

STATO PUBBLICO  
UNIFICATO



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA  
SEZIONE TERZA CIVILE**

così composta:

Dr. Francesco Tirelli      Presidente  
Dr. Edvige Verde      Consigliere  
Dr. Michele Di Mauro      Consigliere relatore

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado d'appello iscritta al **numero 2875** del **ruolo generale** degli affari contenziosi dell'**anno 2009**, trattenuta in decisione all'udienza del giorno <sup>21/10/2014</sup> ~~vertente~~

**TRA**  
**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY S.P.A.**  
(cod.fisc. 00815040159), domiciliata in Piazza Mazzini n. 27, Roma, presso lo studio dell'Avv. Mainetti Francesco (codice fiscale MNTFNC69L01H501Q), che la rappresenta e difende con procura a margine dell'atto di citazione del 1° dicembre 2005 unitamente all'Avv. Sertorio Marco (SRTMRC40C11L2190)

**PARTE APPELLANTE**

**E**

**MANAGEMENT S.R.L.** (codice fiscale/partita i.v.a. 05698081006), domiciliata in Roma, Via Timavo n. 3, presso lo studio dell'Avv. Livi Mauro (LVIMRA51P16H501N), che la rappresenta e difende con procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**PARTE APPELLATA**

**OGGETTO:** appello contro la sentenza n. 1332 emessa dal Tribunale di Roma in data 22 gennaio 2009.

**FATTO E DIRITTO**

§ 1. — Con atto di citazione ritualmente notificato la Gabetti s.p.a., sul presupposto di avere svolto attività di mediazione a favore

della Management s.r.l. per l'acquisto di un complesso immobiliare sito in Roma, via Kenya n. 72, ne ha chiesto la condanna al pagamento della provvigione contrattualmente pattuita in euro 73.920,00.

La convenuta si è costituita ed ha contestato il fondamento della domanda deducendo, tra l'altro, di non aver concluso il contratto per il quale aveva presentato proposta di acquisto per mezzo della mediatrice ma altro e diverso negozio (leasing immobiliare), al quale essa doveva ritenersi estranea.

La causa è stata decisa con la sentenza impugnata, con la quale l'adito Tribunale di Roma ha rigettato la domanda risarcitoria ed ha condannato l'attrice al pagamento delle spese di lite.

A sostegno della decisione il Tribunale ha osservato: - che il contatto concluso relativamente all'immobile (*leasing* immobiliare) è diverso da quello per il quale, tramite l'agenzia, la società convenuta presentò alla venditrice Honda Italia Industriale s.p.a. una proposta di acquisto in data 30 luglio 2003 (compravendita immobiliare); - che, trattandosi di contratto diverso da quello originariamente pattuito con l'intervento del mediatore, occorre, da parte di questo, dimostrare l'effettivo contributo diverso e più intenso rispetto all'aver semplicemente posto in contatto le parti, tenuto conto che tra le stesse, dopo l'originario accordo, si era instaurato un contenzioso che ha condotto a ridefinirne i termini con una locazione finanziaria; - che non assume processuale rilevanza la transazione intercorsa tra la Gabetti e la venditrice, con la quale quest'ultima ha riconosciuto un compenso alla controparte, non essendo la Management s.r.l. parte del relativo contratto; - che la conclusione del contratto di *leasing* avrebbe consentito, in astratto, di riconoscere all'attrice il diritto ad ottenere un riconoscimento economico con riguardo all'attività svolta, che non può essere però individuato dalla provvigione contrattuale; - che per le ragioni appena sintetizzate la domanda risarcitoria non è meritevole d'accoglimento.

§ 2. — La Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. ha proposto appello con il quale ha chiesto l'integrale riforma della sentenza citata, con condanna della Management s.r.l. al pagamento della provvigione di euro 73.920,00 oltre interessi *ex lege* n. 231 del 2002.

La Management s.r.l. si è costituita ed ha resistito all'appello chiedendone il rigetto, con conferma delle statuizioni contenute nella sentenza di primo grado.

L'appello è stato trattenuto in decisione all'udienza del 21 ottobre 2014, con concessione dei termini di legge per lo scambio di conclusionali e repliche.

Nelle note di replica la Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., nel reiterare le conclusioni rassegnate con l'atto di appello, ha chiesto la condanna della Management s.r.l. alla restituzione di quanto percepito a titolo di spese legali in esecuzione della sentenza impugnata.

§ 3. — L'appello principale contiene due motivi:

I) il primo è rubricato: « *Omessa pronuncia su un punto decisivo della controversia* »; vi si sostiene che la sentenza è errata, perché il giudice non ha tenuto conto del fatto che il contratto mediato è stato stipulato dalla Management s.r.l. ed è rappresentato dal preliminare di compravendita stipulato tra la Honda Italia Industriale s.p.a. e la Management s.r.l., donde il diritto dell'appellante alla provvigione;

II) il secondo è rubricato: « *Violazione di legge per errata qualificazione dell'affare (ex art. 1755 c.c.) e sull'asserita diversità tra affare concluso e quello mediato* »; vi si sostiene che la sentenza è errata nella parte in cui vi si afferma che la Gabetti s.p.a. non ha diritto alla provvigione, avendo le parti stipulato un contratto di leasing e non un contratto di compravendita, perché: *a)* è stato concluso l'« *affare* » programmato dalla Management s.r.l., pur essendo diverso lo strumento giuridico utilizzato per il perseguimento del risultato voluto dall'appellata; *b)* la società di *leasing* è intervenuta nella compravendita in sostituzione della Management s.r.l., con la conseguenza che permane l'obbligo di quest'ultima di corrispondere la provvigione.

§ 4. — L'appello è fondato e merita accoglimento.

§ 4.1. — Il primo motivo è fondato.

La Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. ha dato, infatti, dimostrazione dei fatti costitutivi della propria pretesa mediante il deposito della scrittura privata stipulata tra la Gabetti s.p.a. e la venditrice Honda Italia Industriale s.p.a., da cui si evince che la proposta d'acquisto formulata dalla Management s.r.l. tramite l'Agenzia immobiliare in data 30 luglio 2003 relativamente al complesso immobiliare di via Kenya n. 70 è stata accettata dalla Honda Italia Industriale s.p.a.



Tale circostanza, in particolare, in punto di fatto può ritenersi accertata (pur essendo condivisibile l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata, secondo cui la transazione *de qua* non produce effetti giuridici per la Management s.r.l.), posto che l'appellata nel giudizio di primo grado non ha sollevato alcuna contestazione a riguardo, pur avendone l'onere *ex art. 2697 c.c.*, ed ha, anzi, riconosciuto che tra le parti era intervenuto un « *preliminare di preliminare* » in data 30 luglio 2003 (v. comparsa conclusionale 10 dicembre 2008, pag. 1).

Non vi è motivo, pertanto, di dubitare del diritto della Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. al pagamento della provvigione, specialmente se si considera che la Management s.r.l. aveva qualificato come *atto conclusivo dell'affare*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1755 c.c., la « *comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto* » e non la stipula del contratto definitivo di compravendita (v. doc. n. 3 del fascicolo di primo grado dell'appellante).

È opportuno a riguardo aggiungere che la suddetta interpretazione è in linea con la giurisprudenza di legittimità, che ha affermato con orientamento consolidato quanto segue: « *Nel contratto di mediazione, il diritto alla provvigione di cui all'art. 1755 cod. civ. sorge nel momento in cui può ritenersi intervenuta la conclusione di un affare, ossia quando fra le parti messe in contatto dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna ad agire per l'esecuzione (o risoluzione) del contratto stesso; ne consegue che la provvigione spetta al mediatore anche quando sia intervenuto per consentire la stipula tra le parti di un contratto preliminare* » (Cass. 9 giugno 2009, n. 13260; sull'argomento, v. anche Cass. 2 novembre 2010, n. 22273).

Per quanto precede, quindi, il primo motivo d'appello è fondato e comporta l'accoglimento della domanda proposta dalla Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. e la riforma dell'impugnata sentenza.

§ 4.2. — *Ad abundantiam*, si osserva che è fondato anche il secondo motivo.

Ed invero, il fatto che la Management s.r.l. abbia sostituito a sé la Banca per il leasing Italease s.p.a. in sede di stipula del contratto di compravendita oggetto della proposta di acquisto del 30 luglio 2003, non fa venir meno il diritto della Gabetti al pagamento della

provvigione da parte della Management s.r.l. *ex art.* 1755 c.c., essendo detta società il soggetto con il quale il mediatore ha avuto i contatti che hanno condotto al perfezionamento della compravendita (in senso conforme, Cass. 9 dicembre 2014, n. 25851; Cass. 28 giugno 2001, n. 8850; Cass. 7 giugno 1990, n. 5457; Cass. 9 ottobre 1978, n. 4494), ed in considerazione del fatto che l'*affare*, come sopra evidenziato, si è concluso in esecuzione del *preliminare del preliminare* perfezionatosi tra la Honda Italia Industriale s.p.a. e la Management s.r.l. in data 30 luglio 2003 grazie all'opera di mediazione della Gabetti, che aveva messo in contatto le parti.

Ove, poi, si volesse ritenere che il contratto mediato sia il contratto di leasing n. 00515064 stipulato tra la Banca per il leasing Italease s.p.a. e la Management s.r.l. e non il *preliminare del preliminare*, o il contratto di compravendita stipulato tra la Honda Italia Industriale s.p.a. e la succitata Banca al solo scopo di concedere l'immobile in locazione finanziaria alla Management s.r.l., sussisterebbe, comunque, il diritto alla provvigione, perché il contratto di locazione finanziaria non può considerarsi un *affare* ontologicamente diverso da quello trattato dalla Gabetti, come esattamente dedotto dall'appellante con il secondo motivo di gravame.

Il diritto alla provvigione spetta, infatti, se è concluso l'*affare* programmato e non se è concluso il *contratto* programmato.

In proposito è opportuno a questo punto ricordare che la disciplina codicistica della mediazione, ai fini della maturazione del diritto al compenso, non richiede che vi sia una coincidenza totale ed assoluta tra l'oggetto iniziale delle trattative e l'oggetto conclusivo dell'*affare*, in quanto il diritto al compenso va ricollegato esclusivamente all'utilità dell'opera svolta dal mediatore nel favorire la conclusione dell'*affare* inteso come fatto generatore del vincolo obbligatorio, e non anche alle forme giuridiche mediante le quali l'*affare* stesso sia stato concluso, né alla circostanza che la formalizzazione finale coincida in tutto e per tutto con le modalità di gestione del rapporto nella fase delle trattative. Tanto si desume dall'art. 1754 c.c., che definisce *mediatore* colui che mette in relazione le parti per la conclusione di un *affare*, e non di un *contratto*, termine, questo, estremamente ampio e generico, volutamente utilizzato dal legislatore per ricomprendere nell'ambito di applicazione della norma qualsiasi operazione di natura economica



generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, insuscettibile di essere definita mediante l'applicazione pura e semplice delle categorie proprie del contratto e del suo oggetto (Cass. 9 dicembre 2014, n. 25851; Cass. 23 marzo 2012, n. 4758; Cass. 21 maggio 2010, n. 12527).

In linea con tali premesse, come correttamente osservato dalla Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. con la censura in esame, non è condivisibile la decisione impugnata nella parte in cui vi si afferma che « *l'affare concluso con una compravendita immobiliare è diverso da quello concluso in qualità di utilizzatore mediante un leasing* ».

Ed invero la Management s.r.l., con la stipula del contratto di locazione finanziaria di cui alla visura della Conservatoria dei Registri Immobiliari in atti, ha inteso concludere proprio l'affare per il quale la Gabetti si era attivata, perché in tal modo ha ottenuto il programmato godimento del complesso immobiliare che intendeva acquistare, anche se non con la stipula di un contratto di compravendita e di un mutuo per reperire il corrispettivo costituente il prezzo da pagare, ma mediante la stipula di due diversi contratti collegati (di compravendita e di locazione finanziaria), che le hanno consentito di ottenere la rateizzazione del prezzo di acquisto sotto forma di canone della locazione in funzione del trasferimento differito della proprietà del bene medesimo.

Osserva, inoltre, la Corte che il fatto che il contratto di locazione finanziaria sia stato stipulato ad oltre un anno di distanza dalla conclusione del *preliminare del preliminare* per pretese irregolarità urbanistiche dell'immobile, che avrebbero impedito alla Management di ottenere il mutuo, non vale ad interrompere il nesso causale tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, perché dalla documentazione prodotta dalla stessa appellata nei termini concessi dal Tribunale *ex art. 184 c.p.c.* risulta che la Gabetti si è attivata con un proprio architetto per discutere e superare le difficoltà legate all'esistenza di talune difformità tra lo stato dei luoghi e la concessione datata 1983 e per consentire alle parti di realizzare l'operazione economica programmata.

Per quanto precede non vi è motivo, pertanto, di dubitare né del fatto che sia stato concluso l'affare inizialmente voluto dalla Management s.r.l., né dell'efficienza causale del ruolo della Gabetti ai

fini della sua conclusione, donde la fondatezza del secondo motivo d'appello e la sussistenza del diritto dell'appellante alla provvigione.

§ 5. — In conclusione, ritenuta la fondatezza di entrambi i motivi di appello, e ritenuto che la Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. ha dato dimostrazione dei fatti costitutivi della propria pretesa mediante il deposito della fotocopia della proposta di acquisto del 30 luglio 2003, della fotocopia del riconoscimento della provvigione in pari data di euro 61.600,00 oltre i.v.a., e della visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, da cui risulta l'avvenuta conclusione dell'affare in relazione al quale la Management s.r.l. è stata messa in contatto con la Honda Italia s.p.a., in riforma dell'impugnata sentenza la Management s.r.l. deve essere condannata al pagamento, in favore della Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., della somma di euro 61.600,00 oltre i.v.a. ed interessi *ex lege n. 231 del 2002*, vertendosi in materia di transazione commerciale stipulata tra imprenditori avente ad oggetto la prestazione di servizi.

È, infine, inammissibile la domanda avente ad oggetto la condanna della Management s.r.l. al rimborso delle somme pagate alla controparte per spese legali in esecuzione della sentenza di primo grado, essendo stata formulata per la prima volta nelle repliche, che, come è noto, hanno una funzione meramente illustrativa delle domande già proposte e non possono contenere nuove domande (Cass. 8 agosto 2002, n. 12011; Cass. 18 luglio 2003, n. 11244; Cass. 8 luglio 2010, n. 16152).

§ 5. — Le spese dei due gradi di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

#### **PER QUESTI MOTIVI**

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. nei confronti della Management s.r.l. contro la sentenza n. 1332 emessa dal Tribunale di Roma in data 22 gennaio 2009, ogni altra conclusione disattesa, così provvede:

— in accoglimento dell'appello e in riforma dell'impugnata sentenza condanna la Management s.r.l. al pagamento, in favore della

Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., della somma di euro 61.600,00 oltre i.v.a. ed interessi ai sensi della legge n. 231 del 2002;

— dichiara inammissibile la domanda di rimborso svolta dall'appellante nelle memorie di replica;

— condanna la Management s.r.l. al rimborso, in favore della Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., delle spese di entrambi i gradi di giudizio, che si liquidano, per il primo grado, in euro 526,56 per esborsi ed euro 8.500,00 per compensi, e, per il secondo grado, in euro 516,58 per esborsi ed euro 6.500,00 per compensi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il giorno 28 aprile 2015.

Il Consigliere Estensore

Dr. Michele Di Mauro

Il Presidente

Dr. Francesco Tirelli

Depositato in Cancelleria



16 GIU 2015

TRIBUNALE DI ROMA  
CANCELLERIA

IL CASO.it