

N. R.G. 975/2011

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di NOVARA**  
Sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Angela Maria Nutini

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di Immobiliare S. di M. G. I Grado  
iscritta al n. r.g. **975/2011** promossa da:

**Immobiliare S.G. di M. G.** (C.F. #####), in persona  
del titolare M. G. , con il patrocinio, giusta delega a  
margine dell'atto di citazione, dell'avv. CHIMIENTI  
MASSIMO, elettivamente domiciliata C/O AVV. #####  
VIA ##### 28100 NOVARA

ATTORE

contro

**D. D.** (C.F. #####), con il patrocinio, giusta  
delega a margine della comparsa di costituzione e  
risposta, dell'avv. T C., elettivamente domiciliato in  
VIA ##### N. ## 28100 NOVARA, presso quest'ultimo  
difensore

CONVENUTO

OGGETTO: richiesta provvigioni

## **CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

### **Immobiliare S. di M. G.:**

1. accertare e dichiarare che il contratto di compravendita del ##/##/2010 rep. N. ####/#### a rogito notaio V. G. di Novara si è concluso per l'opera intermediatrice della ditta attrice;
2. conseguentemente condannare il sig. D. D. al pagamento in favore della ditta attrice, come rappresentata, della somma di € ##00,00 per le causali di cui in narrativa o di quella maggiore o minore ritenuta equa e giusta, oltre svalutazione monetaria, interessi ed Iva;
3. con sentenza provvisoriamente esecutiva come per legge e con vittoria di spese diritti ed onorario, spese generali, CAP ed Iva del presente giudizio in favore del sottoscritto procuratore, anticipatario.
4. In via istruttoria si chiede deferirsi interrogatorio formale al convenuto sulle posizioni di cui ai nn. 4, 5, 6, 7, 8 premettendo la dizione "vero che"; in caso di esito negativo, si chiede sin da ora ammettersi prova testimoniale sulle medesime posizioni, premettendo la dizione "vero che". Si indica a testa il signor M. Gianluca".

**D. D.:** Voglia l'On.le Tribunale adito, reietta ogni contraria istanza eccezione e deduzione,

Nel merito rigettare la domanda attrice perché infondata in fatto e in diritto con conseguente condanna al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio oltre IVA, CAP come per legge."

In via Istruttoria, richiamato tutto quanto in atti, ci si oppone alle istanze istruttorie avversarie tutte dedotte in atti per i motivi di cui alle memorie di costituzione, istruttori e ed autorizzata del 15/03/2012;

Si chiede inoltre, senza che ciò possa intendersi quale inversione dell'onere della prova, l'ammissione delle istanze istruttorie, in prova diretta e contraria (diretta ed indiretta) come capitolate e dedotte sia in atto di citazione ( cap. 1 - 11 ) che nelle memorie istruttorie ex art. 183 nr. 2 e nr. 3 cpc, con i testi ivi indicati Con vittoria delle spese e delle competenze di giudizio.

Con osservanza

## **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione ritualmente notificato, M. G., in qualità di titolare della IMMOBILIARE S. G. DI M. G., citava in giudizio D. D. chiedendone la condanna al pagamento della provvigione.

Si costituiva il convenuto negando la riconducibilità dell'affare all'attività svolta dall'agenzia e chiedendo dunque il rigetto della domanda.

La causa veniva istruita esclusivamente mediante la documentazione prodotta in atti ed all'udienza del 16 gennaio 2014 le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la medesima in decisione, concedendo i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

\*\*\*

Parte attrice deduce che l' IMMOBILIARE S. G. ricevette incarico nel gennaio 2010 da parte di M. A., che dichiarava di agire in nome e per conto di B. N. e F. M., di reperire un acquirente per il terreno di loro proprietà sito in Novara, censito al foglio ##, particelle nn. ###,###,###,###,###.

Deduce di avere fatto visionare il terreno il 4 febbraio 1010 a S. L. e a D. D. D. su richiesta dei medesimi.

Riferisce che S. Luca sottoscrisse "in proprio e famiglia D. D." la dichiarazione di presa visione del suolo (doc. 3 di parte attrice). Deduce di avere fornito ad essi l'indirizzo ed i recapiti di M. A. e di avere appreso in data 26 aprile 2010 mediante una comunicazione di posta elettronica inviata da S. L. che il terreno di cui sopra era stato acquistato da D. D., come poi effettivamente riscontrato acquisendo l'atto di compravendita notarile datato 24 giugno 2010. Nel costituirsi D. D. non ha negato di avere visionato l'immobile, avendo deciso di "aggregarsi all'incontro" che si svolse "presso il parcheggio del Centro Commerciale di Novara" alla presenza di S.L., S. S., E. C. e di "un ragazzo" dell'agenzia.

Ha dedotto che "dal parcheggio del Centro Commerciale, il gruppo si spostava in macchina di poche centinaia di metri per raggiungere, in via Valsesia, il parcheggio di un distributore di benzina in disuso". Ha riferito che fu "mostrato il terreno senza alcuna specificazione e/o individuazione dell'esatta ubicazione e dei relativi confini", precisando come "dalla strada" non vi fosse modo "di comprendere

quale fosse il terreno in oggetto".

Ha affermato che "a fronte di tale genericità ed approssimazione il sig. S. chiedeva agli incaricati dell'agenzia informazioni quantomeno per comprendere l'ubicazione del terreno" e che l'agenzia "precisando di non avere maggiori notizie in proposito" "rimandava in tal senso al geom. M. ".

Ha allegato che "dopo circa un paio di mesi, il sig. D. D. , si rivolgeva autonomamente al geom. M. posto che lo stesso aveva dimostrato di avere notizia della messa in vendita di terreni edificabili" e che "quest'ultimo proponeva e forniva i necessari ragguagli relativi al terreno di cui ai mappali ###,###,###,###,###, foglio ## e metteva in contatto il convenuto con i proprietari del terreno medesimo", consentendo così il perfezionarsi della compravendita.

Si è difeso deducendo di avere chiesto se vi fossero "oneri di mediazione" e di avere ricevuto risposta negativa dalla proprietà.

Ha evidenziato altresì come l'agenzia non fosse al corrente della metratura corretta del terreno, quantificata in 6000 m<sup>2</sup> anziché ##00 m<sup>2</sup>, non avesse neppure i dati anagrafici del convenuto e che gli estremi del geometra M. fossero stati forniti a S. Luca.

La domanda dell'attore è fondata e deve essere accolta per le motivazioni che seguono.

Non è contestato che D. D.abbia visionato, accompagnato da un incaricato dell'agenzia, i terreni successivamente acquistati.

Non è rilevante la circostanza che l'agenzia non sia stata in grado di mostrare esattamente la consistenza del terreno, non essendo contestato che i mappali fossero effettivamente visibili dal parcheggio del Centro Commerciale e del distributore in cui si svolse l'incontro ed essendo comprensibile, stante la tipologia del bene, la difficoltà nell'individuazione concreta di esso, specie in considerazione della sua estensione, pari a 5400 m<sup>2</sup>.

Non è neppure contestato che il mediatore abbia supplito alla carenza di informazioni fornendo i dati necessari per contattare il geometra M. A., che pacificamente trattava la vendita dei terreni in nome per conto della proprietà.

**Poco importa che tali dati siano stati materialmente forniti a S. L. o direttamente al convenuto perché non è contestato che quest'ultimo**

si fosse "aggregato" al primo; che la visita sia stata effettuata contemporaneamente da entrambi e che i medesimi fossero strettamente in contatto tra loro, come testimoniano la comunicazione di posta elettronica inviata all'agenzia immobiliare in data 26 aprile 2010 da parte del primo e la sottoscrizione della dichiarazione di presa visione da parte del medesimo, "in proprio e per famiglia D. D. Daniele", posto che, per quanto di per sé non impegni D. D., conferma come i medesimi fossero tra loro in contatto.

Non è comunque contestato che il convenuto abbia avuto modo di prendere contatti con M. A. proprio grazie alle informazioni ricevute dall'agenzia, difendendosi argomentando che, poiché tale messa in contatto sarebbe avvenuta solo indirettamente, nulla dovrebbe essere riconosciuto titolo di provvigione.

Tale difesa non coglie tuttavia nel segno. Si configura, infatti, la mediazione indiretta qualora l'agente immobiliare "si limiti a segnalare l'affare ad altri, il quale poi provvede a ricercare il contraente ed a stabilire il contatto tra le parti" (Cass., Sez. 3, sentenza n. 1233 del 04/02/2000): nel caso di specie, invece, D. D. DANIELE, pur non avendo fornito i propri dati anagrafici all'agenzia, ha visionato direttamente l'immobile grazie a quest'ultima e sempre grazie ad essa, partecipando all'incontro organizzato presso lo studio del geometra M. , ha potuto conseguire le ulteriori informazioni utili alla stipula del contratto.

Non vi è stata pertanto la segnalazione dell'affare al terzo - S. Luca - con messa in relazione fra i futuri contraenti da parte di quest'ultimo, ma la segnalazione dell'affare direttamente al convenuto che, visionato almeno sommariamente l'immobile e conseguite le ulteriori informazioni necessarie dal geometra M. Antonio, ritenutolo di proprio interesse, ha successivamente provveduto a stipulare il contratto.

Non rileva, da ultimo, che, ricevuta la richiesta di provvigione in data 3 maggio 2010 (doc. 5), D. D. abbia chiesto alla proprietà se vi fossero o meno oneri di mediazione ricevendo risposta negativa **perché è noto che il diritto al provvigione sorge dalla semplice messa in contatto fra i futuri contraenti e che fu proprio il promissario acquirente, come sopra motivato, ad avvantaggiarsi tale attività mediatrice.**

Conclusivamente, rilevato che D. D. non ha contestato la quantificazione della provvigione nel 3% del valore dell'affare, il medesimo va condannato a pagare in favore della IMMOBILIARE S. G. DI M. G. la somma di € ##00,00 oltre Iva ed oltre interessi legali dalla data della messa in mora, 10 novembre 2010 (doc. 11 di parte attrice) fino al saldo effettivo, non essendo invece dovuta la rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta.

All'esito del giudizio consegue la condanna del convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore di parte attrice.

Dette spese devono essere liquidate in applicazione del DM 10 marzo 2014 n. 55, essendo determinante, al fine della individuazione della legge applicabile in materia di spese di lite, il momento della liquidazione delle stesse (cfr. art. 28 del citato D.M. e SS.UU. sentenza 12.10.2012 n° 17406).

Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 10 marzo 2014 n. 55 il compenso è liquidato per fasi e si tiene conto "delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate".

Lo scaglione applicabile risulta, dunque, essere quello da €5200,01 a €26.000,00, che prevede per la fase di studio della controversia il valore medio di €875,00, per la fase introduttiva del giudizio il valore medio di €740,00, per la fase istruttoria e/o di trattazione il valore medio di €1600,00 e per la fase decisionale il valore medio di €1620,00.

Nel caso di specie deve darsi atto, da un lato, della completezza dell'atto di citazione, con conseguente incidenza sulla valutazione della fase di studio; della attività istruttoria limitata al deposito delle memorie ex artt. 183, comma VI nn. 2 e 3 c.p.c.; dall'altro lato, con riferimento al giudizio nel suo complesso, deve valutarsi

il valore e la non rilevante complessità della controversia, nonché il risultato positivo conseguito dalla parte attrice.

Tutto ciò considerato, richiamata la discrezionalità del Giudice nell'applicazione dei valori medi e la facoltà di aumento e di diminuzione dei medesimi nei termini previsti dall'art. 4 del D.M. succitato, risulta equo, anche alla luce della nota spese depositata, liquidare in favore di parte attrice, con condanna a carico del convenuto la somma di € 2100,00 a titolo di compenso professionale (di cui €550,00 per la fase di studio, la somma di €300,00 per la fase introduttiva, €550,00 per la fase istruttoria, di €700,00 per la fase decisoria) e la somma di €207,00 per anticipazioni e spese, oltre al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale ex art. 2 D.M. 10 marzo 2014 n. 55 ed oltre agli accessori di legge.

Dette spese vengono distratte in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Condanna D. D. a pagare in favore della IMMOBILIARE S. G. DI M. G. la somma di € ##00,00 oltre IVA, oltre interessi legali dal 10 novembre 2010 fino al saldo effettivo;
2. condanna D. D. a rifondere in favore della IMMOBILIARE S. G. DI M. G. le spese di lite, che si liquidano in € 2100,00 per compenso professionale, € 207,00 per anticipazioni e spese, oltre al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale ed oltre accessori di legge, con distrazione in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Novara, 14 aprile 2014

Il Giudice  
dott.ssa Angela Maria Nutini