

Sent. 13090/2012  
Com. 5738/2012  
Rep. 10574/2012

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

**IL TRIBUNALE DI ROMA  
X SEZIONE CIVILE**

In persona del giudice onorario avv. Elisabetta Ferrari in funzione di giudice unico ha  
emesso la presente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado iscritta al n. 63059 del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2008 e

vertente

**IL CASO.it**  
TRA  
G. P. S. A. S.P.A. in persona del legale rappresentante,  
rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Mainetti in virtù di mandato posto a margine dell'atto di  
citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Piazza G. n.

attrice

E

R. P. E R. P., rappresentati e difesi dall'Avv. D. D., in  
virtù di mandato posto a margine della comparsa di costituzione ed elettivamente domiciliati presso  
il suo studio in Roma, Viale n.

convenuti

OGGETTO: mediazione.

CONCLUSIONI: all'udienza del 7.2.2012 l'attrice precisava le conclusioni, come da verbale in pari  
data, riportandosi ai propri scritti difensivi.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato a mezzo del servizio postale, in data 15 settembre 2008, la G. P. S. A. Spa conveniva in giudizio P. e P. R. esponendo di aver

ricevuto, in data 3.7.2007, incarico di mediazione dai convenuti, per la vendita di un appartamento di loro proprietà, sito in Roma, Via S. n., per il prezzo di €.1.350.000,00, con una provvigione dell'1,5% del prezzo di vendita; che il 4.2.2008 la G. riceveva una proposta, che poi su richiesta dei venditori, veniva prorogata nei termini, ma il successivo 7.2.2008, i venditori comunicavano la volontà di recedere e di non voler più vendere; che l'8.2.2008 la G. raccoglieva una seconda proposta, pienamente conforme alle condizioni dei venditori, che non veniva accettata; che tuttavia, avendo la G. procurato una proposta di acquisto, conforme alle richieste dei venditori, chiedeva il pagamento della provvigione, per l'attività svolta, che rimaneva senza riscontro e pertanto, chiedeva al tribunale, in via principale, accertato l'illegittimo rifiuto a stipulare dei venditori, di condannare i convenuti in solido a corrispondere la somma di €.24.300,00, o quella ritenuta di giustizia, oltre interessi dal 7.3.2008 e rivalutazione, in via subordinata di condannare i convenuti al pagamento degli importi ritenuti di giustizia, oltre interessi e rivalutazione.

Si costituivano in giudizio i convenuti contestando quanto ex adverso dedotto ed, in particolare, precisando che il comportamento della G. era in violazione delle norme di correttezza e buona fede, per aver raccolto una proposta d'acquisto successiva alla loro comunicazione di non voler più vendere, senza informarne l'acquirente; che la clausola che prevedeva il pagamento della provvigione era vessatoria e provocava uno squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, con conseguente nullità della clausola e pertanto, i convenuti chiedevano di rigettare le domande dell'attrice, in subordine in caso di accoglimento della domanda attorea, determinare il dovuto, riducendolo secondo equità.

Acquisita agli atti la documentazione prodotta, sentiti i testi, all'udienza del 7.2.2012 venivano precisate le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione, scaduti i termini di cui all'art.190 c.p.c..

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Nel merito la domanda dell'attrice è fondata e, pertanto, deve essere accolta.

Dalla documentazione in atti, in particolare dalla lettura dell'incarico conferito dai venditori in data 13.7.2007 all'A. G. (cfr. doc.3 fascicolo di parte attrice), si evince con chiarezza la natura particolare di tale tipo di contratto di mediazione, che rientrerebbe nella fattispecie della mediazione atipica.

La Corte Suprema ha individuato tale fattispecie, inquadrandola nell'ipotesi in cui, il mediatore, volendo evitare l'alea intrinseca della mediazione, si garantisce la provvigione con l'acquisizione di una proposta di acquisto conforme alle condizioni previste ed indicate

nell'incarico di vendita, senza necessità di conclusione dell'affare. Anche in tale ipotesi la prestazione caratterizzante del mediatore è pur sempre quella di mettere in relazione due o più parti in vista della conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza, sicchè non viene meno l'obbligo del mediatore di compiere l'attività demandatagli in modo esauriente e funzionale all'interesse della parte alla conclusione dell'affare, e quindi con la diligenza adeguata alla sua professionalità (cfr. sul punto Cass. 7.4.2009 n.8374).

La differenza, pertanto, tra la mediazione tipica e quella atipica è che nella prima, non vi è obbligo per il mediatore di ottemperare a quanto richiesto dalla parte, ossia procurare l'affare alle condizioni indicate, ma un onere, mentre in quella atipica, che riveste la forma di mandato, vi è la necessità di compiere quanto stabilito dal mandante.

Nella fattispecie in esame, al punto 7.2 dell'incarico, viene previsto che "il venditore dichiara essere suo interesse che l'Agente raccolga proposta d'acquisto alle medesime condizioni contenute nel presente incarico, qualora, pertanto, il venditore non intendesse accettare, senza giustificato motivo, proposte di acquisto conformi all'incarico, sarà tenuto a corrispondere a l'Agente un corrispettivo minimo pari all'intera provvigione, calcolata sul prezzo" (cfr. doc.3 fascicolo parte attrice).

Appare evidente che con tale impegno, la parte venditrice ha conferito un incarico di mediazione rientrante nella fattispecie della mediazione atipica sopra descritta, impegnandosi a riconoscere la provvigione al mediatore, in caso di proposta conforme alle condizioni stabilite.

Tale clausola, specificamente approvata, con doppia sottoscrizione, non rientra nelle clausole indicate come vessatorie, in quanto non comporta uno squilibrio di prestazioni delle parti, o di posizioni contrattuali, ma determina una specifica attività a carico del mediatore, giustificata dall'interesse specifico della parte venditrice.

Anche con riferimento al "giustificato motivo", che avrebbe consentito il rifiuto di accettare la proposta conforme, non vi sono motivazioni o giustificazioni addotte dai venditori, né tantomeno prova delle stesse, che possano fare ritenere sussistente una circostanza tale da giustificare l'immotivato rifiuto degli stessi.

Di fatto i R. si erano impegnati a corrispondere al mediatore un compenso, per l'ipotesi di mancata accettazione di una proposta di acquisto conforme alle condizioni richieste dai convenuti nell'incarico di mediazione, circostanza verificatasi, come di fatto non contestato dalle parti.

Alla luce delle considerazioni svolte, appare evidente che, nella fattispecie in esame susiste il diritto di parte attrice di ottenere il pagamento del compenso, come pattuito, pari ad €24.300,00 IVA inclusa.

L'impostazione che precede rende ultronei eventuali accertamenti sull'attività svolta, che tuttavia, anche alla luce dei documenti in atti e delle prove orali svolte, è stato accertato sia stata svolta in maniera seria ed adeguata al tipo di vendita, con inserzioni pubblicitarie, appuntamenti e raccolta delle proposte (cfr. docc. 9 e 14 fascicolo parte attrice e dichiarazioni teste udienza del 1°.12.2009).  
Le spese processuali seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

Il giudice unico, definitivamente pronunciando sulla domanda posta da G. P. S. A. Spa nei confronti di P. e P. R., ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- A) condanna i convenuti a corrispondere all'attrice l'importo di €24.300,00 oltre interessi dal 7.3.2008;
- B) condanna, altresì, i convenuti alla rifusione delle spese processuali in favore dell'attrice che liquida in complessivi €2.200,00 oltre accessori, di cui €200,00 per esborsi ed €600,00 per diritti.

Così deciso in Roma il 18 giugno 2012

**IL GIUDICE UNICO**

*Steno*

**CANCELLIERE C.**  
Dott.ssa Frau Emilia  
*[Signature]*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
Depositato in Cancelleria



Roma, il 26 GIU. 2012

**CANCELLIERE C.**  
Dott.ssa Frau Emilia  
*[Signature]*