

Tribunale di Torino, 11 febbraio 2010 – Est. Stefania Tassone.

Segnalazione del Dott. Paolo Giovanni Demarchi

**Codice del Consumo – Diritto di recesso – Omessa o inesatta indicazione – Conseguenze – Contratto di mediazione relativo ad immobili – Parziale esecuzione del contratto – Eccezione di omessa indicazione del diritto di recesso – Infondatezza.**

*L'art. 47, Codice del Consumo mira a neutralizzare il cd. effetto sorpresa o la cd. sorpresa contrattuale, la quale si verifica quando il consumatore è avvicinato dal professionista al di fuori dei locali commerciali e dunque non si trova, a differenza del venditore, nella miglior condizione per poter vagliare ponderatamente l'opportunità di stipulare un contratto; inoltre, a differenza di quanto avviene in materia di intermediazione finanziaria, ove la mancata o inesatta indicazione del diritto di recesso comporta la nullità del contratto, l'art. 47 citato prescrive semplicemente un più lungo termine per l'esercizio di tale diritto. In ragione di ciò, non potrà eccepire la violazione di cui si discute il consumatore che abbia dato parziale esecuzione al contratto dimostrando con il proprio comportamento di averne correttamente compreso e ponderato il significato e le conseguenze (fattispecie in tema di contratto di mediazione di immobili). (fb) (riproduzione riservata)*

# IL CASO.it

omissis

## MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I. Ritiene anzitutto il Tribunale di dover premettere: 1) che con atto di citazione ritualmente notificato la \* IMMOBILIARE conveniva in giudizio avanti al Tribunale di Torino, in composizione monocratica, R. M. T., assumendo le conclusioni riportate nell'epigrafe della presente sentenza ed in particolare allegando: a) che il 14.6.2005 essa società esponente aveva ricevuto incarico da parte della convenuta R. M. T. di procurare la vendita dell'appartamento sito in Torino, via \* n. \*, per il prezzo complessivo di Euro 220.000,00, comprensivo di provvigione mediatoria di Euro 19.000; b) che pertanto essa società esponente si era attivata in tal senso, esponendo e pubblicizzando l'annuncio di vendita ed iniziando a proporre al pubblico la visita dell'appartamento; c) che la convenuta R. M. T. aveva acconsentito a far visitare l'appartamento soltanto in una occasione, per il resto invece impedendo l'accesso ai potenziali acquirenti accompagnati dall'agente immobiliare e vanificando così ogni possibilità di concludere l'affare; d) che pertanto la convenuta R. M. T. doveva essere condannata al pagamento della penale contrattualmente pattuita; 2) che si costituiva in giudizio R. M. T., contestando le allegazioni attoree in punto an ed in punto quantum ed assumendo le conclusioni riportate nell'epigrafe della presente sentenza, anche in punto riduzione della penale ex art. 1384 c.c.

II. Ciò posto, osserva il Tribunale: 1) che nell'ambito delle proprie difese, parte convenuta si duole della mancata indicazione, nel modulo di conferimento dell'incarico di mediazione, dell'esistenza e delle modalità di esercizio del suo diritto di recesso, essendo stato il contratto stipulato fuori dai locali commerciali; 2) che effettivamente dall'espletata istruttoria orale è emerso che il modulo di conferimento di incarico di mediazione è stato compilato a casa della sig.ra R. M. T. (e dunque fuori dai locali commerciali), ove si erano recati due agenti di \* IMMOBILIARE ed è stato ivi sottoscritto dalla sig.ra R. M. T. assumendo le relative obbligazioni, anche in nome e per conto del di lei marito sig. R., frase aggiunta a mano sul modulo dall'agente immobiliare G. C. (v. deposizione del teste Maino) ed effettivamente nel contesto del modulo de quo manca ogni riferimento alla informativa sul diritto di recesso; 3) che tuttavia appare dirimente ai fini del decidere considerare: a) che all'epoca della stipulazione del contratto di mediazione oggetto di causa non era ancora entrato in vigore il Codice del Consumo; b) che, quand'anche ritenuto applicabile *ratione temporis*, l'art. 46 del Codice del Consumo esclude l'applicazione della relativa normativa (tra cui l'art. 47 in materia di informazione sul diritto di recesso) ai "contratti per la costruzione, vendita e

locazione di beni immobili ed i contratti relativi ad altri diritti concernenti beni immobili ..." tra cui potrebbe appunto rientrare quello in esame; c) che inoltre nel caso di specie la sig.ra R. M. T. ha dato parziale esecuzione al contratto, in un primo momento consentendo alla agenzia immobiliare di far visionare l'appartamento ad un potenziale acquirente e solo successivamente opponendo un rifiuto ad ulteriori visite e, tra l'altro, la sig.ra R. M. T. non ha ritenuto direttamente di agire per far valere la mancata indicazione del diritto di recesso, ma si è limitata ad allegare tale circostanza in via di eccezione, in un giudizio instaurato nei suoi confronti dall'agenzia immobiliare; d) che, avendo la sig.ra R. M. T. comunque dato una prima esecuzione al contratto di mediazione stipulato con \* IMMOBILIARE, non risulta configurabile un suo diritto al ripensamento meritevole di tutela tramite lo strumento dell'esercizio del diritto di recesso, debitamente segnalato dal professionista nel contratto (l'art. 47 Codice del Consumo mira infatti a neutralizzare il cd. effetto sorpresa o la cd. sorpresa contrattuale, che si verifica allorché il consumatore è avvicinato dal professionista al di fuori dei locali commerciali e dunque non si trova, a differenza del venditore, nella miglior condizione per poter vagliare ponderatamente l'opportunità di stipulare un contratto, poiché la proposta contrattuale avviene, di regola, in circostanze impreviste ed in un luogo diverso rispetto a quello in cui di solito viene esercitata un'attività commerciale, e pertanto in circostanze tali per cui il consumatore è di regola impreparato alla negoziazione e alla conclusione di un contratto, con sua conseguente posizione di svantaggio rispetto a quella del venditore, che proprio di quelle circostanze di tempo e di luogo si avvantaggia, circa la corretta formazione della volontà di contrarre); e) che, infine, a differenza di altra normativa specialistica protettiva del consumatore (il riferimento è per esempio all'art. 30, comma 6 e 7 TUF che commina una nullità relativa per l'omessa indicazione nel contratto della facoltà di recesso nelle ipotesi di collocamento di strumenti finanziari e di gestione di portafogli), la tutela accordata dall'art. 47 Codice del Consumo in caso di mancata o inesatta informativa sul diritto di recesso è solo quella di far decorrere un più lungo termine per l'esercizio di tale diritto e non anche una comminatoria di nullità o inefficacia del contratto privo di tali indicazioni.

### **IL CASO.it**

III. Quanto all'ulteriore domanda di parte convenuta R. M. T. avente ad oggetto la riduzione della penale ex art. 1384 c.c., occorre ricordare: a) che "in tema di clausola penale, il potere di riduzione a equità, attribuito al giudice dall'art. 1384 c.c. a tutela dell'interesse generale dell'ordinamento, può essere esercitato d'ufficio, ma l'esercizio di tale potere è subordinato all'assolvimento degli oneri di allegazione e prova, incumbenti sulla parte, circa le circostanze rilevanti per la valutazione dell'eccessività della penale, che deve risultare "ex actis", ossia dal materiale probatorio legittimamente acquisito al processo, senza che il giudice possa ricercarlo d'ufficio" (v. Cass., 28.3.2008, n. 8071); b) che la clausola penale non costituisce di per sé clausola vessatoria ex art. 1469 bis e ss. c.c., a meno che non sia manifestamente eccessiva (v. Trib. Ivrea, 11.7.2005); c) che nel caso di specie parte convenuta si lamenta della manifesta eccessività della penale, invero infondatamente, sia perché la penale in questione risulta commisurata ad un importo inferiore rispetto all'entità della sola provvigione pattuita a carico della promettente venditrice R. M. T., sia perché, alla luce della giurisprudenza pressoché consolidata in materia di cd. "mediazione atipica", addirittura il mediatore, evitando l'alea intrinseca alla mediazione, può garantirsi la provvigione con l'acquisizione di una proposta di acquisto conforme alle condizioni previste e predefinite nell'incarico di vendita, senza necessità di conclusione dell'affare (v. tra le più recenti Cass., 7.4.2009, n. 8374), per cui, a fortiori, ben può ritenersi lecita la pattuizione di penale di misura inferiore alla provvigione in caso di revoca sopravvenuta dell'incarico al mediatore prima del termine per rifiuto alla visita dell'alloggio (v. Trib. Torino, 8.6.2006, n. 3983); d) che la ritenuta natura non vessatoria di tale clausola rende irrilevante l'esame della tesi svolta da parte convenuta R. M. T. in comparsa conclusionale, secondo cui tale clausola non sarebbe stata fatta oggetto di trattativa individuale.

Per tutte le ragioni sopra esposte, quindi, in accoglimento della domanda proposta in via principale da parte attrice, deve essere accertata l'illegittimità del rifiuto di R. M. T. di far visitare l'appartamento ai potenziali acquirenti reperiti dalla \* IMMOBILIARE s.a.s. di G. C. e per l'effetto la stessa deve essere dichiarata tenuta e condannata a corrispondere alla società attrice la penale contrattualmente stabilita in Euro 14.250,00, oltre gli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo.

IV. Le spese di lite, liquidate a favore di parte attrice nella misura indicata in dispositivo,

seguono l'integrale soccombenza di parte convenuta R. M. T..  
P.Q.M.

**IL CASO.it**

Il Tribunale di Torino, Sezione I Civile

ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa,

- Accerta l'illegittimità del rifiuto di R. M. T. di far visitare l'appartamento ai potenziali acquirenti reperiti dalla \* IMMOBILIARE s.a.s. di G. C.;

- Condanna per l'effetto R. M. T. a corrispondere alla società attrice la penale contrattualmente stabilita in Euro 14.250,00, oltre gli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo;

- Condanna R. M. T. a rimborsare alla società attrice le spese di lite, che vengono liquidate in complessivi Euro 4.388,00, di cui Euro 3.500,00 per onorari ed Euro 888,00 per diritti, oltre rimborso forfettario, CPA ed IVA come per legge.

Torino, 11.2.2010