

N. R.G. 30898/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

QUINTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sarah Gravagnola
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **30898/2018** promossa da:

SALADINI PAOLO EREDE STEGANI ANNA (C.F.), con il patrocinio dell'avv. CASULINI ROBERTA e dell'avv. PINETTO LUIGI ROBERTO MARIA (PNTLRB72P24E648V) VIALE PREMUDA, 14 20129 MILANO; , elettivamente domiciliato in VIALE PREMUDA, 14 20129 MILANO presso il difensore avv. CASULINI ROBERTA

OPPONENTE

contro

ASTANTIS PRESTIGE DI ALESSANDRO COVELLI (C.F. CVLLSN75M16I441N), e **ALESSANDRO COVELLI** (C.F. CVLLSN75M16I144N), con il patrocinio dell'avv. PAOLINI LAURA e LEPORE LORENZO (LPRLNZ66R22F205M) Via Pozzone, 5 20121 MILANO; elettivamente domiciliato in PIAZZA CASTELLO, 1 20121 MILANO presso lo studio dell'avv. PAOLINI LAURA

CONVENUTO OPPOSTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente ed allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 20.6.2018 la Sig.ra Anna Stegani conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano Sig. Covelli in proprio e quale titolare della ditta Astantis Prestige di Alessandro



Covelli proponendo opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 9274/2018 (n.r.g. 2143/2018) emesso dal Tribunale di Milano di pagamento della somma di Euro 21.228,00, a titolo di provvigioni per attività di mediazione immobiliare, oltre interessi legali dalla data di scadenza delle fatture al saldo e spese del procedimento monitorio, la revoca dello stesso ovvero la riduzione dell'importo ingiunto in una misura non superiore alle provvigioni pagate sul prezzo della vendita dall'acquirente. In via incondizionata chiedeva altresì la condanna per lite temeraria con vittoria di spese, compensi ed onorari.

Con comparsa di costituzione e risposta del 2.03.2019 si costituiva il Sig. Covelli Alessandro in proprio e quale titolare di Astantis Prestige di Alessandro Covelli, contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto ed argomentato, il rigetto dell'opposizione in quanto infondata in atto ed in diritto e la conferma del decreto ingiuntivo opposto; con vittoria di spese di lite.

Il procedimento si interrompeva per il sopravvenuto decesso dell'attrice e veniva riassunto nei termini dall'erede Paolo Saladini; istruita la causa mediante deposito di memorie ex art. 183 co. 6 c.p.c. e produzione documentale, all'udienza del 6.5.2021 le parti precisavano le conclusioni e il Giudice assegnati i termini per la redazione e il deposito delle memorie conclusionali e delle memorie di replica, tratteneva la causa in decisione.

La Sig.ra Stegani ha opposto il citato decreto ingiuntivo affermando:

- di essere proprietaria dell'immobile sito a Milano in via Procaccini Giulio Cesare n. 35 individuato al Fg. 309, mappale 126 *sub* 10 piano 3 – S1 – zona censuaria 2, classe 4 vani 7,5 e che nel 2016, essendo intenzionata a venderlo, delegava il figlio, Sig. Paolo Saladini, a trattare ogni aspetto ad essa connessa (doc. 2);
- che, senza qualsiasi mandato formale al Sig. Covelli o alla sua agenzia, questi contattava il Sig. Paolo Saladini al fine di presentargli la Sig. Marina Maria Di Fiore che risultava interessata all'acquisto;
- che, il Sig. Saladini e il Sig. Covelli, in ordine alle provvigioni da rendere a quest'ultimo in relazione all'attività sopracitata, formalizzavano a mezzo WhatsApp il 15.12.2016 il seguente accordo *“Buonasera, sono Saladini... non sto a disturbarla di nuovo al telefono... per correttezza verso di lei... riguardo le sue provvigioni, di cui avevamo accennato... volentieri perché trovo giusto riconoscere il lavoro se appena posso... cioè se la cifra è nella forbice alta. Diciamo così: 1% se 590, 0,5 se 585. Non che a 580 lei non ha lavorato, ma andrei a perderci rispetto ad accettare i 575 (o magari 580 che riesco ad ottenere), con il vicino che è un privato e dunque senza mediazione. Spero che capisca il mio discorso”* che veniva contestualmente accettato dal Sig. Covelli con la risposta *“Va bene”* (doc. 4);
- che il 31.1.2017, il Sig. Covelli consegnava al Sig. Saladini una proposta d'acquisto da parte della Sig.ra Di Fiore per Euro 570.000,00 oltre a Euro 10.000,00 per un posto auto (doc. 6) che veniva



accettata dalla Sig.ra Stegani solo per l'appartamento e la cantina il 2.2.2017;

- che il 6.4.2017, con atto a rogito Notaio Schiavi rep.24878, racc. 1347, si formalizzava la vendita dell'immobile per il valore complessivo della proposta sopra riportata e dunque per Euro 580.000,00 (doc. 7);

- che il valore di vendita era inferiore a quello pattuito con il Sig. Covelli al fine di far sorgere il diritto alle provvigioni di questi e che, pertanto, nulla era dovuto a quest'ultimo dalla venditrice, limitandosi lo stesso a percepire la quota di provvigioni dovuta dall'acquirente.

- che, anche riconducendo la fattispecie in questione alla mediazione tipica di cui agli artt. 1754 c.c., nulla sarebbe dovuto in forza delle pattuizioni che avevano condotto stabilire le provvigioni a carico della sola parte compratrice.

- in ogni caso, non poteva considerarsi commisurata la pretesa avversaria nella previsione del 3 % del prezzo di vendita secondo gli usi.

Parte convenuta opposta allegava invece che:

- la Sig.ra Stegani il 6.04.2017, in occasione del rogito dell'immobile si rendeva disponibile a pagare la mediazione;

- le parti addivenivano alla stesura di una soluzione transattiva mai sottoscritta nel contesto della quale si accordava il pagamento di Euro 5000,00 più contributo spese (doc. 3 opposto);

- in mancanza di accordo, l'8.11.2017 Astantis ha emesso la fattura n. 19/17 per Euro 21.228,00 IVA inclusa per la provvigione determinata secondo gli usi nella misura del 3%;

- il Sig. Saladini era privo del potere di trattare in quanto la procura della Sig.ra Stegani non venne mai nominata né esibita se non successivamente all'invio della fattura;

- che, pertanto, gli accordi presi con quest'ultimo non erano da considerarsi validi e, in ogni caso, da considerarsi ampiamente superati dalla volontà della stessa Stegani di pagare le provvigioni di mediazione.

L'opposizione è fondata e merita di essere accolta per i seguenti motivi.

E' incontestata la circostanza che la vendita dell'immobile di via Procaccini Giulio Cesare n. 35 di proprietà della Sig.ra Stegani all'acquirente individuato nella persona della sig.ra Maria Marina Di Fiore si sia realizzata grazie all'attività di mediazione immobiliare condotta dal sig. Covelli, titolare di Astantis Prestige di Alessandro Covelli, tra fine 2016 ed inizio 2017. La vendita veniva formalizzata in data 6.4.2017, con atto a rogito Notaio Schiavi rep.24878, racc. 1347, per il prezzo complessivo per Euro 580.000,00 di cui € 570.000,00 per l'appartamento ed € 10.000,00 per il box auto di p.zza Gramsci (doc. 7 opponente).

Tuttavia, la provvigione richiesta per la conclusione dell'affare non è dovuta.



Parte convenuta opposta non ha disconosciuto né la provenienza né il contenuto del seguente scambio di messaggi whatsapp avvenuto in data 15.12.2016 e di cui è stato prodotto in atti il relativo screenshot: *“Buonasera, sono Saladini... non sto a disturbarla di nuovo al telefono... per correttezza verso di lei... riguardo le sue provvigioni, di cui avevamo accennato... volentieri perché trovo giusto riconoscere il lavoro se appena posso... cioè se la cifra è nella forbice alta. Diciamo così: 1% se 590, 0,5 se 585. Non che a 580 lei non ha lavorato, ma andrei a perderci rispetto ad accettare i 575 (o magari 580 che riesco ad ottenere), con il vicino che è un privato e dunque senza mediazione. Spero che capisca il mio discorso”* inviato dal sig. Saladini, cui seguiva immediatamente la risposta del sig. Covelli: *“Va bene”* (doc. 4 opponente).

Come già rilevato con ordinanza del 29 gennaio 2020, sussiste prova scritta dell'accordo raggiunto dalle parti in merito alle condizioni, al cui verificarsi sarebbe sorto il diritto al compenso del mediatore ed alla misura delle provvigioni medesime.

Parte opposta eccepisce che la situazione esistente al momento in cui assentiva alla proposta del Saladino si sarebbe modificata nel momento in cui la Stegani accettava di vendere alla Di Fiore (non essendo più i vicini di casa interessati all'acquisto). Tuttavia, tale modifica, peraltro solo allegata e rimasta sprovvista di riscontro, è del tutto irrilevante per la validità e l'efficacia del suddetto accordo sulle provvigioni, in quanto il permanere di concorrenti offerte di altri potenziali acquirenti non è stata espressamente dedotta quale condizione di efficacia dell'accordo ma è rimasta sul piano della personale motivazione del Saladini che, sebbene esplicitata nel messaggio, non concorre a definire il regolamento di interessi neppure quale elemento accidentale.

Sebbene poi la delega sia stata esibita tempo dopo la conclusione della vendita, non vi è dubbio che il sig. Saladini abbia sempre agito in nome e per conto della madre sin dal 2015 e con il consenso di lei (che infatti sottoscriveva la delega di cui al doc 2 fasc. opponente); né risulta che il sig. Covelli abbia mai espresso alcun dubbio al riguardo, in nessuna delle numerose interlocuzioni con il sig. Saladini documentate in atti (doc. 13- 14- 15).

L'attività di trattativa per conto della Sig.ra Stegani veniva perciò costantemente condotta dal figlio, Sig. Paolo Saladini, presente anche all'incontro del 2.2.2017 a casa della sig. Stegani per l'accettazione della proposta di acquisto (*“Ci vediamo giù al portone” “ok sto partendo adesso dall'ufficio”* scambio whatsapp doc. 13), in occasione del quale appare perciò davvero assai inverosimile che la madre subentrasse nelle trattative al figlio presente acconsentendo al pagamento di una provvigione del 2%, come sostenuto da parte opposta (con richiesta di prova sul punto inammissibile per i motivi indicati nell'ordinanza del 13 febbraio 2021 che qui integralmente si richiama).

L'accordo di cui allo scambio whatsapp del 15.12.2016 deve pertanto ritenersi perfettamente valido ed



efficace, nella sua originaria ed immutata formulazione, nonché vincolante sia per l'Astantis che per la Stegani ed il sig. Saladini in qualità di erede di quest'ultima.

Non vi è dubbio che il prezzo di vendita raggiunto e nonostante il trasferimento abbia avuto ad oggetto anche un posto auto, sia stato inferiore a quello pattuito per il riconoscimento di una provvigione al mediatore, al quale dunque era dovuto il compenso solo dalla parte acquirente - nell'atto di rogito si riconosce l'attività di mediazione del Sig. Covelli e si dà atto del versamento della somma di Euro 5.000,00 oltre IVA per parte della sola Sig.ra Di Fiore-.

Dal contenuto della fattura azionata in sede monitoria è desumibile che la stessa parte opposta ha ritenuto che la vendita dell'immobile e del posto auto (originariamente non contemplato) costituiscano un unico affare, che non dà luogo al diritto del mediatore a due provvigioni distinte - le prestazioni indicate si riferiscono infatti al solo appartamento di via Procaccini -.

Di conseguenza il decreto deve essere revocato e nulla deve il sig. Saladini per l'attività di mediazione svolta dalla Astantis

Infine, non può trovare accoglimento la richiesta *ex art. 96, comma 3, c.p.c.* formulata da parte opponente, non ravvisandosi i profili della cd. lite temeraria ed in mancanza di riscontro alcuno dei relativi presupposti di applicabilità.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, tenuto conto del valore della domanda, dei parametri di cui al DM 55/2014 e dell'attività difensiva svolta.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione assorbita e/o disattesa, così provvede:

- 1) Accoglie l'opposizione e revoca il decreto ingiuntivo opposto
- 2) Condanna il Sig. Alessandro Covelli, in proprio e quale legale rappresentante della ditta Astantis di Covelli Alessandro a rimborsare a parte opponente le spese di lite, che liquida in € 145,00 per esborsi, Euro 4.835,00 per compensi, oltre C.P.A. e I.V.A. come per legge, 15% spese forfettarie.

Milano, 9 agosto 2021

Il Giudice
dott. Sarah Gravagnola

