



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dai Magistrati:

- Rosa Maria Di Virgilio - Presidente -
- Sergio Gorjan - Consigliere -
- Aldo Carrato - Consigliere -
- Luigi Abete - Consigliere -
- Annamaria Casadonte - Consigliera Rel. -

Oggetto

MEDIAZIONE
DIRITTO ALLA
PROVVIGIONE

Ud. 21/12/2021 -
CC

R.G.N. 24821/2017

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 24821-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
 , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
 rappresentato e difeso dagli avvocati (omissis)
 ;

- ricorrente -

contro

(omissis)

- intimate -

avverso la sentenza n. 1281/2017 della Corte d'appello di Palermo,
depositata il 29/06/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
21/12/2021 dalla consigliera Annamaria Casadonte;

rilevato che:

- (omissis) , in qualità di titolare dell'agenzia immobiliare
 " (omissis) aveva adito il tribunale di



Palermo, affinché condannasse (omissis) **al pagamento** della somma di euro 7.515,00, oltre IVA, rivalutazione monetaria e interessi, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta nella trattativa tra il medesimo (omissis), finalizzata alla compravendita di un appartamento di proprietà di quest'ultima;

- detta attività era stata svolta dalla (omissis) in forza della proposta di acquistare/scrittura privata del 3 dicembre (omissis), nella quale le parti avevano fissato l'impegno a stipulare un futuro contratto preliminare, versando il (omissis) la somma di 7.500,00 euro a mezzo assegno emesso a favore della (omissis) a titolo di caparra e consegnato in deposito alla (omissis), e fissando il prezzo di vendita dell'immobile, con l'indicazione del Notaio incaricato degli atti e la menzione dell'esistenza di una procedura esecutiva pendente sull'immobile;
- nel costituirsi, il (omissis) chiedeva il rigetto delle domande attoree, argomentando che la (omissis) non aveva maturato alcun diritto alla provvigione, non essendo mai stato concluso il preliminare;
- il (omissis) formulava domanda riconvenzionale per la restituzione dell'assegno bancario di euro 7.500 rilasciato alla (omissis) in deposito;
- anche la (omissis) si costituiva in giudizio, formulando domanda riconvenzionale per la consegna dell'assegno bancario di euro 7.500,00;
- durante il giudizio, il (omissis) articolava la prova orale del Notaio che aveva ricevuto l'incarico di stipulare sia il contratto preliminare successivo alla scrittura del 3 dicembre, sia l'atto di vendita definitivo;
- il Notaio ribadiva in giudizio quanto già aveva prospettato alle parti nell'incontro tra loro avvenuto il 20 dicembre (omissis): ossia la non stipulabilità del contratto preliminare di compravendita, per mancanza di documenti che attestassero lo stato del pignoramento, in particolare relativi alla possibile incombenza di una vendita coattiva, vendita che si era successivamente scoperto essere già stata fissata in data 26 febbraio (omissis);



-l'adito tribunale di Palermo, con sentenza n. 3584/2011, condannava il (omissis) al pagamento della somma di euro 7.515,00, oltre IVA e interessi, in favore della (omissis), riconoscendone, pertanto, il diritto alla provvigione in forza della scrittura privata del 3 dicembre (omissis); il tribunale ordinava, inoltre, alla (omissis) di consegnare alla (omissis) l'assegno bancario dell'importo di 7.500,00 euro, tratto dal (omissis) e condannava altresì il (omissis) al pagamento delle intere spese di causa;

-avverso la predetta sentenza proponeva appello il (omissis), il quale lamentava che il giudice di prime cure non avesse tenuto conto delle risultanze istruttorie (in particolare, delle dichiarazioni rese dal Notaio), di cui non vi era menzione alcuna in motivazione; contestava la qualificazione della scrittura del 3 dicembre come fonte dell'obbligo di adempimento (pagamento della provvigione); contestava altresì la condanna integrale alle spese, essendo egli rimasto soccombente solo in minima parte;

-la corte d'Appello di Palermo, con sentenza n. 1281/2017, pubblicata il 9 giugno 2017 (non notificata), in parziale riforma della sentenza impugnata, condannava la (omissis) a restituire al (omissis) l'assegno bancario dell'importo di euro 7.500,00, in quanto tale assegno avrebbe dovuto essere consegnato dalla (omissis) alla venditrice solo alla stipula della scrittura avanti al notaio, in data 20/12 (omissis), stipula che tuttavia non era avvenuta, con compensazione delle spese di lite;

-con riguardo alla disposta condanna al pagamento della provvigione, la corte di merito ha argomentato, sulla scorta della sentenza di questa Corte n. 24397/2015, la conferma della decisione di primo grado;

-in particolare, la corte osservava che le parti avevano stabilito che il momento perfezionativo del diritto alla provvigione era disgiunto rispetto a quello in cui doveva materialmente avvenire la corresponsione della somma, il primo coincidente con la comunicazione dell'accettazione della proposta irrevocabile da parte



della venditrice ed il secondo fissato al momento della sottoscrizione del preliminare ulteriore e sostitutivo avanti il notaio come previsto nella scrittura del 3/12/2002, con previsione che non costituiva, pertanto, una condizione di efficacia del contratto ma soltanto il termine per l'adempimento;

-la cassazione della sentenza d'appello è chiesta dal (omissis) con ricorso affidato a quattro motivi, anche se formalmente indicati come cinque e riguardante l'ultimo la generale ammissibilità del ricorso ex art. 360 bis cod. proc.civ.;

-non hanno svolto attività difensiva le intimate (omissis) ;

considerato che:

-con il primo motivo il ricorrente deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod.proc.civ., la violazione o falsa applicazione degli artt. 1325, 1326, 1351, 2932 cod.civ. sulla formazione, sulla causa e sulla non eseguibilità del preliminare di preliminare;

- il ricorrente lamenta che il giudice d'appello abbia ritenuto la proposta/scrittura del 3 dicembre (omissis), pur correttamente qualificata come "preliminare di preliminare", quale fonte del diritto di agire per l'adempimento, sostenendo, invece, che la (omissis) avrebbe maturato il diritto alla provvigione solo con la conclusione del preliminare cronologicamente previsto per il 20/12/(omissis) e, tuttavia, non avvenuta per l'ostacolo costituito dalla procedura esecutiva pendente sul bene oggetto del contratto;

-con il secondo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5 cod.proc.civ., la violazione o falsa applicazione e omessa o insufficiente motivazione in relazione agli artt. 1351, 1353 e 2932 cod.civ. e della l. n.30/1997, sulla condizione e termine del contratto, sulla validità, efficacia, esecuzione e trascrizione del "preliminare di preliminare";

- il ricorrente lamenta che il giudice d'appello abbia erroneamente ritenuto che la stipula del contratto preliminare successivo alla proposta/scrittura del 3 dicembre costituisse solamente il termine per



il pagamento e non, correttamente, una vera e propria condizione, attesa la non certezza, a quella data, dei presupposti che avrebbero consentito la stipula del suddetto preliminare;

- il ricorrente chiede altresì che venga dichiarata la invalidità della proposta/scrittura quale preliminare tipico, in quanto priva di causa concreta, essendo venuto meno l'interesse del ricorrente all'acquisto, sia pure in fasi progressive, dell'immobile libero da pesi e gravami.

-con il terzo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod.proc.civ., la violazione o falsa applicazione degli artt. 1351, 1755, 1759 cod.civ. e della l. n. 39/1989 sul diritto alla provvigione e sulla responsabilità del mediatore;

-il ricorrente lamenta che il giudice d'appello abbia riconosciuto il diritto della (omissis) alla provvigione, nonostante nel caso di specie non si sia concluso alcun affare, non essendo mai stato perfezionato il preliminare di vendita, ma solo "il preliminare di preliminare";

-in ogni caso egli contesta la spettanza della provvigione, in quanto la (omissis) avrebbe violato l'obbligo di corretta informazione gravante sul mediatore; la mediatrice avrebbe dovuto informarsi sullo stato della procedura esecutiva dell'immobile (la cui vendita coatta era stata fissata per il 26 febbraio 2003), mentre la (omissis) si era limitata a dar conto dell'esistenza di un pignoramento, ed aveva rassicurato, con malafede, o comunque scarsa diligenza, il ricorrente che si trattava di pendenze già definite e che le relative formalità sarebbero state cancellate presto;

-con il quarto motivo si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc.civ., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti

-il ricorrente lamenta che il giudice d'appello abbia omesso completamente di pronunciarsi sulla testimonianza resa in primo grado dal Notaio incaricato di redigere il preliminare e l'atto di vendita definitivo, e, in particolare, abbia omesso di considerare che solo dalla riunione presso lo studio notarile avvenuto il 20 dicembre (omissis) il



(omissis) apprese di non essere stato informato dalla mediatrice delle gravi circostanze e della pregiudizievole situazione giuridica afferente l'immobile oggetto di trattativa;

- il ricorso è fondato.
- i primi due motivi di ricorso, da esaminare congiuntamente in quanto strettamente connessi, sono meritevoli di accoglimento;
- la proposta/scrittura del 3 dicembre (omissis), correttamente qualificata come "preliminare di preliminare", alla luce di Cass., SS.UU. n. 4628/2015, non è tuttavia nel caso di specie fonte del diritto del mediatore alla provvigione;
- la stipulazione di un contratto preliminare di preliminare (nella specie, relativo ad una compravendita immobiliare), ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligano a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) è valido ed efficace e configura un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali;
- nondimeno, in una simile fattispecie il diritto del mediatore alla provvigione sorge solo con l'intervenuta conclusione dell'affare ed a tal fine non è sufficiente un accordo preparatorio, destinato a regolamentare il successivo svolgimento del procedimento formativo del programmato contratto definitivo;
- al contrario, 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 dell'affare, come nel caso in cui sia stato stipulato un cd. 'preliminare di preliminare' (così Cass. n. 30083/2019, Cass. Civ. sez. VI-2, n. 32066/2021);
-accolti i primi due motivi del ricorso, restano assorbite le altre censure, e la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla corte d'appello di Palermo, in diversa composizione, che riesaminerà l'appello alla luce dei principi di diritto sopra precisati e provvederà altresì alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi due motivi del ricorso, assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Palermo, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile, il 21 dicembre 2021.

La Presidente
Rosa Maria Di Virgilio

