

N. 1304/18 SENT.
N. 2233/18 REP.
N. 5122/15 R.G.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica in persona del G.O.T., DOTT. MAXIMILIANO LENZI, ha pronunciato la seguente

SENTENZA EX ART. 281 SEXIES C.P.C.

nella causa civile iscritta a ruolo il 23.06.2015, al n. 5122/2015 R. G., e promossa con atto di citazione

DA

IMMOBILIARE LA CORTE DEI MIRACOLI S.A.S. DI ZOCHE STEFANIA & C. corrente in Vicenza, Piazzola San Giuseppe n. 4, P.I. 03041220249, rappresentata e difesa dall' Avv. Francesco Fontana e dall'Avv. Nicola Alberti del Foro di Vicenza, ed elettivamente domiciliata presso Alberti & Fontana s.t.p. sito in Vicenza, Via Araceli n. 2, come da mandato a margine dell'atto di citazione depositato il 23.06.2015,

- ATTRICE -

CONTRO

), residente in Vicenza, Via
rappresentato e difeso dall'Avv _____, del Foro di
con domicilio eletto presso l'indirizzo PEC

- CONVENUTO-

In punto: Pagamento somme

All' udienza innanzi al G.O.T. del 10.05.2018 il procuratore dell'attrice precisa le proprie conclusioni da foglio depositato telematicamente; il procuratore di parte convenuta come da memoria ex art. 183 VI° comma n. 1 c.p.c.; i procuratori discutono la causa a seguito della quale il Giudice pronuncia la seguente sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione depositato in data 23.06.2015, l'agenzia Immobiliare Corte dei Miracoli sas di Zocche Stefania & C. conveniva in giudizio al fine di ottenere la condanna del convenuto al pagamento delle provvigioni maturate, a seguito dell'attività di intermediazione immobiliare, avente ad oggetto un compendio immobiliare sito in Comune di (VI), Via Esponeva l'attrice: che sin dal 2012 il convenuto le aveva conferito incarico di mediazione, al fine di reperire un immobile; che l'attrice si attivava in tale senso, proponendogli anche l'immobile su citato, di proprietà dei sigg.ri , che, visto l'interesse del convenuto, tra ottobre e novembre 2013 venivano effettuati vari sopralluoghi, anche alla presenza di tecnici, al fine di valutare la possibilità di eseguire dei lavori e degli interventi all'immobile; che seguivano delle trattative per addivenire alla stipula della compravendita, nel corso delle quali il convenuto manifestava l'intenzione di chiudere l'affare corrispondendo il prezzo di €. 700.000,00; che seguivano degli incontri al fine di raggiungere con i venditori un accordo sul prezzo; che a settembre 2014 l'attrice apprendeva dal Vicentini che costui aveva venduto l'immobile; che, in effetti, in data 19.12.2014, , moglie del convenuto, tramite il figlio che aveva agito in sua rappresentanza, aveva stato stipulato il rogito, avente ad oggetto la vendita del compendio immobiliare di Creazzo, Via che in data 26.01.2015 l'attrice, tramite il proprio difensore, chiedeva al convenuto la corresponsione delle provvigioni maturate per l'attività di mediazione svolta. Non avendo il convenuto riconosciuto all'attrice alcunché, in via stragiudiziale, l'Immobiliare Corte dei Miracoli adiva il presente Tribunale, al fine di ottenere la condanna di al pagamento di €. 14.000,00, a titolo di provvigioni, pari al 2% del prezzo pagato per l'acquisto del

compendio immobiliare, in applicazione delle tariffe previste nella Raccolta degli Usi della Provincia di Vicenza, tenuta dalla Camera di Commercio di Vicenza.

Costituendosi in giudizio, il convenuto respingeva ogni avversa pretesa sostenendo: di aver reperito, autonomamente, il venditore dell'immobile per cui è causa, per il tramite del figlio; che l'attrice si era, quindi, solo interessata ad organizzare gli incontri successivi tra le parti e a trasmettere un certo numero di proposte reciproche senza, tuttavia, riuscire a mediare le posizioni e a far concludere l'affare; che il prezzo che il convenuto era disposto a pagare (€ . 650.000,00) non era in linea con quanto richiesto dal venditore (€ . 730.000,00) e che, pertanto le trattative, alla fine del 2013 venivano abbandonate; che le trattative venivano, poi, riprese dalla sig.ra [redacted], la quale contattava l'agente immobiliare del venditore [redacted], tale

[redacted]; che a seguito di trattative completamente nuove e indipendenti, la sig.ra [redacted] raggiungeva un accordo con il venditore, a seguito del quale, nel dicembre del 2014, acquistava dal [redacted] l'immobile, al prezzo di € . 700.000. Il convenuto contestava, quindi, che fra l'attività prestata dall'agenzia immobiliare attrice e la conclusione della compravendita, vi fosse stato un nesso causale che la legittimasse a percepire le richieste provvigioni. Inoltre, in parte motiva, rilevava che il convenuto non avesse la legittimazione passiva a stare in giudizio, in quanto, la vendita dell'immobile era stata del tutto indipendente dall'opera svolta dal mediatore e aveva visto quale acquirente altro soggetto, la sig.ra [redacted]. non si trattava, quindi di mera sostituzione di soggetti ma di due vicende completamente indipendenti. Infine, il convenuto contestava la quantificazione delle provvigioni chiedendo che, qualora fosse stato accertato l'apporto causale da parte dell'attrice alla conclusione dell'affare, venisse diminuita dal Giudice, ai sensi dell'art. 1755 II° comma c.p.c.

La domanda attorea è fondata e deve trovare accoglimento.

Non è contestata la circostanza che il convenuto abbia incaricato la società attrice di svolgere attività di intermediazione immobiliare, al fine di addivenire all'acquisto di un immobile nel territorio del vicentino.

E', infatti, lo stesso convenuto, che a pag. 3 della comparsa di costituzione e risposta scrive: " *E' nell'ambito di questa ricerca che ha iniziato a selezionare diversi annunci di vendita, chiedendo a Corte dei Miracoli (il mediatore su cui, nel frattempo, aveva deciso di concentrare la sua attenzione) di prendere contatto con i venditori ritenuti pappabili.*"

Il convenuto, tuttavia, prosegue nella comparsa di costituzione, affermando che sarebbe stato il proprio figlio, _____, a venire a conoscenza del fatto che il sig. Vicentini avesse intenzione di vendere l'immobile di Creazzo, Via _____ e che l'agenzia immobiliare attrice si sarebbe solo interessata ad organizzare gli incontri successivi fra le parti.

Ora, appare poco plausibile che l' _____ avesse reperito personalmente l'immobile e, poi, abbia ritenuto, ugualmente, di incaricare un'agenzia immobiliare per seguire le trattative, in quanto la funzione primaria che svolge un'agenzia immobiliare è quella di mettere in contatto l'acquirente con il venditore e questa è la ragione per la quale l'intermediario viene contattato.

In merito all'attività svolta, poi, dall'attrice, risulta dalle email prodotte in causa (doc. da 4 a 9 fasc. att.) ed, in ogni caso, non è contestato dal convenuto, che l'agenzia Corte dei Miracoli, nella vicenda per cui è causa, abbia eseguito vari sopralluoghi con l' _____ presso l'immobile, anche con dei tecnici, al fine di valutare la possibilità di costruire una piscina (doc.4) e di eseguire dei lavori di ampliamento (doc. 5) ed abbia eseguito le trattative con il venditore, con la formulazione di proposte di acquisto da parte dell' _____ al fine di raggiungere un accordo sul prezzo (doc. 6,7,8 e 9). La suddetta attività si deve ritenere che abbia avuto, senz'altro, una rilevanza causale nella conclusione del contratto di compravendita avvenuta, poi, nel dicembre 2014.

Risulta dalla documentazione, ed è anche stato dichiarato dall'attrice, che l'attività di intermediazione dell'agenzia immobiliare si sia interrotta a dicembre 2013 mentre la sig.ra Jelica _____ risulta aver stipulato il contratto definitivo a dicembre 2014: tale circostanza non è un elemento idoneo a far venire meno il nesso causale, tanto più

considerato che emerge che già in data 30 aprile 2014 (doc. 10 fasc. att.), la sig.ra
ed il avessero sottoscritto, per l'intero compendio immobiliare, due
contratti preliminari di compravendita, con i quali, avevano, pertanto, definito l'affare.
Il breve lasso di tempo, intercorso fra l'interruzione dell'attività dell'agenzia attrice ed i
contratti preliminari, fa ritenere che senz'altro l'affare si sia concluso sulla scorta delle
trattative svolte ad opera dell'agenzia Corte dei Miracoli e fa, viceversa, escludere che
possano essere subentrati fatti nuovi o, comunque, totalmente estranei a quelli che
erano presenti nel precedente mese di dicembre, che abbiano determinato in modo del
tutto autonomo le parti ad addivenire alla conclusione dell'affare.

Anche il prezzo finale di acquisto del compendio immobiliare, che risulta dal rogito
(doc. 10 fasc. attoreo) essere stato di complessivi €. 700.000,00, non si discosta, in
modo significativo, dal prezzo che l'Agenzia Corte dei Miracoli stava trattando con il
venditore Vicentini nei mesi di novembre 2013, che risulta essere stato pari ad €. 715.000,00 (si veda il doc. 8 email del 26.11.13, con la quale l'attrice consiglia
all'Obradovic di offrire al Vicentini €. 715.000,00, tenuto conto che il venditore era
fermo nel richiedere un prezzo di €. 730.000,00). Dalle email prodotte, risulta che
l'attrice abbia tentato di mediare fra il prezzo voluto dal Vicentini, €. 730.000,00 e
quello che era disposto a pagare l' ; €. 700.000,00 comprensivi di spese
notarili e provvigioni (importo che risulta dall' email del 5.11.13 dell' doc.6)
ma che fosse il Vicentini a non accettare di diminuire il prezzo. Ora, la circostanza
che il Vicentini abbia accettato, pochi mesi dopo, un prezzo leggermente inferiore, non
azzerava, di certo, il ruolo che ha avuto l'agenzia Corte dei Miracoli, al fine di trovare un
accordo, dovendosi ritenere, piuttosto, che il passare di qualche mese sia stato utile
per far decidere alle parti di spostarsi dalle precedenti posizioni assunte in riferimento
al prezzo. Una differenza di prezzo, che, peraltro, nel caso di specie non è notevole,
non può far ritenere che si sia concluso un affare in sé diverso da quello che era stato
trattato inizialmente dall'agenzia.

Nemmeno la circostanza, poi, che l'agenzia immobiliare non abbia seguito la fase finale di stipula dei contratti preliminari e del rogito definitivo, è sufficiente a far venire meno il nesso causale fra l'attività di mediazione svolta nelle precedenti fasi e consistita nella messa in relazione delle parti e nella trattativa del prezzo, e la conclusione dell'affare.

Infine, si deve valutare la circostanza, rilevata dal convenuto, che il soggetto che è ha stipulato la compravendita non sia stato il convenuto Goran ma la sig.ra Jelica rappresentata per procura dal figlio Obrad. Essendo l'acquirente Jelica moglie del soggetto da cui l'agenzia immobiliare ha affermato aver ricevuto l'incarico per la mediazione, fatto non contestato dal convenuto, e con il quale risulta che l'agenzia abbia sempre interloquuto via email (si vedano le email prodotte agli atti), il legame di parentela deve far ritenere che sia stato unico il centro di interessi, a favore del quale l'agenzia Corte dei Miracoli ha svolto l'attività di intermediazione. Quindi, la circostanza che il marito, in fase di stipula del rogito abbia deciso che l'acquirente dell'immobile dovesse essere la propria moglie, non fa venire meno il vantaggio che anche costui ha ricevuto dall'intervento dell'agenzia, dovendosi ritenere la sostituzione del soggetto acquirente frutto di una decisione personale dell' e del tutto marginale nell'economica complessiva dell'affare.

Accertata l'intervenuta mediazione da parte dell'Agenzia Corte dei Miracoli, per la compravendita dell'immobile per cui è causa, deve essere ora quantificata la provvigione dovuta alla stessa, da parte del convenuto.

Dalla documentazione prodotta (doc.10 fascicolo attoreo) risulta che il prezzo pattuito per l'acquisto del compendio immobiliare sito a Creazzo Via (), sia stato pari ad € 700.000,00: in assenza di un accordo sulla provvigione da parte dell'agenzia immobiliare e del , si ritiene di quantificare la provvigione sulla base della Raccolta degli Usi della Provincia di Vicenza, presso la Camera di Commercio di

Vicenza, la quale prevede che per l'attività di mediazione avente ad oggetto immobili, sia dovuta una provvigioni pari al 2% del prezzo della compravendita.

Le spese di causa devono essere poste a carico del convenuto che è risultato essere soccombente e vengono liquidate ai sensi del D.M. 55 /2014, facendo riferimento allo scaglione in cui è compresa la somma al cui pagamento è stato condannato il convenuto (5.201- 26.000) applicando i valori medi.

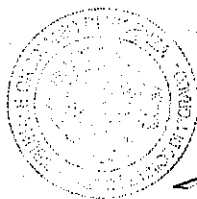
P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa, ogni altra domanda ed eccezione disattesa, così decide:

- Accerta il diritto della società Immobiliare Corte dei Miracoli s.a.s. di Zocche Stefania & C. alla provvigione per l'attività di mediazione svolta a favore di Goran Obradovic e per l'effetto condanna quest'ultimo a pagare all'attrice la somma di €. 14.000,00, oltre IVA al 22% oltre agli interessi legali maturati dalla messa in mora del 26.01.2015 sino al saldo effettivo.

- Condanna il convenuto al rimborso delle spese di lite sostenute dall'attrice nel presente giudizio, che liquida in €. 4.835,00, oltre IVA e CPA come per legge, spese generali e spese esenti IVA documentate.

Così deciso in Vicenza il 10.05.2018



IL GIUDICE

Dr. Maximiliano Lenzi

IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario
Annalisa Montanaro

IL CANCELLIERE

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL

18 MAG 2018

IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario
Annalisa Montanaro