

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 21 marzo – 3 settembre 2018, n. 21559

Presidente Matera – Relatore Bellini

Fatti di causa

L'agenzia di velletri XXX s.r.l. conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Velletri C.M. per ottenere la somma di Euro 5.184,00, a titolo di provvigione per l'incarico relativo alla vendita dell'immobile di proprietà della convenuta, conferito all'attrice con atto del 2.5.2002.

L'attrice esponeva, che a seguito del conferimento dell'incarico, era stata presentata una proposta di acquisto da parte di S.D.N.S. e che tale proposta era stata accettata per iscritto il 9.12.2002 dalla C. , la quale successivamente si era rifiutata di sottoscrivere il contratto preliminare di vendita (10.1.2003).

L'Agenzia, lamentando di non aver percepito il compenso pari al 3% del prezzo di vendita e di aver dovuto restituire la provvigione alla proponente, chiedeva la condanna della C. al pagamento della somma di Euro 5.184,00, corrispondente all'importo della provvigione dovuta da entrambe le parti. Si costituiva in giudizio la convenuta, chiedendo il rigetto della domanda.

Con sentenza n. 204/2008, il Tribunale di Velletri condannava la C. al pagamento della provvigione da questa dovuta all'Agenzia (Euro 2.592,00), oltre alle spese di lite, ma con esclusione della provvigione a carico della S. .

Avverso detta sentenza proponeva appello C.M. , la quale lamentava l'erroneità della pronuncia, in quanto non sussistevano le condizioni per ritenere esistente il diritto dell'Agenzia al compenso, non essendovi stata conclusione dell'affare. Chiedeva la riforma della sentenza impugnata.

Si costituiva in giudizio l'appellata, chiedendo il rigetto dell'appello e assumendo che la C. aveva rifiutato di sottoscrivere il preliminare, senza addurre alcuna motivazione, tenuto conto che l'accordo tra le parti era concluso e che mancava solo la riproduzione nel preliminare.

Con sentenza n. 4174/2014, depositata il 23.6.2014, non notificata, la Corte d'Appello di Roma accoglieva l'appello, condannando l'Agenzia al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio.

Avverso detta sentenza l'Agenzia di Velletri XXX ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi, illustrati con successiva memoria. C.M. non ha resistito.

Ragioni della decisione

1.1. - Con il primo motivo, la ricorrente deduce la "violazione e falsa applicazione degli artt. 1754, 1755, 1757, 1175 - 1375 c.c. - 116 c.p.c. in riferimento all'art. 360, n. 3 c.p.c.", là dove la Corte di merito ha escluso il diritto del mediatore al compenso facendo riferimento al suddetto art. 7 delle condizioni generali del contratto specifico, nella specie concluso, di mediazione immobiliare. Osserva la ricorrente che quanto affermato nell'impugnata sentenza è in contrasto con le risultanze probatorie emerse nel corso dei giudizi di merito e si pone in evidente violazione di precise norme di diritto. Viceversa, il Tribunale aveva correttamente inquadrato la fattispecie, precisando che il 4.12.2002 la C. aveva sottoscritto la proposta di acquisto del suo immobile da parte della promissaria acquirente, impegnandosi a stipulare il preliminare nel termine stabilito. In effetti, la C. si era obbligata alla vendita del proprio immobile alla S. per il prezzo di Euro 72.000,00; nel contratto erano indicate le modalità di pagamento (Euro 14.000,00 alla stipula del preliminare, la restante somma di Euro 58.000,00 alla stipula dell'atto pubblico definitivo). La proposta di acquisto era stata accettata dalla C. , che l'aveva sottoscritta invitando la promissaria acquirente e l'agente immobiliare presso la propria abitazione per la stipula del preliminare.

1.2. - Con il secondo motivo, la ricorrente lamenta la "violazione e falsa applicazione degli artt. 1754, 1755, 1455, 1460, comma 2 c.c. in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c.", giacché il rifiuto della C. a stipulare il contratto può essere configurato come eccezione di inadempimento ex art. 1455 c.c.: in tale ipotesi il Giudice è chiamato a svolgere una valutazione comparativa degli opposti inadempimenti, avendo riguardo anche alla loro proporzionalità rispetto alla funzione economico-sociale del contratto, con l'effetto che qualora rilevi che l'inadempimento di una parte in relazione all'interesse per l'altra abbia scarsa importanza, il rifiuto ad adempiere la propria obbligazione non è in buona fede e quindi non risulta giustificato ai sensi dell'art. 1460, comma 2 c.c..

2.1. - Il primo motivo è fondato.

2.2 - Osserva la Corte distrettuale che il contratto di mediazione concluso dalle parti conferiva l'incarico alla Agenzia ricorrente per la vendita dell'appartamento della C. alle condizioni ivi indicate e precisamente

al prezzo di L. 145.000.000; stabilendo che al contratto preliminare sarebbe stata riconosciuta la provvigione del 3%, oltre IVA su detto importo. Rileva altresì che risultava incontestato che il preliminare non era stato sottoscritto essendo dibattuti tra le parti gli effetti della mancata conclusione di esso, giacché la C. sosteneva che la proposta di acquisto non fosse conforme alle condizioni indicate nell'incarico (in quanto il prezzo era inferiore a quello richiesto: Euro 72.000,00 in luogo di Euro 74.886,25, corrispondenti a L. 145.000.000) e che, per tale ragione essa non fosse addivenuta al preliminare, "nonostante l'avvenuta accettazione della proposta della S. ". Conclude, dunque, la Corte territoriale, affermando che il diritto alla provvigione dovesse escludersi con riferimento all'art. 7 delle condizioni generali del contratto specifico nella specie concluso, che prevedeva la corresponsione, da parte della C. , di una somma a titolo di penale, nell'ipotesi, tra le altre, di rifiuto di accettare la proposta di acquisto, se conforme all'incarico. Di conseguenza, sarebbe spettata la provvigione solo in caso di una proposta di acquisto conforme all'incarico, quindi a prescindere dalla conclusione del preliminare; mentre, nella fattispecie, mancando la proposta conforme all'incarico (tanto da configurarsi come una nuova proposta), difettava la spettanza della provvigione.

2.3. - Questa Corte ha ripetutamente affermato che il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, senza che sia richiesto un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, essendo sufficiente che il mediatore - pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo - abbia messo in relazione le stesse, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata. (Cass. n. 25851 del 2014, conforme a Cass. n. 28321 del 2005; cfr. pure Cass. n. 9984 del 2008 e n. 3438 del 2002). Il rapporto di mediazione si fonda sull'espletamento di un'attività del mediatore, consistente nel rendere possibile, grazie al suo intervento, l'avvicinamento delle parti interessate alla conclusione dell'affare, mettendole in relazione tra loro; sicché per attività di mediazione deve intendersi il materiale contatto tra mediatore e acquirente, ma anche tutta l'attività che precede e segue la visita dell'immobile (Cass. n. 1915 del 2015). Dalla conclusione dell'affare sorge, poi, il diritto del mediatore alla provvigione (Cass. n. 24399 del 2015); con riferimenti al quale per "conclusione dell'affare" deve intendersi il compimento di un'operazione economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti (Cass. n. 8676 del 2009), come quella posta in essere nella fattispecie in esame con l'accettazione della proposta.

2.4. - Sotto altro profilo, va rilevato anche che le Sezioni unite di questa Corte (Cass. sez. un. n. 4628 del 2015) hanno affermato, tra l'altro, che, "in presenza di contrattazione preliminare relativa a compravendita immobiliare che sia scandita in due fasi, con la previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione di un primo accordo, il giudice di merito deve preliminarmente verificare se tale accordo costituisca già esso stesso contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti ex art. 1351 e 2932 c.c., ovvero anche soltanto effetti obbligatori ma con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento. Riterrà produttivo di effetti l'accordo denominato come preliminare con il quale i contraenti si obblighino alla successiva stipula di un altro contratto preliminare, soltanto qualora emerga la configurabilità dell'interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare".

2.5. - Orbene, la Corte d'appello sottolinea che la C. sosteneva che "la proposta d'acquisto non era conforme alle condizioni indicate nell'incarico e che per tale ragione non era addivenuta al preliminare, nonostante l'avvenuta accettazione della proposta della S. ".

Tale affermazione viola l'art. 1755 c.c., nella parte in cui onde rigettare la domanda di diritto alla provvigione del mediatore per conclusione dell'affare - la Corte trascura (dopo averlo evidenziato) il fatto della avvenuta accettazione della proposta, rilevante anche nell'ottica della previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione di un primo accordo. Peraltro, subito dopo si contraddice nell'osservare, da un lato, che, "in ipotesi, sarebbe spettata la provvigione con il solo reperimento di una proposta di acquisto conforme all'incarico, quindi a prescindere dal preliminare" (come avvenuto nella specie). E, dall'altro lato, deducendo r-) immediatamente dopo che "non sussiste (quanto al prezzo)

corrispondenza tra i due atti (...) e ciò basta a rendere l'accettazione non conforme alla proposta, tanto da configurarsi come una nuova proposta" (sentenza pagg. 3-4).

3. - Il primo motivo deve, pertanto, essere accolto, con assorbimento del secondo motivo. La sentenza impugnata va cassata e rinviata ad altra sezione della Corte d'appello di Roma, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, con assorbimento del secondo. Cassa e rinvia ad altra sezione della Corte d'appello di Roma, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.