

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

TERZA SEZIONE BIS CIVILE

La Corte d'Appello di Napoli, Sezione Civile Terza Bis, nelle persone dei Magistrati:

dott. Edoardo Vitale - Presidente -

dott. Giancarlo Di Ruggiero - Consigliere -

dott.ssa Paola Bonavita - Consigliere rel. -

riuniti in Camera di Consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa n. 5517/2004 R.G. avente ad oggetto: mediazione

Tra

A. S.a.s., con sede in Napoli alla via (...), in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. P.C., giusta procura a margine dell'atto di citazione del giudizio di primo grado, elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli al Corso (...)

Appellante

E

R.F., non indicato né desumibile dagli atti, rappresentata e difesa dall'Avv. M.D., giusta procura a margine della comparsa di costituzione in appello, presso il quale è elettivamente domiciliata in Napoli, alla via (...)

Appellata

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 5/5/2002 la A. S.a.s. conveniva in giudizio R.F. innanzi al Tribunale di Napoli per ivi sentirla condannare al pagamento in suo favore della somma di Lire 46.500.00 (pari ad Euro 24.015,25), oltre interessi e rivalutazione monetaria, a titolo di provvigione per l'attività di intermediazione svolta relativamente alla compravendita dell'immobile di proprietà sito in Napoli alla Via (...), su incarico irrevocabile conferito dalla F. alla società attrice di durata di due mesi (dal 4/2/2000 al 4/4/2000). Si costituiva in giudizio R.F., la quale contestava la fondatezza della domanda attorea non essendo stato concluso alcuno affare;

sosteneva, infatti, che la proposta di acquisto di C.C., dall'A. acquisita l'11/2/2000, seppure sottoscritta per accettazione da R.F. il giorno seguente, non costituiva un contratto preliminare ed anzi, con essa, le parti si erano solo impegnate alla stipula del compromesso entro i successivi trenta giorni, senza alcun esito; in data 28/3/2000 il C. aveva poi anche revocato la proposta, ricevendo in restituzione gli assegni in precedenza consegnati a titolo di impegno. Il Tribunale di Napoli, istruita la causa con produzioni documentali e con prove testimoniali, con sentenza n. 3481/04 del 23/3/2004 rigettava la domanda attrice perché infondata, non essendo intercorso alcun vincolo giuridico che abilitasse ciascuna delle parti ad agire per l'esecuzione del contratto. Ha proposto appello l'A. S.a.s., adducendo il seguente motivo di impugnazione: 1) "erronea qualificazione giuridica della proposta di acquisto irrevocabile proveniente dal C. e sottoscritta per accettazione dalla F.": quest'ultima era, in realtà, un preliminare "improprio", avendo natura di scambio di consensi definitivi ed essendo idonea - in quanto munita di tutti gli elementi essenziali - ad integrare gli estremi della "conclusione dell'affare" da cui scaturisce ex art. 1755 c.c. il diritto alla provvigione in favore del mediatore. Ha concluso, pertanto, chiedendo la condanna della F. al pagamento della provvigione oltre rivalutazione ed interessi, con vittoria di spese ed attribuzione.

Costituitasi R.F., resisteva alle avverse argomentazioni, chiedendo il rigetto dell'appello. Precisate le conclusioni di cui in epigrafe, la causa è stata riservata in decisione con concessione di termini ex art. 190 c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato.

Rileva innanzi tutto la Corte che l'atto con il quale il C., interessato all'acquisto dell'immobile, in data 11/2/2000 formulò la propria proposta di acquisto - segnatamente dell'immobile della F. sito in Napoli alla via (...) per il prezzo di Lire 1.550.000.000 da pagarsi quanto al Lire 300.000.000 al compromesso da stipularsi entro e non oltre 30 giorni, e quanto al saldo al momento del rogito da stipularsi entro e non oltre il 30/12/2000 - versando contestualmente a titolo di impegno alla sig.ra Sc. (dell'A.) l'assegno di Lire 10.000.000 tratto sul M., ancorché pedissequamente accettata il giorno successivo con sottoscrizione dalla F. (che diede atto di ritirare l'assegno M.), non è idonea ad integrare affatto un contratto preliminare con conseguente "conclusione dell'affare" foriero del diritto alla provvigione; invero, in tema di mediazione, per "conclusione dell'affare" deve intendersi il compimento di un'operazione economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti che consenta a ciascuna di esse di agire per l'adempimento e l'esecuzione dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno, con la conseguenza che il contratto preliminare di compravendita è da considerare quale atto conclusivo dell'affare, idoneo a far sorgere il diritto alla provvigione del mediatore; mentre al contrario, non è idonea a far sorgere il diritto alla provvigione la semplice minuta o puntuazione, in quanto, a differenza del preliminare, che genera l'obbligo delle parti di prestare il consenso alla stipula del contratto

definitivo e il cui contenuto è stabilito in ogni particolare, la minuta o puntazione, restante nell'area delle trattative, lascia alle parti la libertà di recesso, con il solo limite della responsabilità precontrattuale ai sensi dell'art. 1337 c.c., avendo la semplice funzione di documentare l'intesa raggiunta su alcuni punti del contratto da concludere in un momento successivo, quando si sarà raggiunto l'accordo sugli altri punti ancora oggetto di trattative; nel caso di specie -, al di là della mancanza di tutti gli elementi individuanti in dettaglio l'immobile (dati catastali, confini, regolarità urbanistica, gravami etc. ..), le parti (data di nascita della F., codici fiscali delle parti, residenza della F., etc...) e le eventuali modalità di pagamento del prezzo (mutuo etc. ..) - non può ignorarsi la rilevante circostanza che le parti intesero espressamente rinviare ad un momento successivo la stipula del compromesso, di guisa la proposta del C. e l'accettazione della F. non possono che inserirsi in un rapporto di trattativa fra le stesse, ancorché in fase avanzata, in cui furono puntualizzati gli elementi salienti, senza alcun effetto vincolante, del successivo negozio (quest'ultimo si avrebbe avuto valore vincolante). D'altra parte, la fase delle trattative è di per sé caratterizzata dalla libera recedibilità delle parti, salva la responsabilità in caso di violazione dei doveri di correttezza e buona fede; mentre, come è pacifico in giurisprudenza, alcuna cittadinanza giuridica può riconoscersi al c.d. preliminare del preliminare.

In definitiva, in mancanza di una palese volontà contraria, sino al momento in cui le parti non stipulino almeno il compromesso (e cioè l'atto contrattuale che evidenzia la loro rispettiva volontà di acquistare e vendere) non è possibile ritenere che l'affare sia concluso, se non in quelle ipotesi marginali in cui nella proposta irrevocabile di acquisto e nella accettazione si preveda già direttamente la stipula del contratto definitivo, circostanza che consente di inquadrare gli atti ad esso precedenti alla stregua di una vera e propria pattuizione preliminare. Laddove, invece, si sia in presenza di una proposta, sebbene accettata, che contenga la previsione della stipula futura di un preliminare, si deve collocare l'interlocuzione tra le parti nel novero delle trattative, certamente serie ed avanzate, la cui interruzione però può essere causa soltanto di responsabilità precontrattuale, a meno di patti diversi contrari chiaramente emergenti almeno dal tenore della proposta. Conseguenza da ciò che (a meno di patto contrario, nello specifico non presente), la maturazione del compenso del mediatore può trovare fonte solo al momento della stipula del compromesso.

Per completezza merita, infine, sottolineare che la proposta formulata dal C. era priva del carattere della irrevocabilità (caratteristica non solo non menzionata ma neanche desumibile implicitamente dal tenore della proposta stessa), onde nemmeno la fattispecie in esame potrebbe ritenersi riconducibile all'ipotesi del patto di opzione (negozio giuridico bilaterale che presuppone una convenzione in virtù della quale una delle parti avanza una proposta tesa alla formazione di un contratto impegnandosi a tenerla ferma per un certo periodo tempo, e l'altra si riserva di accettarla), laddove l'opzione è uno degli elementi di una fattispecie a formazione successiva, costituita inizialmente da un accordo avente ad oggetto l'irrevocabilità della proposta e, successivamente, dall'accettazione definitiva del

promissario che, saldandosi con la proposta, perfeziona il contratto, con conseguente sorgere del diritto alla provvigione per il mediatore; in tal caso la proposta deve contenere tutti gli elementi del futuro contratto (definitivo o preliminare) dimodoché la semplice accettazione dell'altra parte è sufficiente a determinare la conclusione senza necessità di ulteriori pattuizioni. Il nesso strumentale esistente tra contratto preliminare non ha nulla in comune con il legame strutturale che intercorre tra il momento iniziale (proposta resa vincolante per accordo tra le parti) ed il momento finale (accettazione) nel fenomeno della formazione progressiva del contratto (opzione), in quanto nell'ipotesi del contratto preliminare unilaterale o bilaterale gli effetti definitivi si producono solo a seguito di un successivo incontro di dichiarazioni tra le parti contraenti, mentre nel caso dell'opzione gli effetti finali si producono in virtù della semplice dichiarazione unilaterale di accettazione della parte non obbligata. A seguito del patto di opzione, solo il concedente rimane assoggettato al vincolo di mantenere ferma la sua proposta, mentre l'opzionario non ha alcun obbligo di accettarla. Invero, l'opzione determina in capo all'opzionario la nascita di un diritto potestativo che se esercitato conclude automaticamente il contratto di vendita, mentre la posizione del concedente si concreta in una soggezione a mantenere ferma la sua proposta contrattuale, senza ricevere alcuna tutela giuridica che assicuri la effettiva conclusione dell'affare oggetto della sua proposta (cfr. in tal senso Cass. Civ. n. 24445/2011).

Ma come detto, la proposta del C. non era irrevocabile (tant'è che lo stesso è receduto in data 28/2/2000 ottenendo la restituzione degli assegni già consegnati alla F. per suffragare la serietà delle trattative in corso); nessun affare può ritenersi concluso e non spetta quindi la provvigione al mediatore. L'appello va quindi respinto.

Tenuto conto della peculiarità della vicenda - che ha interessato giudizialmente anche il C. e l'A. in altro processo innanzi a questa Corte con esiti differenti - sussistono giusti motivi per compensare fra le parti integralmente le spese processuali di questo giudizio.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli, pronunciando sull'appello proposto da A. S.a.s. nei confronti di F.R. avverso la sentenza n. 3481/04 del 23/3/2004 del Tribunale di Napoli, così provvede:

- rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza;
- compensa integralmente fra le parti le spese processuali del presente grado di giudizio.

Così deciso in Napoli il 26 aprile 2012.

Depositata in Cancelleria il 30 maggio 2012.

