



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ROMA

SEZIONE SECONDA

riunita in camera di consiglio nelle persone di:

Giovanni Buonomo

Presidente

Maria Enrica Puoti

Consigliere

Roberto Gentile

Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di II grado iscritta al n. 507 R.G.A.C. dell'anno 2014, posta in decisione all'udienza odierna e vertente

TRA

DUEFFE SRL, c.f. _____

elettivamente domiciliata in PIAZZA MAZZINI N. 27 00195 ROMA, presso lo studio dell'avv. MAINETTI FRANCESCO, c.f. MNTFNC69L01H501Q, e dell'avv. DE SIATI BARBARA, c.f. DSTBBR77M46L049Z, che la rappresentano e difendono in forza di procura in calce all'atto di appello;

Appellante

E

P.

elettivamente domiciliato in _____
studio dell'avv. _____

presso lo _____
, c

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

che lo rappresentano e difendono per mandato a margine della comparsa di costituzione;

Appellato

Oggetto: Mediazione

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, Dueffe srl evocava in giudizio P al fine di ottenerne la condanna al pagamento della provvigione maturata a seguito dell'attività di mediazione posta in essere da essa attrice e finalizzata all'acquisto di un immobile sito in via a Roma.

Si costituiva il P escludendo di essere stato messo in contatto con la proprietaria dell'immobile dalla società attrice.

Espletata la fase istruttoria, il Tribunale, pur escludendo l'esistenza di un'attività di mediazione da parte della Dueffe srl, riconosceva a quest'ultima un importo forfettario in considerazione dell' <<avvantaggiamento>> di cui avrebbe beneficiato il convenuto per effetto dell'attività svolta dalla società.

Avverso la predetta sentenza ha proposto appello la Dueffe srl con una serie di motivi.

Si è costituito il P chiedendo il rigetto dell'impugnazione e la conferma della sentenza di primo grado. Ha proposto appello incidentale al fine di ottenere l'accertamento dell'inesistenza di qualsivoglia diritto alla provvigione in capo alla società.

Infine, all'udienza odierna, la causa è stata discussa oralmente e decisa contestualmente ex art. 281 sexies cpac.

L'appello principale è fondato e va accolto. Va rigettato quello incidentale.

Sostanzialmente la Dueffe lamenta il mancato riconoscimento dell'effettiva opera di mediazione svolta in favore del P e l'esiguità del compenso provvigionale liquidato dal Tribunale. A sua volta, con l'impugnazione inci-

dentale, l'appellato assume non esservi stata alcuna opera dell'agenzia a cui non avrebbe dovuto essere corrisposto alcunchè.

L'esito dell'attività istruttoria consente di ritenere ampiamente provato che l'affare fu concluso grazie all'intervento dell'agenzia, quantomeno nella fase iniziale delle trattative.

A tale conclusione si perviene ove si consideri: 1) la deposizione del teste Gerardini secondo cui l'immobile fu fatto visionare nelle date del 2 e 9 settembre prima alla sola B a (la collega del P , colei che aveva segnalato al convenuto l'esistenza dell'appartamento in vendita) e, poi, ad entrambi (sul punto non appare utile ad escludere la presenza del P la circostanza che costui avesse partecipato in quello stesso giorno ad un matrimonio in Bracciano, giacchè appare evidente come l'appellato abbia potuto da un punto di vista meramente cronologico partecipare sia all'incontro con i rappresentanti della Dueffe che all'evento);

2) la deposizione del teste Fierro che ha confermato di avere incontrato il P nei primi giorni del mese di settembre presso la sede della Dueffe ed allo scopo di verificare la possibilità dell'ottenimento di un mutuo per l'acquisto dell'immobile di via Berengario;

3) l'irrelevanza della partecipazione ai sopralluoghi del sig. Fastelli (all'epoca non ancora iscritto all'albo dei mediatori), o del rinvenimento nell'agenda di quest'ultimo degli appuntamenti con il P , giacchè l'opera di mediazione è stata svolta anche da collaboratori regolarmente iscritti all'albo e non potendosi non evidenziare il ruolo marginale svolto nella circostanza dal Fastelli. Infatti, gli ausiliari del mediatore o di una società di mediazione sono tenuti all'iscrizione nel ruolo solo quando ad essi risulti assegnato il compito di vere e proprie attività di mediazione in senso proprio, della quale compiono gli atti a rilevanza esterna, con efficacia nei confronti dei soggetti intermediati, e impegnativi per l'ente da cui dipendono; l'iscrizione non è, invece, richiesta per quei dipendenti che esplicano attività accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione, in funzione di ausilio ai soggetti a ciò preposti;

4) il biglietto (prodotto in copia) trovato sotto la porta dell'appartamento della proprietaria a firma del F (dal contenuto inequivocabile in ordine alla volontà di costui di sfuggire al pagamento della provvigione), assume rilevanza probatoria, pur in presenza del disconoscimento della sua conformità all'originale, sia perché la sottoscrizione è identica a quella apposta dal Pallavicini sulla *procura ad litem* di primo e secondo grado, sia perché contiene il riferimento ai recapiti personali dell'appellato non facilmente reperibili da chiunque. Sul punto è appena il caso di ricordare che <<Il disconoscimento della conformità di una copia fotografica o fotostatica all'originale di una scrittura ai sensi dell'art. 2719 cod. civ. non ha gli stessi effetti del disconoscimento della scrittura privata previsto dall'art. 215, primo comma, numero 2) cod. civ., giacché mentre quest'ultimo, in mancanza di richiesta di verifica, preclude l'utilizzabilità della scrittura, la contestazione di cui all'art. 2719 cod. civ. non impedisce al giudice di accertare la conformità all'originale anche mediante altri mezzi di prova, comprese le presunzioni. Ne consegue che l'avvenuta produzione in giudizio della copia fotostatica di un documento, se impegna la parte contro la quale il documento è prodotto a prendere posizione sulla conformità della copia all'originale, tuttavia, non vincola il giudice all'avvenuto disconoscimento della riproduzione, potendo egli apprezzarne l'efficacia rappresentativa." (cfr. Cass. Sez. 3 n. 9439 del 21/04/2010; Cass. Sez. 3 n. 16998 del 20/08/2015; Cass. Sez. 6-1 n. 13425 del 13/06/2014);

5) la perfetta identità tra l'affare concluso tra la proprietaria ed il P e quello che ha formato oggetto dell'attività di mediazione (identità soggettiva ed oggettiva).

Per quanto concerne l'ammontare della provvigione occorre fare riferimento agli usi sulla piazza di Roma (ex art. 1755, comma 2, c.c.), attestati dai dati statistici ufficiali prodotti dalla società appellante, dai quali, nel 2007, risulta

come la percentuale prevalentemente applicata fosse del 2% sul prezzo pattuito (oltre Iva).

In conclusione, quindi, in riforma della sentenza impugnata, va accolta la domanda della Dueffe srl e va condannato il P al pagamento in favore di quest'ultima della somma di euro 11.400,00, oltre IVA ed interessi legali dalla domanda fino al soddisfo.

Le spese di entrambi i gradi di giudizio seguono la soccombenza e vanno liquidate in base allo scaglione corrispondente al valore della causa, ai parametri medi ed applicando la tariffa 2014.

Trattandosi di procedimento introdotto dopo la data del 31/1/2013 (entrata in vigore della legge n. 228/'12) deve darsi atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater TU approvato con dpr n. 115/'02 come modificato dall'art. 1 comma 17 L. n. 228/'12.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Roma, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al numero 507 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2014, così provvede:

- 1) accoglie l'appello principale, rigettando quello incidentale, e, in riforma della sentenza impugnata, accoglie la domanda originaria di Dueffe srl e condanna P al pagamento, in favore di quest'ultima, della somma di euro 11.400,00, oltre IVA ed interessi legali dalla domanda fino al soddisfo.
- 2) condanna P al pagamento delle spese processuali sostenute da controparte, liquidandole in euro 5.532,00, oltre spese generali ed accessori dovuti per legge;
- 3) dichiara l'appellante ^{INCIDENTALE} tenuto a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del dpr 115/'02

Così deciso in Roma il 17/05/2018

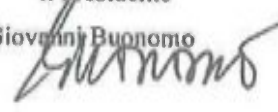
Il Consigliere est.

Roberto Gentile



Il Presidente

Giovanni Buonomo



Depositato in cancelleria



Roma, li 11/05/2018

IL CANCELLIERE B3
Dr.ssa Rosalba Sellato