

Diritto del mediatore - Condizioni - Mera puntuazione di bozza di accord

Mediazione - Diritto del mediatore - Condizioni - Mera puntuazione di bozza di accordo

Mediazione - Diritto del mediatore - Condizioni - Mera puntuazione di bozza di accordo - Diritto alla provvigione - Esclusione - Natura dell'accordo stipulato - Accertamento rimesso al giudice di merito - Conseguenze in sede di sindacato di legittimità. Corte di

Mediazione - Diritto del mediatore - Condizioni - Mera puntuazione di bozza di accordo

Mediazione - Diritto del mediatore - Condizioni - Mera puntuazione di bozza di accordo - Diritto alla provvigione - Esclusione - Natura dell'accordo stipulato - Accertamento rimesso al giudice di merito - Conseguenze in sede di sindacato di legittimità. Il mediatore non ha diritto ad alcuna provvigione se le parti, in conseguenza del suo intervento, siano pervenute unicamente alla predisposizione di una bozza di accordo (c.d. puntuazione), senza stipulare alcun negozio dal quale siano sorte pretese giudiziariamente tutelabili. Lo stabilire quale sia la natura dell'accordo stipulato, secondo la volontà delle parti, è apprezzamento di merito insindacabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 667 del 18/01/2012

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 667 del 18/01/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza 8-24 novembre 2005 la Corte di appello di Roma, accogliendo parzialmente l'appello proposto da CMI 91 s.r.l. avverso la decisione di locale Tribunale del 4-10 aprile 2001, condannava Massimo Ma. e Barbara Mo. a pagare alla società appellante la somma di Euro 4.609,37 a titolo di provvigioni di mediazione per la vendita di un appartamento in Tor Lupara di Mentana (Roma). Rilevava la Corte territoriale che la società CMI 91 aveva effettivamente reperito un soggetto interessato all'acquisto dell'immobile alle condizioni richieste dagli appellati, con la conseguenza che il rifiuto di questi a sottoscrivere il contratto di vendita, al prezzo indicato dagli stessi, doveva considerarsi non giustificato (non vi era alcuna indicazione nella lettera di conferimento di incarico al mediatore circa la data di stipula del rogito, sicché non trovava riscontro alcuno la tesi dei coniugi Mo. - Ma. di una non conformità dell'incarico rispetto all'offerta proveniente dal promettente acquirente). I giudici di appello osservavano, poi, che la somma riconosciuta a titolo di provvigione coincideva con quella prevista dalla lettera di conferimento di incarico a titolo di penale per il caso di mancata (ingiustificata) accettazione dell'offerta. La clausola prevista nel contratto non poteva - ad avviso della Corte territoriale - configurarsi come clausola vessatoria, con le conseguenze di cui all'art. 1341 c.c., in caso di mancata, specifica, sua sottoscrizione da parte dei venditori. Nulla invece era riconosciuto alla società appellante a titolo di risarcimento del danno

Avverso tale decisione hanno proposto ricorso per cassazione i coniugi Mo. - Ma...

Resiste con controricorso la CMI 91 s.r.l. la quale propone, a sua volta, ricorso incidentale, illustrato da memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Diritto del mediatore - Condizioni - Mera puntuazione di bozza di accord

Deve innanzi tutto disporsi la riunione dei due ricorsi, proposti contro la medesima decisione. Ad avviso dei ricorrenti principali, la sentenza impugnata avrebbe errato (così violando gli artt. 1754 e 1755 c.c., oltre che l'art. 1326 c.c.) ritenendo concluso l'affare sulla semplice constatazione della esistenza di una proposta irrevocabile da parte dei promettenti acquirenti. In realtà, come risultava dalla documentazione prodotta, i coniugi Mo.. - Ma.. avevano legittimamente rifiutato sia la prima proposta (perché con essa era offerto il pagamento di un prezzo inferiore a quello richiesto) sia la seconda proposta, con la quale il prezzo offerto era stato aumentato a L. 150 milioni - cifra questa richiesta dagli stessi appellati - perché il versamento del prezzo e la data della stipula del contratto dinanzi al notaio erano state indicate in una data non successiva alla fine del luglio 1996. Il ricorso principale è privo di fondamento. Secondo i coniugi Mo.. - Ma.. la proposta di acquisto ricevuta tramite agenzia conteneva clausole inaccettabilmente difformi dalle precise condizioni di vendita indicate nell'atto del conferimento dell'incarico.

Questa tesi è stata ritenuta del tutto infondata dai giudici di appello, i quali hanno rilevato che il prezzo indicato nella seconda offerta coincideva con quello richiesto, mentre i termini di pagamento e la data entro la quale doveva essere stipulato il contratto non erano stati precisati con la lettera del 12 febbraio 1996 (del resto gli stessi ricorrenti principali confermano che la prima indicazione di un termine massimo per il pagamento ed il contratto definitivo era stata portata a conoscenza della agenzia solo con lettera del 18 luglio 1996).

A fronte di tali, motivati, accertamenti di fatto si infrangono tutte le censure di violazione di legge formulate dai ricorrenti principali.

Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, 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 o per il risarcimento del danno.

In tema di mediazione, il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui, tra le parti avvalsesi della sua opera, si sia validamente costituito un vincolo giuridico che consenta a ciascuna di esse di agire per l'esecuzione del contratto, con la conseguenza che mentre un contratto preliminare di compravendita deve considerarsi atto conclusivo dell'affare, idoneo, per l'effetto, a far sorgere in capo al mediatore il diritto alla provvigione, non così avviene per la puntuazione. L'accertamento relativo alla natura dell'accordo stipulato, che si traduce nella interpretazione della volontà negoziale delle parti secondo i criteri di cui all'art. 1362 cod. civ., e segg., implica un apprezzamento demandato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se sorretto da adeguata motivazione immune (come nel caso di specie) da vizi logici. In effetti, i giudici di appello hanno accertato, sulla base della documentazione raccolta, che i coniugi Mo.. - Ma.. ebbero a incaricare la società appellante di reperire un acquirente del loro appartamento al prezzo di L. 150.000.000 (somma, questa, da ritenersi comprensiva anche dell'accollo del residuo mutuo). La scrittura autorizzava anche la società CMI 91 a far sottoscrivere agli interessati una proposta di acquisto (e persino a quietanzare pagamenti ricevuti a mani dagli offerenti).

Sulla base di tali premesse, la Corte territoriale ha concluso che si era stabilito un vero e proprio vincolo rappresentativo tra i due preponenti e la CMI, con la conseguenza che doveva ritenersi perfezionato il negozio nel caso in cui l'appellante avesse reperito una proposta di acquisto in

Diritto del mediatore - Condizioni - Mera puntuazione di bozza di accord

tutto conforme alle dette condizioni. La questione della vessatorietà della clausola penale contemplata dal contratto rimane assorbita per effetto delle considerazioni che precedono (sul punto, infatti, i giudici di appello hanno svolto una autonoma "ratio decidendi" rilevando che anche sotto il diverso profilo della penale stabilita, i coniugi Mo.. - Ma.. sarebbero stati, comunque, tenuti a corrispondere il medesimo importo stabilito a titolo di compenso provvisorio).

Infondate sono anche le censure contenute nell'unico motivo del ricorso incidentale.

La Corte territoriale ha spiegato le ragioni per le quali ha ritenuto di non poter riconoscere anche il risarcimento del danno richiesto dalla società appellata escludendo che fosse stata fornita la prova dello stesso. Quanto alla documentazione prodotta in allegato al ricorso incidentale, la società controricorrente non indica in quale atto o fase del giudizio la stessa sarebbe stata già esibita ed acquisita. Con la conseguenza che di essa non può tenersi conto in questa sede.

Conclusivamente, entrambi i ricorsi devono essere rigettati, disponendosi la compensazione delle spese in ragione della reciproca soccombenza.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi e li rigetta. Compensa le spese del giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 1 dicembre 2011. Depositato in Cancelleria il 18 gennaio 2012

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it