

**SENTENZA**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

in composizione monocratica nella persona del dott. Pier Paolo Lanni,  
visti gli atti e le conclusioni formulate dalle parti attraverso il richiamo dei  
rispettivi atti introduttivi;  
preso atto della discussione della causa;

*considerato in fatto e in diritto che:*

- la ditta A. V. di C. R., deducendo di aver messo in contatto, tramite il proprio “impiegato amministrativo” A. F. e nell’ambito di un rapporto di mediazione, A. D. A. e la moglie N. A. con P. T., proprietario con R. A., O. F. e R. F., proprietario di una villa in, e di aver così provocato la stipulazione tra i convenuti di un contratto di compravendita della villa medesima, sottoscritto il 27/1/09, ha chiesto la condanna dei convenuti al pagamento delle provvigioni rispettivamente dovute, quantificate in € 29.700 per la parte venditrice e i €14.850 per ciascuna delle parti acquirenti;
- in particolare l’attrice ha dedotto di aver appreso da F. P. la notizia della ricerca di una villa in da parte di A. D. A. e da A. M. la notizia della messa in vendita della villa di P. T. e di aver fissato il 29/7/08 un appuntamento tra le parti con sopralluogo presso l’immobile;
- i convenuti, nel costituirsi in giudizio, ha contestato la domanda dell’attrice, replicando che la messa in contatto tra le parti era avvenuta ad opera di altre persone, senza alcuna consapevolezza del ruolo assunto da A. F., ed eccependo comunque la mancata iscrizione di quest’ultimo al ruolo dei mediatori;

- il convenuto P. T. ha inoltre richiesto la condanna dell'attrice al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c.;
- orbene, con specifico riferimento alla questione della mancata iscrizione al ruolo dei mediatori di A. F., va premesso che il rapporto di mediazione dedotto in giudizio si è esaurito prima dell'entrata in vigore dell'art. 73 del D.L.vo n. 16147/10, sicché deve farsi riferimento alla formulazione della legge n. 39/89 precedentemente in vigore (v. sul punto Cass. n. 16147/10);
- ciò posto, va osservato in termini generali che: a) l'art. 2 della legge n. 39/89 ha previsto per tutti coloro che svolgano attività di mediazione l'obbligo di iscrizione ad un apposito ruolo istituito presso la camera di commercio, industria ed artigianato, con la precisazione che "l'iscrizione al ruolo deve essere richiesta anche se esercitata in modo occasionale e discontinuo da coloro che svolgono ... attività per la conclusione di affari relativi ad immobili ..."; b) l'art. 6 della medesima legge ha previsto che "hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli" e l'art. 8 prevede che: "chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa ..."; c) l'art. 3 della medesima legge ha previsto che "l'iscrizione nel ruolo è a titolo personale; l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto nel ruolo" e che "tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo"; d) l'art. 11 del D.M. 21 dicembre 1990 (regolamento recante norme di attuazione della l. 3 febbraio 1989 n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione) ha previsto che "quando l'attività di mediazione sia esercitata da una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo devono essere posseduti dai legali o dal legale

rappresentante della società stessa ovvero da colui che è preposto dalla società a tale ramo d'attività" e che "la società è tenuta a comunicare alla camera di commercio, industria, artigianato, agricoltura le eventuali variazioni del o dei rappresentanti legali, nonché di tutti coloro che concludono affari per suo conto";

- il tenore letterale di queste ultime disposizioni e la loro interpretazione logica in base alle altre disposizioni richiamate (dalle quali emerge la volontà legislativa di assoggettare al controllo amministrativo dell'iscrizione tutti coloro che svolgono in concreto un'attività di mediazione rivolta all'esterno), ha indotto la giurisprudenza ad affermare condivisibilmente che, in caso di attività di mediazione esercitata in forma di impresa organizzata, l'obbligo di iscrizione nel ruolo sussiste non solo per il legale rappresentante della società o comunque per l'imprenditore, ma anche per i suoi dipendenti ed i suoi collaboratori che esercitino all'esterno, per conto dell'impresa e nei confronti degli intermediari, attività tipiche del mediatore, quali il recepimento della sottoscrizione dell'incarico di mediazione e la gestione diretta dei contatti con gli intermediari (v. Cass. n. 8697/02: "per gli ausiliari della società di mediazione è prescritta l'iscrizione nel ruolo solo quando, per conto della società, risultino assegnati allo svolgimento di attività mediatizia in senso proprio, della quale compiono gli atti a rilevanza esterna, con efficacia nei confronti dei soggetti intermediari, ed impegnativi per l'ente da cui dipendono; essa non è invece richiesta per quei dipendenti della società che esplicano attività accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione, in funzione di ausilio ai soggetti a ciò preposti"; v., inoltre, Trib. Venezia 9/10/02: "qualora l'attività [di mediazione] sia svolta in forma d'impresa societaria non basta che all'interno della compagine aziendale vi sia un soggetto abilitato, occorrendo invece che quest'ultimo intervenga personalmente" mentre "è nullo il

contratto sottoscritto, per conto di una società che esercita attività di mediazione, da un soggetto non iscritto nel ruolo degli agenti degli affari in mediazione”);

- nella fattispecie in esame è pacifico (in quanto dedotto nell’atto di citazione, riconosciuto dall’attrice in sede di interrogatorio libero e confermato da A. F. in sede di esame testimoniale) che: a) gli unici contatti dell’attrice con i convenuti siano avvenuti tramite A. F., dipendente non iscritto al ruolo dei mediatori; b) quest’ultimo, infatti, secondo la ricostruzione contenuta nell’atto di citazione, avrebbe messo instaurato i contatti con gli intermediati e li avrebbe messi in contatto;
- tali dati di fatto, valutati alla luce delle considerazioni su esposte in merito alla necessità dell’iscrizione nel ruolo per tutti coloro che svolgano attività di mediazione in senso proprio per conto di una società o di un’impresa organizzata, non possono che condurre all’affermazione della nullità del rapporto di mediazione dedotto in giudizio e dell’inesigibilità della provvigione richiesta dall’attrice, per effetto del disposto dell’art. 6 della legge n. 39/89;
- la domanda dell’attrice deve quindi giudicarsi infondata e va rigettata;
- va altresì rigettata la domanda di risarcimento danni ex art. 96 c.p.c. proposta dal convenuto T., in quanto non è configurabile una responsabilità processuale aggravata dell’attrice;
- le spese di lite seguono la soccombenza;

#### **P.Q.M.**

1. rigetta le domande dell’attrice;
2. rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c del convenuto T.;
3. condanna la ditta A. V. di C. R. a rimborsare ai convenuti costituiti le spese di lite, che liquida in: 1) € 5000, di cui € 73 per spese ed € 1700 per diritti, oltre rimborso forfetario, iva e cpa, in favore di A.

D. A. e N. A., in solido; 2) € 4200, di cui € 1500 per diritti ed il resto per onorari, oltre rimborso forfetario, iva e cpa, in favore di P. T..

Verona, 17/4/12

**IL GIUDICE**

dott. Pier Paolo Lanni