

Tribunale di Roma 30 gennaio 2013 n. 1920

Sezione civile X<sup>^</sup>

in persona del giudice Carmela Chiara Palermo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 14294/2009 promossa da: R. R. (c.f. ...) domiciliata in Roma Largo Brindisi n. 11 presso lo studio dell'Avv. A. B., che la rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione,

- opponente

contro

P... s.r.l. in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore S. M., domiciliata in Roma v.le delle Milizie n 138 presso lo studio dell'Avv. Maria Martignetti e dell'avv. Guglielmo Martignetti, che la rappresentano e difendono come da delega in calce al ricorso per ingiunzione;

- opposta

Oggetto: mediazione. Conclusioni: in data 18 ottobre 2012 la causa veniva posta in decisione sulle conclusioni come precisate dalle parti alla medesima udienza.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione, regolarmente notificato, R. Rosalia proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 23537 emesso dal Tribunale di Roma in data 5.12.2008 con cui veniva ingiunto il pagamento in favore della società opposta di € 8.400,00 (oltre interessi legali e spese) a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta in relazione all'acquisto dell'immobile sito in Roma, via Lepetit n. 110.

Parte opponente sosteneva che in data 5.06.2008 aveva sottoscritto, per il tramite della P. s.r.l., un documento intitolato proposta irrevocabile d'acquisto; che contestualmente alla sottoscrizione era intervenuta accettazione della proposta da parte della proprietaria dell'immobile; che l'acquisto era subordinato al frazionamento dell'immobile; che all'acquisto dell'immobile non si era giunti per fatto imputabile alla promittente venditrice.

Ciò premesso esponeva che nessun affare poteva dirsi concluso a causa dell'intervento del mediatore, contenendo la scrittura del 05.06.2008 un mero atto preparatorio alla stipula di un futuro contratto preliminare; che la clausola che prevedeva il compenso da versare al mediatore (punto 10 della scrittura) doveva considerarsi nulla, perché indeterminata nell'oggetto, e che dovevano considerarsi nulle cd inefficaci, in quanto vessatorie, altre clausole della stessa proposta d'acquisto (segnatamente i punti 6, 7 e 9 della scrittura). Chiedeva, pertanto, che venisse accertata l'insussistenza del diritto alla provvigione in capo alla convenuta e che venisse revocato l'opposto decreto ingiuntivo.

Costituendosi regolarmente in giudizio, la P. s.r.l. resisteva all'opposizione rilevando, innanzitutto, che alla scrittura del 5.06.2008 si era giunti a seguito di tappe successive. Sul punto la convenuta precisava che in data 3 maggio 2008 vi era stata una prima proposta d'acquisto al prezzo di € 275.000,00 e che contestualmente alla sottoscrizione della stessa la R. aveva consegnato al mediatore, a titolo di caparra, un assegno di importo pari a € 5.000,00 e aveva sottoscritto una dichiarazione d'impegno a versare al mediatore, a titolo di compenso provvigionale, la somma di € 8.400,00 al momento dell'accettazione della proposta d'acquisto da parte della venditrice. Aggiungeva la convenuta che, a causa del mancato accordo sul prezzo, ritenuto troppo basso dalla venditrice, si procedeva alla predisposizione di una nuova proposta d'acquisto al maggior prezzo di € 280.000,00 e che, permanendo il disaccordo sul prezzo, veniva infine redatta, in data 5 giugno 2008, una terza proposta d'acquisto, sulla quale, raggiunto l'accordo sul prezzo di € 285.000,00 e, immutati tutti gli altri termini dell'affare, interveniva la sottoscrizione per accettazione dalla venditrice.

Ciò premesso, la convenuta esponeva che l'accordo intervenuto con R. Rosalia andava inquadrato nell'ambito della mediazione atipica, in quanto il diritto alla provvigione era stato ancorato non già alla conclusione dell'affare, ma alla comunicazione dell'accettazione della proposta; che la clausola relativa al compenso del mediatore era determinata nell'oggetto, attraverso il rinvio all'allegata dichiarazione di impegno sottoscritta dalla R. e alla stessa opponibile, anche se assunta il 03.05.2008 e quindi in epoca precedente alla scrittura del 5.06.2008; che l'affare poteva in ogni caso dirsi concluso, contenendo la scrittura del 5 giugno 2008 un vero e proprio contratto preliminare; che valide cd efficaci dovevano ritenersi le clausole di cui ai punti 6, 7 e 9 della scrittura. Chiedeva, pertanto, che venisse accertato il

proprio diritto alla provvigione, riconosciuto l'inadempimento dell'opponente all'obbligo nascente dalla mediazione e, conseguentemente, confermato l'opposto decreto ingiuntivo.

All'udienza fissata per la prima comparizione del 08.10.2009, la convenuta insisteva nella richiesta della concessione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto; il Giudice si riservava, autorizzando le parti al deposito di note.

Successivamente, a scioglimento della riserva, il Giudice rigettava la richiesta di esecuzione provvisoria del decreto e assegnava alle parti i termini previsti dall'art. 183 co.6, nn. 1, 2 e 3 c.p.c.

All'udienza del 17 giugno 2010, il Giudice si riservava la decisione sull'ammissione dei mezzi istruttori richiesti dalle parti; successivamente, a scioglimento della riserva, rigettava le richieste istruttorie formulate dalle parti, in quanto irrilevanti ai fini del decidere, implicando la decisione della controversia l'esame di questione di puro diritto, circa il maturare del diritto del mediatore alla provvigione e la vessatorietà delle clausole di cui ai punti 6,7,9 e 10 della scrittura del 05.06.2008.

All'udienza del 18 ottobre 2010 venivano precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione e venivano fissati i termini per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

In via preliminare occorre chiarire se il rapporto intercorso tra le parti sia inquadrabile nello schema della mediazione tipica o piuttosto in quello della mediazione atipica.

La questione rileva in quanto riconducendo il rapporto alla mediazione prevista e disciplinata dal codice l'inesistenza del diritto alla provvigione potrà essere affermata solo escludendo che le parti siano addivenute, per il tramite del mediatore, alla conclusione di un affare; viceversa, inquadrando il rapporto nella c.d. mediazione atipica, l'inesistenza del diritto al compenso in capo al mediatore potrà essere affermata solo ritenendo nulle ed inefficaci le clausole che abbiano sganciato la provvigione dalla conclusione dell'affare, per ancorarla a dati diversi.

Ed invero, nella prassi degli scambi e delle relazioni commerciali tali clausole sono sempre più frequenti. Della liceità delle stesse nessuno dubita, purché, seppur indipendente dalla conclusione dell'affare, la provvigione possa essere considerata "il compenso per aver il mediatore assunto ed adempiuto l'obbligo di impegnare la propria organizzazione nella ricerca del tetro interessato all'affare" (cfr. Cass. civ. sent. 7067/2002, come ripresa e confermata da Cass. 22357/10). Nella specie, la clausola di cui al punto 10 della scrittura 05.06.2008 (v.doc. n. 1 fascicolo monitorio), relativa al compenso del mediatore, ricollega il diritto alla provvigione non già all'affare concluso bensì alla "conoscenza della avvenuta accettazione della presente proposta. Rimanendo aderenti alla lettera della proposta d'acquisto è, dunque, possibile inquadrare il rapporto in questione nell'ambito della mediazione atipica, il che assorbe peraltro il profilo relativo alla lamentata vessatorietà della clausola. Ciò posto, il maturare del diritto del mediatore alla provvigione deve superare l'obiezione sollevata dall'opponente nelle memorie di replica. In tale sede, infatti, l'opponente evidenzia come la dichiarazione d'impegno a versare al mediatore la provvigione, richiamata dal punto 10 della scrittura, contenga, accanto al riferimento alla conoscenza dell'avvenuta accettazione, il riferimento all'art. 1755 c.c. Il richiamo a questa disposizione, secondo la parte opponente, sarebbe il sintomo della volontà delle parti di ancorare la provvigione alla conclusione dell'affare, secondo il modello della mediazione tipica. Tale obiezione impone di chiarire quale sia stato l'effettivo intento delle parti.

Nel ricostruire la volontà del dichiarante, anche ove la stessa sia racchiusa in un documento predisposto da altri, occorre innanzitutto far ricorso al criterio del senso letterale delle parole adoperate, soccorrendo il criterio dell'interpretazione *contra stipulatorem* solo se, dopo aver fatto uso dei canoni ermeneutici della literalità e della sistematicità, rimanga dubbio il significato delle clausole (cfr. Cass. civ. sent. n. 8411/03).

A tal proposito va rilevato che nel corpo del documento (cfr. dichiarazione d'impegno doc. 1f asc. mon.) si fa riferimento *expressis verbis* all'accettazione della proposta d'acquisto, quale momento in cui riconoscere e versare alla P. s.r.l. l'importo concordato a titolo di provvigione. Viceversa, è solo al termine del testo ed è solo tra parentesi che compare la dicitura: "(art. 1755 c.c.)".

Ora, attesa la chiarezza dell'indicazione del momento in cui versare la provvigione, a fronte del riferimento ad una disposizione codicistica non altrimenti spiegata, non sembra sussistere un R. dubbio sul significato della clausola e sul fatto che la volontà del dichiarante, ricostruita avendo come parametro l'uomo medio, sia stata quella di ancorare la provvigione all'accettazione della proposta.

Ritenuto, per quanto detto, che la clausola di cui al punto 10 della scrittura sia espressiva della volontà delle parti di dar vita ad una mediazione atipica e che non sia da considerare vessatoria, occorre nondimeno verificare se la stessa resista alla censura d'invalidità per indeterminatezza dell'oggetto.

Secondo la prospettazione dell'opponente, l'indeterminatezza dell'oggetto di tale clausola andrebbe desunta dal fatto che la stessa, per la determinazione del compenso, rinvia ad una dichiarazione allegata (v. dichiarazione d'impegno a versare l'importo di € 8400,00 doc n. 1 fasc. mon.) da ritenersi inesistente e alla stessa inopponibile.

A sostegno di tale conclusione, la parte sottolinea che la suddetta dichiarazione d'impegno, recante la data del 3 maggio 2008, era relativa non già alla scrittura che ci occupa, bensì esclusivamente ad una precedente proposta d'acquisto, formulata in data 3.05.2008 e poi "stracciata".

L'opposta ha giustificato la differenza delle date con la volontà delle parti di non procedere a stilare nuove dichiarazioni d'impegno, concordando di mantenere ferma la prima dichiarazione. Tale spiegazione appare credibile e condivisibile dal decidente, essendo ragionevole ritenere che, così come le parti hanno concordato di non procedere all'annullamento e remissione dell'assegno firmato nella stessa data della dichiarazione d'impegno, rimanendo sostanzialmente inalterata la prestazione da remunerare al mediatore.

Per tutto quanto detto, dunque, deve essere riconosciuto in capo alla P. il diritto alla provvigione, previsto dalla clausola n. 10 della scrittura, da ritenere priva del carattere della vessatorietà e della indeterminatezza. Tale diritto è incontestabilmente sorto per effetto dell'intervenuta accettazione della proposta d'acquisto da parte della venditrice. All'obbligo di versare la provvigione al mediatore l'opponente risulta inadempiente.

Tutte le altre censure sono irrilevanti ai fini del decidere.

Solo per mera completezza si osserva quanto segue.

Non rileva, infatti, la censura relativa alla nullità c.d. inefficacia, in quanto asseritamente vessatoria, della clausola di cui al punto 10 della scrittura nella misura in cui prevede la corresponsione della penale, poiché nel presente giudizio non si chiede nulla a titolo di penale. Né rileva la censura relativa alla clausola di cui al punto 7, sull'assente mancanza di trattativa in ordine al termine di validità della proposta irrevocabile, in quanto la contestuale accettazione della proposta stessa da parte della beneficiaria della irrevocabilità ha reso inoperativa, nella specie, tale clausola.

Né rileva la censura relativa alla clausola di cui al punto 9, sull'assente vessatorietà della prevista conclusione del contratto al momento dell'accettazione della proposta e della sua comunicazione al proponente, in quanto si tratta di una previsione meramente ricognitiva delle disposizioni codicistiche relative all'ordinario procedimento di conclusione del contratto. Né rileva la censura relativa alla clausola di cui al punto 6, sull'assente sproporzione tra i diritti nascenti in capo alla beneficiaria della proposta e gli obblighi del proponente, asseritamente tenuto ad un esborso eccessivo come contropartita della sottoscrizione di un atto meramente preparatorio alla stipula di un contratto preliminare. Senza entrare nel merito della qualificazione dell'accordo racchiuso nella scrittura, nei termini di un mero atto prodromico al sorgere di vincoli contrattuali o piuttosto nei termini di un atto qualificabile esso stesso come contratto preliminare, valga qui sottolineare che tale clausola non incide sul maturare del diritto alla provvigione in capo al mediatore, disancorato, per tutto quanto si è detto, dalla conclusione di un "affare".

L'opposizione deve, pertanto, essere rigettata. Le spese seguono soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, riducendo i valori medi di cui al DM 140/2012,, attesa la non particolare complessità della lite.

p.q.m.

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n. 14294/2009 R.G.A.C., ogni contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede: rigetta l'opposizione; - condanna R. Rosalia al pagamento delle spese di lite in favore di parte opposta che si liquidano in complessivi € 950,00 oltre accessori di legge.