



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
QUINTA SEZIONE CIVILE

nella persona del giudice [REDACTED] pronuncia questa

SENTENZA

nella causa civile di **primo grado**, iscritta al n° 55233 / 2018 RG, promossa da:

[REDACTED] ([REDACTED])

col procuratore domiciliatario avv. [REDACTED]

PARTE ATTRICE

contro:

[REDACTED] ([REDACTED])

col procuratore domiciliatario avv. [REDACTED]

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

Parte attrice opponente conferma le conclusioni della prima memoria, cioè:

“NEL MERITO Condannare [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED]... dell'importo € 40.260,00 (comprensivo di IVA), ovvero di quel diverso importo che risulterà dovuto in corso di causa, ove occorra anche in via equitativa ex art. 1226 cod. civ., in ogni caso da maggiorare degli interessi ...”

Parte convenuta opposta conferma le conclusioni della comparsa di risposta, cioè:

“NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE, Respingere la domanda formulata dalla [REDACTED] nei confronti del [REDACTED] in quanto infondata ...”

Lo svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato il 14/11/2018 l'attrice esponeva che:

- essa svolge professione di mediatrice immobiliare e, all'inizio del 2016, era stata



incaricata dalla [redacted] di reperire un acquirente per l'immobile sito in Milano, v. [redacted] B ("accatastato come ufficio" ma con "concrete possibilità che la destinazione d'uso potesse essere mutata in uso abitazione");

- il 29 novembre 2016, l'attrice aveva fatto visitare l'immobile al convenuto, il quale aveva manifestato interesse all'acquisto e richiesto all'attrice relativa documentazione (tra cui il regolamento di condominio, per "verificare la possibilità del cambio di destinazione d'uso");
- una volta ricevuta tale documentazione, il convenuto aveva inviato all'attrice una proposta d'acquisto di € 1.500.000, aumentabili in caso di cambio di destinazione d'uso anteriore al rogito, con provvigione per la mediazione stabilita nel 2% del prezzo di vendita;
- dopo aver incontrato il referente della venditrice ([redacted]) per esporgli tale proposta, l'attrice aveva tentato invano di ricontattare il convenuto e, solo a dicembre 2017, ha scoperto che la compravendita era stata conclusa tra [redacted] e il convenuto per un prezzo di € 1.650.000 il 27 novembre 2017 e che il primo pagamento relativo all'accordo era stato effettuato il 22 marzo 2017;
- l'attrice, ritenendo essere così sorto il proprio diritto alla provvigione colla conclusione della compravendita, si era adoperata senza successo per ottenere dal convenuto il pagamento di € 40.260 (provvigione pari al 2% del prezzo di vendita + IVA) tramite invio di formale richiesta di pagamento, invito a negoziazione assistita (poi fallita) e nuovo sollecito di pagamento (8 marzo 2018).

Concludeva chiedendo di condannare il convenuto a pagare € 40.260 a titolo di provvigione per mediazione immobiliare.

Si costituiva il convenuto con comparsa di risposta depositata il 27 maggio 2019, osservando che:

- durante la visita dell'immobile del 29 novembre 2016 il convenuto non era entrato in contatto con la parte venditrice né l'attrice gliene aveva comunicato l'identità;
- la proposta d'acquisto inviata dal convenuto all'attrice per email a seguito della suddetta visita era soltanto una bozza incompleta, sul cui contenuto egli aveva chiesto un parere che l'attrice non gli aveva mai dato;
- nella stessa email il convenuto aveva chiesto all'attrice anche di organizzare una seconda visita in presenza della consorte;
- ai primi di dicembre 2016, l'attrice aveva dichiarato al convenuto, per telefono, di essere certa che non si sarebbe potuto ottenere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile e aveva aggiunto che l'offerta economica del convenuto si discostava



eccessivamente dalla richiesta di parte venditrice;

- l'attrice, per questi motivi, si era quindi rifiutata di organizzare una seconda visita e aveva scoraggiato la prosecuzione delle trattative considerandola una "perdita di tempo per entrambi";
- preso atto del congedo dell'attrice dal suo impegno a mediare, il convenuto aveva continuato autonomamente a ricercare una soluzione per l'immobile e quindi, per tramite dell'agente immobiliare [REDACTED], egli aveva preso contatto colla proprietà, aveva trattato personalmente coll'amministrazione condominiale e coi condomini la modifica del regolamento, aveva ottenuto il cambio di destinazione d'uso dell'immobile e, dopo la stipula del preliminare del 26 settembre 2017, aveva stipulato il contratto definitivo di compravendita il 27 novembre 2017;
- il contratto di compravendita non era stato dunque concluso per effetto dell'intervento della mediatrice anzi, quel contratto era stato stipulato "a dispetto" dell'attrice, la cui attività si era limitata alla visita del 29 novembre 2016, dopo la quale [REDACTED] aveva rifiutato di mettere in diretto contatto le parti e aveva sconsigliato di proseguire le trattative;
- la conclusione dell'affare è stata insomma conseguenza dell'attività posta in essere autonomamente dal [REDACTED] "in modo del tutto indipendente dal precedente intervento del mediatore" (Cass. 20 febbraio 1997, n. 1566) sicché era escluso il diritto alla provvigione della [REDACTED]

Concludeva chiedendo di rigettare la domanda attorea.

All'udienza di prima comparizione, tenuta il 28.5.2019, venivano assegnati alle parti i termini previsti dal sesto comma dell'a. 183 cpc.

A seguito dell'udienza del 13.5.2021 (così rinviata a causa dell'inammissibilità delle precedenti note scritte) venivano dichiarate inammissibili le prove richieste.

All'udienza del 13/10/2021 le parti rassegnavano le conclusioni in epigrafe trascritte.

Scaduti il 20.12.2021 i termini per le conclusionali e le repliche, il giudice pronuncia questa sentenza.

I motivi della decisione

L'a. 1755 cc stabilisce che il diritto del mediatore alla provvigione sorge solo quando "l'affare" risulta concluso per effetto del suo intervento. In forza del principio generale di cui all'a. 2697 cc, incombeva al mediatore, cioè all'attrice, l'onere di provare la sussistenza del nesso causale tra la sua (asserita) attività di mediazione e la conclusione



del contratto di compravendita tra il convenuto e la venditrice [REDACTED]

Nella vicenda per cui è causa, l'unico intervento della mediatrice che risulta provato (poiché non contestato dal convenuto) fu la visita all'immobile del 29 novembre 2016 ore 8.45 (fissato con email del 28.11.2016), cui fece seguito l'email dello stesso 29.11.2016 (doc. 1 convenuto) nella quale la [REDACTED] scrisse soltanto: "*Gentile [REDACTED], troverà in allegato la scheda dell'immobile in oggetto con relativa planimetria e regolamento del condominio. Come concordato rimangono disponibili nell'organizzare un'ulteriore visita con sua moglie. Non esiti a contattarmi per ogni chiarimenti*".

Priva di specifica contestazione è l'allegazione del convenuto secondo cui il [REDACTED] comunicò alla [REDACTED] l'esigenza di ottenere un cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Anzi, tale richiesta è agevolmente desumibile dal testo della bozza di "offerta irrevocabile d'acquisto" allegata all'email del 29.11.2016 del [REDACTED] e in particolare dal punto C (bozza prodotta anche dall'attrice, come doc. 2, peraltro sotto forma di scansione della stampa dell'email, anziché come email comprensiva di allegati, nei formati regolamentari EML o MSG, prodotta invece dal convenuto). È appena il caso di notare che la bozza è priva di indicazione specifica dei dati catastali e di quelli del venditore.

La [REDACTED], che ne era onerata, non ha invece provato di aver neppure tentato alcunché per soddisfare tale esigenza, essendosi limitata, nella prima memoria, a sostenere che essa "*aveva chiarito al [REDACTED], in occasione della prima visita dell'immobile, che vi erano concrete possibilità che, anche in tempi relativamente brevi, venisse approvata in assemblea una modifica del regolamento condominiale che consentisse di mutare in uso abitazione la destinazione dell'immobile (non a caso l'assemblea condominiale che deliberò la modifica del regolamento condominiale è dell'11.5.20172 [rectius, 2017, NdE], quindi di pochi mesi successiva*". Tale replica, anzi, consente di affermare che la [REDACTED] era consapevole sin dalla prima (e unica) visita di quella necessità del convenuto, mentre il fatto che la modifica del regolamento sia avvenuta quasi sei mesi dopo, senza prova di qualsivoglia intervento dell'attrice, nulla prova quanto a ulteriori attività della [REDACTED] al riguardo. Altrettanto si ricava da quanto asserito dall'attrice nella prima memoria, ove essa dichiara: "*Che vi fossero concrete possibilità di ottenere il mutamento di destinazione, del resto, risulta con tutta evidenza dalla circostanza che il [REDACTED] versò alla proprietà un acconto di € 70.000,00 già nel marzo 2017 (cfr. documento 3)*", giacché anche in questo caso i mesi trascorsi senza attività della [REDACTED] escludono che l'affare possa essersi concluso grazie al suo intervento. Non assume rilievo il fatto che, secondo la [REDACTED], "*il [REDACTED] non era estraneo al mondo del real estate e non può certo essere fatto passare*



per un ingenuo e/o ignaro (potenziale) acquirente” così come non appare decisivo il fatto che l’annuncio immobiliare precisasse che l’immobile era a uso ufficio, benché il [REDACTED] fosse alla ricerca della sua abitazione familiare.

In ogni caso, manca la prova di quanto allegato dall’attrice, secondo la quale dopo la citata email del convenuto, contenente la bozza di proposta d’acquisto e la richiesta di organizzare una seconda visita, essa avrebbe proseguito l’attività mediatrice, incontrando la proprietà per esaminare la proposta e attuando successivi (ma indimostrati) infruttuosi tentativi di prendere contatto col convenuto. Per contro, è documentalmente provata dal convenuto la trattativa da lui condotta autonomamente colla venditrice [REDACTED] per giungere alla modifica del regolamento condominiale e quindi alla stipula del preliminare del 26.9.2017 (doc. 9, a dieci mesi dall’unica visita e dall’ultima attività provata dall’attrice) e del contratto definitivo di compravendita (doc. 3 attrice, in data 27.11.2017, a quasi un anno dalla visita).

Considerata dunque l’esiguità obiettiva dell’intervento dell’attrice, nonché la distanza temporale tra l’ultimo contatto tra attrice e convenuto (scambio e-mail del 29 novembre 2016) e la stipula del contratto di compravendita (preliminare del 26 settembre 2017 e contratto definitivo del 27 novembre 2017) nonché la complessità della trattativa svolta dal convenuto, si deve escludere la rilevanza dell’intervento dell’attrice ai fini della conclusione dell’affare. Nello stesso senso, infatti, è il costante orientamento del giudice di legittimità (Cass. Sez. 3, sentenza del 22 gennaio 2015, n. 1120) in forza del quale non sussiste alcun diritto alla provvigione in capo al mediatore quando una prima fase delle trattative avviate con l’intervento di quest’ultimo non dia risultato positivo e possa affermarsi che la conclusione dell’affare cui le parti siano successivamente pervenute è indipendente dall’intervento del mediatore che le abbia poste originariamente in contatto, ove la ripresa delle trattative sia intervenuta per effetto di iniziative nuove assolutamente non ricollegabili alle precedenti e da queste condizionate, sicché possa escludersi la rilevanza dell’originario intervento del mediatore. Anche nel caso esaminato dalla Corte, del resto, la sola attività dal mediatore era consistita nell’aver occasionalmente accompagnato il potenziale acquirente a visitare l’immobile. Nello stesso senso si sono espresse anche Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5952 del 18/3/2005; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16157 del 8/7/2010; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 22426 del 16/10/2020.

Alla stregua di tali elementi, si deve negare che l’attrice non ha raggiunto la prova che la conclusione dell’affare sia stata in rapporto causale coll’attività intermediatrice, mentre si



deve notare che il mediatore neppure mise in relazione le parti, e dunque neppure realizzò l'antecedente indispensabile per giungere alla conclusione del contratto secondo i principi della causalità adeguata (così, infatti, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 25851 del 09/12/2014).

La domanda dell'attrice è perciò infondata e deve essere respinta.

A norma dell'a. 91 cpc, le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo applicando i parametri del DM 55/2014, in un importo fra i minimi e i medi corrispondente a quello esposto nella nota spese del convenuto (che ha chiesto solo i minimi, salvo che per la fase di trattazione), tenendo conto del valore effettivo della controversia, dell'attività processuale concretamente svolta e della natura e importanza delle questioni trattate.

PER QUESTI MOTIVI

pronunciando definitivamente nel contraddittorio fra le parti, rigettata ogni contraria domanda ed eccezione, letti gli aa. 281 quater e segg, 282 cpc, così decide:

- (1) respinge la domanda proposta dall'attrice [REDACTED]
- (2) condanna l'attrice a rifondere le spese di lite del convenuto [REDACTED]
[REDACTED], liquidate in € 3.972,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CPA.

Così deciso il giorno 4 gennaio 2022 dal tribunale di Milano.

Il giudice
[REDACTED]

