19933-22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

Dott. MARIO BERTUZZI - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

Dott. ANNAMARIA CASADONTE - Consigliere -

Dott. ROSSANA GIANNACCARI - Rel. Consigliere

Oggetto

MEDIAZIONE

Ud. 15/12/2021 - CC

R.G.N. 4622/2017

Cron 19933

Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 4622-2017 proposto da:

(omissis) SRL , elettivamente domiciliato in (omissis) (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), che lo rappresenta e difende;

- ricorrenti -

Contro

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis) (omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), che la rappresenta e difende;

nonchè contro

(omissis) ;

- intimato -

cron 2732 21

avverso la sentenza n. 4380/2016 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 08/07/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/12/2021 dal Consigliere Dott. ROSSANA GIANNACCARI;

FATTI DI CAUSA

La società (omissis) s.r.l. convenne in giudizio innanzi al Tribunale di Roma (omissis) e (omissis) per sentirli condannare al pagamento della somma di € 38.400,00, a titolo di clausola penale o, in subordine, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta in loro favore, oltre al rimborso delle spese, pari ad € 679,80.

L'attrice dedusse di aver ricevuto dai convenuti un incarico di mediazione per la vendita di un immobile sito in (omissis), con scadenza in data 31.7.2005.

Il contratto prevedeva che la provvigione fosse dovuta anche nell'ipotesi in cui "la vendita fosse effettuata direttamente o tramite terzi anche dopo la scadenza dell'incarico e a condizioni diverse a persone o enti che la vostra agenzia ha contattato durante la validità dell'incarico".

L'attrice dedusse che in data 29.7.2005 era pervenuta una proposta di acquisto da parte di (omissis) ma l'affare non si era concluso perché l'immobile risultava gravato da trascrizioni pregiudizievoli.

Successivamente, in data 31.1.2006, quando era già scaduto il termine previsto dal contratto di mediazione, la (omissis) aveva acquistato l'appartamento dai convenuti.

(omissis) e (omissis) si costituirono per resistere alla domanda e proposero domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per inadempimento del mediatore; dedussero che il contratto di compravendita dell'immobile era stato concluso

con l'intermediazione di un'altra società di mediazione, la (omissis) s.r.l.

La domanda della (omissis) s.r.l. venne rigettata.

Il Tribunale accertò che l'attività di intermediazione era stata svolta dalla (omissis) s.r.l. e l'attrice non aveva provato i rapporti di collaborazione con detta società; venne, invece, accolta la domanda dell'attrice di rimborso delle spese sostenute per lo svolgimento dell'incarico, pari ad € 187,00 .

Le spese di lite furono interamente compensate.

Propose appello la (omissis) s.r.l., contestando l'erronea valutazione delle prove da parte del giudice di prime cure, in considerazione del fatto che la (omissis) risultava inserita nella lista dei clienti contattati per la vendita dell'immobile ed aveva formulato una proposta di acquisto nella vigenza dell'incarico; l'appellante contestò anche il capo della domanda relativa all'entità del rimborso delle spese sostenute per lo svolgimento dell'incarico di mediazione.

La Corte d'appello di Roma, con sentenza dell'8.7.2016, accolse parzialmente l'appello in relazione alla determinazione dell'importo delle spese di pubblicità sostenute per lo svolgimento dell'incarico di mediazione.

Riguardo alla richiesta di provvigione, la Corte di merito ritenne che l'inserimento della (omissis) nella lista dei clienti contattati in relazione alla vendita dell'immobile, oggetto dell'incarico di mediazione, non era idoneo a provare che l'affare si fosse concluso per il tramite dell'attività del mediatore, sia perchè si trattava di documento formato dalla stessa parte attrice, sia perché da esso non poteva desumersi il tipo di attività svolto dalla società attrice; in particolare non era stato provato se la (omissis) fosse stata solamente contattata o se avesse anche visitato l'immobile.

La lettera di comunicazione del 29.5.2006, relativa alla proposta di acquisto dell'immobile da parte della (omissis) era avvenuta per il tramite di altra società, la (omissis) s.r.l, alla quale erano intestate le proposte di acquisto, né la (omissis) s.r.l. aveva provato l'esistenza di un rapporto di collaborazione con la (omissis) s.r.l.

In considerazione del parziale accoglimento dell'appello, la Corte distrettuale compensò le spese di lite del doppio grado di giudizio, ponendole per i tre quarti a carico della (omissis) e di un quarto a carico di (omissis) .

Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso la (omissis) s.r.l. sulla base di quattro motivi.

Ha resistito con controricorso (omissis)

Non ha svolto attività difensiva (omissis) .

È stata fissata l'udienza camerale del 15.12.2021; il collegio è stato nuovamente riconvocato in data 21.12.2021.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 c.c. e 1363 c.c., in relazione all'art.360 comma 1n.3 c.p.c., per avere la corte di merito omesso ogni indagine in ordine all'effettiva volontà dei contraenti, con particolare riferimento alla clausola con cui si prevedeva che la provvigione fosse dovuta anche "nel caso che la vendita fosse effettuata direttamente o tramite terzi anche dopo la scadenza dell'incarico e a condizioni diverse a persone o enti che la vostra agenzia ha contattato durante la validità dell'incarico, dei quali mi fornirete dettagliato elenco". Nell'interpretazione di detta clausola, la Corte distrettuale avrebbe dovuto tener conto dell'altra disposizione contrattuale, con la quale la (omissis) aveva autorizzato la società mediatrice a pubblicizzare l'appartamento e ad

avvalersi di banche dati e di altri agenti immobiliari esterni all'organizzazione della mediatrice. Secondo la ricorrente, la trasmissione dell'elenco attestante che la società mediatrice aveva contattato il cliente era idonea a far sorgere il diritto alla provvigione tanto più che l'elenco non era stato contestato dalla (omissis). Inoltre, nell'interpretazione complessiva delle clausole, sarebbe rilevante la previsione dell'obbligo della cliente di corrispondere la provvigione in caso di vendita dopo la scadenza del contratto di mediazione, circostanza che, nel caso di specie, si sarebbe realizzata.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 c.c., per erronea interpretazione dell'art.8 dell'incarico di mediazione, il quale prevedeva l'autorizzazione, da parte della (omissis), in favore della società mediatrice a pubblicizzare l'appartamento e ad avvalersi di banche dati e di altri agenti immobiliari esterni alla sua organizzazione. La Corte di merito avrebbe dovuto attribuire rilievo probatorio alla lettera ritirata dalla figlia della (omissis), prima della scadenza dell'incarico, con la quale si dava atto che era stata formulata una proposta di acquisto dalla (omissis), per il tramite della (omissis) s.r.l.

I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente - in quanto con essi si censura l'interpretazione del contratto- sono infondati.

Va, in questa sede, ribadito il principio, costantemente affermato da questa Corte, secondo cui l'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 c.c. e seguenti c.c.

Nell'interpretazione del contratto, il primo strumento da utilizzare è il senso letterale delle parole e delle espressioni adoperate e, solo se esso risulti ambiguo può farsi ricorso ai canoni strettamente interpretativi contemplati dall'art. 1362 all'art. 1365 c.c. e, in caso di loro insufficienza, a quelli interpretativi integrativi previsti dall'art. 1366 c.c. all'art. 1371 c.c. (Cassazione civile sez. II, 11/11/2021, n.33451).

L'interpretazione letterale deve, in ogni caso, tener conto dell'integrale contesto negoziale, ai sensi dell'art.1362 c.c. e dei i criteri di interpretazione soggettiva, di cui agli art.1368 c.c. e 1363 c.c., rispettivamente volti a consentire l'accertamento del significato dell'accordo in coerenza con la relativa ragione pratica o causa concreta del contratto; ne deriva che l'interprete, dopo aver compiuto l'esegesi del testo, deve ricostruire in base ad essa l'intenzione dei contraenti e verificare se quest'ultima sia coerente con le restanti disposizioni dell'accordo e con la condotta tenuta dai contraenti medesimi (Cassazione civile sez. lav., 14/09/2021, n.24699; Cassazione civile sez. lav., 25/02/2021, n.5234).

Per far valere una violazione in sede di legittimità, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti, ma deve altresì essere precisato in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato con la conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass., 28 novembre 2017, n. 28319; Cass., 10 febbraio 2015, n. 2465; Cass. 26 ottobre 2007, n. 22536).

D'altra parte, l'interpretazione data dal giudice del merito al contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili e plausibili interpretazioni (Cass. 12 luglio 2007, n. 15604; Cass. 22 febbraio 2007, n. 4178; Cass. 7500/2007; 24539/2009).

Nel caso di specie, l'interpretazione del contratto fornita dalla Corte di merito è plausibile e non viola i canoni di interpretazione, né quello letterale né quello sistematico.

La Corte distrettuale non ha errato nell'interpretazione della clausola contrattuale, che prevedeva il diritto al compenso del mediatore anche per l'attività svolta tramite terzi ed ha tenuto conto dell'inserimento della (omissis) nella lista dei clienti contattati per la vendita dell'immobile di proprietà dei convenuti, ma ha ritenuto che il documento, proveniente dalla stessa parte, non indicava il tipo di attività svolto dalla società di mediazione; in esso non era specificato se l'acquirente dell'immobile fosse stata solamente contattata dalla mediatrice, se avesse visionato l'immobile e se la società ricorrente avesse prestato la propria attività nella formulazione della proposta.

La Corte di merito ha anche valutato il comportamento tenuto dalle parti dopo la conclusione del contratto, facendo riferimento alla lettera di comunicazione del 29.5.2006, con cui la società (omissis) s.r.l. dava atto della proposta di acquisto dell'immobile, rilevando che detta proposta era stata ricevuta da altro mediatore, la (omissis) s.r.l, senza provare un rapporto di collaborazione con detta società.

La clausola secondo cui la provvigione fosse dovuta anche nell'ipotesi in cui la vendita fosse stata effettuata direttamente o tramite terzi, dopo la scadenza dell'incarico e a condizioni diverse, è stata interpretata dalla corte di merito nel senso

che non fosse sufficiente un elenco unilateralmente predisposto dalla ricorrente e che, pur essendovi la prova dell'attività di pubblicizzazione della vendita, il diritto al compenso doveva essere collegato allo svolgimento concreto dell'attività di mediazione.

Non bastava l'inserimento nella lista dei clienti ma era necessaria la prova dell'attività concretamente svolta dal mediatore, anche per il tramite di terzi, che, secondo l'apprezzamento della Corte distrettuale, non era stata fornita nel giudizio di merito.

Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1755 c.c., in relazione all'art.360 comma 1 n.3 c.p.c., per non avere la corte di merito riconosciuto il diritto al compenso del mediatore nonostante (omissis) s.r.l. avesse messo in contatto le parti, come risulterebbe dalle varie proposte di acquisto effettuate dalla (omissis) e dalla lettera ricevuta dalla figlia, in cui si dava atto del rifiuto della proposta formulata per il tramite della (omissis) (omissis) s.r.l., a nulla rilevando che l'affare fosse stato concluso dopo la scadenza del contratto di mediazione.

Il motivo va rigettato.

Il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice anche se non è 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 e anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso e 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. Non rileva, quindi, se l'affare si sia concluso tra le medesime parti o tra parti diverse da quelle cui è stato proposto, allorché vi sia un legame, anche se non necessariamente di rappresentanza, tra la parte alla quale il contratto fu originariamente proposto e quella con la quale è stato successivamente concluso, tale da giustificare, nell'ambito dei reciproci rapporti economici, lo spostamento della trattativa o la stessa conclusione dell'affare su un altro soggetto (Cassazione civile sez. VI, 19/02/2021, n.4644).

A tale principio di diritto la Corte distrettuale si è uniformata, ritenendo che mancasse la prova dell'attività di messa in contatto tra le parti che avevano concluso l'affare, non essendo sufficiente il mero inserimento della (omissis) nell'elenco delle persone contattate, considerando che la proposta di acquisto era stata formulata per il tramite di altro mediatore, privo del potere di rappresentanza conferitogli dalla (omissis) s.r.l. e neanche legato alla società ricorrente da un rapporto di collaborazione.

Con il quarto motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art.92 c.p.c., 112 c.p.c. e 132 c.p.c., in relazione all'art.360 comma 1 n.3 c.p.c., per avere la corte di merito compensato le spese del doppio grado nonostante la sua domanda fosse stata parzialmente accolta in primo grado ed in appello e fosse stata rigettata la domanda riconvenzionale della (omissis), che non aveva proposto appello incidentale in relazione al capo relativo alla regolamentazione delle spese di lite.

Il motivo è fondato.

La Corte d'appello era chiamata a regolare le spese di un giudizio all'esito del quale la domanda attorea risultò parzialmente fondata.

Ai fini della regolamentazione delle spese, la soccombenza deve essere valutata in base all'esito complessivo del giudizio, tenendo conto non dell'esito dei singoli gradi in cui il processo si sia articolato, ma del risultato finale conseguito dall'attore.
Corollario di questo principio è che in caso di accoglimento solo parziale della domanda il giudice può disporre la totale o parziale compensazione delle spese, ma non mai condannare l'attore, pur sempre parzialmente vittorioso, al pagamento di parte delle spese sostenute dal convenuto (Sez. 3 -, Ordinanza n. 26918 del 24/10/2018, Rv. 651332 - 01).
Pertanto nel caso in cui la domanda attorea sia stata parzialmente accolta in primo grado, ed in appello, la parte vittoriosa in base "all'esito complessivo" del giudizio resta pur sempre l'attore, il giudice di appello potrà compensare, in tutto o in parte, le spese del grado di appello e, se vi sia stata impugnazione sul punto, anche quelle del giudizio di primo grado ma non anche porle anche in parte a carico della parte risultata comunque vittoriosa (ex multis, Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 19122 del 28/09/2015, Rv. 636950 - 01).
Incorre quindi nella violazione dell'art.112 c.p.c. il giudice che, in accoglimento dell'appello della parte parzialmente soccombente disponga la riduzione delle spese processuali poste — dalla sentenza impugnata — a carico dell'altra parte che non abbia al riguardo proposto alcuna impugnazione (Cass. civile sez. I, 05/08/2011, n.17031)

Nel caso di specie, la (omissis) s.r.l. era parzialmente vittoriosa in primo grado ed il Tribunale aveva compensato integralmente le spese di lite.
Anche in grado d'appello, la (omissis) era parzialmente vittoriosa in relazione al capo di domanda concernente la

determinazione delle spese di pubblicità, sicchè, non poteva essere condannata al pagamento dei tre quarti delle spese di lite del giudizio di primo grado, che erano state interamente compensate, in assenza di appello incidentale da parte della (omissis).

Vi è stata, quindi, una violazione degli art.112 c.p.c. e dell'art.92 c.p.c. in quanto la parte appellante, nonostante l'accoglimento dell'appello, è stata condannata a sostenere in parte le spese di lite del convenuto.

Va quindi ribadito il principio, affermato da questa Corte, secondo cui nel regime normativo posteriore alle modifiche introdotte all'art. 91 c.p.c. dalla l. n. 69 del 2009, in caso di accoglimento parziale della domanda il giudice può, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., compensare in tutto o in parte le spese sostenute dalla parte vittoriosa, ma questa non può essere condannata neppure parzialmente a rifondere le spese della controparte, nonostante l'esistenza di una soccombenza reciproca per la parte di domanda rigettata o per le altre domande respinte, poiché tale condanna è consentita dall'ordinamento solo per l'ipotesi eccezionale di accoglimento della domanda in misura non superiore all'eventuale proposta conciliativa (Cassazione civile sez. III, 23/01/2018, n.1572).

Non rileva che la (omissis), come dedotto nel controricorso, fosse stata ammessa al gratuito patrocinio e, per mero errore abbia chiesto la distrazione delle spese, in quanto, anche nell'ipotesi in cui la parte sia stata ammessa al gratuito patrocinio, il giudice deve regolamentare le spese di lite sulla base del principio della soccombenza, disponendo la compensazione nei casi previsti dall'art.92 c.p.c.

Il giudice civile, però, diversamente da quello penale, non è tenuto a quantificare in misura uguale le somme dovute dal

soccombente allo Stato ex art. 133 del d.P.R. n. 115 del 2002 e quelle dovute dallo Stato al difensore del non abbiente, ai sensi degli artt. 82 e 130 del medesimo d.P.R., alla luce delle peculiarità che caratterizzano il sistema processualpenalistico di patrocinio a spese dello Stato e del fatto che, in caso contrario, si verificherebbe una disapplicazione del summenzionato art. 130. In tal modo, si evita che la parte soccombente verso quella non abbiente sia avvantaggiata rispetto agli altri soccombenti e si consente allo Stato, tramite l'eventuale incasso di somme maggiori rispetto a quelle liquidate al singolo difensore, di compensare le situazioni di mancato recupero di quanto corrisposto e di contribuire al funzionamento del sistema nella sua globalità (Cassazione civile sez. II, 11/09/2018, n.22017).

Il quarto motivo di ricorso va, pertanto, accolto.

La sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per le spese del giudizio di legittimità alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione, che si atterrà al seguente principio di diritto:

"Nel caso in cui la domanda attorea sia stata parzialmente accolta in primo grado, ed in appello, la parte vittoriosa, in base all'esito complessivo del giudizio resta pur sempre l'attore, con la conseguenza che il giudice di appello potrà compensare, in tutto o in parte, le spese del grado di appello e, solo se vi sia stata impugnazione sul punto, anche quelle del giudizio di primo grado ma non porle, anche in parte, a carico della parte risultata comunque vittoriosa"

P.Q.M.

Accoglie il quarto motivo di ricorso, rigetta i restanti, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della Seconda Sezione Civile in data 15 dicembre 2021.

Il Presidente

Pasquale D'Ascola

IL CANCELLIERE ESPERTO
Dott.ssa [illegible]

CORTE DI CASSAZIONE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 21 GIU. 2022

IL CANCELLIERE ESPERTO
Dott.ssa [illegible]