



# REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

## LA CORTE DI APPELLO DI ROMA Terza Sezione Civile

composta dai signori magistrati

Dott. Giuseppe Lo Sinno	Presidente,
Dott.ssa Carla Santese	Consigliere rel.
Dott.ssa Anna Chiara Giammusso	Consigliere

ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civili di II° grado iscritta al n. **1744/2018** del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi, riservata in decisione in data 8.3.2022 all'esito della trattazione scritta disposta ai sensi dell'art. 221, comma 4, della legge 17.07.2020 n. 77 e vertente

tra

██████████ s.r.l. (società incorporante la ██████████ s.r.l.) - c.f./p.iva ██████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Roma ed ivi elettivamente domiciliata in via dei ██████████ n. 10/e, presso lo studio dell'avv. ██████████ (c.f. ██████████) che la rappresenta e difende come da procura estesa in calce all'atto di citazione in appello.



- appellante -

e

[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore e titolare omonimo, con sede in Anzio ed elettivamente domiciliata in Roma, viale [REDACTED] n. 73, presso lo studio dell'avv. [REDACTED] (c.f. [REDACTED] che la rappresenta e difende come da procura estesa a margine della comparsa di costituzione e risposta in appello.

- appellata -

**Oggetto:** Mediazione

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Parte appellante: *"Piaccia all'Ecc.ma Corte di appello adita, disattesa ogni contraria*

*istanza, eccezione e deduzione, in accoglimento del presente appello e in integrale riforma della sentenza del Tribunale di Roma, sez. X, G.U. dott.ssa Schipani, n. 15150/2016 del 27 luglio 2017,*

*a) in via preliminare, accertare e dichiarare che la [REDACTED] s.r.l. (quale incorporante la [REDACTED] s.r.l.) nulla deve alla [REDACTED] per le ragioni tutte di cui al giudizio di primo grado e all'atto di appello e comunque per intervenuta decadenza e/o prescrizione dei diritti e delle pretese creditorie avversarie;*

*b) nel merito:*

*- accertare e dichiarare che la [REDACTED] s.r.l. (quale incorporante la [REDACTED] s.r.l.) nulla deve alla [REDACTED] per le ragioni di cui al giudizio di primo grado e all'atto di appello e comunque per assenza di titolo ed intervenuta inefficacia, anche temporale, delle pretese avanzate;*

*- rigettare comunque le domande riconvenzionali svolte dalla [REDACTED] per assoluta infondatezza e comunque per i motivi esposti nel giudizio di primo grado e nell'atto di appello;*

*- condannare la [REDACTED] alla restituzione in favore della [REDACTED] s.r.l. (quale incorporante la [REDACTED] s.r.l.) della somma di euro 45.507,39, oltre interessi*



dal 13 settembre 2017 sino al soddisfo, pari all'importo versato dall'esponente in provvisoria esecuzione della sentenza oggi impugnata; in via subordinata e in denegata ipotesi, accertare e dichiarare che la [REDACTED] s.r.l. ha provveduto al pagamento di quanto dovuto in forza della sentenza di primo grado.

Con vittoria di compensi e spese di entrambi i gradi di giudizio."

Parte appellata: "Piaccia all'Ill.ma Corte adita, contrariis relictis,

- a) in via preliminare e in rito, dichiarare inammissibile l'appello ex art. 348 bis, 1 comma, c.p.c. e 342 c.p.c.;
- b) in via subordinata nel merito, respingere il proposto appello siccome infondato in fatto ed in diritto confermando invece la gravata sentenza n. 15150/17 emessa dal Tribunale Civile di Roma, sez. X, dott.ssa Schipani il 27 luglio 2017;
- c) in via subordinata, conformemente alle conclusioni prese in primo grado, condannare la [REDACTED] al pagamento della minor somma che ritenesse di giustizia con il beneficio delle spese."

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la [REDACTED] s.r.l. (di seguito [REDACTED]) aveva convenuto in giudizio, dinanzi il Tribunale di Roma, la [REDACTED] (di seguito [REDACTED]) al fine di ottenere, in via preliminare, la declaratoria di intervenuta decadenza e/o prescrizione dei diritti e delle pretese creditorie vantate dalla [REDACTED] nei suoi confronti, nonché, nel merito, quella di insussistenza della pretesa creditoria della convenuta per assenza di titolo ed intervenuta inefficacia, anche temporale, delle pretese avanzate dalla stessa.

A fondamento della sua pretesa aveva esposto che: 1) in data 20.7.2007, 29.10.2008 ed 1.4.2009, su incarico senza rappresentanza della costruttrice [REDACTED] s.r.l., aveva concluso con la [REDACTED] società iscritta al Ruolo degli Agenti d'Affari in Mediazione, dei contratti di intermediazione per la vendita di unità immobiliari site in Anzio, località [REDACTED] 2) in detti contratti era stata prevista la corresponsione di una provvigione sia da parte della venditrice che da parte dell'acquirente; 3) i contratti avevano avuto termine, avendo la [REDACTED] stipulato direttamente altri contratti con la [REDACTED] sempre per lo stesso intervento edilizio; 4) la [REDACTED] s.r.l.



aveva poi manifestato sin dall'8.5.2012 la volontà di non rinnovare il contratto da questa concluso con la [REDACTED] alla scadenza dell'1.8.2012 e di provvedere direttamente alla commercializzazione degli immobili anche prima delle scadenze; 5) in ragione della intermediazione effettuata, la [REDACTED] aveva maturato nei confronti della [REDACTED] compensi diretti per provvigioni pari ad euro 240.000.00, regolarmente corrisposti, per circa 40 unità immobiliari, nonché compensi indiretti nei confronti dell'impresa costruttrice, per la somma ulteriore di euro 170.000.00, regolarmente percepiti, per circa 25 unità immobiliari, oltre ai compensi versati dagli acquirenti; 6) *medio tempore*, la [REDACTED] avvisando la [REDACTED] con comunicazioni tutte anteriori al 27.7.2010, aveva provveduto alla vendita diretta di otto unità immobiliari, stipulando contratti preliminari di compravendita con soggetti con cui aveva già intrattenuti rapporti di lavoro diretti; 7) per tali contratti non aveva chiesto o emesso alcun avviso di fattura per l'intermediazione, né a carico dell'attrice, né degli acquirenti, con conseguente prescrizione ex art. 2950 c.c. del suo diritto al pagamento della provvigione (infatti, era stato convenuto fra le parti che nulla era dovuto da alcuno per tali specifiche fattispecie, tanto che i nuovi contratti di intermediazione erano stati conclusi tra le parti senza che la [REDACTED] [REDACTED] richiedesse nulla per tali vendite) ed 8) la [REDACTED] con una comunicazione del 29.5.2012, solo dopo aver appreso l'intenzione dell'impresa costruttrice di non rinnovare l'incarico, aveva avanzato pretese in ordine all'intermediazione per la vendita delle otto unità immobiliari, dichiarando esplicitamente che le relative fatture non erano mai state emesse.

Si era costituita in giudizio la [REDACTED] che aveva chiesto la riunione del presente giudizio a quello n. 67282/12 r.g., pendente dinanzi alla stessa sezione, nonché, nel merito, il rigetto della domanda attorea.

La stessa aveva, inoltre, proposto domanda riconvenzionale al fine di ottenere il pagamento in suo favore di euro 42.187,86, oltre interessi e rivalutazione, a titolo di compendio delle prestazioni professionali contrattualmente prestate e non pagate ed il risarcimento dei danni subiti.

Nel merito, aveva dedotto che, in data 20.7.2007, era stato stipulato tra le parti in causa un primo contratto, valido fino al 30.9.2008 e poi rinnovato con atto del 29.10.2008, con validità fino al 31.12.2009; con detto contratto, [REDACTED] le aveva conferito l'incarico esclusivo di *"promuovere e procurare la vendita frazionata e/o in blocco in pianta e/o su costruito, in piena proprietà delle unità immobiliari facenti parti dell'intervento edilizio in oggetto racchiuso nelle due planimetria allegata al presente incarico"*: all'art. 10 le parti avevano pattuito un compenso pari al 2 % oltre IVA sul valore di vendita di ogni unità immobiliare positivamente commercializzata mediante contratto preliminare di compravendita, da corrispondersi 30 giorni dopo la sottoscrizione del detto preliminare; con il secondo incarico venivano meglio identificati i complessi immobiliari oggetto dell'accordo; le differenze rilevanti tra i due atti consistevano nelle aree oggetto dell'incarico, nei gravami e nelle ipoteche, nella scadenza del contratto e nelle condizioni poste da [REDACTED] per la compravendita (in particolare, il maggior compenso in favore dell'agenzia, pari al 2,60 oltre IVA ed il termine di 45 giorni per il pagamento); in data 1.4.2009, le parti



avevano sottoscritto un atto integrativo del precedente contratto del 29.10.2008, con cui avevano esteso l'incarico all'agenzia per la commercializzazione di numerosi immobili ed avevano confermato espressamente quanto pattuito sino a quel momento in ordine alla validità, durata, condizioni, obblighi e compensi in favore dell'Agenzia; quest'ultima, nel corso degli incarichi conferiti, aveva commercializzato e procurato la vendita delle unità immobiliari di cui alla fattura 146/12, per le quali non aveva ricevuto tutti i compensi dovuti in base ai contratti, per una somma di € 38.178,27 al netto di R.A. e non era comprensibile l'eccezione di decadenza, in relazione ad un rapporto di lavoro intellettuale autonomo.

La stessa aveva, quindi, precisato che: 1) l'eccezione di prescrizione era irrituale, perché formulata dopo l'eccezione di merito della non debenza delle somme; 2) in ogni caso, la prescrizione non era maturata poiché doveva farsi decorrere dalla scadenza del contratto, cioè dal 31.12.2009 ed era comunque stata interrotta con le lettere di richiesta di pagamento del 29.5.2012, 13.6.2012 e 23.7.2012; 3) si verteva in ipotesi di contratto di mandato, per cui la prescrizione era decennale e non annuale e 4) la società attrice aveva eseguito il contratto in modo contrario ai principi di buona fede e collaborazione.

Nel corso del giudizio, era stata rigettata l'istanza di riunione dei procedimenti; ammessa la documentazione prodotta dalle parti ed espletato l'interrogatorio libero dei legali rappresentanti delle parti in causa.

Con sentenza n. 15150/2017, pubblicata in data 25.7.2017, il Tribunale di Roma aveva respinto la domanda attorea ed in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale avanzata dalla [REDACTED] aveva condannato la [REDACTED] al pagamento in suo favore della somma di euro 42.187,86, oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

Aveva, inoltre, respinto le domande di risarcimento danni avanzate dalla [REDACTED]

[REDACTED] condannando la [REDACTED] alla refusione spese di lite.

**Il Tribunale, in motivazione, aveva affermato quanto segue:**

*"La ricostruzione in fatto dell'iter contrattuale non è oggetto di contestazione tra le parti, le quali, nei termini ex art. 183 comma 6 c.p.c., nulla hanno precisato o modificato.*

*E' pacifico e documentalmente provato che [REDACTED] su incarico di [REDACTED] ha sottoscritto con [REDACTED] il contratto del 20.7.2007, poi rinnovato il 29.10.2008.*

*Entrambi i contratti avevano ad oggetto il conferimento di incarico esclusivo a promuovere ed a procurare la vendita delle unità immobiliari site in Anzio, località [REDACTED] (docc. 1 e 2 di parte attrice).*

*In data 1°.4.2009 le suddette parti hanno sottoscritto "atto integrativo al conferimento d'incarico a procurare la vendita".*



Ciò posto, deve escludersi che i contratti in questione rientrino nello schema negoziale della mediazione.

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza, o di rappresentanza.

Il conferimento ad un mediatore professionale dell'incarico di reperire un acquirente od un venditore di un immobile da' vita ad un contratto di mandato e non di mediazione, essendo quest'ultima incompatibile con qualsiasi vincolo tra il mediatore e le parti (Cass. n. 16382/2009).

Ne discende che il conferimento d'incarico esclusivo per la promozione e la vendita di unità immobiliari da parte di [REDAZIONE] impone di escludere che la [REDAZIONE] abbia agito in qualità di mediatore, avendo piuttosto agito per conto della società attrice interessata a collocare sul mercato una serie di immobili, dando incarico alla società convenuta di occuparsi di tutte le attività analiticamente descritte all'art. 8 del contratto del 20.7.2007 e del contratto del 29.10.2008.

E' evidente, sulla scorta dei contratti, che la [REDAZIONE] non doveva limitarsi a mettere in contatto le parti ai fini della sottoscrizione dei contratti preliminari di vendita relativi alle singole unità immobiliari, poiché gli accordi prevedevano a suo carico, in base all'art. 8, lo svolgimento di attività di elaborazione, organizzazione, realizzazione e gestione del marketing, coordinamento - di concerto con [REDAZIONE] - di tutte le fasi della commercializzazione (con redazione mensile di report sull'andamento delle vendite), assistenza tecnica e commerciale all'acquirente relativamente all'erogazione di mutui e leasing, copertura assicurativa, custodia delle somme ad essa affidate a titolo di deposito fiduciario.

L'art. 8 prevedeva altresì che tutti i suddetti servizi e prestazioni dovevano essere svolti "ad esclusiva cura e spese dell'Agenzia, intendendosi queste comprese nei compensi di cui al successivo art. 10".

L'attività di cui sopra, tra l'altro, è stata svolta dalla [REDAZIONE] come da documentazione allegata alla memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c..

In sostanza, nessun dubbio residua sul fatto che si tratti di un servizio complesso rientrante fra i contratti atipici, meritevoli di tutela, con conseguente infondatezza dell'eccezione di prescrizione annuale ex art. 2950 c.c., fondata sul presupposto che il rapporto contrattuale sia riconducibile alla figura della mediazione immobiliare.

A tanto si aggiunga che, all'art. 10.1 dei contratti citati, [REDAZIONE] ha previsto un compenso onnicomprensivo delle spese in favore dell'Agenzia per i servizi sopra indicati (del 2 %, poi innalzato con il secondo contratto al 2,60%, oltre IVA), da calcolare sul valore di vendita di ogni unità immobiliare positivamente commercializzata; all'art. 10.2 [REDAZIONE] ha autorizzato l'Agenzia a richiedere ai potenziali acquirenti una provvigione sull'acquisto nella misura massima del 3%, oltre IVA, sul prezzo di vendita, da corrisponderli dagli acquirenti all'Agenzia; all'art. 10.3 è stato previsto il pagamento del compenso da



parte di [REDACTED] nel termine di 30 giorni, innalzato a 45 con il secondo contratto, dalla sottoscrizione dei preliminari di vendita, a mezzo di bonifico bancario.

Come già affermato da questo Tribunale con la sentenza n. 5524/2016, prodotta da parte convenuta ed emessa nel giudizio tra [REDACTED] e [REDACTED] (pur tra parti parzialmente diverse e pur oggetto di gravame), la previsione di cui all'art. 10.2 era evidentemente destinata a costituire il profitto dell'attività dell'Agenzia, laddove il compenso a carico di [REDACTED] era destinato a coprire le spese affrontate dalla [REDACTED] per le quali nei contratti non era previsto un autonomo rimborso, come avviene invece nel contratto di mandato secondo la previsione dell'art. 1719 c.c., il che avvicina i contratti in questione ai contratti di appalto di servizi con assunzione di rischio da parte della stessa [REDACTED] nell'operazione di commercializzazione sul mercato degli immobili, in ragione della necessaria anticipazione da parte sua di tutte le spese di promozione, pubblicità, marketing, personale per visita degli immobili ed acquisizione delle proposte di acquisto e dei depositi fiduciari e per consulenze finanziarie connesse.

Inoltre, l'art. 6 dei contratti in discorso, che prevedeva [REDACTED] conferisce all'Agenzia il presente incarico in forma esclusiva e pertanto si impegna a non conferire analogo incarico ad altre agenzie immobiliari e/o intermediari immobiliari e/o altri soggetti fisici e/o giuridici per tutta la durata del presente incarico e suoi rinnovi", non può essere interpretato nel senso di legittimare vendite immobiliari dirette da parte di [REDACTED] ciò anche alla luce della seconda parte del detto articolo, che prevede "Eventuali interessati all'acquisto delle unità immobiliari, reperiti da [REDACTED] saranno segnalati all'Agenzia affinché sia essa a condurre la trattativa per l'acquisto".

Pertanto, interpretando secondo buona fede le clausole contrattuali, da leggersi complessivamente, avuto riguardo sia alla lettera del contratto che alla comune intenzione delle parti, deve escludersi che fosse stata prevista una facoltà di vendita diretta in costanza di incarico alla [REDACTED] e deve ritenersi che il rimborso del 2,60%, oltre IVA fosse stato previsto per la commercializzazione con esito positivo di tutte le unità immobiliari, anche nel caso di contratti preliminari conclusi direttamente da [REDACTED] posto che non era stata prevista un'autonoma rimborsabilità delle spese sostenute dalla [REDACTED] a fronte della attività dalla stessa svolta, diretta comunque a far conoscere alla potenziale clientela gli immobili in vendita.

Del resto la proprietaria degli immobili, [REDACTED] per conto della quale [REDACTED] agiva quale general contractor, con la raccomandata dell'8.5.2012 (prodotta sub doc. 4 dalla stessa parte attrice) si era impegnata a corrispondere alla [REDACTED] le commissioni pattuite a suo carico negli incarichi a questa conferiti (in ambito di altro contratto) anche per le trattative da essa concluse direttamente dall'1.6.2012 al 3.8.2012, il che appare significativo.



Alla luce di quanto sopra, si ritiene che le comunicazioni della [REDACTED] di aver provveduto alla vendita diretta di alcuni immobili servissero ad evitare che per tali beni (ormai promessi in vendita) la [REDACTED] intraprendesse ulteriori attività pubblicitarie ed avanzasse richieste di provvigioni verso i terzi acquirenti, e non già ad escludere il diritto della [REDACTED] alle commissioni concordate in caso di vendita in costanza di incarico esclusivo.

In conclusione, deve affermarsi che le parti avevano pattiziamente riservato solo alla [REDACTED] l'attività di commercializzazione degli immobili e che legittimamente questa ha richiesto il pagamento delle commissioni già con la lettera del 29.5.2012 (doc. 7 di parte attrice), a nulla rilevando che la richiesta sia stata avanzata solo dopo la cessazione del rapporto contrattuale.

E' stata pertanto provata la sussistenza del credito vantato dalla [REDACTED] per l'importo di € 42.187,86, IVA inclusa, di cui alla fattura n. 146 del 19.10.2012 (docc. 1 e 2 di parte convenuta), importo non contestato da parte attrice, come da dichiarazione dalla medesima espressa a verbale di udienza del 2.10.2014.

Devono, di contro, essere respinte le generiche domande di condanna al risarcimento dei danni, formulate dalla [REDACTED] in quanto è rimasta del tutto sprovvista di prova la dedotta esistenza dei danni, con conseguente esclusione della operatività del disposto di cui all'art. 1226 c.c..

In definitiva, la domanda proposta da [REDACTED] deve essere respinta e, in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, l'attrice deve essere condannata al pagamento della suddetta somma in favore della [REDACTED] oltre interessi legali a far data dalla domanda sino al saldo, mentre nulla spetta a titolo di rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta."

Con atto di citazione notificato, la [REDACTED] s.r.l., quale società incorporante della [REDACTED] (di seguito [REDACTED]) ha proposto appello avverso tale decisione, impugnando la sentenza di primo grado con un unico articolato motivo di gravame e chiedendo la restituzione delle somme versate in esecuzione della sentenza impugnata.

Si è costituita in giudizio la [REDACTED] che ha eccepito l'inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis e 342 c.p.c. ed ha chiesto, nel merito, il rigetto dello stesso.

All'udienza del 19.6.2018, la Corte ha rigettato l'eccezione ex art. 348 bis c.p.c. ed ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 18.2.2020.

Successivamente la causa è stata rinviata d'ufficio all'udienza dell'8.3.2022.

In vista dell'udienza di precisazione delle conclusioni, è stata disposta la trattazione della causa ai sensi dell'art. 221 comma 4, legge 17.07.2020 n.77 "mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, e la successiva adozione fuori udienza del provvedimento"





ed all'esito, precisate le parti le conclusioni mediante deposito di foglio di p.c., la Corte ha riservato la decisione allo scadere dei termini concessi per lo scambio di comparse conclusionali e di repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente respinta l'eccezione di inammissibilità formulata dall'appellata, ex art. 342 c.p.c., atteso che l'atto di appello consente di individuare con sufficiente chiarezza i passaggi motivazionali che l'appellante ha inteso impugnare e la soluzione che il medesimo vorrebbe sostituire a quella adottata dal primo giudice.

Con l'unico articolato motivo di gravame l'appellante ha censurato la decisione del giudice di primo grado di escludere che i contratti da essa conclusi con la ██████████ in data 20.7.2007, 29.10.2008 ed 1.4.2009 rientrassero nello schema negoziale della mediazione, ritenendo che il rapporto intercorso tra le parti dovesse essere qualificato come un contratto di appalto di servizi con assunzione di rischio da parte della stessa ██████████ e di quella conseguenziale, di rigettare l'eccezione di prescrizione da essa avanzata, accogliendo, seppur parzialmente, la domanda riconvenzionale avanzata dall'appellata, senza tener conto degli elementi testuali contenuti nei contratti sottoscritti dalle parti.

In particolare, ██████████ ha dedotto che, all'interno dei contratti stipulati in data 20.7.2007, 29.10.2008 ed 1.4.2009 con la ██████████ erano presenti numerosi elementi – rappresentati: 1) dall'identificazione di quest'ultima, nell'epigrafe dei contratti, non solo mediante la sede, la partita IVA ed il numero REA, ma anche con il numero di iscrizione della stessa al ruolo degli Agenti di Affari in mediazione; 2) dalla precisazione, contenuta nelle premesse contrattuali, che la ██████████ s.r.l. aveva individuato nella ██████████ la "società di intermediazione ██████████ a cui affidare l'incarico di commercializzazione frazionata dell'intervento edilizio..."; 3) dal contenuto dell'art. 6 dei contratti, che prevedeva l'impegno della ██████████ s.r.l. "a non conferire analogo incarico ad altre agenzie immobiliari e/o intermediari..."; 4) dal contenuto dell'art. 8 dei contratti, che prevedeva l'obbligo della ██████████ di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi "per lo svolgimento dell'attività professionale di intermediazione e consulenza immobiliare" ed il riferimento all'ultimo comma, a tutte "le prestazioni e i servizi di intermediazione"; 5) dalla qualificazione del compenso spettante alla ██████████ nell'art. 10.1 dei contratti, come "provvigione, ai sensi dell'art. 1755 del c.c.", che sarebbe maturata in favore della stessa a seguito della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita di ciascuna unità immobiliare; 6) dalla previsione, nell'art. 10.2 dei contratti, della facoltà della ██████████ di richiedere ai potenziali acquirenti "una provvigione sull'acquisto" nella misura massima del 3%, oltre IVA, del prezzo di vendita e 7) dalla previsione, contenuta nell'art. 13 dei contratti, della possibilità per le parti



di far riferimento, in caso di controversie sull'interpretazione e sull'applicazione dell'accordo, "a quanto disposto dal C.C. e dalla vigente alla legislazione in materia di intermediazione immobiliare" – che attestavano che le parti, nel disciplinare l'accordo, avevano voluto far riferimento al contratto di mediazione ed alle norme codicistiche che lo disciplinavano, come confermato anche dal fatto che i contratti sottoscritti dalle stesse non contenevano alcuna previsione contrastante con la disciplina della mediazione e che la mediazione poteva fondarsi anche su incarico proveniente da una sola parte (c.d. mediazione unilaterale).

Gli assunti non sono condivisibili.

Ed invero, a parere di questo Collegio, il contratto sottoscritto in data 20.7.2007, con cui la [REDACTED] (ora [REDACTED]) aveva conferito alla [REDACTED] quale mediatore professionale, l'incarico di "promuovere e procurare la vendita frazionata e/o in blocco, in pianta e/o sul costruito, in piena proprietà delle unità abitative immobiliari dell'intervento edilizio in oggetto" (vd art. 2 del contratto) e, quindi, di reperire acquirenti degli immobili in questione e procedere alla stipula dei contratti preliminari di vendita è qualificabile, non come un contratto di mediazione tipica (come sostenuto dall'appellante), né come un contratto di appalto di servizi con assunzione di rischio da parte della [REDACTED] nell'operazione di commercializzazione sul mercato degli immobili (come ritenuto dal giudice di primo grado), bensì come un incarico di mediazione per vendita immobiliare a causa mista, con prevalenza dei caratteri della mediazione atipica, cioè a dire del mandato, atteso che il contratto di mediazione tipica è incompatibile con qualsiasi vincolo tra il mediatore e le parti (cfr Cass. civ. 14.7.2009 n. 16382).

Al riguardo, va ricordato che la mediazione atipica si fonda su un contratto a prestazioni corrispettive, mediante il quale il mediatore agisce non sulla base di un comportamento di mera messa in contatto di due o più soggetti per la conclusione di un affare, ma perché incaricato da una o più parti (nel caso di specie, dalla sola [REDACTED]) ai fini della conclusione dell'affare e, quindi, in adempimento di un obbligo di tipo contrattuale riconducibile al rapporto di mandato e che il diritto al compenso del mediatore non sorge ai sensi dell'art. 1755 c.c. nei confronti di ciascuna delle parti e per il solo effetto del suo intervento, bensì a carico del solo mandante, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1709 e 1720 c.c..

Ciò è accaduto nel caso di specie, ove, a prescindere dalle espressioni letterali utilizzate dalle parti, la società [REDACTED] aveva ricevuto mandato dalla [REDACTED] quale incaricata della società costruttrice [REDACTED] s.r.l., di reperire acquirenti delle unità immobiliari già costruite od ancora da realizzare da parte di quest'ultima sui terreni di sua proprietà, siti nel Comune di Anzio, località Santa Teresa e di stipulare i relativi contratti preliminari di compravendita alle condizioni contrattualmente prestabilite (vd art. 7 del contratto e relativo allegato B), a fronte di un compenso omnicomprendente, posto



a carico della mandante [REDACTED] pari al 2% + IVA del valore di vendita di ogni unità immobiliare positivamente commercializzata mediante contratto preliminare di compravendita stipulato nel periodo di validità dell'incarico od anche in un momento successivo alla scadenza dello stesso, qualora l'affare fosse stato successivamente concluso dalla [REDACTED] con soggetti già contattati dalla [REDACTED] (vd art. 10.1 del contratto).

Né a diverse conclusioni può pervenirsi in ragione della possibilità data dalla [REDACTED] alla [REDACTED] di richiedere ai potenziali acquirenti una provvigione sull'acquisto nella misura massima del 3% + iva sul prezzo di vendita (vd art. 10.2), atteso che, in tal caso, si trattava di una mera autorizzazione a chiedere a terzi l'ulteriore provvigione, che presupponeva, nell'adempimento del mandato, lo svolgimento di un'attività utile anche nei confronti dell'altro contraente con piena consapevolezza e accettazione da parte di quest'ultimo.

La qualificazione del contratto del 20.7.2007 e di quello successivo del 29.10.2008 (di identico contenuto, salvo che per la maggior percentuale di compenso, pari al 2,60% + IVA del valore di vendita delle unità immobiliari, mentre quello dell'1.4.2009 aveva contenuto integrativo), come contratti di mediazione atipica, comporta, come necessaria conseguenza, il rigetto dell'eccezione di prescrizione sollevata dalla [REDACTED] atteso che il termine prescrizionale previsto per il mandato, a differenza di quello previsto per la mediazione tipica, è decennale.

Ciò detto, anche la censura relativa alla decisione del giudice di primo grado di accogliere la domanda riconvenzionale avanzata dalla [REDACTED] non appare condivisibile.

Si osserva, infatti, al riguardo, che i contratti di mediazione atipica originariamente stipulati dalla [REDACTED] riguardavano la vendita di tutte le unità immobiliari costruite o costruende sul terreno di proprietà della [REDACTED] e che, in detti contratti, non era stata prevista alcuna deroga espressa in favore di quest'ultima per la vendita diretta degli immobili da parte della stessa.

Pertanto, considerato che la mancata immediata reazione della [REDACTED] alla notizia dell'avvenuta stipula diretta degli otto contratti preliminari da parte della [REDACTED] nel periodo di vigenza dei contratti di mediazione atipica (i contratti preliminari in questione erano stati infatti stipulati tra il 9.10.2008 ed il 23.7.2010) non può certo essere interpretata alla stregua di un accordo tacito in ordine all'esclusione del diritto al compenso della mediatrice su dette unità immobiliari, rappresentando unicamente - come infatti attestato dalla missiva del 29.5.2012, con cui la [REDACTED] aveva poi richiesto il compenso a lei spettante - una mera temporanea tolleranza da parte della [REDACTED] del comportamento illecito posto in essere [REDACTED] e che il comportamento adottato da quest'ultima era sicuramente contrario alle previsioni contrattuali da essa pattuite tramite la [REDACTED] ed al principio di buona fede e collaborazione nell'adempimento dello stesso, ex art. 1175 e 1176 c.c., avendo proceduto alla vendita diretta di otto unità



facenti parte del complesso immobiliare per cui era stato stipulato il contratto di mediazione atipica senza previamente informare la [REDACTED] di detta intenzione e rendendo edotta la stessa solo a seguito dell'avvenuta stipula dei contratti preliminari (vd doc. 6 del fascicolo di parte attrice), la decisione del giudice di primo grado appare immune da censure.

**La sentenza impugnata va, pertanto, integralmente confermata.**

Le spese di lite del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, secondo i parametri medi dello scaglione di valore compreso fra euro 26.001,00 ed euro 52.000,00 del decreto del Ministero della Giustizia n. 55 del 10.3.2014, aggiornati al D.M. n. 37 dell'8.3.2018, applicabili a tutte liquidazioni successive al 3.4.2014.

Deve, però, darsi atto che per effetto dell'odierna decisione sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, del DPR 115/2002 (come novellato dall'art. 1 comma 17 L. 24.12.2012 n. 228) per il versamento dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1 bis DPR 115/2002.

P. Q. M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla [REDACTED] s.r.l. avverso la sentenza n. 15150/2017 del Tribunale di Roma, pubblicata in data 25.7.2017, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, così decide:

- rigetta l'appello e condanna la [REDACTED] s.r.l. alla rifusione delle spese sostenute dalla [REDACTED] di [REDACTED] nel presente giudizio, liquidando il compenso professionale in totali euro 6.615,00 (oltre al rimborso forfettario delle spese generali pari al 15% del liquidato compenso), con l'IVA ed il CAP come per legge.

Si dà, altresì, atto che per effetto dell'odierna decisione sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, del DPR 115/2002 (come novellato dall'art. 1 comma 17 L. 24.12.2012 n. 228) per il versamento dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1 bis DPR 115/2000.

Così decisa in Roma il 21.6.2022

Il Presidente,

(dr. Giuseppe Lo Sinno)

Il Consigliere est.



(dr.ssa Carla Santese)

