

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BELLINI Ubaldo - Presidente

Dott. COSENTINO Antonello - rel. Consigliere

Dott. PAPA Patrizia - Consigliere

Dott. DONGIACOMO Giuseppe - Consigliere

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3555/2018 R.G. proposto da:

Societa' " (OMISSIS) SRL", in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, (OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS), ((OMISSIS)), elettivamente domiciliata presso il suo studio in (OMISSIS):

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS), ((OMISSIS)), elettivamente domiciliata presso il suo studio in (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 4658/2018 della CORTE DI APPELLO DI ROMA, depositata il 05.07.2018;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 24/05/2022 dal Consigliere Dott. ANTONELLO COSENTINO.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

L'agenzia (OMISSIS) s.r.l. ha proposto ricorso, sulla scorta di tre motivi, per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Roma che, in riforma della pronuncia di primo grado del Tribunale di Roma, ha revocato il decreto ingiuntivo ottenuto dall'odierna ricorrente nei confronti della Sig.ra (OMISSIS) per il pagamento della somma di Euro 5.000 a titolo di penale per non essersi ella presentata all'appuntamento fissato per la stipula di un contratto preliminare di compravendita immobiliare; contratto costituente oggetto di una proposta che la stessa Sig.ra (OMISSIS) aveva formulato e che era stata accettata dal proprietario dell'immobile.

La corte d'appello, pur confermando il giudizio del tribunale secondo cui, in capo alla signora (OMISSIS), era effettivamente sorto l'obbligo di procedere alla stipula del contratto preliminare, ha tuttavia rigettato la domanda esercitata dall'agenzia in via monitoria sul duplice rilievo che (i brani virgolettati di seguito trascritti sono tratti dalle pagine 3 e 4 della sentenza impugnata):

"la previsione dell'obbligo di un versamento al mediatore, pari alla provvigione non ancora maturata, non costituisca il compenso per l'attività svolta ma una vera e propria penale per il mancato guadagno";

detta penale andava giudicata nulla, ai sensi dell'articolo 34 codice del consumo, in quanto "manifestamente sproporzionata ed eccessiva di ammontare identico a quello della provvigione prevista per il caso di positiva conclusione dell'affare nei termini previsti dalla proposta"; donde "l'inesistenza della pretesa creditoria".

La Sig.ra (OMISSIS) ha depositato controricorso.

La causa e' stata discussa nella camera di consiglio del 24 maggio 2022.

Con il primo motivo di ricorso ("Omesso esame di fatti e documenti controversi tra le parti e decisivi per il giudizio - articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5 ") - la ricorrente, dopo aver precisato come dagli atti e dalla stessa sentenza di primo grado risultasse che l'importo della provvigione pattuita ammontava ad Euro 10.000, rappresentando quindi il doppio della penale convenuta, censura l'impugnata sentenza sostenendo che la corte d'appello non avrebbe preso in considerazione i fatti esposti dall'odierna ricorrente, ne' esaminato i documenti da lei prodotti e la stessa sentenza di primo grado, conseguentemente fondando la propria decisione su un presupposto di fatto (che l'importo della penale corrispondesse all'importo dell'intera provvigione pattuita) che non emergeva dalle risultanze di causa ed era stato espressamente smentito dal primo giudice.

Il motivo va disatteso, perche' esso si risolve in una sollecitazione alla rivalutazione di merito delle risultanze istruttorie che non puo' trovare ingresso nel giudizio di legittimita'. La ricorrente, in sostanza, si duole della mancata considerazione delle motivazioni della sentenza del Tribunale di Roma e del contenuto di documenti (che non vengono trascritti, ne' sunteggiati) da lei prodotti nel fascicolo di primo grado. L'unico fatto decisivo menzionato nel motivo e' che l'importo della provvigione sarebbe stato di Euro 10.000 e non di Euro 5.000 (cosicche' la penale sarebbe stata pari non all'intero importo della provvigione" ma alla meta' del tale importo) ma - in disparte qualunque approfondimento sulla decisivita' di tale fatto - risulta tranciante la considerazione che detto fatto emergerebbe, secondo quanto esposta dalla stessa agenzia ricorrente, da un documento contenuto nel fascicolo da questa depositato nel giudizio di primo grado; documento, quindi, non offerto all'esame della corte di appello, essendo l'agenzia (OMISSIS) s.r.l. rimasta contumace nel giudizio di secondo grado.

Con il secondo motivo di ricorso ("Violazione e falsa applicazione dell'articolo 1332 c.c., anche in relazione del Decreto Legislativo n. 206 del 2005 - articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3") la ricorrente attinge la seguente statuizione della sentenza impugnata: "mentre il conferente l'incarico al mediatore (mediazione atipica) non e' obbligato a stipulare il contratto ed e' tenuto, in caso di rifiuto a vendere al terzo reperito dal mediatore, a pagare, ove cio' sia previsto nell'incarico, a quest'ultimo un compenso per l'attivita' fino a quel momento svolta (Cass. 22357/2010), nell'ipotesi in cui sia il terzo rifiutare di concludere l'acquisto dopo l'accettazione del venditore e' evidente che la previsione dell'obbligo di un versamento al mediatore - pari alla provvigione non ancora maturata - non costituisce il compenso per l'attivita' svolta ma una vera e propria penale per il mancato guadagno" (pag. 3 della sentenza impugnata).

La ricorrente censura tale affermazione argomentando di non comprendere la ragione per cui "la medesima previsione ritenuta legittima per il conferente l'incarico non possa trovare applicazione anche per il proponente l'acquisto" e comunque sostenendo che "con riferimento al terzo proponente l'acquisto, l'attivita' del mediatore puo' gia' ritenersi conclusa all'atto della procacciata accettazione della proposta stessa". Nel motivo di ricorso si deduce, quindi, che "l'attivita' del mediatore, nel caso di accettazione della proposta, e' conclusa e quindi ben potra' parametrarsi il compenso, per l'illegittimo rifiuto a stipulare da parte della signora (OMISSIS), alla provvigione pattuita. A maggior ragione, quindi, non potra' definirsi eccessivo l'importo richiesto e pari alla meta' del compenso" (pagg. 13/14 del ricorso).

Sotto altro aspetto nel motivo in esame si deduce la violazione dell'articolo 1322 c.c. in cui la corte d'appello sarebbe incorsa giudicando nullo il patto - meritevole di tutela, sottolinea la ricorrente, ai sensi, appunto, del disposto dell'articolo 1322 c.c. con cui la signora (OMISSIS) si era impegnata al pagamento di una somma pecuniaria per l'ipotesi di proprio recesso successivo all'accettazione della sua proposta da parte del proprietario dell'immobile.

Anche il secondo mezzo di gravame va disatteso, perché non risulta pertinente alla ratio decidendi. La corte di appello non afferma che la pattuizione di un compenso a favore del mediatore per l'attività da costui svolta, in caso di mancata conclusione dell'affare, sarebbe lecita soltanto nel rapporto tra mediatore e venditore e non anche nel rapporto tra mediatore e compratore, né afferma che il patto che attribuisce al mediatore il diritto di trattenere l'importo versato al momento della formulazione della proposta dal promissario acquirente, nel caso in cui quest'ultimo rinunci all'acquisto, sia nullo ai sensi dell'articolo 1322 c.c. perché diretto a realizzare interessi non meritevoli di tutela. La corte capitolina ha ritenuto nullo quel patto perché lo ha qualificato istitutivo di una penale "manifestamente sproporzionata ed eccessiva" e lo ha giudicata vessatorio sul presupposto di fatto che il valore della penale fosse equivalente al valore della provvigione.

Tale ratio decidendi è giuridicamente corretta, in quanto si uniforma al principio già fissato da questa Suprema Corte nella sentenza n. 22357 del 03/11/2010 alla cui stregua "In tema di mediazione, qualora sia previsto in contratto - per il caso in cui il conferente l'incarico rifiuti, anche ingiustificatamente, di concludere l'affare propostogli dal mediatore - un compenso in misura identica (o vicina) a quella stabilita per l'ipotesi di conclusione dell'affare, il giudice deve stabilire se tale clausola determini uno squilibrio fra i diritti e gli obblighi delle parti e sia, quindi, vessatoria, ai sensi dell'articolo 1469 bis c.p.c., comma 1 (ora articolo 33, comma 1 codice del consumo), salvo che in tale pattuizione non sia chiarito che, in caso di mancata conclusione dell'affare per ingiustificato rifiuto, il compenso sia dovuto per l'attività sino a quel momento esplicata".

Non sussiste quindi il denunciato vizio di violazione di legge. L'agenzia ricorrente, in effetti, muove la propria doglianza sulla base di un presupposto di fatto (che l'importo della provvigione fosse di 5.000 e non di 10.000) che non emerge dalla sentenza impugnata ed anzi contrasta con l'espresso accertamento operato dalla corte distrettuale che l'importo di Euro 5.000 versato dalla Sig.ra (OMISSIS) all'agenzia al momento della formulazione della proposta era "identico a quello della provvigione prevista per il caso di positiva conclusione dell'affare nei termini previsti dalla proposta"; tale giudizio di fatto non è censurabile mediante il vizio di violazione di legge ex articolo 360 c.p.c., n. 3, dedotto nel motivo in esame, potendo essere censurato in sede di legittimità soltanto con il mezzo di cui all'articolo 360 c.p.c., n. 5 (dedotto, ma non adeguatamente, nel primo motivo di ricorso).

Il ricorso è rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

Deve altresì darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della società ricorrente, del raddoppio del contributo unificato Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, ex articolo 13, comma 1-quater, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la società ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 2.300, oltre Euro 200 per esborsi e altri accessori di legge.

Da' atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della società ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso articolo 13, comma 1 bis se dovuto.