

*Di Felice*



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI BARI**

<b>RG n.</b>	
<b>Sent. n.</b>	<u>2585/22</u>
<b>Oggetto:</b>	
<b>Dep. Il</b>	
<b>Rep. n.</b>	<u>2168/28</u>

Il Giudice Onorario di Pace di Bari, nella persona dell' [redacted], ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella controversia civile iscritta all' R.G. n.6926/2021 promossa

**DA**

[redacted] rapp.ta e difesa congiuntamente e disgiuntamente dall'avv. Alessandro Luigi de Felice e dall'avv. Antonio Triola ed elettivamente dom.ta presso lo studio del primo in Bari alla via De Rossi n° [redacted] in forza di mandato in calce all'atto citazione in opposizione ;

OPPONENTE

**CONTRO**

Società [redacted] Studio Bari Poggiotrancò Centro di Lacarra Michelangelo & C. s.r.l. in persona del legale rapp.te p.t. rapp.ta e difesa dall'avv. Nicola D'Agostino ed elettivamente dom.ta presso lo studio dello stesso in Bari alla via M. Amoruso n° 96 giusta mandato conferito in occasione del procedimento monitorio;

OPPOSTA

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo.

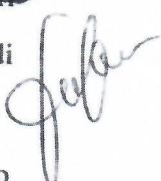
**FATTO E DIRITTO**

La presente sentenza viene redatta senza la concisa esposizione dello svolgimento del processo e con motivazione limitata alla succinta enunciazione dei fatti di maggior rilievo della causa unitamente alle ragioni giuridiche della decisione , anche con riferimento a precedenti conformi , come contemplato dagli artt. 132 n° 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. nel testo introdotto dagli artt. 45 e 52 della Legge n° 69 del 18.06.2009 , trattandosi di disposizioni che

possono trovare applicazione anche ai procedimenti pendenti in primo grado alla entrata in vigore della legge 4 luglio 2009, ai sensi dell'art. 58 co. 2 della suddetta.

Conclusioni delle parti : A verbale di udienza del 19.10.2022 e negli atti e scritti di causa che qui abbiansi come integralmente trascritte .

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 08.07.2021 la sig.ra [redacted] proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n° 2039/2021 R.G. 3441/2021 emesso dal giudice di Pace di Bari il 29.04.2021 e depositato in Cancelleria il 07.05.2021 , per l'importo di euro 3959,99= oltre interessi come per legge , spese e competenze della procedura monitoria liquidate in complessivi euro 526,00 iva , cpa e spese generali , a titolo di pagamento di provvigioni maturate in virtù dell'attività di mediazione svolta dalla società [redacted] Studio Bari Poggiofranco Centro di Lacarra Michelangelo & C" sas in persona del legale rapp.te p.t. , di seguito, per brevità, indicata come "Tecnocasa" 

Deduceva ed eccepiva l'opponente l'inesistenza del credito azionato in via monitoria dallo "Studio Bari Poggiofranco Centro di Lacarra Michelangelo & C" (Tecnocasa) a titolo di compenso provvigioni ex. art. 1755 c.c. per irrilevanza causale dell'attività svolta dalla predetta agenzia immobiliare in relazione alla conclusione dell'affare di cui al contratto di compravendita stipulato tra i sig.ri [redacted] la sig.ra [redacted] con atto del 10.11.2020 a rogito del Notaio dott. ssa Lorenza, n.p. N. 13487-racc. n° 6948, l'inefficacia probatoria della dichiarazione di presa visione dell'immobile resa dalla predetta in forza del quale far valere il diritto alla provvigione ex. art.1755 c.c. , l'inapplicabilità dell'art. 22 della raccolta del 2014 degli usi e delle Consuetudini della Camera di Commercio di Bari nei rapporti di intermediazione immobiliare in relazione alla determinazione della misura della provvigione per violazione della normativa "Antitrust" .

Si costituiva in giudizio in data 05.11.2021 , la società " [redacted] Studio Bari Poggiofranco Centro di Lacarra Michelangelo & C" sas, affiliata Tecnocasa da qui per brevità indicata come "Tecnocasa", la quale preliminarmente, instava per la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e , nel, merito per il rigetto dell'opposizione in quanto infondata . Espletati l'interrogatorio formale delle parti il 29.04.2021 ed escussi i testi

sia di parte opponente , sig. **De Francesco Roberto** e sig.ra **Sciacovelli Maria** nonché di parte opposta , sig.ri **Fischetti Lorenzo** ed **Esposito Manfredi Gian Maria**, il 19.10.20220 questo giudice si riservava per la decisione.

L'opposizione deve trovare accoglimento per le motivazioni e nei limiti di cui appresso.

Dalle acquisite risultanze processuali è emerso che vi fosse stato tra le parti " un contatto" volto alla conclusione dell'affare. L'opponente in sede di interrogatorio formale deferitole rappresentava quanto segue :” In occasione della visita del 15.05.2020 ho solo visionato l'immobile e nego che ci fosse da parte mia un interesse a formulare una proposta dopo la rimozione dei vincoli di cui non ero a conoscenza...”.

Inoltre, **Sciacovelli** sempre in sede di interrogatorio formale riferiva di aver ricevuto una telefonata il 28.05.2020 nella quale le si chiedeva se fosse ancora interessata a formulare una proposta d'acquisto, non dalla stessa accettata per un problema di prezzo .

Il teste addotto dall'opposta , sig. **Gian Maria Manfredi Esposito**, riferiva di aver ricevuto una telefonata presso la sede dell'affiliato **Tecnocasa** per aver informazioni circa l'immobile per cui è causa . Il detto testimone rappresentava altresì che **Sciacovelli**, in occasione della visita del 15.05.2020 confermava l'interesse a visionare l'immobile e a formulare una proposta, ma che avrebbe preferito farlo allorquando i vincoli illustrati fossero stati eliminati.

**Esposito** riferiva altresì che il sig. **Lacarra** legale rapp.te dello "Studio Bari Poggiofranco" si recava presso gli uffici del Comune di Bari per accertarsi che l'iter" per la rimozione dei vincoli si perfezionasse e che, il 28.05.2020, appurato che l'immobile fosse libero dai detti vincoli, il predetto contattasse la sig.ra **Sciacovelli** a mezzo telefono in sua presenza.

Il teste **Fischetti** confermava il fatto che la sig.ra **Sciacovelli** avesse avuto un incontro con il sig. **Lacarra** recandosi la predetta presso lo studio dell'agenzia "Tecnocasa".

Dalla produzione documentale versata in atti dall'opposta è dato evincere che la rimozione dei vincoli sull'immobile preannunciata da **Tecnocasa** nella telefonata del 28.05.2020 e confermata dal teste fosse stata formalizzata giorni dopo il 16.06.2020 , come è dato desumere dall'atto di vendita per Notar **Lorenza Triola** pag. 14.

Il teste addotto dall'opponente sig. **Roberto De Francesco**, quale agente della successiva agenzia di mediazione presso la quale si perfezionava la proposta di acquisto confermava in

maniera apodittica le circostanze capitolate nell'atto di citazione in opposizione, non potendo riferire in ordine alla prestazione posta in essere dal primo mediatore "\_\_\_\_\_".

La sig.ra ~~Sciacovelli Maria~~ sorella dell'opponente, rendeva dichiarazioni testimoniali inconferenti ai fine del decidere, limitandosi la stessa a confermare in maniera apodittica le circostanze oggetto di prova, non potendo riferire in merito ad alcuni fatti come rappresentati, oggetto di interpello.

Sulla scorta delle rese testimonianze si osserva quanto segue.

In applicazione del combinato disposto di cui agli art. 1755 e 1758 c.c., il mediatore ha diritto alla provvigione se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. L'accezione di "affare concluso" è attinente anche alla semplice attività consistente nel reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare. Ciò accade in quanto, la descritta attività del mediatore ponga le parti in contatto tra loro ed esista un nesso eziologico tra l'attività posta in essere dal primo e la conclusione delle trattative anche se a condizioni diverse. (Cass. Civ. 2012 n° 4822). Di conseguenza, "per conclusione dell'affare" deve intendersi il compimento di un'operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purchè diretti nel loro complesso a realizzare un interesse economico anche se con una pluralità di soggetti. L'unica condizione richiesta è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione definitiva, sempre che via sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale. Di conseguenza, quando la conclusione dell'affare sia determinato dal contatto delle parti grazie al mediatore le stesse sono tenute al pagamento della provvigione per l'opera di mediazione svolta.

Con la recente sentenza n° 7029 del 12.03.2021, la Corte di Cassazione intervenendo in materia di diritto del compenso al mediatore ha ritenuto non indispensabile il conferimento di incarico allo stesso affinché sorga il suo diritto alla provvigione in quanto l'attività svolta è disciplinata dall'art. 1755 c.c., che fa riferimento alla conclusione dell'affare per effetto del suo intervento. Inoltre secondo il tenore della sentenza n° 11443 dell'8.04.2022 l'attività del

mediatore dà diritto al percepimento delle provvigioni, qualora la stessa abbia costituito l'antecedente indispensabile, come nel caso in esame, per la conclusione dell'affare.

In relazione alla fattispecie "de qua" si condivide il principio sposato dalla Corte di Appello di Roma che, ripercorrendo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, pronunciava sentenza n° 2878 /2018 , statuendo :” “In tema di mediazione , quando sia stato concluso con l'intervento di più mediatori ( sia esso congiunto o distinto contemporaneo o successivo, concordato o autonomo , in base allo stesso incarico o a più incarichi ), ai sensi dell'art. 1758 c.c. ciascuno di essi ha diritto ad una quota di provvigione da determinarsi in base al criterio di equità ex.art. 1755 c.c. “. Pertanto , il diritto alla provvigione sorge in capo a ciascun mediatore, qualora l'apporto di ognuno di essi sia causale alla successiva realizzazione dell'affare, come avvenuto nel caso di specie. ~~Iconocasa~~ ha avviato le trattative con la ~~Sciacovelli~~ non andate a buon fine , determinandosi l'opponente alla conclusione dell'affare con il mediatore ~~Iconocasa~~ , a prescindere dalle motivazioni che hanno indotto e/o condizionato tale scelta, non riconoscendosi interrotto il nesso di causalità tra l'attività del primo mediatore e la conclusione dell'affare.

Infatti, il mediatore affiliato ~~Iconocasa~~ ha messo in relazione la volontà delle parti in un processo articolato nel tempo , essendo tale relazione antecedente indispensabile alla conclusione del contratto secondo il principio della causalità adeguata.

Di conseguenza, i contatti tra le parti ,venditrice, sig.ri ~~Tempesta~~ e potenziale acquirente, l'odierna opponente , si sono avviati avendo il mediatore ~~Iconocasa~~ fatto visionare l'immobile alla ~~Sciacovelli~~ che non accettava la proposta di acquisto per il prezzo elevato, accettata la stessa successivamente ad un prezzo poco differente.

Appurato il diritto alla provvigione di parte opposta , bisogna aggiungere che parte opponente non ha eccepito rilievi giuridicamente validi per sostenere l'inapplicabilità degli Usi pubblicati dalla Camera di Commercio di Bari, essendo inconferente, ai fini che ci riguardano, il richiamo alla violazione delle norme Antitrust ”, avendo l'Autorità deputata solo poteri consultivi e sanzionatori.

In ogni caso, in presenza di una seconda mediazione e del versamento , a titolo di compenso al secondo mediatore , della somma di euro 1500,00, non può ritenersi legittimo l'importo così richiesto ed ottenuto con il decreto ingiuntivo gravato.

Pertanto, in relazione al " quantum della provvigione del primo mediatore questo giudice ricorre al principio di equità previsto dall'art.1755 c.c., secondo i cui dettami la provvigione si calcola sull'importo versato in favore del secondo mediatore , colui il quale ha portato alla conclusione dell'affare. Di conseguenza, applicando la decurtazione del 50% alla somma riconosciuta e corrisposta dall'opponente al secondo mediatore pari ad euro 1500,00 , l'importo da corrispondersi da parte della stessa in favore della società " Studio Bari Poggiofranco Centro di Lacarra Michelangelo & C." sas in persona del legale rapp.te p.t. è di euro 750,00 oltre accessori di legge.

Da quanto argomentato consegue la revoca del decreto ingiuntivo n° 2039/2021 R.G. n° 3441/2021 emesso dal giudice di Pace di Bari il 29.04.2021 e depositato il 07.05.2021 per l'importo di euro 3959,99 in quanto illegittimo e la condanna della signora Sciacovelli Annalisa a corrispondere in favore della società "Studio Bari Poggiofranco Centro di Lacarra Michelangelo & C." sas in persona del legale rapp.te p.t. l'importo di euro 750,00 oltre accessori a titolo di compenso per l'attività di mediazione posta in essere.

Le spese del giudizio attesa la parziale soccombenza reciproca si compensano interamente tra le parti antagoniste.

#### P.Q.M.

- Il Giudice di Pace definitivamente pronunciando sull'atto di citazione in opposizione proposto da Annalisa Sciacovelli rapp.ta e difesa dagli avv.ti Alessandro Luigi de Felice ed Antonio Triola , ritualmente notificato ,così provvede:
- Accoglie la domanda nei limiti di cui in motivazione per le dedotte causali e per l'effetto revoca in quanto illegittimo il decreto ingiuntivo n° 2039/2021, R.G. n° 3441/2021 emesso dal giudice di Pace di Bari in data 29.04.2021 e depositato in Cancelleria in data 07.05.2021 in favore della società " Studio Bari Poggiofranco Centro di Lacarra Michelangelo & C." in persona del legale rapp.te p.t. :

- Condanna la sig.ra ~~Annalisa Sciacovelli~~ a corrispondere alla società "~~Studio Bari~~ Poggiofranco Centro di Lacarra Michelangelo & C." sas in persona del legale rapp.te p.t. la somma di euro 750.00 oltre oneri accessori per l'attività di mediazione posta in essere ;
- Spese compensate tra le parti per le argomentazioni di cui alla parte motiva.

Sentenza esecutiva.

Bari, 24.11.2022

IL GIUDICE ONORARIO DI PACE

~~Avv. Enzo Maria~~

