

Sent. 17642/2011  
Crom. 44/2011

Ref. 15018/11

**REPUBBLICA ITALIANA  
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE X**

IN PERSONA DEL GIUDICE UNICO  
DOTT. SSA MARIA PANETTA

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di prima istanza iscritta al n° 41965 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2007, assunta in decisione all'udienza del 11.02.2011 e vertente

TRA  
~~GIUNTA PROVVISORIA S. MARINO S.P.A.~~ S.P.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Mainetti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma in Piazza Mazzini n. 27, giusta procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

**E**

~~TORRE SPA~~ SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avv.ti ~~F. R. A.~~ e ~~M. M.~~, elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma alla ~~via S. Maria della Vittoria n. 10~~ in virtù della procura speciale in calce all'atto di citazione

CONVENUTA

**OGGETTO: PAGAMENTO PROVVIGIONE DEL MEDIATORE IMMOBILIARE.**

**CONCLUSIONI:** Come da verbale di causa e note conclusionali.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 05.06.2007, la società immobiliare **Gabetti Agnelli** s.p.a. citava in giudizio innanzi all'intestato Tribunale la soc. **Torino** s.p.a. per ivi sentir: accertare e dichiarare che la conclusione dell'affare di cui è causa è in rapporto causale con l'opera svolta dalla società immobiliare con conseguente diritto alla provvigione nei confronti della società convenuta condannando quest'ultima al pagamento dell'importo di €. 12.463,20 o di quella somma che risulterà di giustizia oltre rivalutazione e gli interessi dal 16.12.2006 sino all'effettivo soddisfo. Vinte le spese e competenze di giudizio.

Si costituiva la società convenuta contestando l'intero assunto attoreo negando il nesso causale dell'attività espletata dall'attrice con la conclusione dell'affare consistente nella locazione di un immobile, chiedendo il rigetto della domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto.

La causa istruita con produzione documentale e testi, veniva pertanto trattenuta in decisione con concessione dei termini per il deposito degli scritti conclusivi.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

A fondamento della domanda la società attrice espone di aver ricevuto dalla **S...** s.p.a. l'incarico di reperire soggetti interessati alla locazione dei propri immobili siti in Roma. La **Torino** s.p.a. avrebbe preso contatto con l'immobiliare al fine di individuare un immobile confacente allo svolgimento della propria attività.

La **Gabetti** avrebbe pertanto fatto visionare in data 05.06.2006 l'immobile sito in Roma alla **...**, di proprietà della **S...** s.p.a., al Dott. **...** funzionario della società convenuta, ma senza concludere l'affare. Successivamente avrebbe appreso che la **Torino** aveva stipulato il contratto di locazione direttamente con la società proprietaria dell'immobile in

data 02.10.2006 al canone di locazione annuale di €. 108.000,00, non riconoscendo all'attrice le competenze per l'attività di mediazione espletata, competenze riconosciutele, invece, dalla S█████

Analizzando le risultanze delle escussioni testimoniali effettuate nel corso del giudizio è emersa innanzitutto la circostanza che la società attrice aveva riferito alla S█████ le particolari condizioni dell'immobile richieste dalla T█████ al fine della locazione dello stesso, ovvero la necessità di poter installare nello stesso un gruppo elettrogeno, quindi si era fatta portavoce delle necessità dell'aspirante conduttrice.

Nonostante ciò la convenuta ha riferito di essere addivenuta alla stipula del contratto grazie all'intervento di un terzo, tale Ing. E█████ R█████, che avrebbe rappresentato queste esigenze direttamente alla S█████ interrompendo, pertanto, il rapporto causale dell'attività svolta dalla G█████ con la conclusione della locazione.

Dall'escussione del teste R█████ però è emersa l'opposta circostanza del mancato coinvolgimento nella vicenda riferendo altresì che la T█████ non ha mai avuto alcun contatto con la S█████, non ha neanche mai visionato l'immobile in questione o accompagnato qualcuno della T█████ per la relativa visione.

Peraltro anche il teste Dott. M█████ responsabile amministrativo della S█████ interrogato, ha riferito di non conoscere l'Ing. R█████ sconfessando, pertanto, la tesi difensiva convenuta.

Dalle risultanze istruttorie sopra indicate emerge, pertanto, l'efficacia causale dell'attività svolta dalla G█████ nel mettere in contatto le parti contrattuali dalla cui conoscenza, anche se in

tempi successivi rispetto alla prima visita all'immobile, è scaturita la volontà di concludere il contratto.

A ciò si aggiunga anche la circostanza della stipulazione della locazione solamente 4 mesi dopo la visita dell'immobile da parte della G. s.p.a.

Si ritiene, pertanto, sufficientemente provata la circostanza dell'espletamento dell'attività di mediazione immobiliare effettuato dalla società attrice nonché il nesso causale tra l'attività intermediatoria e la conclusione dell'affare.

La G. s.p.a. avrà diritto, pertanto, alla provvigione maturata.

La giurisprudenza ha chiarito con indirizzo costante che il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta, senza che sia necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattative, fino all'accordo definitivo, con la conseguenza che anche la semplice attività consistente nel reperimento e nella indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare legittima il diritto alla provvigione, sempre che la descritta attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore e poi valorizzata dalle parti. Né una volta concluso l'affare assume rilevanza sotto il profilo dell'incidenza sulla efficienza causale esclusiva o concorrente dell'opera di detto mediatore l'assoluta identità delle condizioni alle quali la trattativa sia stata portata a termine solo successivamente e con l'intervento di altro mediatore, non essendo un unico elemento di parziale differenziazione da solo idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra l'attività originariamente svolta dal soggetto che per primo aveva messo le parti in relazione tra loro e l'affare tra le stesse concluso (Cfr Cass. Civ. n° 9078/01, n° 2136/00, n° 1566/97).

CASO.it

Quanto all'entità della provvigione da corrispondere alla società attrice, si ritiene che la stessa debba quantificarsi nella misura del 10% dell'importo del canone di affitto annuale, secondo la tabella delle tariffe ufficiali applicate dalla G. [redacted] nel 2006 nei confronti degli immobili adibiti a destinazione non abitativa. Considerato che il canone annuale di locazione indicato nel contratto stipulato tra la S. [redacted] e la T. [redacted] corrisponde ad €. 108.000,00, la T. [redacted] dovrà essere condannata a corrispondere alla G. [redacted] la provvigione pari ad €. 10.800,00 oltre IVA oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

Nulla è dovuto a titolo di rivalutazione trattandosi di debito di valuta e non essendo stato provato il maggior danno da svalutazione monetaria.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

**IL CASO.it**  
P. Q. M.

Il Tribunale, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando in ordine alla causa in epigrafe,

Accoglie la domanda attrice;

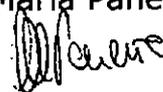
Condanna la T. [redacted] S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, a corrispondere alla società attrice la somma di €. 10.800,00 oltre IVA ed oltre interessi legali dalla domanda al saldo per le causali di cui alla parte motiva.

Condanna la società convenuta al pagamento in favore dell'attrice delle spese di lite che si liquidano in complessivi €. 1.800,00, di cui €. 150,00 per spese, oltre C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

Roma, 08.08.2011

Il Giudice

D.ssa Maria Panetta



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Depositato in Cancelleria



14 SET. 2011

CANCELLIERE D.  
Dott.ssa Rau Emilia

