Civile Ord. Sez. 6 Num. 3134 Anno 2022
Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI
Relatore: DONGIACOMO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 02/02/2022

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso 32173-2020 proposto da:

R J , rappresentato e difeso dall'Avvocato DANIELA LA RUNA per procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

B M , rappresentato e difeso dall'Avvocato G M per procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 468/2020 del TRIBUNALE DI SIRACUSA, depositata il 27/4/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 16/12/2021 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO.

FATTI DI CAUSA

1.1. Il Tribunale, con la pronuncia in epigrafe, ha accolto l'appello che M B aveva proposto nei confronti della sentenza che aveva respinto la domanda con la quale lo stesso aveva chiesto la condanna di J R al pagamento, in suo favore, della provvigione maturata per l'attività di mediazione svolta in favore di quest'ultimo nell'acquisto di un immobile.

11578

rivistapactum.it

1.2. Il tribunale, in particolare, dopo aver escluso la sussistenza di elementi di prova sufficienti a dimostrare un accordo fraudolento tra il promissario acquirente e la promittente venditrice dell'indicato immobile, così confermando il rigetto della domanda con la quale l'attore aveva chiesto l'annullamento ai sensi dell'art. 1427 c.c. dell'atto di rinuncia alla provvigione maturata che lo stesso aveva manifestato il in calce all'accordo con cui il Randazzo e la proprietaria avevano risolto il contratto preliminare di compravendita del predetto immobile stipulato tra loro l' ha rilevato, in fatto, che il convenuto, in data , aveva sottoscritto un nuovo contratto preliminare di compravendita del medesimo bene in relazione al quale il B aveva prestato la propria attività di mediatore ed ha, in forza di tale circostanza, ritenuto che a quest'ultimo spettava il diritto al pagamento della provvigione conseguentemente maturata.

1.3. Non v'è dubbio, infatti, ha osservato il tribunale, che il R sia entrato in relazione con la proprietaria dell'immobile per l'acquisto del predetto immobile proprio per l'opera di mediazione prestata dall'attore, la cui attività ha, quindi, inciso in maniera decisiva anche per la stipulazione in data 25/7/2013 del contratto preliminare avente ad oggetto lo stesso immobile. Né rileva, ha aggiunto il tribunale, che le parti, con quest'ultimo contratto, abbiano concordato un prezzo di vendita maggiore di €. 3.000,00 rispetto a quello di €. 85.000,00 che era stato pattuito in occasione del primo preliminare, e senza porre alcuna condizione, neppure quella riguardante la concessione del mutuo, trattandosi di elementi che non costituiscono altro se non diverse modalità di definizione del medesimo affare, momentaneamente interrotto e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

rivistapactum.it

successivamente ripreso. In definitiva, poiché l'affare è stato concluso per effetto dell'intervento dell'attore, a quest'ultimo spetta la provvigione nella misura pattuita, pari al 3% del prezzo d'acquisto dell'immobile, oltre accessori.

2.1. J R , con ricorso notificato il 11/12/2020, ha chiesto, per un motivo, la cassazione della sentenza, dichiaratamente non notificata.

2.2. M B ha resistito con controricorso deducendo l'inammissibilità del ricorso in quanto proposto oltre il termine p sto dall'art. 327 c.p.c..

2.3. Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

3. Il ricorso per cassazione, in quanto notificato il 11/12/2020, risulta proposto nel termine di decadenza di sei mesi dalla data (27/4/2020) della pubblicazione della sentenza (art. 327, comma 1°, c.p.c., nel testo attualmente in vigore, trattandosi di processo introdotto in data successiva al 4/7/2009), a fronte tanto della sospensione tra il 9 marzo 2020 e l'11 maggio 2020 (prevista dagli artt. 83, comma 2, del d.l. n. 18 del 2020, conv. con l. n. 27 del 2020, e 36, comma 1, del d.l. n. 23 del 2020, conv. con l. n. 40 del 2020), quanto della sospensione dal 1° agosto 2020 al 31 agosto 2020 (art. 1 della l. n. 742 del 1969, nel testo applicabile ai sensi dell'art. 16, commi 1 e 3, del d.l. n. 132 del 2014, conv. con modif. dalla l. n. 162 del 2014, trattandosi di sentenza depositata in data successiva al 1° agosto 2015: cfr. Cass. n. 20866 del 2017; Cass. n. 30053 del 2020), ed è, in definitiva, senz'altro tempestivo.

4. Con l'unico motivo che ha articolato, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1755, 1236, in relazione agli artt. 115 e 116 c.p.c., all'art. 2697 c.c. e

rivistapactum.it

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale ha accolto la domanda proposta dall'attore senza, tuttavia, considerare che, dopo il contratto preliminare stipulato tra il Randazzo e la promittente venditrice il , le parti, con atto dell' , avevano convenuto di risolvere tale contratto e che l'attore, in calce a tale ac ı atto del 3, aveva espressamente dichiarato di rinunciare alla provvigione per l'attività di mediazione dallo stesso svolta, con la conseguenza che, a seguito di tale rinuncia, che ha determinato l'estinzione del credito, nessun diritto alla provvigione poteva essergli in seguito riconosciuto una volta che le parti, in data ;, avevano stipulato un nuovo contratto preliminare dello stesso immobile, stante l'interruzione del nesso di causalità tra l'attività del mediatore e la successiva stipulazione che la predetta rinuncia aveva determinato.

5.1. Il motivo è infondato. Il tribunale, in effetti, ha accertato, in fatto, che il convenuto, in data , aveva sottoscritto un nuovo contratto preliminare di compravendita del medesimo bene in relazione al quale il B aveva prestato la propria attività di mediatore ed, in forza di tale circostanza, ha ritenuto che a quest'ultimo spettava il diritto al pagamento della provvigione conseguentemente maturata sul rilievo che l'acquirente era entrato in relazione con la proprietaria dell'immobile per l'acquisto dello stesso per effetto proprio dell'opera di mediazione prestata dall'attore, la cui attività, in definitiva, aveva inciso in maniera decisiva anche per la stipulazione, in data , del contratto preliminare avente ad oggetto la vendita dello stesso immobile. Così facendo, il tribunale si è perfettamente adeguato alla giurisprudenza di questa Corte secondo la quale il diritto del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

rivistapactum.it

mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che, tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la "*messa in relazione*" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto, con la conseguenza che la prestazione del mediatore ben può esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, sempre che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata (Cass. n. 3438 del 2002; Cass. n. 23438 del 2004; Cass. n. 28231 del 2005; Cass. n. 9884 del 2008; Cass. n. 19705 del 2008; Cass. n. 25851 del 2014; Cass. n. 869 del 2018).

5.2. Né può in senso contrario rilevare l'atto con il quale il mediatore, a fronte della risoluzione consensuale del contratto preliminare inizialmente stipulato dalle parti, aveva dichiarato di rinunciare alla provvigione conseguentemente maturata: invero, una volta accertato, in fatto, che pure la successiva stipulazione tra le stesse parti di un nuovo (e, sia pur in parte, diverso) contratto preliminare di compravendita dello stesso immobile era causalmente riconducibile all'attività di mediazione inizialmente svolta, non può che riconoscersi allo stesso mediatore, in relazione a tale affare (e non certo a quello precedente), il conseguente diritto alla provvigione maturata.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

rivistapactum.it

6. La pronuncia impugnata si è, dunque, adeguata alla giurisprudenza di legittimità, come in precedenza esposta, senza che il ricorrente abbia offerto ragioni sufficienti per mutare tale orientamento. Il ricorso, pertanto, a norma dell'art. 360 *bis* n. 1 c.p.c., è inammissibile (Cass. SU n. 7155 del 2017).

7. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

8. La Corte dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte così provvede: dichiara l'inammissibilità del ricorso; condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese di lite, che liquida in €. 2.200,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso a Roma, nella Camera di Consiglio della Sesta

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

rivistapactum.it