



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL GIUDICE DI PACE DI NOVARA

SENT. n.

538

R.G. n.

444/13

DBP. II

3 OTT 2013

CRON. n.

3520/13

REP. n.

= =

OGGETTO:

PAGAMENTO SOMMA

nella persona della dr.ssa Lucia Duella ha pronunciato la seguente sentenza
nei procedimenti civili riuniti promossi da:

IMMOBILIARE S.GIULIA

Con sede in ~~C...~~ in
persona del titolare ~~M...~~ elettivamente domiciliata presso la Cancelleria dell'Ufficio

Attrice

Contro

c.f. ~~M...~~ nato a ~~N...~~

e

~~ROSSI GIOVANNA~~

~~C...~~ NOVARA

~~V...~~ entrambi rappresentati e difesi dagli Avv.ti Luciano
Pronzello (c.f. PRNLCN31B18L104N) e Alessandro Pronzello (c.f.
PRNLSN65D21F952L) ed elettivamente domiciliato in Novara via Azario
n. 10

convenuti

CONCLUSIONI DELL'ATTRICE

Voglia il Giudice di Pace respinta ogni contraria istanza condannare
~~M...~~ e ~~Rossi Giovanna~~ al pagamento a titolo di provvigione
immobiliare della somma capitale di euro 900,00 oltre ad iva e cpa ovvero
della somma differente che l'ill.mo Giudice di pace riterrà equo liquidare
oltre ad interessi dalla data della domanda al saldo il tutto comunque nei

limiti di competenza del giudice adito. Con il rimborso delle spese sopportate per il presente procedimento.

CONCLUSIONI DEI CONVENUTI

In rito dichiarare la nullità della citazione per violazione dell'art 82 cpc e pertanto dichiarare la nullità della domanda con ogni conseguente provvedimento di legge; dichiarare la nullità dell'atto di citazione per violazione dell'art 318 cpc e per l'effetto assumere ogni conseguente provvedimento di legge. Nel merito: dato atto ed accertato che i sigg.ri ~~_____~~ non hanno conferito alcun incarico alla Immobiliare S.Giulia respingere la domanda. Con il favore di spese e competenze.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato Immobiliare S.Giulia in persona del titolare legale rappresentante Molina Gianni conveniva in giudizio ~~Mazzanti Emma~~ al fine di sentirli condannare al pagamento della somma di euro 900,00 a titolo di provvigione.

Esponeva parte attrice di aver ricevuto incarico verbale da parte dei convenuti avente ad oggetto la ricerca di possibili conduttori per un immobile da adibire a negozio o ufficio sito in Novara ~~Via del~~ ~~_____~~ ~~_____~~. Il locale veniva visionato da ~~_____~~ ~~F.lli~~ in data 07.09.2012. In tale occasione il potenziale conduttore veniva informato di tutte le condizioni della locazione. Il ~~Tr. _____~~ tuttavia dopo aver ricevuto la piantina del locale non ritenne di procedere alla locazione. I convenuti in epoca successiva dichiaravano di aver locato autonomamente il locale. Tuttavia in data 29.11.2012 l'attrice constatava che il locale era stato locato alla convivente del sig ~~T. _____~~, riferendo di aver più volte visto lo stesso ~~Tr. _____~~ all'interno del locale. Ritenuto pertanto di aver diritto alla provvigione, previo invio di solleciti, introduceva il presente giudizio.

Si costituivano in giudizio i convenuti i quali preliminarmente eccepivano la nullità dell'atto di citazione per violazione dell'art 82 cpc atteso che l'attrice richiedeva la somma di euro 900 oltre interessi, eccedendo pertanto il limite per stare in giudizio senza difensore di euro 1.100,00. Eccepiva altresì la nullità dell'atto di citazione ex art 318 cpc



Nel merito contestavano di aver conferito alcun incarico alla Immobiliare Santa Giulia avendo provveduto autonomamente ad affiggere il cartello "affittasi" all'immobile. Dichiaravano che il Sig. ~~Trombini~~ si presentava con un agente della immobiliare S. Giulia: ritenevano pertanto che fosse stato quest'ultimo a conferire l'incarico alla immobiliare predetta.

Affermava inoltre che il locale veniva dato in locazione alla ditta ~~P...~~ di ~~Via di Guri Enrica~~, ditta individuata alla società ~~Immobiliare S. Giulia~~ alla quale veniva corrisposta la provvigione. Il fatto che la ~~Guri~~ fosse moglie- convivente del sig. ~~T...~~ era circostanza sconosciuta agli stessi. Precise le conclusioni all'udienza del 27.05.2013 la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda attorea è fondata e deve essere accolta.

Devono essere preliminarmente rigettate le eccezioni procedurali proposte dai convenuti. Occorre infatti rilevare con riferimento alla supposta violazione dell'art. 82 cpc ritiene il giudice di Pace che l'attore, in considerazione della modesta rilevanza economica della vicenda possa essere autorizzato a star in giudizio personalmente. Del resto apposta istanza in tal senso venne proposta con memoria 12.04.2013. In ogni caso si deve rilevare come, in atto di citazione, l'attore avesse limitato la domanda entro i limiti di competenza del giudice adito.

È priva di fondamento l'eccezione di nullità fondata sulla presunta violazione dell'art. 318 c.p.c.: in realtà, l'attore ha compiutamente esposto i fatti in base ai quali egli formula la propria domanda né il medesimo è tenuto all'articolazione delle ragioni giuridiche della domanda in forza del principio *iura novit curia*.

Nel merito la domanda merita accoglimento.

In primo luogo si ricorda come, sul piano giuridico, la mediazione, secondo la prevalente dottrina e giurisprudenza, non abbia natura contrattuale. Il compenso spetta al mediatore ove l'affare oggetto della mediazione sia stato stipulato per effetto del suo intervento (art. 1755 comma 1 cc). Non è, pertanto, necessario dimostrare che una delle parti avesse conferito incarico al mediatore. La relativa eccezione formulata dal convenuto è pertanto irrilevante. Non vi è dubbio d'altra parte che l'affare (il contratto di



locazione) fosse stato stipulato per effetto dell'intervento della immobiliare S.Giulia (cfr il documento 1) di parte attrice di "presa visione di immobile" prodotto dall'attore e sottoscritto dal sig. [redacted]).

Gli stessi convenuti, nella comparsa di risposta, affermano come il sig. [redacted] si fosse recato a visitare l'immobile presentandosi con una persona dell'Immobiliare S.Giulia. E' evidente quindi, come il contatto sociale che avrebbe in seguito generato la possibilità di stipulare il contratto fu propiziato dalla Immobiliare S. Giulia: [redacted] venne portato a visionare l'immobile da persona della attrice, per stessa ammissione dei convenuti.

Il fatto che il contratto di locazione sia stato formalmente stipulato dalla convivente di [redacted] è giuridicamente irrilevante nel caso oggetto di analisi. Come si è già ricordato ciò che conta è la sussistenza di un rapporto di causalità materiale tra l'azione del mediatore e la stipula del contratto: non v'è dubbio che l'originario intervento della immobiliare S.Giulia avesse costituito *condicio sine qua non* della successiva stipulazione del contratto.

La domanda attorea deve essere pertanto accolta.

Le spese seguono la soccombenza.

PQM

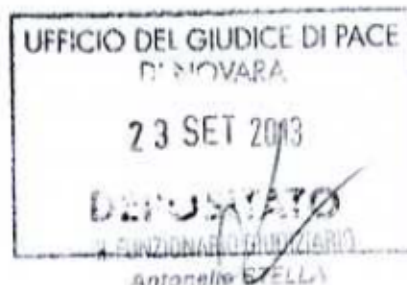
Definitivamente decidendo, ogni contraria istanza disattesa, accoglie la domanda attorea e, per l'effetto, dichiara tenuti e condanna [redacted] in solido tra loro, al pagamento della somma di euro 900,00 oltre ad Iva di legge ed interessi dal dovuto al saldo; nei limiti di competenza per valore del giudice adito;

condanna parte convenuta a rifondere alla parte attrice le spese sostenute pari ad euro 37,00 per contributo unificato ed euro 3,99 per marca da bollo ed euro 21,82 per spese di notifica.

Novara, 18.09.2013

Il Giudice di Pace

(dr.ssa Lucia Duella)



PUBBLICATA IL...