

**Cassazione civile sez. II - 30/09/2022, n. 28477**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BELLINI Ubaldo - Presidente -  
Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere -  
Dott. PAPA Patrizia - rel. Consigliere -  
Dott. DONGIACOMO Giuseppe - Consigliere -  
Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso n. 11253/2019 proposto da:

AGENZIA IMMOBILIARE CIRCE S.R.L., in persona del legale  
rappresentante C.D.R., domiciliata presso l'avv. Massimo  
D'Ambrosio, che la rappresenta e difende come da procura in calce al  
ricorso, con indicazione della pec;

- ricorrente -

contro

A.L., M.S. E A.D. nella qualità  
di eredi di A.V.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1679/2018 della CORTE D'APPELLO di ROMA, sez.  
prima civile, pubblicata il 15/3/2018;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
24/5/2022 dal consigliere Dott. PATRIZIA PAPA.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione notificato in data 15/2/2008, l'agenzia immobiliare Circe s.r.l., in persona del legale rappresentante C.D.R. convenne in giudizio dinnanzi al Tribunale di Latina, sez. di Terracina, A.L. e A.V. chiedendone la condanna al pagamento in suo favore della provvigione in suo favore, nella misura del 4% oltre IVA, sul prezzo della compravendita dovuta per l'attività di mediazione svolta nella vendita dell'appartamento con box in (OMISSIS), conclusasi al prezzo di Euro 290.000,00, come risultante dal rogito del 9/3/06 per notar R.R. di (OMISSIS).

Entrambi i convenuti sostennero che era stata convenuta l'esclusione di ogni diritto alla provvigione; A.V. negò di aver avuto alcun rapporto con l'agenzia attrice.

Con sentenza n. 56/2011, il Tribunale di Latina, sez. di Terracina accolse la domanda, condannando in solido i convenuti A.L. e A.V. al pagamento, in favore di Circe s.r.l., di Euro 9.000,00 oltre IVA e interessi dalla messa in mora al saldo, a titolo di provvigioni, con vittoria di spese.

Sostenne il primo giudice che il diritto dell'attore risultasse provato perché la copia dell'atto di conferimento dell'incarico prodotta dai convenuti attestava il conferimento dell'incarico, seppure non costituiva prova dell'intervenuta rinuncia alla provvigione: risultava, infatti, barrato lo spazio relativo alla percentuale, ma su quelle copie non era stata apposta alcuna firma dall'agente e ciò ne precludeva la valenza probatoria di intervenuta rinuncia al compenso; dalla prova per testi, inoltre, era emerso che anche A.V., che aveva delegato al rogito il fratello L. non potendo allontanarsi da (OMISSIS), si era avvalso dell'attività di mediazione. Relativamente al quantum, riteneva conforme agli usi la provvigione di Euro 9.000,00 risultante dalla proposta di acquisto controfirmata dall'agente perché pari a circa il 3% del prezzo di compravendita pattuito.

In accoglimento dell'appello di A.L. e nella contumacia di A.V., la Corte d'appello di Roma, con sentenza n. 1679/2018, pubblicata il 15/3/2018, in parziale riforma della sentenza di primo grado, rigettò la domanda di Circe s.r.l. nei confronti di A.L., condannando la società al pagamento in suo favore delle spese del doppio grado.

Ritenne la Corte romana che risultasse provato dalle clausole 6 e 8 del modulo, predisposto dalla stessa agenzia di mediazione, contenente la proposta irrevocabile accettata da A.L. che la provvigione era stata convenuta ad esclusivo carico del promissario acquirente. Secondo la clausola 6, in caso di revoca della proposta già accettata, l'acquirente avrebbe perso la cauzione e il mediatore l'avrebbe consegnata ai proprietari venditori, detratta la somma del 3% oltre IVA da lui trattenuta "per l'attività svolta e per il mancato guadagno"; secondo la clausola 8, quindi, in caso di accettazione della proposta, l'acquirente sarebbe stato onerato del pagamento della provvigione del 3%: dal "tenore letterale", si ricavava in modo inequivoco, secondo la Corte territoriale, che il pagamento della provvigione era stato convenuto a carico del solo promissario acquirente. Questa interpretazione trovava conferma nel fatto che nel mandato di vendita del 14/10/05, conferito da A.L. per modulo predisposto dall'agenzia, risultava barrata la voce relativa alla percentuale da corrispondere.

Avverso questa sentenza Circe s.r.l. ha proposto ricorso per cassazione affidato ad un unico motivo. A.L. e gli eredi di A.V., deceduto nelle more del giudizio, non hanno svolto difese.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con un unico motivo complesso, articolato in quattro profili, la società ricorrente ha innanzitutto lamentato, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione degli art. 1755 c.c., secondo cui il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento, per avere la Corte escluso il diritto alla provvigione pur in assenza di un valido patto contrario; ha rappresentato, infatti, nel secondo profilo, la violazione degli artt. 1362 e 1366 c.p.c., atteso che la volontà delle parti era stata ricavata dalla lettura di una clausola, la n. 6, non pertinente in quanto disciplinante la diversa ipotesi della proposta accettata e non revocata e la conseguente perdita della cauzione; la clausola n. 8, invece, era stata interpretata oltre il significato proprio del suo testo, perché la Corte non aveva considerato che era stata inserita in una proposta irrevocabile, cioè in un atto unilaterale e, perciò, non poteva che disciplinare i soli obblighi del proponente; ha sostenuto pure, nel terzo profilo, la violazione dell'art. 2702 c.c., per avere la Corte ritenuto atto di rinuncia vincolante per la società la copia del mandato prodotta da A.L., pur se non sottoscritta e

disconosciuta; infine, con il quarto profilo, ha rappresentato la violazione dell'art. 1755 c.c., comma 2, per avere la Corte ritenuto la sussistenza di un patto sulla misura della provvigione pari a zero unicamente da un segno grafico in sé neutro perché consistente in due barre.

2. Tutti i profili del motivo sono fondati.

Nonostante abbia accertato l'avvenuto espletamento da parte della società ricorrente dell'attività di mediazione in favore di A.L. e di A.V., la Corte ha negato il diritto alla provvigione di Circe s.r.l. escludendo l'obbligo dei proprietari venditori a compensare l'attività di mediazione utilmente svolta in loro favore.

Innanzitutto, non è corretta l'operazione ermeneutica delle clausole 6 e 8 del modulo di proposta irrevocabile.

La Corte territoriale ha sostenuto in motivazione che a far ritenere incombente soltanto sul promissario acquirente l'obbligo di corrispondere la provvigione fosse sufficiente la formulazione letterale della clausola n. 6 - relativa alla cauzione - e della clausola n. 8 - relativa alla misura del compenso a seguito dell'accettazione.

Questa motivazione, tuttavia, non considera che la regola codicistica stabilita nell'art. 1755 c.c., impone l'obbligo di pagamento del compenso dell'attività di mediazione a entrambe le parti contraenti che se ne sono avvalse e che una pattuizione contraria tra mediatore e proprietari venditori non poteva essere ricavata dal testo di due clausole (di cui peraltro una non disciplinava il compenso ma la cauzione) inserite in una dichiarazione unilaterale - quale è la proposta irrevocabile di acquisto - a cui i proprietari venditori sono rimasti estranei. In altri termini è stata rinvenuta una "comune intenzione dei contraenti", il mediatore e i proprietari venditori, in un testo che non era identificabile come un loro accordo.

Ugualmente resa in violazione dell'art. 2702 c.c., e dell'art. 1755 c.c., è l'affermazione, pure contenuta in motivazione, secondo cui una rinuncia alla provvigione è ravvisabile nella copia del mandato prodotta da A.L., perché vi risulta barrato lo spazio destinato all'indicazione della misura in percentuale del compenso: la scrittura prodotta, infatti, è priva di sottoscrizione e non è stata prodotta da colui che non l'ha sottoscritta, cioè il mediatore; conseguentemente, non operava nella fattispecie neppure il principio secondo cui "la produzione in giudizio di una scrittura privata ad opera della parte che non l'abbia sottoscritta costituisce equipollente della mancata sottoscrizione contestuale e pertanto perfeziona sul piano sostanziale o su quello probatorio, il contratto in essa contenuto" (Sez. 3, Sentenza n. 13548 del 12/06/2006).

A ciò si aggiunga che, in ogni caso, l'assenza di pattuizione della misura della provvigione non è in alcun modo significativa perché, ai sensi dell'art. 1755 c.c., comma 2, non pregiudica il diritto al compenso di mediazione: secondo la norma, infatti, in tal caso l'ammontare sarà determinato in riferimento alle tariffe professionali, agli usi o, in mancanza di questi criteri, dal giudice secondo equità.

3. In accoglimento del ricorso, pertanto, l'impugnata sentenza deve essere cassata. Decidendo in rinvio, la Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, statuirà anche sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso di Circe s.r.l., cassa la sentenza impugnata con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 24 maggio 2022.

Depositato in Cancelleria il 30 settembre 2022