

Civile Ord. Sez. 6 Num. 288 Anno 2022

28879/22

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA

Data pubblicazione: 05/10/2022

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. LORENZO ORILIA

- Presidente -

AGENZIA

Dott. MAURO MOCCI

- Consigliere -

Dott. ROSSANA GIANNACCARI

- Consigliere -

Ud. 16/06/2022 -
CC

Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

R.G.N. 10795/2021

Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS

-Rel. Consigliere -

con 28878
Rep.

CA CF

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 10795-2021 proposto da:

CERALDI CARMINE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA LUCULLO 11, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE MARIA FRANCESCO RAPISARDA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato VINCENZO PELLERITI;

- ricorrente -

contro

GIUFFRIDA IMMOBILIARE DI GIUFFRIDA ANTONINO & SALVATORE SNC;

- intimata -

avverso la sentenza n. 358/2021 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 26/01/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 16/06/2022 dal Consigliere Relatore Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

6408
22

PREMESSO CHE

1. Il Tribunale di Catania con la sentenza n. 358 del 21 gennaio 2019 accoglieva l'opposizione proposta da Ceraldi Carmine avverso il decreto ingiuntivo emesso in favore della Giuffrida Immobiliare di Giuffrida Antonino e Salvatore s.n.c. per il pagamento della provvigione maturata in relazione alla pretesa conclusione di un contratto preliminare, condannando l'opposta altresì al risarcimento del danno.
2. Avverso tale sentenza ha proposto appello la società, cui ha resistito l'appellato. La Corte d'appello di Catania con la sentenza n. 358 del 17/2/2021, in riforma della decisione impugnata, rigettava l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo, nonché la domanda riconvenzionale di danni proposta dall'opponente. Infatti, mentre il Tribunale aveva ritenuto che tra le parti non fosse stato concluso alcun contratto preliminare, ed aveva ravvisato una condotta dell'agenzia immobiliare contraria a bona fede, secondo i giudici di appello, dal contenuto dei moduli predisposti dalla società e sottoscritti dal Ceraldi, quale promittente venditore, e da tal Berretta, quale promissario acquirente, emergeva che il diritto alla provvigione maturava per effetto dell'accettazione da parte del primo della proposta del secondo fattagli pervenire tramite il mediatore, essendo stata tale ipotesi equiparata a quella della sottoscrizione di un preliminare di compravendita, e senza quindi alcuna subordinazione della provvigione all'eventuale successiva sottoscrizione di un e vero e proprio contratto preliminare. Del pari era irrilevante ai fini del riconoscimento del diritto della società l'avvenuta riscossione dell'assegno emesso dal promissario acquirente a titolo di deposito fiduciario.

Peraltro, il recesso del promissario acquirente era stato operato tardivamente, ben dopo la ricezione della comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto, erano ininfluenti le motivazioni del recesso. Infine, quanto al mancato incasso dell'assegno, a dire dall'opponente consegnato dopo la scadenza del termine di presentazione, tale evento incideva solo sulle azioni cartolari, ma non determinava il venir meno della causa di riscossione delle somme oggetto del titolo.

L'accoglimento del primo motivo determinava poi la fondatezza anche del secondo motivo di gravame, che contestava la condanna al risarcimento del danno, posto che non era possibile riscontrare una condotta connotata da mala fede da parte dell'agenzia, in quanto le deduzioni dell'appellato secondo cui la Giuffrida, pur se a conoscenza del recesso del Berretta, aveva insistito per ottenere dal Ceraldi l'accettazione della proposta, erano smentite dalla documentazione in atti (e ciò anche a tacere del fatto che il promissario acquirente si era impegnato a tenere ferma la propria proposta per trenta giorni, essendo il recesso stato esercitato prima della scadenza di detto termine).

3. Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso Ceraldi Carmine sulla base di due motivi.

L'intimata non ha svolto difese in questa fase.

Il ricorrente ha depositato memoria.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in due motivi.

1. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 1351 c.c., in quanto il giudice di appello ha erroneamente ritenuto che fosse stato concluso un affare tale da far insorgere il diritto al pagamento della provvigione in capo all'agenzia. La sentenza però non specifica da dove abbia tratto tale

convincimento, e ciò tenuto conto del principio del giudice di legittimità secondo cui perché nasca il diritto alla provvigione deve essersi instaurato tra le parti un vincolo giuridico che abiliti ognuna di esse ad agire ex art. 2932 c.c. ovvero per il risarcimento del danno. Nella specie deve negarsi che sia stato concluso un affare nell'accezione imposta dall'art. 17, essendo la conclusione raggiunta frutto di una erronea indagine della volontà delle parti.

Il motivo è fondato.

Il giudice di merito ha ritenuto che dal contenuto dei moduli, predisposti dalla società di mediazione, e sottoscritti da entrambe le parti della trattativa, la provvigione era dovuta per effetto dell'accettazione della proposta, essendo stata tale fattispecie equiparata alla stipula di un preliminare.

Tuttavia, nella più recente giurisprudenza di questa Corte, partendo dalle affermazioni fatte da Cass. S.U. n. 4628/2015, è stato affermato che al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Va, invece, escluso il diritto alla provvigione qualora tra le parti non sia stato concluso un "affare" in senso economico-giuridico, ma si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dello stesso, come nel caso in cui sia stato stipulato un patto di opzione, idoneo a vincolare una parte soltanto, ovvero un cd. "preliminare di preliminare", costituente un contratto ad effetti esclusivamente

obbligatori non assistito dall'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. in caso di inadempimento. Tale ultimo negozio, pur essendo di per sé stesso valido ed efficace, ove sia configurabile un interesse delle parti meritevole di tutela alla formazione progressiva del contratto fondata sulla differenziazione dei contenuti negoziali delle varie fasi in cui si articola il procedimento formativo, non legittima, tuttavia, la parte non inadempiente ad esercitare gli strumenti di tutela finalizzati a realizzare, in forma specifica o per equivalente, l'oggetto finale del progetto negoziale abortito, ma soltanto ad invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione, contraria a buona fede, della specifica obbligazione endoprocedimentale contenuta nell'accordo interlocutorio. (v. Cass. 30083/2019, cui *adde* in senso conforme Cass. n. 77881/2020 *non massimata*).

La sentenza impugnata ha ritenuto, sulla scorta del contenuto dei moduli predisposti dall'agenzia e sottoscritti dalle parti, che proprio per effetto di tali moduli il diritto alla provvigione fosse svincolato dalla conclusione di un vero e proprio preliminare, ma che scattasse per il solo scambio della proposta ed accettazione del promissario acquirente e del promittente venditore, e ciò in quanto il mediatore aveva inteso svincolare il proprio diritto dall'effettiva stipula di un contratto preliminare.

Trattasi però di conclusione che in questi termini formulata contraddice la richiamata giurisprudenza che, viceversa, subordina il diritto del mediatore alla conclusione di un contratto dal quale nasca un vincolo giuridico che abiliti ognuna delle parti contraenti a potere ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre.

Il giudice di merito, nel limitarsi a fare riferimento alla volontà del mediatore, come tradottasi nella modulistica impiegata, di prescindere dalla stipula di un preliminare, ha ricondotto la fondatezza della pretesa al pagamento della provvigione a un accordo che non risulta effettivamente accertato avesse i caratteri sopra richiamati.

2. L'accoglimento del primo motivo determina poi l'assorbimento del secondo motivo che denuncia la mancanza di motivazione ex art. 132 co. 1 n. 4 c.p.c., quanto alla rilevanza della clausola penale di cui all'art. 8 del modulo di conferimento dell'incarico e dell'art. 3 della proposta di acquisto sottoscritta da Berrette Diego, nonché al contenuto del telegramma inviato dalla società al Ceraldi, con il quale era altresì comunicato il recesso del promissario acquirente.

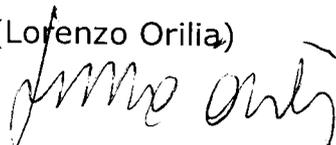
II. La sentenza impugnata deve quindi essere cassata e il giudice di rinvio, che si designa nella Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, dovrà quindi verificare se effettivamente, a prescindere dalla presenza della clausola secondo cui il diritto alla provvigione matura per effetto dello scambio tra proposta ed accettazione, tale scambio nella fattispecie sia altresì idoneo a legittimare ognuna delle due parti ad agire ex art. 2932 c.c., per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre; il giudice di rinvio provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della
sesta/seconda sezione civile, il 16 giugno 2022.

Il Presidente
(Lorenzo Orilia)



Il Funzionario Giudiziario
Cecilia LATROFA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Ogg:
05 OTT. 2022



Il Funzionario Giudiziario



Corte di Cassazione - copia non ufficiale