

Sent. 20375/2012
Com. 8689/2012
Rep. 16722/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma, sezione civile X, in persona del giudice Carmela Chiara Palermo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 24755/2008 promossa da:

Angeletti Rossana (c.f. NGLRSN32M54H501D), elettivamente domiciliata in Roma via Tacito n. 23, presso lo studio degli avvocati Marcacci Balestrazzi e Maurizio Nobili, che la rappresentano e difendono come da procura a margine dell'atto di citazione,

- opponente

Contro

Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, elettivamente domiciliata in Roma piazza Mazzini n. 27, presso lo studio dell'avvocato Francesco Mainetti, che la rappresenta e difende come da procura a margine delle comparsa di risposta,

- opposta

Zurich Insurance Public Limited Company, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, elettivamente domiciliata in Roma via Belli n. 27, presso lo studio dell'avvocato Giovanni Pieri-Nerli, che la rappresenta e difende come da procura in calce all'atto di citazione per chiamata in causa;

- terzo chiamato

Milano Assicurazioni s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, elettivamente domiciliata in Roma piazza Mazzini n. 27, presso lo studio dell'avvocato Francesco Mainetti, che la rappresenta e difende come da procura a margine delle comparsa di risposta,

- terzo chiamato

Oggetto: mediazione.

Conclusioni: In data 9.5.2012 la causa veniva posta in decisione sulle conclusioni come precisate dalle parti alla medesima udienza.

Motivi della decisione

Con atto di citazione, regolarmente notificato, Angeletti Rossana proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n1360 emesso dal Tribunale di Roma in data 14.2.2008 con cui le veniva ingiunto il pagamento in favore della società opposta di € 19.200,00 oltre spese) di cui € 22.000,00 a titolo provvigione per l'attività di mediazione svolta in relazione all'acquisto dell'immobile sito in Roma, viale Gregorio VII, n. 292.

Parte opponente sosteneva l'assenza di un diritto alla provvigione rilevando: - l'inesistenza di un valido accordo per la compravendita per la difformità del bene (in particolare della soffitta) presentato rispetto a quello reale; - l'insussistenza di un preliminare necessario al sorgere del vincolo obbligatorio; - la vessatorietà della clausola che riconosceva la provvigione, ancorandola all'accettazione della proposta. Tanto premesso chiedeva che venisse accertato l'insussistenza del diritto in capo alla società opposta a conseguire la provvigione e il suo diritto al risarcimento danni.

La società convenuta si costituiva regolarmente chiedendo il rigetto delle avverse pretese, rilevando sostanzialmente che la cantina relativa all'immobile compromesso in vendita risultava di ampiezza maggiore rispetto a quanto raffigurato nella piantina consegnata al proponente. Parte opposta formulava anche domanda di manleva. Si costituivano in giudizio anche le società Zurich Insurance PLC e Milano Assicurazioni s.p.a. nei cui confronti parte opposta aveva formulato domanda di garanzia nel caso dell'accoglimento della domanda risarcitoria dell'opponente

Dalle risultanze processuali la vicenda storica che ha fatto da sfondo all'odierna controversia può essere riassunta nei termini di seguito indicati.

In data 5.4.2007 la Angeletti formulava, per il tramite della Gabetti, una proposta contrattuale a corpo relativa all'immobile sito in Roma, via Gregorio VII m. 292 di proprietà di Angelo Anav, per il prezzo di euro 600.000,00 (cfr. doc. allegato). Contestualmente alla sottoscrizione della proposta la Angeletti riconosceva alla Gabetti – in caso di comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto da parte della proprietà – la provvigione di euro 19.200,00 (comprensiva di Iva). Il 20.4.2007 la proposta di acquisto formulata dalla Angeletti veniva accettata dal proprietario Angelo Anav e tale accettazione veniva comunicata alla proponente in data 4 maggio 2007.

E' evidente, dunque, che i contraenti in lite avevano dato luogo, nel caso in esame, ad una mediazione atipica che si discosta dal modello legale dell'art. 1755 c.c., siccome norma derogabile.

Essi, invero, esercitando i loro poteri di autonomia negoziale ex art. 1322 c.c., sceglievano di disapplicare lo schema tipico del 1755 c.c. e preferivano agganciare il diritto alla provvigione non al verificarsi della *condicio iuris* della formalizzazione definitiva dell'affare (preliminare o rogito definitivo di vendita), ma al momento del raggiungimento tra le parti di un accordo sui termini essenziali dell'affare da concludersi (Sul punto, cfr. Cass. Civ. 5 settembre 2006 n. 19066; Cass. Civ. 1 giugno 2000 n. 7273; in giurisprudenza di merito, Trib. Ivrea 29.10.2003 in Gius. 2004; Trib. Venezia



9.10.2002, in Corriere del Merito 2003, 8, 874; Appella Perugia 27.2.1998, in Rass. Giur. Umbra 1998,327; Trib. Firenze 5.7.1999 in Nuovo dir. 2000, 731).

Solo in questi termini, infatti, poteva interpretarsi una clausola negoziale che prevedeva espressamente che il diritto a provvigione maturasse a favore dell'agente non - "a contratto o affare concluso", ma semplicemente "*in caso di comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto*", cioè, quando si fosse semplicemente cristallizzata tra le parti un'intesa di massima sulla vendita.

Del resto, è stato più volte autorevolmente affermato come l'atto della convenzione negoziale di cui all'art. 1754 cod. civ. ben possa derogare al disposto di cui al successivo art. 1755, mediante pattuizione dell'obbligo di corresponsione della provvigione, da parte del cliente, indipendentemente dalla conclusione dell'affare e per effetto della semplice acquisizione, da parte del mediatore, di un'offerta omogenea a quella indicatagli. (cfr, ancora Cass. Civ. Sez. 3, *Sentenza n. 7630 del 24/05/2002*; Cass. Civ. Sez. 3, *Sentenza n. 9818 del 09/10/1997*; Cass. Civ. Sez. 3, *Sentenza n. 2631 del 27/04/1982*: il che esclude che, in tale ipotesi, possa sostenersi la natura vessatoria della pattuizione).

In definitiva, deve ritenersi che poiché contestualmente alla proposta di acquisto la Angeletti sottoscriveva modulo con il quale assunse l'obbligo di pagare alla società attrice la somma di euro 16.000,00 oltre iva, a titolo di provvigione "*alla comunicazione della accettazione della proposta*" il compenso di mediazione, accettato dal contraente, prescindeva dalla conclusione dell'affare, essendone prevista la maturazione all'accettazione della proposta di acquisto, evento pacificamente verificatosi.

Per cui, non può che ritenersi che, comunicata all'opponente, l'accettazione della sua proposta da parte del venditore, fosse maturato in capo al mediatore il diritto a provvigione.

Ciò premesso vanno poi analizzate le doglianze di parte opponente relative alla esigibilità del credito azionato, fondate sul fatto che la proposta fosse "viziata" in ordine all'oggetto.

Ora è un dato incontestato la Angeletti prima di formulare la proposta di acquisto poté visionare solo l'appartamento.

E', altresì, incontestato che al momento della vista alla soffitta (in occasione dell'accettazione della proposta) emerse che si trattava di una soffitta diversa rispetto a quella risultante dalla piantina in possesso del mediatore e mostrata alla proponente.

E' evidente dunque che (pur prescindendo all'ampiezza della soffitta), il mediatore aveva fornito una indicazione erronea che in quanto riguardante una "parte" del bene oggetto della proposta influiva sul consenso della proponente stessa (che legittimamente poteva rifiutarsi di addivenire alla stipula del contratto definitivo alle condizioni indicate nella proposta).

Ciò posto, va detto che "nel contratto di mediazione atipica (...) 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, sicché 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 diligenza adeguata alla sua professionalità, ragionevolmente esigibile, in rapporto alla sua organizzazione concreta, in modo che la controparte non sia legittimata a rifiutarsi di concluderlo per non essere stata



informata su circostanze ...influenti sulla sua conclusione o esecuzione, conosciute o agevolmente conoscibili, poiché in tal caso può essere giustificato il rifiuto di corrispondere il compenso, anche se la parte che ha conferito l'incarico abbia ricevuto un'accettazione delle sue condizioni prestabilite di conclusione dell'affare." (Cass. 7 aprile 2009 n. 8374 che aggiunge "in tema di mediazione, il mediatore deve comportarsi in modo da non ingenerare equivoci sulla veridicità delle notizie rilevanti per la conclusione dell'affare, non potendo limitarsi a riferirle senza averne controllato la rispondenza a realtà, dal momento che, anche per effetto della legge 2 marzo 1989, n. 39, chi si rivolge al mediatore per concludere un affare fa legittimo affidamento sul suo dovere di imparzialità, ogniqualvolta egli non sia agente di una sola parte, essendo tenuto a riequilibrare l'asimmetria informativa dell'una parte rispetto all'altra sulla sicurezza e convenienza dell'affare").

In mancanza del corretto adempimento di tali doveri, il contrante può rifiutarsi di corrispondere la provvigione e dunque, ove l'abbia già versata, può ripeterla dal mediatore stesso.

Nel caso in esame, la diligenza esigibile dal mediatore avrebbe richiesto che il medesimo ponesse in vendita un bene previa verifica della corrispondenza del bene posto in vendita a quello raffigurato nella planimetria consegnata al proponente (il che, per inciso, avrebbe investito anche un controllo sul titolo di provenienza).

Ne discende che è legittimo il rifiuto della Angeletti di corrispondere la provvigione.

Il decreto ingiuntivo opposto deve essere revocato.

Resta da stabilire se la condotta dell'agenzia possa integrare la responsabilità a fini risarcitori invocata da parte opponente. La risposta a parere del Tribunale deve essere negativa. Dirimente è sul punto la circostanza che la proponente ha sottoscritto la proposta pur non visionando la soffitta di cui si discute. Ed è chiaro che se il mediatore deve diligentemente confrontare la corrispondenza tra bene reale e bene indicato in planimetria, è altrettanto vero che il proponente deve – prima di sottoscrivere una proposta di acquisto – esigere di visionare il bene (o quanto meno condizionare la propria proposta alla previa visita al bene).

Il rigetto della domanda risarcitoria rende ultroneo l'esame della domanda di manleva.

Quanto alla richiesta di risarcimento dei danni per lite temeraria, tale istituto integra – per quanto conferente nel caso di specie, ai sensi del primo comma dell'articolo in questione – una particolare forma di responsabilità processuale a carico della parte soccombente che abbia agito in giudizio con mala fede o colpa grave. I presupposti normativi per la pronuncia richiesta sono costituiti, in primo luogo, dalla totale soccombenza e, nel merito, dal danno alla controparte e dalla coscienza della infondatezza della domanda e delle tesi sostenute ovvero nel difetto della normale diligenza per l'acquisizione di detta consapevolezza. Sulla piena e completa soccombenza di parte attrice, a mente di quanto precede, *nulla questio*.

In ordine all'elemento soggettivo sopra evidenziato, si sottolinea come tale particolare stato psicologico sia integrato almeno dalla colpa grave, concretantesi nel mancato doveroso impiego di quella diligenza minima che consenta di avvertire agevolmente l'ingiustizia della propria domanda.



Ciò posto, va rilevato che le peculiarità giuridiche della vicenda mal si attagliano ad un atteggiamento propriamente doloso o gravemente colposo della parte opposta

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate nell'osservanza dei valori medi del d.m. n. 140 del 2012 (e poiché non vi è luogo a provvedere sulla domanda di garanzia, le spese vanno pertanto compensate: Bari, sez. II, 23.1.2012).

p.q.m.

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n. 24775/2008 R.G.A.C., ogni contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

ACCOGLIE l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 81224/2007 emesso dal Tribunale di Roma in data 14.2.2008.

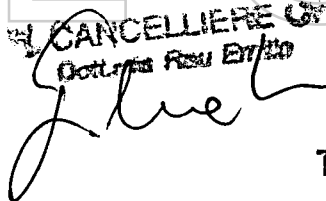
RIGETTA le domande risarcitorie formulate da parte opponente.

CONDANNA Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, al pagamento delle spese di lite in favore di parte opponente che si liquidano in complessivi euro 3500,00, oltre accessori di legge.

COMPENSA le spese tra la Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. e i terzi chiamati.

Roma, 21 ottobre 2012

Il Giudice
Carmela Chiara Palermo

CANCELLIERE U
Dot.ssa Rosa Erillo


TRIBUNALE DISTrettuale DI ROMA
Dipartimento in Cancelleria



Roma, il 26 OTT 2012

CANCELLIERE U
Dot.ssa Rosa Erillo
