

Corte di Cassazione, sez. III, sentenza 2 novembre 2010, n. 22273

Svolgimento del processo

1. - Nel 1996 l'Agenzia Immobiliare Pescino s.r.l. convenne in giudizio Brando Vitali chiedendone la condanna al pagamento della somma di L. 39.000.000, "oltre rivalutazione ed interessi", che affermò dovuta quale provvigione mediatoria in relazione alla conclusione di un preliminare di compravendita di un immobile che, grazie al suo intervento, il 9.7.1995 il convenuto aveva proposto di acquistare dalla venditrice Costasecca s.r.l., che aveva accettato la proposta con missiva raccomandata del 13.7.1995, ricevuta dal Vitali il giorno successivo.

Il convenuto resistette, assumendo che il contratto definitivo non era stato concluso per non essersi realizzate le condizioni cui la stipulazione era subordinata.

Con sentenza n. 296/03 il tribunale di Chiavari condannò il Vitali al pagamento di Euro 20.142,82, oltre alla rivalutazione ed agli interessi legali.

Entrambe le parti appellarono.

2. - Con sentenza n. 83 del 2005 la corte d'appello di Genova, in parziale riforma di quella di primo grado, ha escluso la rivalutazione monetaria dell'importo, confermando per il resto la decisione del tribunale.

3. - Ricorre per cassazione il Vitali, affidandosi ad un unico motivo illustrato anche da memoria.

Resiste con controricorso l'Agenzia Immobiliare, che propone anche ricorso incidentale fondato su tre motivi, due dei quali condizionati.

Motivi della decisione

1. - I ricorsi vanno riuniti in quanto proposti avverso la stessa sentenza.

2. - Il ricorrente principale si duole, deducendo violazione a falsa applicazione degli artt. 1326 e 1755 c.c. nonché ogni tipo di vizio della motivazione (al contempo indicata come omessa, insufficiente e contraddittoria) su un punto decisivo, che la corte d'appello abbia dato rilievo alla sola lettera di accettazione spedita da Costasecca s.r.l. al promettente acquirente Vitali il 13.7.1995, senza considerare che, in calce alla proposta di acquisto del Vitali, il legale rappresentante di Costasecca s.r.l. aveva, l'11 luglio precedente, scritto testualmente "va bene nello spirito, ma da definire meglio al momento del compromesso". Non v'era stata, dunque, uniformità tra proposta ed accettazione ed il contratto non s'era concluso. D'altronde, non potevano essere elisi gli effetti della dichiarazione di Costasecca dell'11.7.1995, neppure espressamente revocata nella successiva dichiarazione del 13 luglio; e, comunque, in tale seconda dichiarazione si faceva riferimento alla variante della piscina (come richiesta dal Vitali) ed all'accesso pedonale all'immobile, con riserva di portare a conoscenza del Vitali le decisioni degli organi comunali competenti e di trovare le soluzioni più soddisfacenti se quelle decisioni non avessero contenuto prescrizioni imperative.

La corte d'appello aveva, inoltre, contraddittoriamente affermato, per un verso, che l'accordo era stato raggiunto con l'accettazione incondizionata da parte di Costasecca (il 13.7.1995) delle richieste del Vitali e, per altro verso, che "pur non avendo avuto esito positivo la prima fase delle trattative intercorse tra le parti, può certamente ritenersi che la conclusione dell'affare cui le parti sono successivamente pervenute non sia stato indipendente dall'intervento del mediatore"; in tal modo non consentendo di comprendere quando l'accordo fosse stato raggiunto: se l'11 luglio, o il 13 luglio, o al momento del successivo preliminare intercorso tra le parti e contenente la chiara condizione sospensiva del rilascio all'autorizzazione alla costruzione della piscina (condizione non verificatasi, come riconosciuto da un intervenuto lodo arbitrale).

Sicché - conclude il ricorrente Vitali - se il preliminare non era divenuto efficace tra le parti, in ragione della non verificatasi condizione sospensiva, neppure era sorto il diritto del mediatore alla provvigione (ex art. 1757, comma 1, c.c.).

3. - Il ricorso è infondato.

Premesso che il ricorrente non contesta che l'accettazione della proposta irrevocabile del Vitali potesse integrare, sotto il profilo tipologico, un contratto preliminare, deve affermarsi che è irrilevante che le parti, in data successiva alla conclusione dell'accordo al quale sia stata ricollegata la corresponsione della provvigione al mediatore, abbiano poi autonomamente raggiunto un accordo diverso e sottoposto a condizione sospensiva, se il primo non sia sottoposto a condizione alcuna e sia qualificabile come "conclusione dell'affare" per gli effetti di cui all'art. 1754 c.c.. E che nella specie lo fosse, è stato dalla corte d'appello ritenuto sulla base della piena ed incondizionata accettazione da parte del promittente venditore, in data 13.7.1995, della proposta di acquisto del promittente acquirente. Non costituiva del resto condizione sospensiva il riferimento - nel senso sopra esposto - alle necessarie autorizzazioni amministrative, che attenevano esclusivamente all'esecuzione della prestazione di Costasecca s.r.l., ovviamente ricollegata alla possibilità che quanto richiesto dal Vitali fosse legittimamente realizzabile.

Quanto alla dichiarazione di accettazione della promittente venditrice dell'11.7.1995 - anteriore a quella incondizionata del 13.7.1995 cui la corte di merito ha ricollegato gli effetti della conclusione del contratto una volta giunta a conoscenza del proponente Vitali il 14.7.1995 - il ricorrente, non afferma di averne avuto conoscenza prima dell'altra, sicché non vengono prospettate circostanze idonee a ritenere che l'accettazione di Costasecca s.r.l. dell'11.7.1995, in quanto non del tutto conforme alla proposta del Vitali del 9.7.1995, fosse qualificabile come nuova proposta, ex art. 1326, u.c., c.c..

Da ultimo, l'improprietà del riferimento della sentenza al non immediatamente positivo esito della prima fase delle "trattative" intercorse tra le parti (al terzo capoverso di pagina 10) non inficia l'impianto della motivazione: immediatamente prima (al primo capoverso della stessa pagina) è esplicitamente affermata l'irrelevanza del fatto che l'accordo fosse stato "rimesso in discussione tra le parti con la stipulazione di un nuovo compromesso" (evidentemente nuovo rispetto al primo, che vi era dunque stato) e che il successivo riferimento alle trattative concerne l'affermato nesso causale tra l'opera del mediatore e la conclusione dell'affare.

Va da ultimo rilevato, in relazione a quanto osservato dal ricorrente in memoria (a pagina 7, in fine) circa la fine di ogni rapporto fra il Vitali e la Costasecca s.r.l. sancito da un lodo arbitrale, che in sentenza è ritenuto il contrario laddove si afferma che la domanda di risoluzione di un diverso compromesso del 13.9.1995 era stata, invece, con lodo arbitrale respinta (pagina 9, seconda parte, della sentenza). E, sul punto, non sono offerti lumi in ricorso.

3. - Al rigetto del ricorso principale consegue l'assorbimento dei primi due motivi del ricorso incidentale dell'Agenzia Immobiliare, entrambi espressamente condizionati.

Il non condizionato terzo motivo del ricorso incidentale è infondato.

Non si nega col ricorso incidentale che la società mediatrice avesse richiesto in atto di citazione la rivalutazione della somma dovuta a titolo di provvigione. Non era stata dunque domandata una somma di denaro, "oltre agli interessi ed al maggior danno da svalutazione monetaria", come si deve nei debiti di valuta ex art. 1224 c.c. se si intenda essere indennizzati del maggior danno da svalutazione monetaria rispetto a quello già coperto dagli interessi legali, ma si era formulata una domanda che implicitamente, ed erroneamente, assumeva che il debito fosse di valore.

È pertanto del tutto congrua e non integra la dedotta violazione o falsa applicazione dell'art. 1224 la risposta della corte d'appello nel senso che, vertendosi invece in ipotesi di debito di valuta, la rivalutazione non era dovuta.

4. - Le spese seguono la soccombenza del Vitali, da ritenersi prevalente.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione riunisce i ricorsi, rigetta il ricorso principale, dichiara assorbiti il primo ed il secondo motivo del ricorso incidentale, rigetta il terzo e condanna il ricorrente principale alle spese,

che liquida in Euro 3.200,00, di cui 3.000,00 per onorari, oltre alle spese generali ed agli accessori dovuti per legge.