

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA - CLAUSOLE VESSATORIE E DIRITTO ALLA PROVVISORIE

Un breve commento alla pronuncia della Corte di Cassazione n. 785 depositata il 9 gennaio 2024

Avv. Silvia Borrini

Inauguriamo questa pagina di giurisprudenza della Corte di Cassazione con l'approfondimento di una pronuncia che ci impone di "ripassare" il tema dell'onerosità (altro termine per dire vessatorietà) di alcune clausole con lo sguardo rivolto alla particolare fattispecie del contratto di mediazione immobiliare concluso tra un'agenzia immobiliare e la proprietaria di un immobile che si era avvalsa dell'assistenza del mediatore per concludere una locazione.

Introduzione – cosa deve intendersi per clausola vessatoria

Sappiamo ormai molto bene cosa si intende per clausole vessatorie, ossia quella serie di clausole, chiaramente individuate nel codice civile, che "non hanno effetto se non sono specificatamente approvate per iscritto".

In questo spazio, in più occasioni abbiamo avuto modo di trattare di quelle clausole che, ad esempio, escludono il risarcimento del danno in caso di inadempimento o limitano le garanzie di legge oppure impongono un'esclusiva a un fornitore e che vengono, di norma, inserite dall'impresa che ha predisposto le condizioni generali di contratto perché le consentono, in un'ultima istanza, di limitare lo stesso rischio imprenditoriale.

Rispetto a queste previsioni, la legge detta un'apposita disciplina a tutela di chi le "soffre", perché -dato il loro impatto- prima di accettarle possa effettivamente rendersi conto della loro portata.

Ecco allora che, per essere efficaci, le clausole vessatorie devono essere redatte per iscritto e, soprattutto, devono essere specificatamente approvate, sempre per iscritto, dal cliente o fornitore che sia, in modo che vi sia certezza sul fatto che, quest'ultimo, le abbia lette e comprese.

In mancanza di specifica approvazione scritta le clausole sono, per la giurisprudenza prevalente, nulle e, in ogni caso, prive di effetti e come se mai apposte.

Trattasi della (ormai possiamo definirla) nota "doppia firma" che si vede (o si dovrebbe vedere - e su questo passaggio è intervenuta la pronuncia che vedremo *infra*) in calce ai contratti standard unilateralmente predisposti o alle condizioni generali: la prima firma è quella apposta alla fine del contratto e con essa il cliente accetta il testo nel suo complesso; la seconda firma va, invece, apposta sotto l'apposito richiamo alle clausole vessatorie, e con essa l'aderente dichiara di conoscere e approvare dette clausole a lui sfavorevoli.

Ma c'è di più. Perché una clausola vessatoria sia valida ed efficace non solo deve essere conosciuta; non solo va specificatamente approvata per iscritto; va anche ben identificata.

Al riguardo, poiché come sopra anticipato, il codice contiene un elenco tassativo di clausole vessatorie, i giudici si sono dimostrati, nel corso degli anni, molto rigorosi quando si tratta di verificare se il loro richiamo è stato fatto in maniera corretta o meno. Questo perché, ad esempio, richiamare tutte le clausole alla fine del documento (prassi da molti utilizzata) equivale a non richiamarne nessuna. Così come, sempre secondo la giurisprudenza, predisporre un elenco in cui è possibile trovare assieme alle clausole vessatorie altre clausole che con lo sono non soddisfa il requisito della specifica approvazione e vanifica ogni buon intento di chi le ha predisposte.

Per questi motivi è estremamente importante identificare in maniera precisa e corretta quali sono le clausole realmente vessatorie e riportarle in maniera adeguata in calce alle condizioni generali e/o nell'offerta.

Il diritto alla provvigione e la vessatorietà della clausola

Ecco allora che approda in Corte di Cassazione l'esame, ai sensi dell'art.360, comma 1, n. 3 c.p.c., circa la violazione degli artt. 1341 cod. civ. e degli artt. 33 e 34 del D. Lgs. 206 del 2005, e dunque la presunta nullità, della clausola con cui la cliente dell'agenzia immobiliare (nel caso di specie la proprietaria dell'immobile) si era obbligata a corrispondere il compenso al mediatore anche nel caso in cui dopo la scadenza dell'incarico l'immobile fosse stato locato a soggetti riconducibili alla locataria.

La censura della ricorrente è diretta alla evidenza che detta clausola, redatta su un modulo predisposto dall'agenzia immobiliare, limitasse la libertà contrattuale nei rapporti con i terzi senza limiti di tempo e, per l'effetto, attesa la natura vessatoria, avrebbe richiesto la specifica approvazione per iscritto determinando quel significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto in danno della parte che subisce le previsioni contrattuali.

La Corte di Cassazione afferma il seguente principio di diritto che il giudice del rinvio è tenuto ad applicare: "è vessatoria ed abusiva, ai sensi dell'art.1341 c.c. e dell'art. 33 del Codice del Consumo, la clausola, predisposta unilateralmente dal mediatore, che prevede il diritto del compenso provvigionale, dopo la scadenza del contratto e senza limiti di tempo, da parte di un soggetto che si sia avvalso della sua attività qualora l'affare sia stato successivamente concluso da un familiare, società o persona "riconducibile"; detta clausola determina un significativo squilibrio a carico del consumatore perché lo obbliga ad una prestazione in favore del professionista indipendentemente da ogni accertamento, anche in via presuntiva, del preventivo accordo con il soggetto che ha concluso l'affare o di ogni altra circostanza concrete da cui risulti che l'affare sia stato agevolato in ragione dei rapporti familiari o personali tra le parti".

Per completezza di informazioni, segnaliamo che la predetta pronuncia si esprime anche rispetto ad un altro tema molto delicato, ossia il riconoscimento del diritto alla provvigione ex art. 1755, comma 1, cod. civ. del mediatore immobiliare.

La Corte di Cassazione, infatti, richiama il principio di causalità adeguata secondo cui affinché il mediatore maturi il diritto alla provvigione, va accertata sia la messa in relazione delle parti effettuata dal mediatore, sia il carattere adeguato dell'apporto causale di quest'ultimo per poter ritenere che l'effetto dell'intervento del mediatore abbia permesso la conclusione dell'affare (tra le altre, viene citata un'altra recente pronuncia della Corte di Cassazione n. 3165/2023). E, per interrompere il nesso causale tra l'attività del mediatore immobiliare e la conclusione dell'affare è necessario che la finalizzazione dell'affare stesso sia indipendente dall'intervento del mediatore che le aveva poste originariamente in contatto.