

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
Sezione QUINTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona della Giudice dott.ssa ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I ### iscritta al n. r.g. 46074/2021 promossa da:

& ### S.R.L. (C.F. ##), con il patrocinio dell'avv. ### dell'avv. ### (###) e dell'avv. ### (###) elettivamente domiciliato in ### MILANO presso il difensore avv. ### ATTRICE contro

(C.F. ##), con il patrocinio dell'avv. ### elettivamente domiciliato in ### , 20122 MILANO presso il difensore avv. ### CONVENUTA

CONCLUSIONI.

Per ### & ### S.R.L. "Voglia l'###mo Tribunale adito, contrariis reiectis: - in via principale: accertare e dichiarare, per i motivi di cui in atti, che la conclusione della compravendita dell'immobile tra la convenuta sig.ra ### e il sig. ### è avvenuta per effetto dell'attività di mediazione svolta dalla ### & ### S.r.l. e, per l'effetto, condannare la convenuta al pagamento, in favore della società attrice, dell'importo di ### 82.960,00### (IVA inclusa) a titolo di provvigione, ovvero del maggiore o minore importo che risulterà dovuto, oltre interessi come per legge dalla domanda al saldo; - in via subordinata: nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, accertare e dichiarare il grave inadempimento della convenuta agli obblighi di esclusiva, correttezza e buona fede nascenti dal contratto di mediazione del 18.08.2018, per aver intrattenuto trattative parallele con l'acquirente avvalendosi di altro mediatore in pendenza del mandato; e, per l'effetto, condannare la convenuta

al risarcimento di tutti i danni subiti dalla società attrice, da quantificarsi in misura pari alla provvigione contrattualmente pattuita e non percepita, e quindi in ### 82.960,00### (IVA inclusa), ovvero altro maggiore o minore importo che risulterà di giustizia, anche in via equitativa, oltre interessi come per legge; - in via ulteriormente subordinata: nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle domande precedenti, accertare e dichiarare l'intervenuta violazione, da parte della convenuta, della "clausola aggiuntiva" relativa all'obbligo di consegna della documentazione entro 90 giorni; e, per l'effetto, condannare la convenuta al risarcimento dei danni subiti dalla società attrice, da quantificarsi in misura pari alla provvigione non percepita, e quindi in ### 82.960,00### (IVA inclusa), ovvero altro maggiore o minore importo che risulterà di giustizia, anche in via equitativa, oltre interessi come per legge; - in ogni caso: con vittoria di spese e compensi professionali. ### "Piaccia alla giustizia del Tribunale Ill.mo, contrariis rejectis e previa ogni necessaria declaratoria del caso in rito e merito, così giudicare: 1. Nel merito.

Respingere ogni domanda attorea in quanto infondata sia in fatto e sia in diritto per i motivi tutti esposti in comparsa di costituzione 11.04.2022 In ogni caso, con vittoria di spese e competenze del presente giudizio. ### & ### conveniva in giudizio ### esponendo di aver svolto per la convenuta l'incarico di mediatore per la vendita della villa sita il ###, come meglio identificata in atti, che la convenuta aveva venduto in data ### ai coniugi ### e ### e chiedeva: - in via principale, l'accertamento del diritto al pagamento della provvigione e la condanna della convenuta al pagamento della somma di €.82.960,00 a tale titolo; - in via subordinata l'accertamento della violazione da parte della convenuta, della "clausola aggiuntiva" alla clausola penale presente nel contratto sottoscritto tra le parti in data ### (che prevedeva la consegna della documentazione da parte della convenuta in favore della società attrice nel termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto) e di condannare la convenuta al risarcimento dei danni tutti da quantificarsi subiti dalla società attrice a causa dell'intervenuta violazione, danni da quantificarsi in relazione alla provvigione contrattualmente concordata e non

pagata a causa della mancata conclusione dell'affare , e quindi pari a €. 82.960,00 ovvero altro maggiore o minore importo che risulterà dovuto in corso di causa e/o che sarà ritenuto di giustizia, eventualmente anche in via equitativa, oltre interessi come per legge.

La convenuta ### si costituiva in giudizio e contestava le deduzioni avversarie chiedendo il rigetto delle domande attoree.

Le parti depositavano le memorie ex art. 183 VI comma c.c. e con ordinanza del 25.7.2023, che si richiama e si conferma, non venivano ammesse le prove orali dedotte dall'attrice "in quanto irrilevanti ai fini del decidere, essendo le stesse incentrate esclusivamente sulla conferma delle attività svolte dall'attrice con potenziali acquirenti, che non hanno dato seguito ad alcuna trattativa" mentre venivano ammesse le "prove orali dedotte dalla convenuta nella propria memoria ex art. 183 comma VI n.2 c.p.c. limitatamente ai capp. 1-5, essendo gli ulteriori capitoli documentali o irrilevanti ai fini del decidere".

La causa veniva quindi istruita documentalmente e mediante la prova testimoniale.

All'udienza del 5 novembre 2025 le parti precisavano le conclusioni e la parte attrice chiedeva, in aggiunta alle domande già proposte, in via subordinata, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, di accertare e dichiarare il grave inadempimento della convenuta agli obblighi di esclusiva, correttezza e buona fede nascenti dal contratto di mediazione del 18.08.2018, per aver intrattenuto trattative parallele con l'acquirente avvalendosi di un altro mediatore in pendenza del mandato, con il conseguente effetto risarcitorio, da quantificarsi in misura pari alla provvigione contrattualmente pattuita e non percepita, e quindi in ### 82.960,00. La convenuta contestava l'ammissibilità della predetta domanda non accettando il contraddittorio.

La causa veniva trattenuta in decisione ex art. 281 quinquies c.p.c. con la concessione del termine di giorni 20 per il deposito delle comparse conclusionali e con la discussione orale all'udienza del 4 dicembre 2025.

Sono circostanze pacifiche e documentali che: - ### & ### S.r.l. esercita, sin dall'anno 2007, l'attività di mediazione nel settore immobiliare ed è regolarmente iscritta presso il registro dei mediatori immobiliari di ### (doc. 1 fasc. attrice); - in data ###, la sig.ra ### conferiva alla società attrice l'incarico irrevocabile ed esclusivo di reperire un acquirente dell'immobile, di proprietà della stessa, sito in ###, ### 2, residence "###", via ### (doc. 2 fasc. attrice); - l'incarico aveva la durata di mesi quindici (precisamente dal giorno 01.09.2018 al giorno 31.12.2019), il prezzo di vendita era pari a euro 1.700.000,00 e la provvigione in favore della società attrice, in caso di conclusione dell'affare, era del 4% oltre IVA da calcolare sul prezzo dell'immobile effettivamente realizzato e da versarsi per intero alla sottoscrizione del rogito (doc. 2 fasc. attrice). - all'atto del conferimento dell'incarico, l'immobile presentava delle difformità urbanistico - catastali (doc. 2 fasc. attrice).

E' inoltre provato documentalmente che in data ### veniva stipulato il contratto di compravendita della villa tra i sig.ri ### e ### quali parti acquirenti, e la convenuta, quale parte venditrice (doc. n 16 fasc. attr.).

La questione oggetto della domanda proposta in via principale dall'attrice, attiene al pagamento della provvigione a seguito della conclusione dell'affare con la compravendita della villa, che si è perfezionata in data ### tra i sig.ri ### e ### quali parti acquirenti, e la convenuta, quale parte venditrice.

È pacifico che la società attrice ha posto in essere l'attività promozionale per la vendita dell'immobile, pubblicizzando l'immobile su canali nazionali e internazionali, ma la convenuta contesta che tale attività abbia portato alla conclusione dell'affare: "### già si è avuto modo di sottolineare, non è in discussione l'attività svolta da parte attrice nell'esecuzione del mandato, ma la rilevanza di essa ai fini della conclusione della compravendita di cui è causa: prendiamo solo atto, per quanto qui possa rilevare, che parte attrice, nonostante l'impegno che dice di avere profuso, non è riuscita a concludere con positivo risultato l'incarico ad essa conferito, obiettivo invece raggiunto da altra agenzia immobiliare

in via del tutto autonoma rispetto a quella svolta da ### & ### s.r.l." (pagina 2 memoria n 3) .

E' altresì provato documentalmente che la vendita della villa della convenuta si è perfezionata con il ### il ###, a poco più di un mese dalla scadenza dell'incarico di mediazione dell'attrice (scaduto in data ###).

Al fine della decisione in ordine al diritto dell'attrice alla provvigione, occorre valutare se sussista il nesso causale tra l'attività posta in essere dall'attrice e la compravendita del 6.2.2020, considerato che, ai sensi dell'art. 1755 c.c., il mediatore ha diritto alla provvigione se l'affare è concluso "per effetto del suo intervento" e che, per giurisprudenza costante, non è necessario un nesso eziologico diretto ed esclusivo, essendo sufficiente che l'attività del mediatore costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, anche se le parti abbiano poi proseguito le trattative autonomamente o con l'intervento di altri soggetti (cfr Cass., Ordinanza n.11443 del 08/04/2022 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, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, 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.).

Nel caso di specie, oltre all'attività di marketing compiuta dall'attrice, è provato documentalmente il contatto intervenuto tra il ### e l'agenzia ### In particolare risulta che in data 4 febbraio 2019 il ### aveva contattato l'agenzia ### chiedendo informazioni sulla villa; aveva ricevuto dall'agenzia le informazioni sul prezzo richiesto di € 1.700.000,00, le spese notarili e la provvigione ed aveva fissato un appuntamento per la visita in loco con la moglie per i primi giorni di marzo 2019 (doc. n 17 fasc. attrice).

Risulta anche che il ### aveva annullato l'appuntamento per la visita con l'agenzia ### allegando impegni di lavoro (e mail = doc. n 17), senza poi farsi più sentire dall'agenzia attrice ma che, nella primavera del 2019, aveva visitato la villa accompagnato da ### al quale si era rivolto dopo il contatto con l'attrice, come è provato dalle testimonianze di ### e ### In particolare la testimone ### ha dichiarato: "Il francese ha spiegato che aveva visto la casa col ### perchè già da tempo trascorreva le vacanze a ### e aveva intenzione di comprare. Sono a conoscenza della circostanza perchè ero a casa a ### con mia mamma nel corso di un incontro fra loro ed il ### poteva essere la primavera del 2019 ma non ricordo la data esatta. ### mamma rispose al ### che non poteva vendere perchè aveva dato il mandato ad un'altra agenzia." La predetta testimonianza prova quindi che il ### aveva incontrato a ### la convenuta, alla presenza di ### quando l'incarico di mediazione dell'attrice era ancora in corso e che, prima dell'incontro, aveva visitato la villa con il ### La testimonianza di ### non scalfisce la ricostruzione dei fatti come suesposti, anche se appare poco credibile in alcuni punti.

Infatti deve, in primis, rilevarsi che dal rogito del 6.2.2020 (doc. n 16) risulta che il ### è un agente immobiliare, titolare dell'agenzia ### di ### ed iscritto al n 402 del ruolo degli agenti immobiliari. Inoltre, nello stesso rogito, le parti venditrice ed acquirente hanno dichiarato che la compravendita era stata conclusa con la mediazione di ### e che la venditrice non aveva corrisposto alcun compenso a titolo di provvigione mentre l'acquirente aveva corrisposto la provvigione di € 30.000,00.

La testimonianza del ### laddove si presenta solo quale amico/conoscente delle parti e dichiara di non aver percepito le provvigioni dal ### quale mediatore, è dunque in contrasto con quanto risulta dal rogito del 6.2.2020. Inoltre il ### dopo aver riferito di aver messo in contatto il ### con la ### e di averlo accompagnato a visitare la villa, ha dichiarato di non ricordare "il dettaglio dell'agenzia ###", ma sul punto è poco credibile essendo il ### un professionista del settore che difficilmente può non ricordare proprio l'incarico di mediazione che era in corso con l'agenzia ### che la convenuta aveva dichiarato nell'incontro a

in cui era presente il ### come confermato dalla testimonianza di ### In definitiva è provato che il primo contatto informativo è avvenuto con la ### & ### che ha fornito al ### le informazioni richieste rendendosi disponibile alla visita in loco e che la trattativa per l'acquisto della villa è proseguita con la convenuta tramite ### durante l'incarico di mediazione in esclusiva dell'attrice. A ciò deve aggiungersi che la conclusione dell'affare è avvenuta il ###, dopo solo un mese dalla scadenza del mandato dell'agenzia attrice ed allo stesso prezzo indicato inizialmente dalla predetta agenzia di € 1.700.000,00.

Le circostanze suesposte fanno ritenere la sussistenza del nesso causale tra la compravendita del 6.2.2020 e la trattativa avviata con l'agenzia ### nel febbraio 2019, che costituisce l'antecedente causale indispensabile per la successiva conclusione dell'affare.

Né vale ad interrompere il nesso causale la consapevolezza della convenuta della violazione del mandato in esclusiva conferito all'attrice, che è provata dalla testimonianza della figlia della convenuta, in quanto ciò che rileva è che la trattativa ha avuto inizio con il contatto e lo scambio di informazioni tra il ### e l'agenzia ### in data 4 febbraio 2019, si è sviluppata nel periodo in cui il mandato era efficace salvo poi concludersi al di fuori (poco dopo lo scadere) del rapporto contrattuale con l'attrice.

Deve quindi essere accolta la domanda proposta in via principale dall'attrice, che ha diritto al pagamento della provvigione, che va determinata nella misura pattuita nella lettera di incarico (doc n 2 fasc. attrice) pari al 4% oltre IVA sul prezzo di vendita.

Considerato che l'immobile è stato venduto al prezzo di € 1.700.000,00, l'importo dovuto a titolo di provvigione è pari a € 68.000,00, oltre IVA al 22%, per un totale di € 82.960,00.

Sulla somma predetta maturano gli interessi moratori ex art. 1284 IV comma c.c. dalla domanda giudiziale (ossia dalla notifica della citazione del 9.11.2021) al saldo. ### della domanda principale esonera dall'esame delle domande subordinate proposte dall'attrice e delle relative contestazioni della convenuta.

Le spese di lite di lite seguono la soccombenza della convenuta e si liquidano come da dispositivo ex D.M. 147/2022, applicando il

compenso medio per tutte le fasi processuali per la causa di valore compreso tra € 52,000,01 a € 260.000,00.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa e/o assorbita, così dispone: 1) accerta e dichiara che la conclusione della compravendita dell'immobile della convenuta è avvenuta per effetto dell'attività di mediazione svolta dalla ### & ### S.r.l. e, per l'effetto, condanna la convenuta al pagamento a favore dell'attrice della somma di €.82.960,00 a titolo di provvigione, oltre agli interessi moratori ex art. 1284 IV comma c.c. dal 9.11.2021 al saldo; 2) condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice che liquida in € 14.103,00 per compenso, € 759,00 per il contributo unificato, oltre 15% spese forf., c.p.a. e iva come per legge.