

**Tribunale di Verona – Sentenza 7.3.2012
(Composizione monocratica - Giudice Lanni)**

SENTENZA

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale Civile e Penale in composizione monocratica nella persona del dott. Pier Paolo Lanni,

visti gli atti e le conclusioni formulate dalle parti tramite il richiamo ai rispettivi atti introduttivi;

preso atto della discussione della causa;

considerato in fatto e in diritto che:

- G. M., con atto di citazione notificato il 27.11.08, ha convenuto in giudizio la L. I. S.r.l., chiedendone la condanna al pagamento della provvigione dovuta per l'attività di mediazione espletata dall'attore in favore della convenuta tra gennaio e febbraio 2006 in relazione all'acquisto dell'immobile della R. T. sito in ..., via ...;
- la convenuta ha contestato tale domanda, deducendo che: l'attore non aveva prestato alcuna attività di mediazione consapevolmente accettata dalla parte; le trattative con la R.T., peraltro mera utilizzatrice dell'immobile in virtù di contratto di locazione finanziaria stipulato con la H. V. L., si erano protratte per più mesi, subendo svariate interruzioni, ed erano state tenute direttamente dalle parti stesse tramite i loro consulenti; al termine di tali trattative nell'autunno del 2006, con il consenso della R. T., la convenuta era subentrata nel rapporto di locazione finanziaria avente ad oggetto l'immobile, acquistandone la disponibilità;
- orbene, ai fini della decisione va premesso che: 1) “il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non

richiedendosi che, tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la "messa in relazione" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto. Ne consegue che la prestazione del mediatore ben può esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, sempre che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata (nella specie, il diritto alla provvigione è stato riconosciuto al mediatore che aveva fissato un appuntamento presso il cantiere della società alienante, aveva fatto visionare al futuro acquirente l'intero complesso edilizio oggetto della trattativa ed aveva mostrato una delle unità immobiliari di cui il complesso stesso si componeva, senza attribuire rilievo ostativo all'intervallo di circa sette mesi intercorso tra tale attività e la conclusione del contratto)": v. Cass. n. 3438/02; 2) "L'affare, la cui conclusione per effetto dell'intervento del mediatore genera il diritto di quest'ultimo alla provvigione, deve intendersi in senso generico ed empirico, come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti. Condizione perché sorga il diritto alla provvigione è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sè nella

stipulazione conclusiva, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale” (Cass. n. 11467/01);

- nel caso di specie è stata acquisita la prova del fatto che: a) la possibilità di “acquistare” l’immobile dedotto in giudizio sia stata segnalata alla convenuta dall’attore; b) quest’ultimo abbia accompagnato la convenuta in occasione della prima visita dell’immobile mettendolo in relazione con il legale rappresentante della società all’epoca utilizzatrice (la R. T.); c) l’attore abbia anche trasmesso, dopo il sopralluogo, delle fotografie dell’immobile;
- in questa prospettiva è sufficiente richiamare la deposizione di S. R., nel complesso immune da censure di inattendibilità, il riconoscimento contenuto nella parte finale di pagina 3 della comparsa di costituzione e risposta e l’e-mail prodotta come documento n. 6 del fascicolo di parte attrice;
- tenuto conto di tali circostanze di fatto può giudicarsi acquisita la prova dell’apporto causale dell’attore e dell’identità dell’affare concluso, nei termini su esposti;
- ed infatti, la circostanza che dopo il suddetto contatto iniziale le trattative sia proseguite a più riprese, coinvolgendo altri professionista e la società di leasing effettivamente proprietaria dell’immobile (oltre che ovviamente l’utilizzatore), non esclude che proprio il contatto iniziale abbia costituito il presupposto indefettibile di tutta la fase successiva di trattative (in altri termini, non vi sono elementi per ritenere che senza la segnalazione dell’affare e la messa in relazione da parte dell’attore, la convenuta sarebbe comunque venuta a conoscenza della disponibilità dell’immobile ed avrebbe comunque instaurato trattative per la sua acquisizione);

- inoltre, la stipulazione di un contratto di leasing (comportante il subentro della posizione dell'utilizzatore originario), invece che un contratto di compravendita, quantunque abbia coinvolto anche un soggetto diverso dall'originario utilizzatore (la società di leasing), deve comunque considerarsi come un affare inteso in senso generico ed empirico, idoneo a consentire nel tempo l'acquisto del diritto di proprietà dell'immobile da parte della convenuta, e quindi come un'operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, in grado di realizzare l'interesse inizialmente perseguito dalla convenuta e provocato dalla suddetta "messa in relazione";
- la domanda dell'attore deve quindi giudicarsi fondata e va accolta;
- in particolare con riferimento al quantum, va rilevato che: a) la misura della provvigione non è stata concordata dalle parti; b) non può farsi riferimento alla raccolta di usi pubblicata dalla Camera di Commercio (che non contempla, tra le fattispecie negoziali mediate, il contratto di leasing); c) la provvigione deve quindi essere determinata equitativamente dal giudice in base all'art. 1755 c.c.;
- più precisamente, tenuto conto delle percentuali di provvigione previste dalle raccolte di usi su indicate in caso di compravendita e locazione, nel caso di specie si giudica equo riconoscere al mediatore una somma pari all'1,5 % della somma oggetto del contratto di leasing;
- la domanda dell'attore va quindi accolta limitatamente alla somma di € 20.400, oltre IVA, ed oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- le spese di lite seguono la soccombenza e vanno quindi poste a carico della convenuta nella misura liquida in dispositivo (in rapporto al valore per cui è accolta la domanda);

P.Q.M.

1. accoglie la domanda dell'attore e quindi condanna la L. I. S.r.l. a pagare in favore di G. M. la somma di € 20.400, oltre IVA, ed oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
2. condanna la L. I. s.r.l. a rimborsare a G. M. le spese di lite che liquida in complessivi € 6500, di cui € 400 per spese ed €100 per diritti, oltre rimborso forfettario delle spese generali ed accessori di legge