



Tribunale di Udine

- sezione civile -

Verbale d'udienza

Successivamente oggi, 29.10.2013, alle ore 11.00, davanti al giudice istruttore dott. Andrea Zuliani, nella causa civile iscritta al n° 2147/12 R.A.C.C., promossa da

- **(A) S.r.l.**”, con l’avvocato **(B)**, contro

- **(C)**, con l’avvocato **(D)** e **(E)**, avente ad oggetto:

provvigione di mediazione,

sono comparsi: per parte attrice, l’avvocato (B); per parte convenuta, l’avvocato (E) e l’avvocato (F) in sostituzione dell’avvocato (D). Si dà atto che il giudice redige personalmente il verbale in videoscrittura e provvederà al suo deposito in cancelleria in via telematica a mezzo *consolle* del magistrato.

Parte attrice così precisa le conclusioni: “Come in atto di citazione. In via istruttoria: come in memoria 28.3.2013.”

Parte convenuta così precisa le conclusioni: “Come in comparsa di risposta. In via istruttoria: come in memorie 26.3.2013 e 8.4.2013.”

Le parti discutono la causa e dimettono le rispettive note spese, dopo di che il giudice, ritiratosi in camera di consiglio e poi richiamate le parti (è presente, per parte convenuta, il solo avv. (F), dandone

lettura a verbale, pronuncia la seguente

Sentenza (art. 281-sexies c.p.c.)

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del popolo italiano

(A) S.r.l. chiede la condanna di (C) al pagamento della somma capitale di € 9.438 (comprensiva di I.V.A. al 21%) a titolo di provvigione di mediazione sulla vendita di un compendio immobiliare perfezionatasi con preliminare del 28.6.2011.

Allega l'attrice che il convenuto all'epoca era comproprietario di quegli immobili con il padre (nel frattempo deceduto) e che entrambi erano sottoposti ad amministrazione di sostegno, tant'è che l'affare venne concluso in nome e per conto loro dall'amministratore avv. (G), previa autorizzazione del giudice tutelare.

(C) resiste alla domanda, eccependo che l'amministratore di sostegno non era stato autorizzato dal giudice tutelare a dare incarichi di mediazione e ad assumere i conseguenti obblighi nei confronti del mediatore.

La causa è stata istruita con le sole produzioni documentali delle parti, non essendo state ammesse le prove testimoniali dedotte da parte attrice.

I seguenti fatti sono del tutto pacifici: la vendita degli immobili del convenuto (all'epoca del convenuto e del padre, nel frattempo deceduto, anch'egli beneficiario di amministrazione di sostegno) si è conclusa per effetto dell'intervento dell'attrice in veste di mediatore;

l'amministratore di sostegno non è stato autorizzato dal giudice tutelare a conferire incarichi di mediazione in nome e per conto degli amministrati, né con il provvedimento di nomina (doc. n° 10 di parte attrice), né nella successiva istanza di autorizzazione alla vendita (doc. n° 9 di parte attrice); peraltro, in un'integrazione alle originarie istanze di autorizzazione alla vendita (volta ad includere nel compendio da alienare un ulteriore bene), l'amministratore di sostegno fece riferimento al fatto che la proposta d'acquisto era stata raccolta da (A) (docc. n° 2 e n° 3 di parte attrice).

È invece contestato che sia stato l'amministratore di sostegno (piuttosto che il promittente acquirente) a conferire a (A) S.r.l. l'incarico di "reperire con urgenza un acquirente" e parte attrice non ha offerto alcuna prova su tale specifica circostanza, che, peraltro, non è di per sé necessaria al fine del sorgere del diritto del mediatore al pagamento della provvigione (diritto che, come noto, deriva dalla mera consapevolezza delle parti in merito al ruolo svolto dal mediatore nel metterle in contatto tra di loro).

In sostanza, nel caso di specie, la consapevole accettazione dell'intervento del mediatore da parte dell'amministratore di sostegno (non viene nemmeno allegato che analoga accettazione sia imputabile ai beneficiari, che non parteciparono agli atti negoziali di compravendita) si configura come un atto compiuto "in eccesso rispetto all'oggetto dell'incarico" e "ai poteri conferitigli dal giudice", i cui effetti sono disciplinati dall'art. 412, comma 1°, c.c. Si tratta di atti non nulli o

inefficaci, ma soltanto annullabili su istanza, tra gli altri, del beneficiario o dei suoi eredi. Ora, la difesa di parte convenuta, pur non menzionando l'annullabilità del contratto, ha tempestivamente eccepito proprio il difetto di poteri di rappresentanza dell'amministratore di sostegno quale principale ragione della ritenuta infondatezza della domanda. È compito del giudice l'esatta qualificazione giuridica dell'eccezione in termini di eccezione di annullabilità del rapporto con il mediatore, in forza del disposto dell'art. 412, comma 1°, c.c., senza per questo incorrere nel vizio di extrapetizione, posto che sia i fatti che il motivo di rigetto (carezza di poteri del rappresentante) rimangono quelli allegati e prospettati dalla parte convenuta (v. Cass. 11.1.2011, n° 455: "Il giudice di merito ha il potere-dovere di inquadrare nella esatta disciplina giuridica i fatti e gli atti che formano oggetto della contestazione; tale potere incontra peraltro il limite del rispetto dell'ambito delle questioni proposte in modo che siano lasciati immutati il *petitum* e la *causa petendi*, senza l'introduzione nel tema controverso di nuovi elementi di fatto.").

È il caso di aggiungere che non ha alcuna rilevanza, ai fini della decisione, l'eventuale classificazione in termini di ordinaria amministrazione del patrimonio (e non di straordinaria amministrazione) dell'accettazione dell'intervento del mediatore e del suo conseguente diritto alla mediazione, posto che, l'amministratore di sostegno (a differenza del tutore dell'interdetto, con riferimento al quale si veda Cass. 6.1.1979, n° 45) non ha un generale potere di rappresentanza

del beneficiario negli atti di ordinaria amministrazione (se non previsto nel provvedimento di nomina), atti che, quindi, competono soltanto allo stesso beneficiario (art. 409, comma 1°, c.c.), con la conseguenza che l'atto compiuto dall'amministratore – anche se ordinario – rimane pur sempre un atto compiuto “in eccesso rispetto all’oggetto dell’incarico”.

Respinta così la domanda, le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege* (art. 282 c.p.c.; Cass. 10.11.2004, n°21367).

P. Q. M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando tra le parti, così decide:

1. respinge la domanda, perché infondata;
2. condanna l'attrice al pagamento, in favore del convenuto, delle spese di lite, che liquida in complessivi € 1.550 per compensi ai sensi del D.M. 20.7.2012, n°140;
3. dà atto che la presente sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege*;
4. manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito e, in particolare, per l'inserimento di copia autentica della presente decisione nel volume di raccolta delle sentenze del tribunale.

Il Giudice.