

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Contratti tipici- Mediazione- Esclusione provvigione****Cassazione Civile, n. 20192 del 25.07.2019, Sez. 2****Contratti tipici- Mediazione- Esclusione provvigione****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto di mediazione, le parti nell'esercizio dell'autonomia contrattuale di cui sono titolari, possano sottoporre a condizione sospensiva il diritto al compenso per il mediatore immobiliare.

**FATTO**

1 La Corte d'Appello di Perugia, con sentenza 2.9.2014, in parziale accoglimento dell'appello proposto da C.E. contro la sentenza del locale Tribunale sez. dist. Foligno (n. 242/09), ha condannato i titolari di agenzia immobiliare R.S. e F.M.C. al pagamento della somma di Euro 1.700,00 ciascuno a titolo di restituzione della provvigione per la mediazione in una locazione commerciale, mentre ha confermato il rigetto della domanda di restituzione dell'ulteriore importo di Euro 5.100,00 che il promittente conduttore C. aveva consegnato ai mediatori come deposito cauzionale.

Per giungere a tale soluzione la Corte d'Appello ha osservato:

- che tra il C. e la NIKE (società proprietaria dell'immobile) si era concluso un contratto di affitto sottoposto a condizione sospensiva (rilascio

delle licenze per l'attività di PUB), non verificatasi;

- che, nonostante il perfezionamento del contratto di affitto, il diritto alla mediazione non sorgeva, in applicazione dell'art. "1755" c.c., (così testualmente in sentenza, ndr) comma 1, sicché i convenuti andavano condannati alla restituzione della somma di Euro 1.700,00 da ciascuno di essi incassata;

- che la restituzione del deposito cauzionale andava invece domandata alla NIKE, non essendovi alcuna ragione per ritenere sussistente un obbligo dei convenuti di trattenerlo per consegnarlo alla NIKE solo in caso di avveramento della condizione sospensiva.

2 Contro tale sentenza il C. ricorre per cassazione con tre motivi, mentre il R. e la F. non hanno svolto difese in questa sede.

**DIRITTO**

1 Col primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1326 e 2697 c.c., dolendosi della mancata condanna dei mediatori alla restituzione della somma di Euro 5.100,00 anticipata a titolo di deposito cauzionale. Secondo il ricorrente, una volta accertato che il contratto era sottoposto a condizione (rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività di PUB), la Corte d'Appello non poteva ritenere corretta la consegna, da parte dell'agenzia immobiliare, dell'assegno alla società proprietaria dell'immobile, così come aveva ritenuto che i mediatori non potessero incassare i due assegni da Euro 1.700,00 consegnati a titolo di provvigione.

2 Col secondo motivo, proposto in via subordinata, il ricorrente denuncia violazione degli artt. 1326 e 1335 c.c., nonché della L. n. 431 del 1998, art. 1, comma 4, e dell'art. 2697 c.c., e ancora violazione dell'art. 132 c.p.c., per evidente inconciliabile contrasto fra parti della sentenza, perplessità e omessa considerazione di fatto decisivo. La Corte d'Appello, a dire del ricorrente, non solo avrebbe errato nel considerare conosciuta l'accettazione della proposta (peraltro contraddicendosi con quanto in precedenza affermato in merito alla rilevanza della condizione), ma avrebbe altresì ignorato la disciplina che prescrive la forma scritta per la conclusione dei contratti di locazione. Inoltre, avrebbe ignorato il contenuto della raccomandata

13.2.2004 con cui si segnalava la mancata ricezione della proposta.

La Corte in definitiva avrebbe errato sia a ritenere che sottoposto a condizione fosse il contratto e non la proposta, sia a ritenere in ogni caso che il contratto si era perfezionato in difetto di consegna dell'accettazione della proposta, sia infine ad affermare che la richiesta di restituzione dell'assegno avrebbe dovuto essere indirizzata alla NIKE e non ai convenuti (essendo pacifico che nessun rapporto era intercorso tra il ricorrente e quest'ultima società).

Questi due motivi, che ben si prestano a trattazione unitaria, sono infondati.

Premesso che, come è noto, l'interpretazione del contratto è prerogativa del giudice e di merito, va osservato che la Corte d'Appello (v. pag. 4), escludendo l'ipotesi della conclusione di un preliminare, ha ravvisato l'avvenuto perfezionamento del contratto di affitto ricavando il requisito della forma scritta dalla firma della proposta da parte del C. , dalla firma dell'accettazione da parte della NIKE (riscontrata dal primo giudice: v. pag. 4 rigo 2) e dalla conoscenza dell'accettazione da parte del proponente (desunta, con apprezzamento in fatto, da elementi presuntivi quali le dichiarazioni dei convenuti e la protrazione del possesso delle chiavi del locale da parte dell'attore per circa due mesi: v. pagg. 4 e 5).

Ciò chiarito, la sentenza non merita le censure mosse dal ricorrente perché, mentre l'insussistenza del diritto al compenso da parte del mediatore è stata motivata in applicazione dell'art. 1757 c.c., comma 1, norma che subordina espressamente il diritto al compenso al verificarsi della condizione (in sentenza è indicato l'art. 1755, ma è un evidente errore materiale, ndr), invece l'insussistenza di un preciso dovere di restituzione del deposito cauzionale da parte dei convenuti è stata giustificata in base al rilievo che il contratto di affitto, seppur condizionato, si era comunque concluso tra le parti e che non risultava dimostrata alcuna ragione tale da giustificare un dovere, per il mediatore, di trattenere presso di sé il deposito cauzionale e di consegnarlo al locatore solo al momento dell'avveramento della condizione sospensiva, sicché non potendosi ritenere i convenuti responsabili della consegna dell'assegno alla società proprietaria, solo a questa andava avanzata richiesta di restituzione una volta divenuto inefficace il contratto per mancato avveramento della condizione.

Tale conclusione appare in linea con l'art. 1357 c.c., che regola appunto gli atti di disposizione in pendenza della condizione prevedendo espressamente che "chi ha un diritto subordinato a condizione sospensiva o risolutiva può disporre in pendenza di questa, ma gli effetti di ogni atto di disposizione sono subordinati alla stessa condizione" (il che significa che la Nike poteva incamerare provvisoriamente la cauzione, salvo a restituirla in caso di mancato avveramento della condizione).

L'errore di fondo in cui mostra di incorrere il ricorrente sta nel non avere colto la differenza tra le due diverse figure della mediazione e della locazione e, soprattutto, di non essersi confrontato con la disciplina del contratto condizionato (artt. 1353 e ss.), che una volta concluso, è senz'altro valido tra le parti ma, nel caso di apposizione di condizione sospensiva, resta subordinato, quanto all'efficacia, all'avveramento della stessa. Con l'ulteriore conseguenza che il mancato avveramento della condizione sospensiva fa sorgere per il contraente l'obbligo di restituzione di somme.

Infondato è pure l'altro profilo di doglianza, sviluppato nel secondo motivo, in ordine all'omesso esame con riferimento alla raccomandata 13.2.2004 con cui si revocava la proposta per mancata ricezione della "formale accettazione della stessa".

Ed infatti l'assunto della ricorrente, secondo il quale l'accettazione della proposta doveva necessariamente pervenire direttamente nelle sue mani, attraverso la consegna di un documento che la contenesse, non trova alcun riscontro nella disciplina dettata dal codice civile in ordine al momento conclusivo del vincolo contrattuale che è quello (ex art. 1326 c.c., comma 1) in cui colui che ha fatto la proposta "ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte". È pertanto, il principio della cognizione che vige nella conclusione del contratto, principio che richiede che entrambe le parti abbiano conoscenza della loro concorde volontà, conoscenza che può realizzarsi comunque (sempreché le due dichiarazioni siano redatte per iscritto) e per la quale il legislatore ha dettato una norma (l'art. 1335 c.c.) che stabilisce una presunzione di conoscenza (con l'arrivo della proposta dell'accettazione o della loro revoca ecc. all'indirizzo del destinatario, cioè al luogo più idoneo per la loro ricezione) che si aggiunge, ma non esclude altri modi di conoscenza quale quello realizzatosi, nella specie, attraverso la

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

comunicazione telefonica e la presunzione derivante dalla persistente detenzione delle chiavi (v. su tale principio, Sez. 2, Sentenza n. 8328 del 01/09/1997 Rv. 507422; Sez. 1, Sentenza n. 3099 del 17/03/1995 Rv. 491223).

3 Col terzo motivo, proposto in via subordinata, il ricorrente denuncia infine la violazione dell'art. 1294 c.c., per avere la Corte d'Appello ommesso di condannare in solido i due convenuti alla restituzione della somma di Euro 3.400,00. Rileva di avere avanzato espressa domanda di condanna solidale e segnala l'assenza di motivi che potessero far ritenere l'obbligazione divisibile.

Questo motivo, a differenza dei precedenti, è fondato perché la Corte d'appello, condannando sic et simpliciter i convenuti a pagare la somma di Euro 1.700,00 "ciascuno" ha violato il principio

generale di presunzione di solidarietà tra condebitori, non considerando previamente se l'affare fosse stato concluso per l'intervento dei due mediatori (con le conseguenze, in tal caso, previste dall'art. 1758 c.c.) o piuttosto della Agenzia Immobiliare da essi gestita e non chiarendo se l'attore avesse consegnato separatamente la somma di Euro 1.700,00 (v. al riguardo pag. 2 ove si dà atto di una consegna contestuale "agli agenti").

L'errore di diritto è evidente e comporta la cassazione della sentenza per nuovo esame da parte del giudice di rinvio, che si individua nella Corte d'Appello di Perugia in diversa composizione, che regolerà anche le spese del presente giudizio.

**PQM**

**la Corte accoglie il terzo motivo di ricorso e rigetta i rimanenti; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'Appello di Perugia in diversa composizione.**

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**