestata e, per l'effetto, voglia l'Ecc.ma Corte adita, condannare la signora [REDACTED] al pagamento del 2,5% del prezzo indicato in atto di vendita dell'immobile di cui alla narrativa, oltre IVA e interessi legali da computarsi dal momento della stipula del contratto fino all'integrale soddisfo, il tutto come da proposta d'acquisto immobiliare del 29/12/2016, combinato disposto delle clausole 5 e 6, e da lettera provvigionale depositate nel fascicolo di primo grado.

IN SUBORDINE e, nella denegata ipotesi in cui si volesse ritenere dovuta una differente provvigione, condanni la stessa convenuta a quanto dovuto secondo legge e/o secondo gli usi in vigore così come stabiliti dalla Commissione Provinciale Usi di Milano 2005-2010, pari al 3% del valore dell'immobile intermediato il cui prezzo sia inferiore ad euro 516.000, così come nel caso di specie, ovvero, secondo equità ex art. 1755 c.c.

IN VIA DI ULTERIORE SUBORDINE e salvo gravame, l'Ecc.ma Corte Giudicante, verificati i presupposti di cui all'art. 2043 c.c. condanni la convenuta signora [REDACTED] al risarcimento del danno stante nella mancata percezione delle provvigioni da contratto, ovvero, di quella diversa somma quantificata, di diritto o di equità.



IN VIA DI ESTREMO SUBORDINE ed, in ogni caso, ove mai l'Ecc.ma Corte Giudicante volesse ritenere non sussistenti i presupposti oggettivi e/o soggettivi necessari all'applicazione della regolamentazione contrattuale, ovvero normativa, si chiede che vengano verificati i presupposti (comunque tutti esposti in narrativa) che hanno portato ad un ingiustificato arricchimento delle parti convenute a seguito dell'avvenuto trasferimento dell'immobile e per l'opera non pagata di parte attrice e quindi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2041 c.c.

Con vittoria di spese e compensi di causa del doppio grado di giudizio, in applicazione del principio della soccombenza tra tutte le parti e con la precisazione che – ai fini della condanna alle spese – il Giudice dovrà tener conto della mancata risposta all'atto di accesso alla negoziazione assistita anche ai sensi della valutazione della condanna ex art. 96 c.p.c. in ordine alla quale nulla è stato eccepito dalla convenuta in comparsa di risposta.

Conseguentemente voglia condannare la appellata Faraci alla restituzione dell'importo percepito di euro 7.055,59,00, con gli interessi legali dalla data della ricezione (12/1/2021) al saldo effettivo.

Nei confronti del sig. [REDACTED] regolarmente citato, dichiarare la contumacia.

Conclusioni anche in via istruttoria ...”

Per [REDACTED]

“1.- Rigettare in toto l'appello proposto nei confronti della Sig.ra [REDACTED] confermando in ogni sua parte la sentenza di primo grado emessa nei confronti della medesima; con rigetto di ogni domanda nuova e/o subordinata e di ogni istanza istruttoria (compresa la prova testimoniale con la teste Ing. [REDACTED] in quanto inammissibile), per i motivi già dedotti in primo grado e replicati nella comparsa di costituzione e risposta di data 13.10.2021;



2.- Confermare la sentenza di primo grado per la parte relativa alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] anche in relazione alla rifusione delle spese di lite liquidate a favore della medesima e poste a carico dell'attrice.

3.- Con vittoria di spese e rifusione dei compensi oltre rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA, come per legge, del presente grado di giudizio”

A – il giudizio di primo grado

L'odierna appellante, società di mediazione, citava in giudizio i convenuti, sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (rispettivamente venditore e acquirente di un immobile in Milano), allegando che la proposta di acquisto sottoscritta da [REDACTED] in data 29.12.2016 non era stata accettata dal venditore e che (in data 12.5.2017, successivamente allo scadere dell'incarico di mediazione) le parti avevano comunque concluso il contratto avente ad oggetto la compravendita dello stesso immobile.

Pertanto, la società attrice chiedeva:

→ per [REDACTED] in via principale, il pagamento del 3% del prezzo di vendita dell'immobile; in via subordinata, la penale a norma della clausola nr. 5 della lettera di conferimento dell'incarico del 20.3.2016; in via ulteriormente subordinata il 3% del valore dell'immobile intermediato secondo gli usi o l'equità

→ per [REDACTED] il pagamento del 2,5% a titolo di provvigione

→ per ENTRAMBI, in via subordinata, il risarcimento dei danni per mancata percezione della provvigione; in estremo subordine la stessa somma a titolo di arricchimento senza causa.

Si costituiva nel grado la sig.ra [REDACTED] (chiedendo il rigetto domande) mentre il sig. [REDACTED] rimaneva contumace.

In esito il Tribunale rigettava la pretesa attorea nei confronti della sig.ra [REDACTED] (ritenendo che, trattandosi di mediazione atipica, non potessero discendere obblighi in capo ad un soggetto terzo) e condannava il solo convenuto [REDACTED] a pagare alla società



attrice il 3% del prezzo di vendita dell'immobile (per come risultante dal contratto di compravendita stipulato il 12.4.2017 e dandosi atto che la somma era comunque dovuta a titolo di penale, ai sensi dell'art. 5 dell'incarico, essendo stata stipulata la compravendita dopo la scadenza dell'incarico, ma con un soggetto che era stato presentato dalla società attrice), oltre interessi legali e spese di giudizio.

B- I motivi di appello e le difese dell'appellata costituita

Avverso l'indicata sentenza ha proposto appello la società di mediazione lamentando:

- 1) la mancata considerazione dei fatti e delle prove documentali allegate in causa e il pronunciato rigetto delle proprie istanze istruttorie;
- 2) l'errata interpretazione, da parte del giudice, delle norme sulla mediazione, sulla cui scorta è stato escluso il pagamento della provvigione da parte della convenuta [REDACTED];
- 3) l'erronea valutazione di principi e fatti non contestati, in particolare l'esclusione del comportamento illecito della convenuta [REDACTED] ai fini del risarcimento del danno e, da ultimo, anche il mancato riconoscimento dei presupposti per l'esercizio dell'azione di arricchimento senza causa.

Si è costituita l'appellata [REDACTED] contestando nel merito le doglianze formulate dall'appellante.

Il convenuto [REDACTED] ritualmente citato, non si è costituito nel grado ed è stato dichiarato contumace.

Così integrato il pieno contraddittorio, all'udienza in data 22.06.22 i difensori delle parti costituite hanno precisato le conclusioni (come in epigrafe riportate) e la Corte ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini per il deposito degli scritti difensivi finali.



C- La valutazione della Corte

L'appello proposto risulta fondato e deve, pertanto, trovare accoglimento nei termini che di seguito si andranno ad esporre.

Preliminarmente, osserva la Corte che la condanna già pronunciata a carico del venditore [REDACTED] è passata in giudicato (stante la sua contumacia).

Ancora in via preliminare, deve osservarsi che, nella presente fattispecie, non sussistono contrasti tra le parti costituite circa i contorni degli accadimenti materiali connotanti la vicenda in esame, quanto all'aver il sig. [REDACTED] dato incarico alla società appellante di procurare la vendita dell'appartamento sito in Milano, via [REDACTED] per il chiesto prezzo di euro 450 mila, impegnandosi a corrispondere al mediatore la provvigione pattuita nella percentuale del 3% del prezzo di vendita (nonché analogo importo per l'ipotesi di vendita ad un acquirente presentato dal mediatore, ma in epoca successiva alla scadenza del conferito mandato); all'aver l'odierna appellata sig.ra [REDACTED] visionato l'immobile in questione per il tramite della società appellante, determinandosi alla formulazione di una proposta di acquisto dell'immobile al prezzo di euro 380 mila e contestualmente sottoscrivendo un impegno a pagare alla società appellante la provvigione nella misura del 2,5% del prezzo offerto; al non essere stata l'indicata proposta accettata dal venditore nei termini di validità; all'essere concretamente intervenuta la compravendita tra le medesime parti, in relazione all'appartamento di via [REDACTED] per il maggior prezzo di euro 395 mila euro e ciò a distanza di 4 mesi dalla formulazione della proposta e dalla scadenza dell'incarico.

Stante detta indiscussa sequenza di avvenimenti, la Corte non può aderire alla lettura propugnata dal primo giudice (quanto alla insussistenza dell'obbligo di remunerazione a carico della parte acquirente, per non essere la stessa vincolata contrattualmente con la società appellante in ragione del carattere atipico della mediazione prestata – su incarico del solo venditore – e quanto all'intervenuta decadenza dell'impegno provvigionale



assunto contestualmente alla sottoscrizione dell'offerta di acquisto, pacificamente in quella sede non accettata).

Ed infatti, con la sottoscrizione dell'indicato impegno si è legittimamente creata, in favore dell'odierna appellante, una previsione di obbligo di corresponsione della provvigione nella misura rispettivamente pattuita a carico di ciascuna delle parti coinvolte nella trattativa e ciò conformemente a quanto ritenuto dalla Suprema Corte, allorché ha evidenziato come *“E', infatti, configurabile il diritto alla provvigione del mediatore per l'attività di mediazione prestata in favore di una delle parti contraenti anche nel caso in cui lo stesso sia stato contemporaneamente procacciatore d'affari dell'altro contraente. Se è vero che, di norma, il procacciatore d'affari ha diritto al pagamento solo nei confronti della parte alla quale sia legato da rapporti di collaborazione, è anche vero che tale "normale" assetto del rapporto può essere derogato dalle parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, ben potendo il procacciatore, nel promuovere gli affari del suo mandante, svolgere attività utile anche nei confronti dell'altro contraente con piena consapevolezza e accettazione da parte di quest'ultimo. Di conseguenza, essendo il procacciatore di affari figura atipica, i cui connotati, effetti e compatibilità, vanno individuati di volta in volta, con riguardo alla singola fattispecie, occorre avere riguardo, in materia, al concreto atteggiarsi del rapporto e, in particolare, alla natura dell'attività svolta e agli accordi concretamente intercorsi con la parte che non abbia conferito l'incarico (Cass. n. 12651 del 2020; Cass. n. 14582 del 2007)”* (così Cassazione civile sez. VI, 24/09/2021, n.25942).

In questo contesto, l'aspetto non condivisibile del pronunciamento del Tribunale attiene alla valutazione delle conseguenze giuridiche successive alla formulazione del richiamato impegno ed alla mancata accettazione della proposta, essendosi il primo giudice limitato a rilevare come la circostanza della mancata accettazione fosse idonea a far decadere il citato impegno e ad escludere la sussistenza di alcun obbligo di pagamento a carico dell'acquirente.



In realtà, avendo parte appellante prospettato (e documentato) che la vendita si era conclusa a distanza di un brevissimo arco temporale dalla messa in contatto delle parti in esito al suo intervento e proprio grazie a detto intervento, sarebbe spettato all'odierna parte appellata allegare e provare le diverse ed ulteriori circostanze che non avevano consentito il perfezionamento degli accordi in quella sede e che, invece, avevano determinato il raggiungimento di un differente accordo in epoca successiva.

Al contrario, parte appellata nulla ha allegato (né tanto meno provato) in relazione a tale profilo.

Conseguentemente, deve farsi applicazione del principio in base al quale *“Il diritto del mediatore alla provvigione sorge, in definitiva, tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur in assenza di un intervento del mediatore in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo purché il mediatore abbia messo in relazione le stesse, 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).

Del resto, la Suprema Corte ha reiteratamente evidenziato che *“Perché sussista nesso di causalità tra l'attività del mediatore immobiliare e la conclusione dell'affare, non è necessario l'intervento del mediatore in tutte le fasi delle trattative fino all'accordo definitivo, ma è sufficiente anche la semplice attività consistente nel ritrovamento e nell'indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare”* (così da ultimo Cassazione civile, sez. II, 22/06/2022, n. 20130)

Orbene, nella fattispecie qui in contesa, non può non evidenziarsi la sussistenza, in concreto, del necessario nesso di causalità, avuto riguardo alla pacifica messa in relazione delle parti ad opera della società appellante, alla identità soggettiva degli stipulanti l'atto di compravendita, alla vicinanza temporale tra il contatto perfezionato per il tramite dell'agenzia e la conclusione della vendita, alla pressoché totale



corrispondenza del prezzo pagato (aumentato a 395 mila euro, rispetto alla somma originariamente offerta di 380 mila, comunque notevolmente inferiore a quella originariamente richiesta di 480 mila euro e con ipotizzato risparmio, per ambedue le parti, del costo della provvigione che le stesse hanno tentato di non pagare).

La vicenda, quindi, appare connotata da una *"messa in relazione"* delle parti che costituisce l'antecedente indispensabile attraverso il quale si è pervenuti alla conclusione del contratto poiché, secondo i principi della causalità adeguata, senza di essa il negozio non sarebbe stato concluso.

Il che risulta assolutamente corrispondente ad analoga vicenda esaminata dalla Corte di legittimità, allorché è stato formulato il seguente principio di diritto: *"In tema di mediazione, il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, che sussiste quando il mediatore abbia messo in relazione le parti, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità) adeguata. La prestazione del mediatore può esaurirsi nel ritrovamento e nella indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipulazione del contratto, sempre che questo possa ritenersi conseguenza prossima o remota dell'opera dell'intermediario tale che senza di essa, secondo il principio della causalità adeguata, il contratto stesso non si sarebbe concluso"* (Cassazione civile sez. II, 08/04/2022, n.11443).

Sulla scorta delle superiori considerazioni deve, quindi, farsi luogo all'accoglimento del proposto appello e alla riforma dell'impugnata sentenza, con condanna della parte appellata [REDACTED] al pagamento in favore della società appellante dell'importo di euro 9.500,00 (pari al 2,5% dell'importo di euro 380 mila, originariamente offerto e di cui all'impegno provvigionale), oltre IVA e interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo effettivo.



In conseguenza della presente pronuncia deve, altresì, essere pronunciata la condanna dell'appellata [REDACTED] alla restituzione dell'importo di euro 7.055,59, oltre interessi legali dall'esborso al saldo, a titolo di restituzione di quanto corrisposto da parte appellante in dipendenza dell'impugnata sentenza (conf. contabile di bonifico in data 12.1.21 prodotto con l'atto di appello).

Analogamente le spese di lite dei due gradi di giudizio devono essere poste a carico dell'appellata [REDACTED] e liquidate in euro 4.835,00 per il primo grado ed in euro 3.777,00 per il secondo grado, per entrambi oltre le successive spese occorrente, C.P.A. ex art. 11 lg. 20/9/1980, n. 576 ed I.V.A. se non detraibile dalla parte vittoriosa, oltre rimborso forfetario ex art. 2, co. 2 D.M. 2014, n. 55 nella misura del 15%.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, così dispone:

1. In accoglimento dell'appello e in parziale riforma della sentenza del Tribunale di Milano n. 8685/20, condanna l'appellata [REDACTED] a pagare all'appellante società la somma di euro 9.500,00, oltre IVA e interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo effettivo;
2. Condanna l'appellata [REDACTED] a rifondere all'appellante società le spese di lite dei due gradi di giudizio, liquidate in euro 4.835,00 per il primo grado ed in euro 3.777,00 per il secondo grado, per entrambi oltre accessori come sopra;
3. Condanna l'appellata [REDACTED] a restituire all'appellante società quanto percepito in dipendenza della sentenza qui riformata e per l'effetto a pagare l'importo di euro 7.055,59, oltre interessi legali dall'esborso al saldo

Così deciso in Milano nella camera di consiglio in data 17.11.22

Il Consigliere est

Caterina Apostoliti

Il Presidente

Domenico Bonaretti

