



II° webinar
Venerdì 30 ottobre 2020, ore 14.30

Norme di salvaguardia del Codice del consumo applicabili all'incarico di mediazione.

La presunzione di vessatorietà e relativa nullità delle clausole di esclusiva, recesso anticipato e penale alla luce delle recenti sentenze di Cassazione.

Relatore: Dott. Michele Pizzullo

Considerazioni preliminari

Come si è già avuto modo di rilevare, l'evoluzione normativa e giurisprudenziale, che trova applicazione nell'attività di mediazione dall'introduzione dello "stato legittimo dell'immobile", di cui al decreto semplificazioni, e, tra le molte, dalla sentenza in commento, imporrebbe una riflessione riguardo l'opportunità di una revisione della modulistica attualmente adottata dagli agenti immobiliari per conformarla alle modificate esigenze di certezza, trasparenza e adeguatezza sia al rapporto di mediazione in sé, mediante l'adozione di diverse clausole rispetto a quelle usualmente adottate, sia al rapporto privatistico gestito dal mediatore e condizionato, nella fase precontrattuale, da disposizioni di legge di assoluta utilità e rilevanza sociale.

In particolare, nel contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, al fine di scongiurare il rischio di vessatorietà, incombe sul professionista l'onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, malgrado siano dal medesimo unilateralmente predisposti, siano stati oggetto di specifica trattativa con il consumatore. In particolare, il patto di irrevocabilità e la clausola di esclusiva consentono di ridurre il rischio economico dell'attività di mediazione attraverso la limitazione della libertà dell'intermediato, ponendo il mediatore in una posizione privilegiata.

Sebbene siano state considerate del tutto lecite, se tali clausole non sono oggetto di trattativa individuale o se, in ogni caso, determinano un evidente squilibrio del sinallagma contrattuale, producono la nullità sia del patto di irrevocabilità che di quello di esclusiva, nonché della clausola penale qualora risulti manifestamente onerosa.

Le clausole vessatorie

Le clausole vessatorie sono disciplinate dall'art. 1341, secondo comma, c.c. che ne stabilisce l'inefficacia ove le stesse non siano state specificatamente sottoscritte dalla parte non predisponente, e richiamate nell'art. 1342 c.c., relativo ai contratti conclusi mediante moduli e formulari.

L'art. 1341 c.c. dispone che le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro, se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute o avrebbe dovuto conoscerle usando l'ordinaria diligenza. In ogni caso non hanno effetto, se non sono specificatamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria.

Qualora le clausole vessatorie unilateralmente predisposte non siano state specificatamente sottoscritte, esse risultano, per espressa previsione del codice, inefficaci e, pertanto, nulle.

Le clausole vessatorie disposte dal Codice del consumo

L'art. 33, comma 2, del d.lgs. 206/2005 (Codice del consumo) dispone che nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista **si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.**

Nel contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali (cd. «contratti per adesione»), **incombe sull'agente immobiliare l'onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, malgrado siano dal medesimo unilateralmente predisposti, siano stati oggetto di specifica trattativa individuale.** Nel caso di contratti di cui tutte le clausole o talune clausole siano proposte al consumatore per iscritto, **tali clausole devono sempre essere redatte in modo chiaro e comprensibile, prevalendo, nel dubbio, l'interpretazione più favorevole al consumatore.**

In tale ipotesi, ricorrono i presupposti soggettivi (vale a dire il rapporto professionista - imprenditore, da un lato, e consumatore - persona fisica, dall'altro) di cui al d.lgs. 206 del 2005, con particolare riferimento al generale dovere di informazione (art. 1759), al principio generale di correttezza (art. 1175) e diligenza (1176) del cod. civ.; alla disciplina delle clausole vessatorie, ex art. 33 e ss., ed, in specie, alla connessa azione inibitoria ex art. 37 del Codice del consumo.

Accertamento della vessatorietà delle clausole

A norma dell'art. 34, comma 1, del d.lgs. 206/2005, la vessatorietà di una clausola è valutata secondo la natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende. La valutazione del carattere vessatorio della clausola non attiene alla determinazione dell'oggetto del contratto, né all'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile. Le clausole considerate vessatorie ai sensi degli artt. 33 e 34 del d.lgs. 206/2005 sono nulle mentre il contratto rimane valido per il resto.

Sono nulle le clausole, e la nullità opera solo a vantaggio del consumatore, che, quantunque oggetto di trattativa, abbiano per oggetto o per effetto di:

- a) escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista;
- b) escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;
- c) prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

Il diritto di recesso da parte del consumatore

Tra le numerose norme introdotte a modifica e integrazione del Codice del consumo, ciò che in particolar modo interessa il rapporto tra il conferente l'incarico di mediazione, in qualità di consumatore, e l'agente immobiliare, quale professionista, riguarda la disciplina dell'esercizio del **diritto di recesso**, di cui agli articoli da 52 a 59, **ossia il diritto di ripensamento riconosciuto al consumatore nei contratti conclusi fuori dai locali commerciali in cui opera il professionista.**

Il diritto di recesso consiste nella facoltà concessa al consumatore di potersi unilateralmente sciogliere dalle rispettive obbligazioni derivanti dall'incarico di mediazione, con esclusione della proposta di acquisto la cui accettazione determina la conclusione di un contratto preliminare di vendita o di locazione di un immobile , senza applicazione di penali.

A norma dell'art. 49 del Codice del consumo, **prima che il consumatore sia vincolato da un contratto negoziato fuori dei locali commerciali**, l'agente deve fornire al consumatore le informazioni ivi elencate, qualora applicabili, che formano parte integrante del contratto negoziato fuori dei locali commerciali e non possono essere modificate se non con accordo espresso delle parti. Dette informazioni devono essere leggibili e presentate in un linguaggio semplice e comprensibile.

L'onere della prova relativo all'adempimento degli obblighi di informazione incombe sull'agente immobiliare.

I termini per l'esercizio del diritto di recesso

L'art. 52 del Codice del consumo consente al consumatore di disporre di **un periodo di quattordici giorni per recedere dal contratto negoziato fuori dei locali commerciali del professionista**, senza dover fornire alcuna motivazione e senza dover sostenere costi. Le parti del contratto possono adempiere i loro obblighi contrattuali durante il periodo di recesso.

Sempreché il professionista abbia fornito al consumatore le informazioni sul diritto di recesso (condizioni, termini e procedure per esercitare tale diritto), **il periodo di recesso termina dopo quattordici giorni a partire dal giorno della conclusione del contratto.**

L'art. 53 dispone che **se il professionista non fornisce al consumatore le informazioni sul diritto di recesso, il periodo di recesso termina dodici mesi dopo la fine del periodo di recesso iniziale (ossia 14 giorni e 12 mesi).** Se il professionista fornisce al consumatore le informazioni sul diritto di recesso entro dodici mesi dopo la fine del periodo di recesso iniziale (ossia dopo quattordici giorni dalla conclusione del contratto), il periodo di recesso termina quattordici giorni dopo il giorno in cui il consumatore riceve le informazioni.

Il diritto di recesso per i contratti negoziati fuori dei locali commerciali è escluso dopo la completa prestazione del servizio (ossia ad avvenuta conclusione dell'affare) se l'esecuzione è iniziata con l'accordo espresso del consumatore.

Le clausole vessatorie nella modulistica delle agenzie immobiliari

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (Antitrust) ha disposto dal 2012 diverse consultazioni sui contratti nel settore immobiliare, avviando diversi procedimenti istruttori nei confronti di società immobiliari, aventi ad oggetto le clausole inserite nei moduli contrattuali impiegati dalle stesse per l'attività di mediazione nella compravendita di beni immobili (esistenti, da costruire e in costruzione) con clienti consumatori, con specifico riferimento ai contratti che hanno per oggetto:

- i) la formulazione della proposta irrevocabile d'acquisto;
- ii) il conferimento dell'incarico di mediazione a procurare l'acquirente.

Le clausole descritte nei moduli dell'incarico di mediazione, in sé, in collegamento tra loro e/o nel contesto dell'intero modulo contrattuale, sono apparse all'Antitrust vessatorie ai sensi dell'art. 33, commi 1 e 2, art. 33, comma 2, lettere b), d), e), f), l), o), p), t), u) e v) e art. 35, comma 1 del d.lgs. 206/2005 in quanto tali da determinare, a carico del consumatore, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

In questa sede ci occuperemo del conferimento dell'incarico di mediazione a procurare l'acquirente, conferito da persona fisica, in qualità di consumatore, analizzandone le principali clausole alla luce di quanto previsto dal Codice del consumo.

Il formulario di incarico di mediazione

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato (AGCM) ha sancito la vessatorietà di alcune clausole inserite nei contratti standard usati per il conferimento dell'incarico di mediazione per la vendita o la locazione di immobili e per la formulazione (ed anche per la raccolta di proposte irrevocabili di acquisto o locazione). Si tratta di clausole che non rendono chiari gli obblighi conseguenti al **patto di esclusiva**; limitano la libertà contrattuale del consumatore per il **rinnovo tacito dell'incarico in esclusiva**; stabiliscono un **termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta**; applicano al consumatore una **penale per inadempimento eccessiva in caso di violazione del patto di esclusiva, rinuncia/rifiuto a contrarre, mancato perfezionamento della vendita, indisponibilità a fare visitare l'immobile, revoca dell'incarico**.

Il problema, che spesso si verifica, è che a questi contratti il cliente si limita ad aderire, con la mera sottoscrizione e con la specifica approvazione delle clausole, senza che tra mediatore e cliente si svolga alcuna trattativa.

È però previsto un meccanismo di difesa preventivo per le imprese, nell'ambito dei rapporti con i consumatori. Esse possono, infatti, sottoporre all'attenzione del Garante le clausole che intendono adottare e, qualora, in quella sede, le stesse non vengano giudicate vessatorie, potranno essere applicate, senza temere successive valutazioni da parte dello stesso Garante.

Le azioni promosse dall'Antitrust

Al di fuori del suddetto meccanismo di difesa preventivo per le imprese, l'azione amministrativa, diretta a fare dichiarare vessatorie le clausole interessate può avvenire in due modi: d'ufficio per iniziativa dell'Autorità garante della concorrenza (con il parere favorevole delle organizzazioni di categoria, quindi anche delle categorie contro cui si vorrà agire), oppure su espressa denuncia dei consumatori interessati. In particolare ogni soggetto od organizzazione che ne abbia interesse può richiedere, attraverso comunicazione in formato cartaceo o elettronico (*webform* o PEC), l'intervento dell'Autorità nei confronti di clausole inserite in contratti tra professionisti e consumatori, di cui all'art. 37- *bis* , comma 1, cod. consumo , che ritenga vessatorie.

Allo stesso modo le Camere di Commercio, o loro unioni, possono presentare denunce all'Autorità nell'ambito delle competenze a esse attribuite dall'art. 2, comma 2, lett. *h*) e *i*), della legge 580/1993 e successive modificazioni.

Il procedimento si svolge secondo modalità e tempi previsti nel recente regolamento attuativo (delib. AGCM n. 24955 del 5 giugno 2014, in *G.U.* . n. 149 del 30 giugno 2014).

In caso di vessatorietà delle clausole, l'AGCM emana un provvedimento dichiarativo, che non contiene alcun ordine di cessazione nei confronti del professionista, né è destinato di per sé a riverberarsi sui singoli contratti conclusi a valle.

In particolare, una volta che l'autorità abbia provveduto ad accertare la vessatorietà di una determinata clausola e a emanare il relativo provvedimento, il soggetto che ha subito il suddetto provvedimento sarà obbligato a darne diffusione sia sul proprio sito Internet, sia attraverso altri canali di comunicazione (pubblicità attraverso i *media*).

La clausola di esclusiva

Attraverso la clausola di esclusiva, l'intermediario assume, nei confronti del mediatore, l'obbligo di non concludere l'affare né direttamente, né per mezzo di altri intermediari. La funzione di tale clausola consiste nel garantire al mediatore, per un congruo periodo di tempo, la possibilità di svolgimento della propria attività senza correre il rischio di vedere vanificata la propria opera dall'attività concorrente svolta da altri mediatori o dallo stesso cliente.

Secondo l'AGCM, tale pattuizione si pone in contrasto con la previsione di cui all'art. 35, comma 1, del Codice del consumo, se non indica, in maniera chiara e comprensibile, le obbligazioni derivanti dal patto di esclusiva a carico del consumatore aderente, tra cui, in particolare, quella di non vendere autonomamente e direttamente l'immobile.

Tuttavia la giurisprudenza è orientata nel senso di ritenere (in base al principio dell'autonomia contrattuale delle parti) ammissibile l'inserimento del patto di esclusiva nei contratti di mediazione immobiliare atipica, purché tale previsione sia contenuta entro determinati limiti di tempo, avendo essa l'effetto di limitare la libertà contrattuale di chi conferisce l'incarico.

All'opposto, se il termine convenuto sia particolarmente lungo, la clausola di esclusiva è suscettibile di essere dichiarata nulla per contrasto con l'art. 33, comma 2, lett. *t*), del Codice del consumo, nel quale viene sancita la vessatorietà del patto che stabilisca restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi.

Il rinnovo tacito dell'incarico

Come ha chiarito l'AGCM, il rinnovo tacito dell'incarico unitamente alla pattuizione dell'esclusiva hanno l'effetto di limitare la libertà contrattuale del consumatore nei confronti dei terzi, soprattutto se nel contratto non è prevista la possibilità di scegliere - in sede di sottoscrizione - tra la cessazione dell'incarico alla scadenza e il suo tacito rinnovo, alle medesime condizioni, né tra rinnovo tacito con o senza esclusiva. E ciò vale, a maggiore ragione, se non è prevista neppure la possibilità di recedere senza penali dopo il tacito rinnovo.

Per evitare, quindi, che la clausola relativa al rinnovo tacito del contratto risulti vessatoria (art. 33, comma 2, lett. *t*), del Codice del consumo), è necessario che preveda la possibilità di fare cessare il contratto alla scadenza, e ciò avverrà «senza oneri e vincoli per il consumatore» o, in alternativa, consenta il tacito rinnovo dell'incarico per un periodo di tempo identico a quello originario e per una sola volta, indicando altresì che, in tale caso, valgono le medesime condizioni originariamente pattuite, ivi compresi gli obblighi connessi al patto di esclusiva.

Inoltre è necessario mettere in evidenza che, in caso di rinnovo tacito del contratto, il consumatore incaricante può recedere (senza oneri e penali) mediante l'invio di una lettera raccomandata A/R. Una pattuizione che sia conforme all'art. 33, commi 1 e 2, lett. *i*), del Codice del consumo deve contenere termini sensibilmente brevi per comunicare la disdetta da parte del consumatore (per esempio, 14 giorni in relazione ai contratti di durata da quattro a sei mesi e 22 giorni con riferimento ai contratti di durata da sette mesi a un anno).

La clausola penale

Anche la cosiddetta “clausola penale” è da considerarsi presuntivamente vessatoria, e, pertanto, nulla, nel caso in cui preveda **il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente di importo manifestamente eccessivo**, in quanto determinata in misura identica (o vicina) a quella stabilita per l'ipotesi di conclusione dell'affare (art. 33, comma 2, lett. f), d.lgs. 206/2005). Con ciò si vuole significare che è certamente legittima l'apposizione di una clausola penale per il caso di inadempimento, purché tale clausola non presenti caratteristiche di vessatorietà e, quindi, sia dichiarata nulla, qualora il consumatore – in ragione della sua condizione di debolezza verso il professionista – non sia posto nelle condizioni di far valere un giustificato motivo, come, ad esempio, non faccia salva l'ipotesi in cui il diniego a far visitare l'immobile sia dovuto a motivi obiettivamente giustificati, secondo il principio di buona fede, potendosi trattare di rifiuto occasionale o sporadico. Alla luce delle considerazioni svolte, la clausola in esame risulterebbe vessatoria ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lettera t), del Codice del consumo, in quanto limitativa della libertà contrattuale del consumatore che ha conferito l'incarico e della sua facoltà di opporre eccezioni al mediatore, così determinando un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi scaturenti dal contratto (AGCM, bollettino n. 30 del 28 luglio 2014). In caso di penale inefficace, perché eccessiva, e non oggetto di trattativa individuale, la relativa clausola sarebbe affetta da nullità, **con conseguente impossibilità per il mediatore di avvalersi della penale**, in quanto troverebbero applicazione gli artt. 33 e ss. del d.lgs. 206/2005 del Codice del consumo, quali norme speciali, **e non potrebbe farsi luogo a riduzione della penale stessa a norma dell'art. 1384 c.c.** La riduzione potrebbe, invece, avere luogo nel caso in cui la penale risulti essere stata oggetto di trattativa individuale, con applicazione dell'art. 1384 c.c.

Il diritto al compenso nel caso di mancata conclusione dell'affare

Il patto col quale sia previsto il diritto del mediatore al compenso **anche nel caso di mancata conclusione dell'affare** «deve valere a collegare il diritto alla provvigione ad un fatto diverso» e che «questo fatto può essere l'aver il mediatore svolto per un certo tempo una concreta attività di ricerca di terzi interessati all'affare ed essere pervenuto al risultato entro un certo termine od anche non esservi pervenuto, se prima della scadenza del termine la parte ritira l'incarico al mediatore»; in questi casi «la provvigione costituisce il compenso per aver il mediatore assunto ed adempiuto l'obbligo di impegnare la propria organizzazione nella ricerca del terzo interessato all'affare». Se, dunque, il conferente l'incarico rifiuti (ingiustificatamente) di concludere l'affare **col terzo indicato dal mediatore e che abbia fatto un offerta coincidente con le aspettative del conferente**, all'intermediario spetta una remunerazione dell'attività dallo stesso posta in essere nella ricerca di un interessato, **purché l'importo non sia pari alla provvigione pattuita in caso di conclusione dell'affare, pena la nullità della clausola in quanto vessatoria ai sensi degli artt. 33, comma 2, lettera f), 34, comma 2, e 35, comma 1, del Codice del consumo**. Il compenso non va qualificato come **“penale”** (che presuppone un inadempimento incompatibile con la mediazione, in quanto **chi conferisce l'incarico non assume l'obbligo di contrarre**), ma quale **corrispettivo dell'opera fino a quel momento svolta del mediatore**.

Qualora, invece, il rifiuto di concludere il contratto tragga origine dalla sussistenza, originaria o sopravvenuta, di circostanze ostative alla conclusione stessa, di cui il conferente abbia omesso di informare il mediatore al momento dell'incarico o cui abbia dato causa successivamente, ciò integrerebbe **una clausola penale**, che sarebbe dunque soggetta al diverso apprezzamento (art. 33, comma 2, lett. f, del Codice del consumo), in caso di eccessiva onerosità (Cass. 22357/2010 cit.).

Il diritto di recesso anticipato dall'incarico di mediazione

Secondo recente Cassazione, sent. 08/09/2020, n. 19565, «la clausola che attribuisca al mediatore il diritto alla provvigione anche nel caso di mancata effettuazione dell'affare per fatto imputabile al venditore può presumersi vessatoria, e quindi inefficace a norma dell'art. 1469 bis c.c., se le parti non abbiano espressamente pattuito un meccanismo di adeguamento di tale importo all'attività sino a quel momento concretamente espletata dal mediatore.». La ragione dell'introduzione di tale principio di gradualità (già sancito da Cassazione con la citata sentenza n. 22357/2010), va ravvisata, secondo la Suprema Corte, nell'esigenza di garantire, nei contratti a prestazioni corrispettive, come il contratto di mediazione "atipica" (ossia il preventivo conferimento scritto dell'incarico), qualora si verta nell'ipotesi regolata dall'art. 33 del Codice del consumo (d.lgs. 206/2005 e s.m.i.) e, quindi, nel caso il conferente l'incarico di mediazione immobiliare sia un consumatore (ossia colui che interviene nel rapporto contrattuale come persona fisica e, quindi, non esercente attività di impresa, arte o professione), il rispetto del sinallagma contrattuale, «dovendo trovare la prestazione di una parte il proprio fondamento nella controprestazione dell'altra, al fine di evitare il ricorrere di situazioni di indebito arricchimento ai danni del contraente debole del negozio perfezionato, ossia colui che, in veste di consumatore, ha conferito l'incarico al mediatore.». Del resto, se, per esempio, il consumatore dichiara di revocare l'incarico poco tempo dopo il conferimento dello stesso, il risarcimento viene in questo caso a coprire costi in realtà mai sostenuti dal mediatore, il quale non pone in essere alcuna attività materiale finalizzata a reperire un acquirente o un venditore.

In sostanza, «una clausola che, pertanto, non tenga conto che il compenso va parametrato all'attività concretamente svolta dal mediatore, in relazione al tempo intercorso tra la conclusione dell'incarico e l'esercizio del diritto di recesso del venditore, specie se si tratta di un breve lasso temporale, è vessatoria in ossequio all'art. 33, lett. e), del Codice del consumo.»

Ma la novità introdotta dalla sentenza in commento riguarda l'ulteriore principio sancito dalla Suprema Corte, ossia che «occorre fare riferimento all'art. 33, lett. e) del Codice del consumo, 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.»**

Alla luce delle considerazioni operate dalla S.C. si deve, pertanto, dedurre che, a pena di nullità, la clausola in commento, al di là della previsione dello svolgimento di una concreta attività di ricerca di terzi interessati all'affare, affinché non vada ad incidere negativamente sull'equilibrio contrattuale nel rapporto tra professionista e consumatore, deve, comunque, prevedere che in caso di recesso dall'incarico, in assenza di una giusta causa, in ottemperanza all'esigenza di determinare un equilibrio delle controprestazioni e in conformità a quanto disposto dall'art. 33 del Codice del consumo. Il mediatore sarà tenuto a corrispondere al venditore una somma pari al doppio di quella che il venditore dovrebbe riconoscere al mediatore nel caso si avvalga del diritto potestativo di recedere dall'incarico, ovvero dal contratto di mediazione atipica. Si tratta, pertanto del compenso dovuto al mediatore, sebbene calcolato in misura percentuale inferiore alla provvigione convenuta, qualificato dalla Cassazione come provvigione e non quale penale.

In conclusione, stante quanto sopra esaminato alla luce delle più recenti sentenze di Cassazione e delle disposizioni impartite dall'Antitrust, si ritiene debba operarsi una diversa valutazione in termini di contenuti e dei connessi compensi spettanti al o dovuti dal mediatore, distinguendo l'ipotesi di mancata conclusione dell'affare a fronte di una proposta di acquisto che rechi le medesime indicazioni fornite dal venditore, da quella in cui l'affare non si concluda a causa del recesso del venditore dall'incarico, in assenza di giustificato motivo.

Al fine di evitare che possa essere considerata vessatoria, e quindi nulla, la relativa clausola andrebbe redatta nel rispetto dei seguenti principi:

- a) una provvigione per inadempimento del consumatore di importo coincidente con quello pattuito per la conclusione dell'affare è manifestamente eccessiva;
- b) l'importo, comunque inferiore alla provvigione convenuta, deve, in ogni caso, essere differenziato, prevedendo un ammontare crescente in ragione del tempo intercorso tra la data di conferimento dell'incarico e l'esercizio del diritto potestativo di recesso del venditore;
- c) il venditore ha diritto a percepire dal mediatore il doppio della somma convenuta a suo carico, in caso di recesso anticipato dall'incarico o nell'ipotesi di mancata conclusione dell'affare, per fatto o colpa allo stesso imputabili, se è il mediatore a non concludere il contratto oppure a recedere.