

N. R.G. 14674/2011



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
- X SEZIONE CIVILE -

in composizione monocratica,

Il Giudice unico dott. Antonio Perinelli

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

IL CASO.it

nella causa in epigrafe iscritta, riservata in decisione all'udienza del 10.02.2016 ,

avente ad oggetto : Mediazione.

TRA

Parioli Agency S.r.l. (C.F. e P.IVA 10247881005), iscritta al Ruolo degli Agenti di affari in mediazione tenuto presso la C.C.I.A.A. di Roma con il n. 10995, con sede in Roma, Via E. Liuzzi n. 23, in persona del suo Amministratore Unico Domenico Iannacone elettivamente domiciliata in Roma, Piazza G. Mazzini n. 27, presso lo studio degli Avv.ti Francesco Mainetti (C.F. MNTENC69LO1H501Q) e Barbara De Siati (C.F. DSTBBR77M46L049Z), che la rappresentano e difendono per delega posta in calce all'atto di citazione;

- attrice -



e

(C.F.

in Roma,

via rappresentata e difesa dall'Avv.

) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma,

, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

- convenuta -

CONCLUSIONI

Il Procuratore di parte attrice rassegnava le seguenti conclusioni : “Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, 1 – in via principale, accertato l’esercizio da parte della Signora del diritto di recesso dall’incarico di mediazione conferito alla Parioli Agency il 9 dicembre 2010, condannare la convenuta a corrispondere all’attrice a titolo di corrispettivo del recesso la somma di € 20.000,00, oltre iva, o quella diversa che sarà ritenuta di giustizia, oltre interessi dalla domanda e rivalutazione monetaria; 2 – in via subordinata, condannare la convenuta a corrispondere all’attrice la somma che sarà ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria, a norma dell’art. 1756 c.c.; 3 – in ogni caso, rigettare le domande svolte dalla convenuta nei confronti dell’attrice. Il tutto con vittoria di spese e compensi come per legge, oltre rimborso forfettario spese generali, cassa avvocati ed iva”.

Il Procuratore di parte convenuta rassegnava le seguenti conclusioni : “ribadendo tutte le argomentazioni già svolte nei precedenti scritti difensivi, si conclude confidando nel rigetto integrale della domanda”.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Esponiva l' attrice :

- che il 9 dicembre 2010 la Signora _____ conferiva alla Parioli Agency s.r.l. – affiliata Gabetti Franchising Agency - incarico di mediazione al fine di promuovere la compravendita dell'immobile di sua proprietà sito in Roma, _____, al prezzo di € 2.500.000,00, impegnandosi (art. 5.a) a riconoscere e versare all'esponente una provvigione pari all'1% oltre iva sul prezzo della vendita;
- che il predetto incarico veniva conferito dalla Signora _____ all'esponente in esclusiva fino al 30 maggio 2011 compreso, con previsione di tacito rinnovo per un pari periodo di tempo, salvo disdetta;
- che, all'art. 7.1 dell'incarico era prevista per entrambe le parti la facoltà di recedere dall'incarico di mediazione, dandone comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R con preavviso di 10 giorni, alle seguenti condizioni: “a) qualora il recesso avvenga entro il 30° giorno dalla sottoscrizione, è stabilito un corrispettivo a carico del recedente ed a favore dell'altra parte pari all'80%, oltre iva, della provvigione di cui all'art. 5.a) calcolato sul prezzo di cui all'art. 2.a); b) qualora il recesso avvenga successivamente al 30° giorno dalla sottoscrizione, è stabilito un corrispettivo a carico del recedente ed a favore dell'altra parte pari al 90%, oltre iva, della provvigione di cui all'art. 5.a) calcolato sul prezzo di cui all'art. 2.a)”;
- di aver raccolto, in data 27 dicembre 2010, dalla Signora _____ una proposta di acquisto, irrevocabile fino al 13 gennaio 2011, relativamente all'immobile di proprietà della Signora _____ al prezzo di € 2.200.000,00, che veniva immediatamente comunicata via telefono alla proprietaria;
- che il 3 gennaio 2011 la Signora _____ assistita dal proprio legale, comunicava alla Parioli Agency la propria volontà di recedere dall'incarico di mediazione, riferendo, altresì, che in assenza di una proposta d'acquisto accettata nulla era dovuto al mediatore.

Tanto premesso chiedeva che la convenuta fosse condannata al pagamento in proprio favore, in via



principale, dell'importo di € 20.000,00, oltre iva, pattuito a titolo di corrispettivo del diritto di recesso anticipato dall'incarico di mediazione sottoscritto il 9 dicembre 2010, in via subordinata, dell'importo ritenuto di giustizia a titolo di rimborso spese ex art. 1756 c.c.

La convenuta si è costituita in giudizio deducendo la vessatorietà della clausola dell'incarico di mediazione contenente la disciplina del recesso.

In subordine deduceva che la medesima doveva qualificarsi come clausola penale il cui importo, in virtù della previsione contenuta nell'art. 1384 c.c., dovrebbe essere ridotto ad equità.

Venivano assunti gli interrogatori formali del legale rappresentante della società attrice e della convenuta ed erano escussi i testi.

Precisate le conclusioni all'udienza del 10 febbraio 2016, la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione alle parti dei termini per lo scambio delle comparse conclusionali ed eventuali memorie di replica ai sensi e per gli effetti dell'art. 190 c.p.c.

IL CASO.it

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.L'attrice agiva in giudizio chiedendo la corresponsione della somma di € 20.000,00 dovuta a seguito dell'anticipato recesso della convenuta dal contratto di mediazione.

2.Occorre preliminarmente ricostruire i fatti per cui è causa.

2.1.In data 9 dicembre 2010 la Signora _____ conferiva alla Parioli Agency s.r.l. – affiliata Gabetti Franchising Agency - incarico di mediazione al fine di promuovere la compravendita dell'immobile di sua proprietà sito in Roma, Via _____, al prezzo di € 2.500.000,00, impegnandosi (art. 5.a) a riconoscere e versare all'esponente una provvigione pari all'1% oltre iva sul prezzo della vendita.

2.2.In data 3 gennaio 2011 la Signora _____ assistita dal proprio legale, comunicava alla Parioli Agency la propria volontà di recedere dall'incarico di mediazione.



3.L'art. 7.1 dell'incarico disciplinante il diritto di recesso stabiliva che : “a) qualora il recesso avvenga entro il 30° giorno dalla sottoscrizione, è stabilito un corrispettivo a carico del recedente ed a favore dell'altra parte pari all'80%, oltre iva, della provvigione di cui all'art. 5.a) calcolato sul prezzo di cui all'art. 2.a); b) qualora il recesso avvenga successivamente al 30° giorno dalla sottoscrizione, è stabilito un corrispettivo a carico del recedente ed a favore dell'altra parte pari al 90%, oltre iva, della provvigione di cui all'art. 5.a) calcolato sul prezzo di cui all'art. 2.a)”.

L'attrice chiedeva il pagamento della somma di € 20.000,00 in virtù di detta clausola.

3.Parte convenuta ha eccepito, innanzitutto, la nullità di detta clausola in quanto vessatoria.

L'eccezione è fondata.

Seppure nello schema tipico della mediazione il diritto alla provvigione consegue al verificarsi della condicio iuris della conclusione dell'affare per effetto dell'intervento del mediatore, è tuttavia consentito alle parti - nell'ambito dei poteri di autonomia ad esse spettanti - di rendere atipica la mediazione stessa dando al rapporto una regolamentazione diversa, come con la previsione del pagamento del compenso al mediatore per l'attività esaurientemente compiuta, anche nel caso di recesso dalla conclusione dell'affare.

Deve tuttavia valutarsi se detta clausola, per come congegnata nel caso in esame, sia rispettosa delle norme poste a tutela del consumatore dal codice del consumo (D.Lgs. n. 206 del 2005).

Ritiene il Tribunale detta clausola implichi un "significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto" prevedendo un medesimo compenso per il mediatore sia nel caso che il contratto fosse concluso che in caso di recesso anticipato.

In materia di mediazione, ai fini della configurabilità del diritto del mediatore alla provvigione indipendentemente dalla conclusione dell'affare è insufficiente il mero ricevimento dell'incarico ma è necessario che sussista un patto ulteriore che valga a collegare tale diritto ad un fatto diverso, quale l'aver il mediatore svolto per un certo tempo una concreta attività di ricerca di un terzo interessato all'affare ed essere pervenuto al risultato entro un certo termine, o anche il non esservi



pervenuto, nel caso che la parte ritiri l'incarico al mediatore prima della scadenza del termine; ipotesi, queste, in cui la provvigione costituisce il compenso per avere il mediatore assunto ed adempiuto l'obbligo di impegnare la propria organizzazione nella ricerca del terzo interessato all'affare (Cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7067 del 15/05/2002).

Tale compenso equivalente sostanzialmente al danno emergente non può essere equiparato alla positiva conclusione dell'affare.

Deve in proposito rilevarsi come la parte non ha l'obbligo di concludere il contratto, neppure alle condizioni previste nell'incarico conferito al mediatore (cfr., ex multis, Cass. nn. 11389/1997, 9904/1998, 11244/2003, 5095/2006).

Se, dunque, il conferente l'incarico receda (anche se ingiustificatamente) dall'incarico la previsione dell'obbligo di corrispondere comunque un compenso all'intermediario può avere causa nella remunerazione dell'attività da quello posta in essere nella ricerca di un interessato.

Ma se il compenso sia previsto in misura identica (o vicina) a quella stabilita per l'ipotesi di conclusione dell'affare si verifica uno squilibrio fra i diritti e gli obblighi delle parti (art. 1469 bis c.c., comma 1; ora art. 33, comma 1, del codice del consumo), giacché solo con la conclusione dell'affare il preponente realizza il suo interesse e poiché il rifiuto da parte sua di concluderlo non integra comunque un inadempimento.

L'art. 1469 ter c.c., comma 3, (ora, art. 34, comma 3, del citato codice del consumo) esclude che la valutazione della vessatorietà possa concernere l'oggetto del contratto e l'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purchè tuttavia "tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile": nel patto intercorso tra preponente e mediatore deve dunque essere chiarito che, in caso di mancata conclusione dell'affare per recesso anticipato del preponente, il compenso al mediatore sarà dovuto per l'attività sino a quel momento esplicata.

Ciò non è avvenuto in quanto il corrispettivo per l'ipotesi di recesso è stato commisurato ad una misura prossima all'intera provvigione.

In conclusione lo squilibrio delle prestazioni è collegato al fatto che il diritto al compenso per il



caso di recesso anticipato sia fissato in misura indipendente dal tempo per il quale l'attività del mediatore s'è protratta prima del rifiuto del preponente.

Né vi è prova che la clausola in questione sia stata, ai sensi dell'art. 34 dello stesso d.lgs., oggetto di specifica trattativa (quale presupposto che rileva, per l'appunto, ai fini della applicazione o meno della disciplina di tutela in questione e non già dell'accertamento della vessatorietà o abusività della clausola), caratterizzata dagli indefettibili requisiti della individualità, serietà ed effettività.

Tale prova non può desumersi dalla mera compilazione a mano degli spazi bianchi lasciati nel formulario predisposto dalla convenuta.

Deve pertanto dichiararsi la nullità della clausola 7.1 del contratto stipulato tra le parti ex art. 36, comma 1, del codice del consumo.

4. In via subordinata parte attrice ha chiesto la liquidazione dell'importo ritenuto di giustizia a titolo di rimborso spese ex art. 1756 c.c.

L'attrice ha dimostrato di aver ricevuto il compenso e di aver fatto vedere l'appartamento a potenziali acquirenti.

Per tale attività può essere liquidata, in via equitativa ex articolo 1226 c.c., considerando che l'attività si è protratta per alcuni mesi la somma complessiva di € 1.000,00.

La valutazione del danno è effettuata ai valori attuali della moneta e deve ritenersi comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria.

5. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sulla base della legge 27/2012 e articoli 1-11 DM 55/14 in relazione al valore della causa (da € 1.101 a € 5.200) e precisamente : € 203,00 per la fase di studio della controversia, € 203,00 per la fase introduttiva del giudizio, € 567,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione ed € 405,00 per la fase decisionale per un compenso tabellare finale ex art. 4, comma 5, di € 1.378,00 cui debbono aggiungersi € 206,70 per spese generali (15% sul compenso totale) oltre ad € 78,00 di spese per un importo finale di € 1.662,70



oltre ad iva e cpa come per legge. Tali importi vanno dimezzati in ragione della parziale soccombenza reciproca.

P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Roma – X Sezione civile, in composizione monocratica, pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe meglio indicate così provvede :

1. in accoglimento dell'eccezione di parte convenuta dichiara la nullità della clausola di cui al punto 7 del contratto stipulato tra le parti e, per l'effetto, rigetta la domanda principale di parte attrice;
2. in accoglimento della domanda subordinata di parte attrice condanna a pagare alla società Parioli Agency a r.l. la somma di € 1.000,00;
3. condanna a rifondere alla società Parioli Agency a r.l. le spese di lite che si liquidano in complessivi euro in complessivi euro 831,35 (€ 1.662,70, di cui euro 1.378,00 per compensi, € 206,70 per spese generali (15% sul compenso totale) oltre ad € 78,00 di spese dimezzate della metà a causa della soccombenza reciproca) oltre ad iva e cpa come per legge.

Roma il 18/05/2016

Il GIUDICE
firmato digitalmente da
Antonio Perinelli

