

16761/2011

SENT. 16761/2011  
C.R.O.N. 7558/2011  
Rep. 16/11/12

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**SEZ. VIII**

In persona del Giudice Unico dott. Simone Antonio Castelnuovo ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile di primo grado iscritta al n. 63735/2008 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2008 in decisione sulle conclusioni precisate all'udienza del 19 aprile 2011 vertente

**TRA**

**AVENTINO S.r.l. P.IVA 0924031008** in persona del legale rappresentante, con sede legale in Roma via Luca della Robbia n. 78, elettivamente domiciliata in Roma piazza G. Mazzini n. 27 presso lo studio dell'avv.to Franco Mainetti che la rappresenta e difende giusta delega a margine dell'atto di citazione.

**ATTORE -**

**ROSSI ANTONIO c.f. RSS NTN 41L02 H501 N** elettivamente domiciliata in Roma via R. Borghi n. 32/D presso lo studio dell' Avv.to Michele D'Ippolito che lo rappresenta e difende giusta delega in margine della comparsa di costituzione e risposta.

**-CONVENUTO-**

**CROCE AMEDEO** elettivamente domiciliato in Roma via Piemonte n. 39/A presso lo studio degli'avv.ti Alessandro Tomaselli che lo rappresenta e difende giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**-CONVENUTO-**

**FABIANA FALCIONI cf. FLC FBN 65P48 H501 J** elettivamente domiciliata in Roma piazza G. Mazzini n. 27 presso lo studio degli'avv.ti Franco Mainetti e Barbara De Siatì che la rappresentano e difendono giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta.

**-TERZO INTERVENUTO-**

Oggetto: contratto di mediazione

**CONCLUSIONI**

Per l'attore come da memoria ex art. 183 c.p.c.; per i convenuti come da memoria ex art. 183 c.p.c.; per l'intervenuto come da memoria ex art. 183 c.p.c.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la società **AVENTINO S.r.l.**, in persona del legale rappresentante, citava in giudizio la signora **ROSSI ANTONIO** e **CROCE AMEDEO** esponendo di aver intermediato la vendita dell'immobile in Roma via Matteucci n. 134 e di aver maturato il diritto alla provvigione; chiedeva che i convenuti fossero condannati al pagamento della residua parte di provvigione non versata ed in particolare il signor **ROSSI ANTONIO** a pagare la somma di € 10.800,00 ed il signor **CROCE AMEDEO** a pagare la somma di € 7.920,00.

La **AVENTINO S.r.l.** sosteneva di aver ricevuto incarico di mediazione per la promozione dell'immobile in Roma via Matteucci n. 134 dal signor **CROCE AMEDEO** per il prezzo di € 430.000,00 e di vedersi riconosciuta la provvigione pari al 3% oltre iva sul prezzo di vendita; in data 5 marzo 2008 il signor **ROSSI ANTONIO** formulava, tramite la stessa società di mediazione, proposta di acquisto per € 420.000,00, depositando assegno di € 10.000,00 per attestare la serietà della proposta stessa; in data 6 marzo 2008 il signor **CROCE AMEDEO** accettava la proposta di acquisto che veniva consegnata al medesimo dalla sig.ra Falcioni, anche il sig. **ROSSI ANTONIO** riconosceva di dover la provvigione nella misura di € 12.900,00 oltre iva.

In data 21 marzo i signori **CROCE AMEDEO** e **ROSSI ANTONIO** riferirono all'agenzia di aver sottoscritto preliminare di vendita; il signor **CROCE AMEDEO** versava metà della provvigione pari ad € 7.560,00 ed il signor **ROSSI ANTONIO** versava metà della provvigione pari ad € 10.800,00; l'attrice inviava diverse diffide ai convenuti per ottenere il residuo delle provvigioni maturate.

Si costituiva il convenuto **ROSSI ANTONIO** con comparsa di risposta depositata in cancelleria in data 23 gennaio 2009 contestando i motivi della domanda attrice ed eccependo il mancato rispetto dei doveri del mediatore non avendo segnalato trascrizioni e d iscrizioni pregiudizievoli, la nullità degli atti sottoscritti dal medesimo in via riconvenzionale chiedeva la restituzione dell'importo di € 10.800,00 inoltre il risarcimento dei danni subiti dal **ROSSI ANTONIO** quantificati in € 6.000,00; chiedeva l'autorizzazione alla chiamata di terzo in causa nella persona di **FABIANA FALCIONI**.

Si costituiva il convenuto **CROCE AMEDEO** con comparsa di risposta depositata in cancelleria in data 25 marzo 2009 contestando i motivi della domanda attrice ed eccependo la mancata informazione di vincoli sull'immobile da acquistare.

Si costituiva la terza chiamata **FABIANA FALCIONI** con comparsa di risposta depositata in cancelleria in data 12 giugno 2009 contestando il mancato adempimento di informare le parti di vincoli che gravavano sull'immobile oggetto di mediazione, eccependo la carenza di legittimazione passiva ed inammissibilità della chiamata in causa.

Istruita la causa, ammessi interrogatori formali, escussi i testi, esperito il tentativo di conciliazione, le parti precisavano le conclusioni definitive e la causa veniva trattenuta in decisione, con concessione di termini ex art. 190 c.p.c. sino al 11 luglio 2011.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Letti gli atti;

preso atto degli interrogatori formali e delle dichiarazioni dei testimoni

La domanda dell'attrice va accolta per quanto di ragione.

A norma dell'art. 1755 c.c. il mediatore ha diritto alla provvigione se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

Sul punto i documenti versati in atti provano la conclusione dell'affare cosicché si deve ritenere maturato il diritto alla provvigione da parte della **AVENTINO S.r.l.**

Se non che i convenuti eccepiscono la scarsa professionalità dell'agenzia allorché non comunica alle parti "circostanze relative alla valutazione e sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esso" art. 1750 c.c. in particolare l'esistenza di pregiudiziali iscritte sull'immobile oggetto del mandato di vendita.

Orbene sul punto va rilevato che la proposta di mandato a vendere sottoscritta in data 10 dicembre 2007 dal **CROCE AMEDEO** non riporta altre pregiudiziali se non quella relativa ad una ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo ipotecario concesso dal Monte dei Paschi di Siena; si sottolinea come nell'interrogatorio formale **CROCE AMEDEO** si qualifichi come "consulente immobiliare e amministratore di agenzia immobiliare" pertanto già dalla prima lettura degli atti appare un comportamento poco limpido da parte del convenuto che indica, come unica pregiudiziale la sola iscrizione di ipoteca, ma al contempo **CROCE AMEDEO** dichiara, nell'interrogatorio formale, di aver consegnato un dossier sulle trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile da porre in vendita; soggiunge lo stesso **CROCE AMEDEO** che le pregiudiziali contenute nel dossier consegnato all'agenzia erano oggetto di rinuncia da parte dei creditori procedenti (pignoramenti) o sottoposte ad ordinanza di estinzione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Da quanto affermato dal convenuto ben si può argomentare della scarsa importanza delle stesse in relazione alla conclusione dell'affare.

Giova ricordare che tali pregiudiziali ancorché comunicate in un momento successivo al primo incontro con il promissorio acquirente **ROSSI ANTONIO** non possono essere, di certo annoverate e ricomprese tra le ipotesi previste dall'art. 1759 c.c. atteso che, si ripete, tali pregiudiziali erano garanzie accese relativamente a posizioni debitorie chiuse e saldate.

Della scarsa incidenza delle stesse è prova la conclusione del rogito notarile per atto notaio Carusi del 10 giugno 2008 con il quale **ROSSI ANTONIO** ed il coniuge acquistano l'immobile in Roma via Matteucci n. 134.

L'incontro tra **CROCE AMEDEO** e **ROSSI ANTONIO** del 21 marzo 2008, a detta degli stessi, si svolge per determinare come sistemare la questione delle pregiudiziali: chi ne paga le spese i tempi di realizzazione, di guisa che la doglianza dei convenuti e relativa al ritardo della comunicazione delle stessa da parte della **AVENTINO S.r.l.** non è supportata da significativa prova.

Anche le prove testimoniali volgono a favore della professionalità ed adempimento ai propri doveri di mediatore della **AVENTINO S.r.l.** di informare le parti di quelle circostanze relative alla valutazione e sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esso" infatti la comunicazione delle pregiudiziali viene comunicata al **ROSSI ANTONIO**, promissario acquirente, in occasione della visita di altro immobile eventualmente da acquistare, confronta il teste Da Ros.

Quanto alla eccezione di vessatorietà delle clausole sottoscritte da **ROSSI ANTONIO** si rileva la estrema genericità e vaghezza e pertanto la domanda non può essere accolta.

Parimenti non può essere accolta la domanda di risarcimento del danno sollevata da **ROSSI ANTONIO** per mancanza di prova dell'effettivo danno.

Quanto alla asserita carenza di mandato, sollevata da **ROSSI ANTONIO**, per mancata sottoscrizione della proposta di vendita da parte di uno dei comproprietari e relativa nullità dello stesso, va rilevato che la procura allegata all'atto di vendita per atto a rogito notaio Carusi del 10 giugno 2008 e lo stesso rogito (art. 8) che menziona l'intermediazione dell'agenzia **AVENTINO S.r.l.** in pratica ratificano l'operato del mandante e del mediatore stesso e per tale motivo l'eccezione va respinta.

Quanto, infine, all'eccezione sollevata dalla **FABIANA FALCIONI** va rilevato che la stessa, non nella sua qualità di amministratore della **AVENTINO S.r.l.** è titolare di posizione giuridica contrapposta a quella invocata dall'attore di guisa che anche questa domanda va respinta.

Per i suesposti motivi la domanda attorea va accolta, respinte tutte le domande riconvenzionale, le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in assenza di nota spese.

**PQM**

Il Tribunale di Roma, disattesa ogni altra istanza, così provvede:

- 1) Condanna **ROSSI ANTONIO** a corrispondere alla **AVENTINO S.r.l.** la somma di € 10.800,00 oltre interessi dalla domanda;
- 2) Condanna **CROCE AMEDEO** a corrispondere a **AVENTINO S.r.l.** la somma di € 7.920,00 oltre interessi dalla domanda;
- 3) Condanna in solido **ROSSI ANTONIO** e **CROCE AMEDEO**, al rimborso delle spese a favore della **AVENTINO S.r.l.** che liquida in complessivi € 3.000,00 per onorari ed € 2.000,00 per diritti, oltre € 170,00 per sborsi e 12,5% di spese generali, IVA e CAP come per legge.
- 3) Compensa le spese di lite tra **ROSSI ANTONIO** e **FABIANA FALCIONI**.

Roma il 25 luglio 2011

Il Giudice

*Simone Antonio Bartolucci*

IL CANCELLIERE C1  
*El. Cristina Dellagione*

Depositato in Cancelleria  
Roma, li 17 AGO. 2011

IL CANCELLIERE SE  
*El. Cristina Dellagione*