

**Cassazione civile sez. VI - 05/11/2021, n. 32066**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE  
SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni	- Presidente -
Dott. FORTUNATO Giuseppe	- Consigliere -
Dott. PICARONI Elisa	- Consigliere -
Dott. DONGIACOMO Giuseppe	- rel. Consigliere -
Dott. OLIVA Stefano	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:  
ORDINANZA

sul ricorso 12324-2020 proposto da:

D.R., rappresentato e difeso dall'Avvocato MARIO TROPINI, per procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

B.F., rappresentato e difeso dall'Avvocato CLAUDIO DEMARIA, dall'Avvocato CRISTINA CLERICO, e dall'Avvocato STEFANIA CONTALDI, per procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la SENTENZA n. 1202/2019 della CORTE D'APPELLO DI GENOVA, depositata il 16/8/2019;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio non partecipata del 27/5/2021 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO.

FATTI DI CAUSA

La corte d'appello, con la pronuncia in epigrafe, ha confermato la sentenza con la quale il tribunale aveva rigettato la domanda proposta da D.R. nei confronti di B.F. in relazione al compenso maturato a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta nella trattativa intercorsa tra quest'ultimo, in qualità di promissario acquirente, e M.G., in qualità di promittente venditore, per l'acquisto di un complesso immobiliare ad uso alberghiero.

La corte, in particolare, per quanto ancora rileva, dopo aver premesso che il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui tra le parti che si siano avvalse della sua opera sia validamente costituito un vincolo giuridico, come il contratto preliminare, che consenta a ciascuna di agire per l'esecuzione del contratto, e che tale conclusione non vale per il caso della cd. minuta o puntuazione, "vale a dire quei documenti che contengano intese parziali in ordine al futuro regolamento di interessi o che predispongano un accordo negoziale in funzione preparatoria dello stesso", ha ritenuto che, nel caso in esame, non poteva ritenersi

che le parti fossero pervenute alla conclusione di un contratto preliminare: "... la proposta di acquisto formulata da B... indica un prezzo di acquisto... che è tuttavia condizionato alla intervenuta conformità urbanistica ed edilizia ed alla regolarità catastale del compendio immobiliare, mentre la controproposta del M... risulta a sua volta modificativa della proposta formulata dal B., oltre che ulteriormente subordinata alla stipula del contratto preliminare di compravendita entro un termine essenziale", per cui, ha concluso la corte, nessun vincolo giuridico poteva ritenersi sorto tra le parti che le abilitasse ad agire per la sua esecuzione specifica o per il risarcimento del danno.

Ne', ha aggiunto la corte, può ritenersi che, nel caso in esame, le parti avessero stipulato un contratto preliminare con il quale si erano obbligate alla successiva stipulazione di un altro contratto preliminare posto che, al contrario, "la complessità e la rilevanza dell'affare oggetto di trattative, la sussistenza di numerose criticità rappresentate dalla presenza di condoni edilizi, di irregolarità urbanistiche ed edilizie, la rilevanza delle condizioni cui sia la proposta quanto la controproposta formulate sono state sottoposte dalle parti, dimostrano in maniera chiara che nessun accordo fu tra le parti definitivamente raggiunto, rispetto al quale gli accordi successivi potessero ritenersi ulteriori specificazione e/o integrazione, essendo evidente, come le parti avessero interrotto ogni interlocuzione quando ancora erano nella fase antecedente della trattativa", per cui, ha osservato la corte, nessun affare poteva dirsi concluso e come tale rilevante ai fini della configurabilità del diritto del mediatore alla provvigione.

D'altra parte, ha aggiunto la corte, il giudice di primo grado ha proceduto alla corretta interpretazione della volontà contrattuale espressa dalle parti nei documenti sottoscritti dando rilievo al fatto che, in tutte le deposizioni rese, i testimoni avevano fatto riferimento alle "trattative" tra le parti, in tal modo confermando che le stesse, al momento della interruzione dell'interlocuzione tra di loro, "non avevano raggiunto nessun accordo definitivo sugli elementi essenziali dell'accordo definitivo".

D.R., con ricorso notificato il 28/2.3/3/2020, ha chiesto, per tre motivi, la cassazione della sentenza.

B.F. ha resistito con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione o la falsa applicazione degli artt. 1321,1325,1326,1755 c.c., nonché degli artt. 1362,1363,1366 e 1367 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ommesso di riconoscere il valore contrattuale degli accordi intervenuti tra il M., proprietario

degli immobili, ed il convenuto, promissario acquirente, con la sottoscrizione dei documenti 2 e 3 del fascicolo di parte attrice di primo grado, degradando l'accordo intervenuto ad una mera minuta o puntuazione.

1.2. Così facendo, però, ha osservato il ricorrente, la corte d'appello non ha considerato che, al contrario, come emerge dai predetti documenti, il B. aveva sottoscritto, in segno di accettazione senza riserve, la controproposta formulata dal M. in data (OMISSIS), con il conseguente impegno delle parti di pervenire alla stipula del preliminare entro il (OMISSIS).

1.3. La documentazione offerta, quindi, dimostra lo scambio tra la proposta e l'accettazione, con l'indicazione delle generalità delle parti, dell'oggetto della compravendita, del prezzo e dei termini per la conclusione dell'affare nonché della data dell'incontro presso il notaio, vale a dire tutti gli elementi di sostanza e di forma che configurano la sussistenza di un contratto preliminare avente ad oggetto la stipula, entro la predetta data, di un successivo contratto preliminare.

1.4. L'attore, che ha messo in contatto il M., promittente venditore, ed il B., promissario acquirente, i quali solo ed esclusivamente per il suo tramite si sono conosciuti e incontrati, seguendo e conducendo le trattative tra le parti e provvedendo allo scambio tra le stesse della proposta di acquisto e della controproposta, con l'accettazione posta in calce e sottoscritta, ha, quindi, il diritto, a fronte del perfezionamento dell'accordo, che ha definitivamente contemplato tutti gli aspetti fondamentali della compravendita e demandato alla fase successiva solo questioni marginali, e della conseguente conclusione dell'affare, trattandosi di contratto vincolante e suscettibile di esecuzione in forma specifica, di ricevere, ai sensi dell'art. 1755 c.c., la corrispondente provvigione.

2. Con il secondo motivo, il ricorrente, lamentando la nullità della sentenza o del procedimento per violazione dell'art. 101 c.p.c., comma 2, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che l'incontro fissato per il (OMISSIS) per la formalizzazione del preliminare fosse un termine essenziale e che, di conseguenza, nessun vincolo giuridico poteva ritenersi sorto tra le parti che le abilitasse all'esecuzione in forma specifica o al risarcimento del danno, sul rilievo che, in assenza di una specifica domanda di risoluzione, il riferimento a tale data costituiva un elemento introdotto dalla corte sul quale, però, è mancato completamente il contraddittorio tra le parti ai sensi dell'art. 101 c.p.c., comma 2.

3. Con il terzo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione dell'art. 116 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ommesso di esaminare, secondo il suo prudente apprezzamento, le dichiarazioni rese dai testimoni i quali, ad onta di quanto ritenuto dai giudici di merito, che hanno valorizzato il riferimento operato dagli stessi alle

"trattative", confermano, in realtà, l'avvenuta formazione tra le parti di un preliminare del preliminare.

4.1. I motivi, da esaminare congiuntamente, sono infondati.

4.2. Il ricorrente, in effetti, pur deducendo vizi di violazione di norme di legge, sostanziale e processuale, ha lamentato, in sostanza, l'erronea ricognizione dei fatti che, alla luce delle prove raccolte, hanno operato i giudici di merito, lì dove, in particolare, questi, ad onta delle asserite emergenze delle stesse, hanno escluso che tra le parti fosse stato concluso un vero e proprio contratto preliminare, anche nelle forma del contratto avente ad oggetto la stipulazione di un successivo contratto preliminare. La valutazione delle prove raccolte, però, costituisce un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale (come quella diretta a stabilire se le parti siano rimaste nell'ambito delle trattative ovvero abbiano concluso un contratto preliminare: Cass. n. 24397 del 2015, in motiv.) non sono sindacabili in cassazione se non per il vizio consistito, come stabilito dall'art. 360 c.p.c., n. 5, nell'aver del tutto omesso, in sede di accertamento della fattispecie concreta, l'esame di uno o più fatti storici, principali o secondari, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbiano costituito oggetto di discussione tra le parti e abbiano carattere decisivo, vale a dire che, se esaminati, avrebbero determinato un esito diverso della controversia.

4.3. Nel quadro del principio, espresso nell'art. 116 c.p.c., di libera valutazione delle prove (salvo che non abbiano natura di prova legale), del resto, il giudice civile ben può apprezzare discrezionalmente gli elementi probatori acquisiti e ritenerli sufficienti per la decisione, attribuendo ad essi valore preminente e così escludendo implicitamente altri mezzi istruttori richiesti dalle parti: il relativo apprezzamento è insindacabile in sede di legittimità, purché risulti logico e coerente il valore preminente attribuito, sia pure per implicito, agli elementi utilizzati. (Cass. n. 11176 del 2017). Il compito di questa Corte, in effetti, non è quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008), dovendo, invece, solo controllare se costoro abbiano dato conto delle ragioni della loro decisione e se il loro ragionamento probatorio, qual è reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato, si sia mantenuto, com'è accaduto nel caso in esame, nei limiti del ragionevole e del plausibile (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.).

4.4. La corte d'appello, invero, dopo aver esaminato le prove raccolte in giudizio, ha, in modo logico e coerente, indicato le ragioni per le quali ha ritenuto che **le parti non avessero concluso alcun contratto preliminare** ("... la proposto di acquisto formulata da B.... indica un prezzo di acquisto... che è tuttavia condizionato alla intervenuta conformità urbanistica ed

edilizia ed alla regolarità catastale del compendio immobiliare, mentre la controproposta del M... risulta a sua volta modificativa della proposta formulata dal B., oltre che ulteriormente subordinata alla stipula del contratto preliminare di compravendita entro un termine essenziale") e, tanto meno, un contratto preliminare avente ad oggetto la successiva stipulazione di un altro contratto preliminare (sul rilievo che, al contrario, "la complessità e la rilevanza dell'affare oggetto di trattative, la sussistenza di numerose criticità rappresentate dalla presenza di condoni edilizi, di irregolarità urbanistiche ed edilizie, la rilevanza delle condizioni cui sia la proposta quanto la controproposta formulate sono state sottoposte dalle parti, dimostrano in maniera chiara che nessun accordo fu tra le parti definitivamente raggiunto, rispetto al quale gli accordi successivi potessero ritenersi ulteriori specificazione e/o integrazione, essendo evidente, come le parti avessero interrotto ogni interlocuzione quando ancora erano nella fase antecedente della trattativa") e che, in definitiva, alla luce delle prove raccolte, le parti, al momento della interruzione dell'interlocuzione tra di loro, "non avevano raggiunto nessun accordo definitivo sugli elementi essenziali dell'accordo definitivo").

4.5. Ed una volta affermato, come la corte ha ritenuto senza che tale apprezzamento in fatto sia stato utilmente censurato (nell'unico modo possibile, e cioè, a norma dell'art. 360 c.p.c., n. 5), per omesso esame di una o più circostanze decisive, che le parti non avessero stipulato alcun contratto preliminare (a tal fine non rilevando l'omesso esame di elementi istruttori qualora il fatto storico, rilevante in causa, vale a dire l'intervenuta conclusione di un accordo, sia stato, come nel caso di specie, comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze istruttorie), non si presta, evidentemente, a censure la decisione che lo stesso giudice ha conseguentemente assunto, e cioè il rigetto della domanda proposta dall'attore siccome volta al conseguimento della provvigione per l'attività di mediazione asseritamente svolta: la quale, in effetti, presuppone, a norma dell'art. 1755 c.c., la conclusione dell'affare, che deve escludersi in caso di stipula di un accordo a contenuto essenzialmente preparatorio, non idoneo a vincolare le parti né ad assicurare alla parte non inadempiente l'accesso alla tutela di cui all'art. 2932 c.c., ma soltanto a regolamentare il successivo svolgimento del procedimento formativo del contratto definitivo programmato.

4.6. D'altra parte, l'orientamento giurisprudenziale che collega alla conclusione di un contratto preliminare di preliminare l'insorgenza del diritto del mediatore alla provvigione (Cass. n. 24397 del 2015; Cass. n. 923 del 2017) è stato superato dalla più recedente giurisprudenza di questa Corte. In particolare, con **la sentenza n. 30083 del 2019, la Seconda Sezione Civile** ha avuto modo di chiarire che, derivando il diritto del mediatore alla provvigione dall'intervenuta conclusione dell'affare, **ai fini della relativa insorgenza** non è sufficiente un accordo preparatorio, destinato a regolamentare il successivo svolgimento del procedimento formativo del programmato contratto definitivo. In detta sentenza è stato, quindi, enunciato il

seguito principio di diritto, al quale il Collegio ritiene doversi dare conferma e seguito: "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. Va invece escluso il diritto alla provvigione qualora tra le parti non sia stato concluso un "affare" in senso economico-giuridico, ma si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dell'affare, come nel caso in cui sia stato stipulato... un cd. "preliminare di preliminare", costituente un contratto ad effetti esclusivamente obbligatori non assistito dall'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., in caso di inadempimento che, pur essendo di per sé stesso valido ed efficace e non nullo per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse delle parti meritevole di tutela alla formazione progressiva del contratto fondata sulla differenziazione dei contenuti negoziali delle varie fasi in cui si articola il procedimento formativo (Cass. SU n. 4628 del 2015), non legittima tuttavia la parte non inadempiente ad esercitare gli strumenti di tutela finalizzati a realizzare, in forma specifica o per equivalente, l'oggetto finale del progetto negoziale abortito, ma soltanto ad invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione, contraria a buona fede, della specifica obbligazione endoprocedimentale contenuta nell'accordo interlocutorio" (conf., più di recente, Cass. n. 7781 del 2020).

5. I motivi articolati in ricorso si rivelano, quindi, del tutto infondati. Peraltro, poiché il giudice di merito ha deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di legittimità, senza che il ricorrente abbia offerto ragioni sufficienti per mutare tali orientamenti, il ricorso, a norma dell'art. 360 bis c.p.c., n. 1, è manifestamente inammissibile.

6. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

7. La Corte dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, nel testo introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, 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 dello stesso art. 13, comma 1-bis, 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 Euro, 8.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, nel testo introdotto dalla L. n. 228 del

2012, art. 1, comma 17, 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 dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sesta Sezione Civile - 2, il 27 maggio 2021.

Depositato in Cancelleria il 5 novembre 2021