

Civile Sent. Sez. 2 Num. 2385 Anno 2023

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: CAPONI REMO

Data pubblicazione: 26/01/2023



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 26901/2019 R.G. proposto da:

FRATTIN IMMOBILIARE s.n.c., domiciliata in ROMA, presso la cancelleria della CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dagli avvocati GIUSEPPE PARENTE e ROBERTO LIMITONE;

- ricorrente -

contro

GESTIONI IMMOBILIARI s.a.s., domiciliata in Roma, Viale G. Mazzini 113, presso lo studio dell'avvocato ROSA ALBA GRASSO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato STEFANIA PERTEGATO;

- controricorrente -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO DI VENEZIA n. 2153/2019, depositata il 27/5/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/6/2022 dal consigliere REMO CAPONI;

udite le conclusioni del P.M., nella persona del Sostituto Procuratore Generale CORRADO MISTRI, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

La Frattin immobiliare ricorre in cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, che, in riforma della sentenza di primo grado, l'ha condannata a pagare alla Gestioni Immobiliari 102.600,00 Euro, a titolo di provvigione per la mediazione nella compravendita di un bene immobile. In primo grado il Tribunale di Vicenza aveva revocato il decreto ingiuntivo con cui la Frattin Immobiliare era stata condannata a pagare 102.600,00 Euro, mentre l'aveva condannata a pagare la minor somma di 21.000,00 Euro.

Il ricorso per cassazione della Frattin Immobiliare è affidato a sei motivi, illustrati da memoria. Gestioni Immobiliari resiste con contro-ricorso, parimenti illustrato da memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo, proposto ex art. 360, n. 3 c.p.c., si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., per avere la Corte di appello gravato la Frattin Immobiliare dell'onere della prova dell'accordo sulla riduzione della provvigione all'1%.

Con il secondo motivo, proposto ex art. 360, n. 5 c.p.c., si deduce omesso esame circa un fatto decisivo per avere la Corte di appello omesso di rilevare che era la Gestioni Immobiliari, in quanto attore sostanziale nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo, a dover provare l'accordo sulla provvigione al 3% dell'affare, e non già la Frattin a dare la prova dell'accordo di riduzione all'1%.

I primi due motivi sono da esaminare congiuntamente, in quanto s'incentrano sulla stessa questione, che investe l'onere della prova dell'accordo di riduzione della provvigione, sulla base del quale il giu-

dice di primo grado aveva condannato la Frattin a pagare la minor somma.

I primi due motivi non sono fondati. Nell'accogliere il gravame, la Corte di appello ha gravato la Frattin della mancata prova dell'accordo sulla riduzione della provvigione. Per individuare la fonte del parametro di calcolo della provvigione, ha applicato i criteri di cui all'art. 1755, co. 2 c.c. In particolare l'ha calcolata sulla base delle tariffe allegate dalla Gestioni immobiliari, poiché non sono state contestate dalla Frattin Immobiliare (su tale profilo, cfr. avanti, paragrafo n. 2): dunque, il 3% dell'affare, cioè 102.600,00 Euro.

La decisione è corretta. L'accordo di riduzione della provvigione è un fatto impeditivo dell'efficacia delle tariffe, che sono fatti costitutivi della pretesa della Gestioni Immobiliari di ricevere una provvigione calcolata sul 3% del valore dell'affare. In base all'art. 2697, co. 2 c.c. «Chi eccepisce l'inefficacia» dei fatti costitutivi del diritto «deve provare i fatti su cui l'eccezione si fonda». Pertanto, spetta alla Frattin Immobiliare - in quanto convenuto sostanziale nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo - l'onere di provare l'accordo di riduzione della provvigione.

In conclusione, i primi due motivi sono rigettati.

2. - Il terzo, quarto e quinto motivo sono da esaminare congiuntamente per ragioni di connessione.

Con il terzo motivo, proposto ex art. 360, n. 3 c.p.c., si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., per avere la Corte d'appello malamente applicato i criteri di cui all'art.1755, co. 2 c.c. nel determinare l'entità della provvigione. Infatti, nonostante che la Corte abbia parlato di tariffe, essa avrebbe in realtà applicato gli usi - come si desumerebbe dal rinvio al doc. 18, che riproduce la raccolta

degli usi; trattandosi di usi locali non si applicherebbe il principio *iura novit curia*.

Con il quarto motivo, proposto ex art. 360, n. 5 c.p.c., si deduce omesso esame circa un fatto decisivo per avere la Corte di appello ritenuto che, sulla base del richiamo al documento n. 18, l'applicabilità degli usi derivi dalla mancata contestazione da parte della Frattin Immobiliare.

Con il quinto motivo, proposto sempre ex art. 360, n. 5 c.p.c., si deduce omesso esame circa un fatto decisivo per avere la Corte di appello omesso di accertare che gli usi di cui al documento n. 18 prevedrebbero una percentuale del 2% per la mediazione nella compravendita di immobili, e non del 3%, percentuale che è prevista invece per ipotesi differenti dal caso di specie.

I motivi sono da dichiarare inammissibili, poiché non bersagliano il parametro di determinazione della provvigione e pertanto non colgono la *ratio* della decisione della Corte d'appello. Emerge infatti dalla sentenza che tale parametro sono state le tariffe allegate dalla Gestioni Immobiliari, poiché esse non erano state contestate dalla Frattin Immobiliare. Nel riferirsi al documento n. 18 (relativo agli usi), la Corte è incorsa indubbiamente in una svista. Si tratta però di un'affermazione sussidiaria e aggiuntiva [cfr. sentenza in epigrafe, p. 4: «soccorre il criterio sussidiario di cui all'art. 1755 c.c., ovvero le tariffe vigenti, che non sono state contestate dalla Frattin Immobiliare nella comparsa di costituzione d'appello e comunque risultano prodotte sub doc. 18» (il corsivo è nostro)]. Pertanto, tale affermazione *neque nocet, neque prodest*. Tutti e tre i motivi (dal terzo al quinto) valorizzano da diverse prospettive tale irrilevante svista: non erano gli usi al 2% il riferimento preso a base della decisione, ma le tariffe allegate dalla resistente.

In conclusione, i motivi terzo, quarto e quinto sono inammissibili.

3. – Con il sesto motivo, proposto ex art. 360, n. 5 c.p.c., si deduce omesso esame circa un fatto decisivo, per avere la Corte di appello: (a) determinato il valore dell'affare sulla base non già del prezzo fissato nel contratto preliminare o nel contratto definitivo, bensì sulla base del prezzo indicato nella proposta d'acquisto e, su questa base; (b) calcolato il 3% del valore dell'affare a titolo di provvigione spettante alla Gestioni Immobiliari.

Il sesto motivo è fondato, ove lo si intenda come censura di falsa applicazione dell'art. 1755 c.c., allineandolo così al senso del ricorso. Infatti, la Corte ha calcolato il 3% dell'affare sulla base del prezzo indicato nella proposta sottoscritta dalla Frattin. Ciò implica che la Corte ha colto nella sottoscrizione della proposta quella conclusione dell'affare, alla quale l'art. 1755, co. 1 c.c. collega il sorgere del diritto alla provvigione. Tale implicazione rende manifesta la falsa applicazione dell'art. 1755, co. 1, poiché con la sottoscrizione di una proposta d'acquisto - che è atto preparatorio - l'affare non può dirsi concluso.

Infatti - secondo l'orientamento di questa Corte al quale s'intende conferire continuità - 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 (così, Cass. 39377/21; 32066/21; 30083/2019, alle quali si rinvia per la discussione e l'indicazione dei precedenti). È invece da escludere il diritto alla provvigione qualora tra le parti si sia costituito soltanto un vincolo idoneo a dare impulso

alle successive articolazioni del procedimento di conclusione dell'affare, come è accaduto nel caso di specie con la sottoscrizione della proposta d'acquisto.

In conclusione, il sesto motivo è accolto.

4. - L'accoglimento del sesto motivo conduce alla cassazione della sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, nonché al rinvio alla corte territoriale che deciderà sulla base delle ragioni che sostengono l'accoglimento del motivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il sesto motivo di ricorso nei termini di cui in motivazione; rigetta il primo e il secondo motivo; dichiara inammissibili il terzo, quarto e quinto motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte di appello di Venezia in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 30/6/2022.