

(Segue verbale dell'udienza del 19 marzo 2025)



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI CAGLIARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

in persona del dott. Antonio Angioi, in funzione di Giudice monocratico, ha pronunciato e pubblicato, mediante lettura del dispositivo e dei motivi della decisione, nella pubblica udienza del giorno 19 marzo 2025, la seguente

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al n. 6267 del ruolo generale degli affari civili contenziosi dell'anno 2020, proposta da

P1 , P2 ed P3 , elettivamente domiciliate presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'avv. Francesco Atzeni, che le rappresenta e difende per procura speciale in calce alla citazione

OPPONENTI

CONTRO

C1 in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'avv. Francesco Lai, che la rappresenta e difende per procura speciale in calce al ricorso per ingiunzione

OPPOSTA

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con citazione notificata il 5 ottobre 2020, P1 , P2 e P3 hanno convenuto in giudizio la C1 in opposizione al decreto ingiuntivo n. 1177/2020, depositato il 21 luglio 2020 e notificato in data anteriore e prossima al 5 ottobre 2020, per il pagamento della somma di Euro 8.505,00, oltre agli interessi e alle spese, a titolo di penale per il rifiuto ingiustificato di una proposta di acquisto conforme all'incarico di mediazione,

(Segue verbale dell'udienza del 19 marzo 2025)

conferito con scrittura privata del 19 dicembre 2019, ai fini della vendita di un immobile al prezzo di Euro 315.000,00, eccependo la mancanza del consenso di tutti i comproprietari, la vessatorietà della clausola penale di cui all'art. 10, lett. b), la non conformità della proposta ricevuta ed il recesso ingiustificato dell'altra parte in relazione alla clausola penale ulteriore di cui all'art. 10, lett. a), e chiedendo, pertanto, in via principale, revocarsi il decreto ingiuntivo opposto e dichiararsi la nullità o inesistenza del contratto dedotto in giudizio ovvero, in via subordinata, la riduzione della penale richiesta dall'altra parte nella misura di giustizia e, comunque, in via riconvenzionale, la condanna al risarcimento del danno ed al pagamento della diversa penale pattuita a favore delle opposenti, per la somma di Euro 9.450,00.

Si è costituita in giudizio la C1 contestando il fondamento dei motivi dedotti e concludendo per il rigetto dell'opposizione e delle riconvenzionali e per la conferma del decreto, con la condanna delle opponenti per lite temeraria.

La causa è stata istruita a mezzo di documenti.

In prossimità dell'udienza di discussione orale, le parti sono state autorizzate al deposito delle comparse conclusionali.

1. I motivi di opposizione dedotti avverso il decreto ingiuntivo ed i motivi addotti a sostegno della domanda di pagamento sono i seguenti.

1.1. P1, P2 e P3 hanno esposto quanto segue: che il contratto di intermediazione immobiliare era nullo o inesistente, in quanto esso era stato sottoscritto anche da C2 chiamata all'eredità per una certa quota, ma rinunciante, mentre per i figli ancora minorenni, chiamati in rappresentazione, non era stata autorizzata l'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario né la vendita dell'immobile in questione, di qui la mancanza del consenso di tutti i comproprietari e la conseguente invalidità; che il contratto in esame, comunque, era inefficace, in quanto sottoposto ad una condizione sospensiva per le due autorizzazioni, legate alla valutazione del

(Segue verbale dell'udienza del 19 marzo 2025)

giudice tutelare; che la clausola per cui si richiedeva una somma prossima al compenso integrale previsto in caso di conclusione dell'affare, contenuta in un formulario precompilato e non fatta oggetto di trattativa individuale, era nulla per vessatorietà, imponendo il pagamento di un importo manifestamente eccessivo, in violazione degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. e degli artt. 33 ss. D.Lgs. n. 205 del 2006; che la proposta d'acquisto ricevuta, comunque, non era conforme all'incarico, in quanto l'importo proposto doveva essere integrato con quello dovuto al condominio per spese di manutenzione straordinaria, circostanza indicata nel contratto *de quo*, e l'obiettivo di quella proposta era solo di far maturare il diritto alla penale; che il recesso dell'intermediario, invece, mancava di giustificazione ed il comportamento tenuto dal medesimo non era conforme a buona fede, ragioni per le quali le opposenti chiedono il pagamento della penale pattuita a loro favore ed il risarcimento del danno.

1.2. La C1 ha esposto in replica quanto segue: che era irrilevante quanto riferito a proposito di C2 peraltro non opponente, in quanto anche lei aveva firmato l'incarico, in relazione ai due figli minori, così che la volontà di alienare veniva espressa per l'intera proprietà; che non si poteva discorrere di una condizione sospensiva e, se anche apposta, essa poteva operare solo per il caso di accettazione della proposta, e non anche per il caso di mancata accettazione della stessa, benché conforme all'incarico; che il contratto in esame, come dichiarato, era stato oggetto di trattativa individuale e, se anche così non fosse, la presenza di una penale a carico sia dell'una che dell'altra parte era sufficiente a riequilibrare la parità contrattuale, escludendo in radice la vessatorietà di siffatta clausola per mancanza di uno squilibrio tra le prestazioni, secondo il concreto assetto negoziale; che era temeraria, inoltre, la contestazione della conformità della proposta all'incarico e nessuna norma legittimava la pretesa ad una maggiorazione a carico dell'acquirente per quanto dovuto al condominio; che era pretestuosa, infine, la richiesta di pagamento della penale e di risarcimento del danno.

2. Pregiudizialmente, premesso che l'ingiunzione è stata pronunciata anche

(Segue verbale dell'udienza del 19 marzo 2025)

contro C2 nella qualità di genitore dei figli minori X1 e X2 non oppositori, va rilevato che l'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da alcuni dei condebitori solidali non impone l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri intimati, contro i quali il decreto non impugnato acquista valore di giudicato (cfr. Cass. n. 2884 del 1963). Non induce ad estendere il contraddittorio agli altri partecipi del contratto posto a base del ricorso per ingiunzione, rimasti estranei al giudizio, neanche l'azione di nullità contrattuale esercitata con l'atto introduttivo, non ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario, posto che la relativa decisione non ha natura costitutiva, ma meramente dichiarativa (cfr. Cass. n. 2685 del 1969). A ciò si aggiunge, oltretutto, la rilevabilità d'ufficio della nullità di protezione, in riferimento al carattere abusivo di una clausola del contratto stipulato tra un professionista e un consumatore, anche quando la pretesa creditoria si fonda su un decreto ingiuntivo non opposto ed anche quando sia iniziata l'esecuzione (cfr. Cass. sez. un. n. 9479 del 2023).

3. L'opposizione, nella parte relativa all'eccezione di nullità per vessatorietà della clausola penale, è fondata.

3.1. Nella giurisprudenza di legittimità formatasi in tema di mediazione, si è da tempo chiarito che: a) se il rifiuto di concludere il contratto da parte di chi abbia conferito l'incarico trae origine dalla sussistenza, originaria o sopravvenuta, di circostanze ostative alla conclusione stessa, di cui la stessa parte abbia omesso di informare il mediatore al momento del patto o cui abbia dato causa successivamente, è configurabile una sua responsabilità per violazione dei doveri di correttezza e buona fede di cui agli artt. 1175 e 1375 cod. civ. e, in tal caso, la previsione dell'obbligo di pagare comunque la provvigione o una somma equivalente può integrare una clausola penale, soggetta all'accertamento di cui all'art. 1469 *bis* cod. civ., comma 2, n. 6), ora art. 33, comma 2, lett. f), del codice del consumo, concernente la presunzione di vessatorietà delle clausole che, in caso di inadempimento, prevedano il pagamento di una somma manifestamente eccessiva (Cass. n. 22357 del 2010; conf. n. 27344 del 2022); b) la clausola che

(Segue verbale dell'udienza del 19 marzo 2025)

riconosca al mediatore, in caso di recesso anticipato del preponente, una somma a titolo di penale, se svincolata dall'effettivo svolgimento dell'attività di ricerca dei terzi interessati all'affare e delle attività ad esse propedeutiche, conduce al risultato di costituire, a favore dell'agente immobiliare, una rendita di posizione, andando ad incidere negativamente sull'equilibrio contrattuale nel rapporto tra professionista e consumatore, previsto dall'art. 33, comma 1, del codice del consumo, e può porsi in contrasto con l'art. 33, comma 2, lettera e), che stabilisce la presunzione di vessatorietà della clausola che consente al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore se quest'ultimo non conclude il contratto o recede da esso, senza prevedere il diritto del consumatore di esigere dal professionista il doppio della somma corrisposta se è quest'ultimo a non concludere il contratto oppure a recedere (Cass. n. 19565 del 2020, in riferimento ad indennità prevista anche a carico del professionista per l'esercizio del diritto di recesso).

3.2. Nella specie, le opposenti hanno eccepito la nullità per vessatorietà della clausola con cui si imponeva loro, in caso di inadempimento, di pagare una certa somma, prossima alla provvigione pattuita per la conclusione dell'affare, in tesi manifestamente eccessiva; l'opposta, al contrario, ha affermato il diritto al pagamento della penale per ingiustificato rifiuto della proposta, asseritamente conforme all'incarico, contestando l'eccezione di nullità, sul presupposto della sottoscrizione a seguito di trattativa individuale e del raggiungimento dell'equilibrio contrattuale con la previsione di penali a carico di entrambe le parti.

3.3. Ciò premesso, bisogna stabilire se la clausola impugnata sia vessatoria, tenendo conto della natura del servizio oggetto del contratto, delle circostanze esistenti al momento della sua conclusione e delle altre clausole.

3.4. In base a quello che risulta dalla scrittura privata sottoscritta il 19 dicembre 2019, P1 , P2 e P3 oltre che C2 quest'ultima in nome dei figli minori X1 e X2 su un modulo pacificamente non da loro predisposto, conferivano incarico di

(Segue verbale dell'udienza del 19 marzo 2025)

mediazione, fino al 30 giugno 2020, a favore della C1 in persona di C3 e C4 per la ricerca di persone interessate all'acquisto di un immobile al prezzo di Euro 335.000,00, poi ridotto con patto posteriore a Euro 315.000,00, dietro la provvigione del 3%. Nel contratto era inserita più di una clausola penale, dovuta nella misura e per i casi indicati all'art. 10 del contratto: una penale dovuta dalle venditrici, pari all'80% della provvigione, in ipotesi di recesso prima della scadenza senza giustificato motivo, di rifiuto di consentire l'esecuzione dell'incarico o di violazione del patto di esclusiva (lett. a); una penale dovuta dalle venditrici, pari al 90% della provvigione, in ipotesi di vendita a persona segnalata dall'agenzia immobiliare, di mancata conclusione del contratto a causa di inesatte informazioni o di rifiuto ingiustificato di una proposta di acquisto conforme all'incarico (lett. b); una penale dovuta dall'agenzia immobiliare, pari all'intera provvigione, in ipotesi di recesso anticipato o di mancata comunicazione di proposte di acquisto già raccolte (cpv.). Nel descrivere l'immobile, si dava conto della pendenza di un'ingiunzione nei confronti delle venditrici per il pagamento di spese condominiali. Infine, la sola P1, con ulteriore sottoscrizione, dichiarava che il testo del contratto fosse stato oggetto di articolata trattativa, in relazione ad ogni clausola, e che intendeva approvare in modo espresso alcune di esse, tra cui non anche la clausola penale.

3.5. Alla luce di quanto precede, dovendo applicarsi la normativa speciale, non può che ritenersi la nullità della clausola penale impugnata, come tale improduttiva di alcun effetto, poiché l'opposta, gravata del relativo onere, ex art. 34, commi 4 e 5, del codice del consumo, non ha provato in alcun modo che la clausola penale stessa, risultante da un modulo unilateralmente predisposto, avesse formato oggetto di specifica trattativa, caratterizzata dagli indefettibili requisiti dell'individualità, serietà ed effettività, con le opponenti, le quali rivestivano la qualità di consumatrici, e poiché l'opposta, gravata anche qui del relativo onere, ex art. 33, comma 2, lett. f), non ha fornito con alcun mezzo la prova contraria, atta a vincere la presunzione di vessatorietà di qualunque clausola che imponga al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo

(Segue verbale dell'udienza del 19 marzo 2025)

nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo, vale a dire la dimostrazione di vantaggi compensativi, idonei a ricondurre ad equità un contratto altrimenti notevolmente squilibrato, nello specifico profilo d'interesse, a danno delle contraenti deboli: queste ultime, per il solo fatto di rifiutare una proposta presentata come conforme e non rifiutabile, nel timore di maggiori difficoltà dell'affare, non sottoposte ad una valutazione adeguata con il consiglio dei professionisti e connesse all'alienazione di un immobile in proprietà *pro indiviso*, pervenuto da una successione a cui erano chiamati anche due minori in luogo del genitore rinunciante, ed all'incidenza nella determinazione del prezzo di vendita anche di obbligazioni *propter rem*, quali le spese condominiali, finirebbero per sopportare a titolo di penale, in forza della relativa pattuizione, il pagamento di una somma di poco inferiore e quasi corrispondente alla provvigione che avrebbero dovuto pagare qualora l'affare si fosse positivamente concluso, facendo ottenere ai mediatori un risultato molto probabilmente non raggiungibile per effetto del loro intervento, nel tempo intercorrente tra la trasmissione della proposta e la cessazione dell'incarico.

3.6. Non sussiste, pertanto, il diritto fatto valere in via d'ingiunzione.

4. Le restanti eccezioni restano assorbite.

5. La domanda riconvenzionale subordinata di riduzione della penale resta assorbita.

6. Le domande riconvenzionali ulteriori sono manifestamente infondate, perché non è documentato alcun recesso né omissione di proposte alternative da parte della società di mediazione.

7. Conclusivamente, l'opposizione va accolta e il decreto ingiuntivo opposto va revocato; va accolta, altresì, la domanda di accertamento della nullità parziale del contratto dedotto in giudizio e dichiarata assorbita la domanda riconvenzionale subordinata di riduzione della penale, laddove vanno respinte le domande riconvenzionali di risarcimento del danno e di pagamento della penale.

8. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo,

(Segue verbale dell'udienza del 19 marzo 2025)

tenuto conto del valore della causa, in relazione al credito vantato, e della complessiva attività svolta, in relazione alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria, secondo i valori minimi stabiliti dalla disciplina regolamentare di cui al D.M. n. 55 del 2014, come modificato dal D.M. n. 37 del 2018 e dal D.M. n. 147 del 2022, tabella n. 2, terzo scaglione.

9. Nulla è da riconoscere, da ultimo, a titolo di risarcimento del danno da lite temeraria, trattandosi di una forma di responsabilità che presuppone, oltre a un abuso del processo, un esito processuale di totale soccombenza della parte contro cui è proposta l'istanza, esclusa dall'accoglimento dell'opposizione.

P.Q.M.

Il Tribunale, definendo il giudizio, respinta ogni contraria domanda ed eccezione:

- 1) revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) accoglie la prima domanda riconvenzionale e dichiara la nullità della clausola penale contenuta nell'art. 10, lett. b), del contratto dedotto in giudizio;
- 3) dichiara assorbita la domanda riconvenzionale subordinata di riduzione della penale suddetta;
- 4) rigetta le domande riconvenzionali di risarcimento del danno e di pagamento della penale a carico dell'altra parte;
- 5) condanna l'opposta al rimborso, in favore delle opponenti, delle spese di lite, che liquida in Euro 2.538,50, a titolo di compensi, ed in Euro 145,50, a titolo di esborsi, oltre a spese generali, nella misura del 15%, ed accessori di legge.

Così deciso in Cagliari, il 19 marzo 2025.

Il Giudice

(dott. Antonio Angioi)