

Rito sommario in appello: con citazione. E a proposito di mediazione e provvigione

Corte App. Milano, sez. I civ., sentenza 1-28 ottobre 2014, n. 3812 (Pres. est. Baldo Marescotti)

Rito Sommario di cognizione – Appello – Atto introduttivo – Forma della citazione – Sussiste

In materia di rito sommario di cognizione, l'appello, ex art. 702-quater cod. proc. civ., ha la funzione di un mezzo d'impugnazione, senza il quale l'ordinanza emessa ex art. 702 - bis cod. proc. civ. passerebbe in giudicato, e prefigura un procedimento che, seppure non dettagliatamente specificato nella norma, ricalca significativamente quello dell'appello (art. 345 cod. proc. civ., comma 2); l'art. 702-quater cod.proc.civ. stabilisce una unica deroga al procedimento di appello, riferita alla ammissibilità eventuale di nuovi mezzi di prova MA non vi sono ragioni per ritenere che la semplificazione della procedura per la trattazione della causa in primo grado e la previsione che nei procedimenti sommari di cognizione la domanda possa essere proposta con ricorso siano elementi idonei a determinare una cristallizzazione delle forme degli atti anche per i gradi successivi, tali da produrre la ultrattività del rito semplificato anche in appello. Costituisce interpretazione più conforme alle regole processuali che governano le impugnazioni in appello ritenere che per effetto del rinvio ordinario alle norme generali dettate per il procedimento di primo grado davanti al tribunale (art. 359 cod.proc.civ.) l'impugnazione debba essere proposta mediante atto di citazione. Il fatto che eventualmente l'impugnazione sia stata proposta mediante ricorso non costituisce ragione di nullità o irregolarità effettiva e i requisiti della tempestività dell'impugnazione devono essere esaminati considerando che l'adempimento richiesto per la instaurazione del giudizio avrebbe dovuto essere la notificazione di un atto di citazione e non un ricorso.

Mediazione – Diritto del mediatore alla provvigione – Presupposti

Il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice ed è 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. 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 stipulazione del negozio; il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta, senza che sia necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattative, fino all'accordo definitivo. Anche la semplice attività del reperimento e della indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, legittima il diritto alla provvigione.

(Massime a cura di Giuseppe Buffone – Riproduzione riservata)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In data 15 settembre 2009 X sottoscriveva una proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile sito in ..., catastalmente individuato al ... con il numero di Contestualmente alla proposta, X .. si impegnava, in forma scritta, a riconoscere in favore dell'Agenzia Immobiliare "...” (titolare Y..) una provvigione di Euro 9.000,00 (oltre IVA) per il caso di intervenuta accettazione dell'offerta di acquisto e, comunque, la somma di Euro 8.500,00 in caso di revoca della proposta o indisponibilità alla sottoscrizione della alienazione. Y, titolare dello Studio .., sosteneva che in data 23 settembre 2009 il proprietario dell'immobile, ..., accettava la proposta del X, senza però che seguisse l'esecuzione dell'impegno irrevocabile del proponente, poiché questi comunicava l'intenzione di recedere dall'accordo con restituzione del doppio della caparra versata, alla luce del fatto che i posti auto coperti erano ancora da realizzare. L'agenzia Y richiedeva giudizialmente il pagamento della provvigione o, in subordine, dell'importo stabilito negozialmente in via forfetaria. X, costituendosi, deduceva che non vi era stata accettazione, ma semmai controfferta dell'oblato in senso peggiorativo.

Rimessa la causa in decisione secondo le modalità degli articoli 702-bis e 702-ter cod.proc.civ., con ordinanza n. 6/2011 del 21 aprile 2011, depositata il 27 aprile 2011, il Tribunale di Varese ha condannato X a pagare a Y, titolare della Agenzia Immobiliare "...", la somma onnicomprensiva di Euro 10.840,71, maggiorata degli interessi di mora al saggio legale dalla data di comunicazione dell'ordinanza sino al saldo.

Con ricorso notificato il 10 ottobre 2011 e depositato in cancelleria il 14 ottobre 2014 X ha proposto appello. Y, quale titolare della Agenzia Immobiliare "...", si è costituito, chiedendo il rigetto dell'appello o la dichiarazione della sua inammissibilità e in ogni caso la conferma della sentenza impugnata. Precise le conclusioni all'udienza del 27 maggio 2014, è stato disposto lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica ai sensi dell'articolo 352 cod.proc.civ., e la causa è stata quindi assegnata in decisione nella camera di consiglio del primo ottobre 2014.

MOTIVI DELLA DECISIONE

(1) - X impugna la sentenza del Tribunale di Varese sostenendo che la propria proposta di acquisto non era stata accettata dal promissario acquirente: questi si era limitato a formulare una controproposta,

chiedendo la maggiorazione del prezzo offerto dal X (€ 390.000,00 anziché € 375.000,00). X afferma che per effetto di tale controproposta, non accettata, egli era stato così liberato sia dall'obbligo di esecuzione della compravendita, sia dall'obbligo di pagamento della provvigione concordata con il mediatore.

L'appello, da giudicare ammissibile, deve essere rigettato.

In via preliminare la Corte rileva che l'ordinanza impugnata, pronunciata a norma dell'art. 702-ter cod.proc.civ., è stata notificata a X il 27 luglio 2011 ed è stata comunicata all'avv. ..., sua procuratrice domiciliataria, in data 6 ottobre 2011 (*si veda nel fascicolo d'ufficio di primo grado il rapporto di trasmissione allegato alla copia dell'ordinanza ove sono indicate la data e l'ora della trasmissione via telefax*).

Per verificare l'ammissibilità dell'appello occorre considerare quanto segue:

- la sommarietà del procedimento davanti al Tribunale, secondo la sentenza delle S.U. della Corte di Cassazione n. 11512 del 2012, non riguarda la natura della cognizione del giudice, ma esclusivamente la semplificazione e la destrutturazione della fase istruttoria;
- la semplificazione del procedimento è prevista dagli articoli 702-bis e 702-ter soltanto per il primo grado;
- l'art. 702-quater cod. proc. civ., che reca nel titolo la locuzione *appello*, ha la funzione di un mezzo d'impugnazione, senza il quale l'ordinanza emessa ex art. 702 - bis cod. proc. civ. passerebbe in giudicato, e prefigura un procedimento che, seppure non dettagliatamente specificato nella norma, ricalca significativamente quello dell'appello (art. 345 cod. proc. civ., comma 2);
- l'art. 702-quater cod.proc.civ. stabilisce una unica deroga al procedimento di appello, riferita alla ammissibilità eventuale di nuovi mezzi di prova;
- non vi sono ragioni per ritenere che la semplificazione della procedura per la trattazione della causa in primo grado e la previsione che nei procedimenti sommari di cognizione la domanda possa essere proposta con ricorso siano elementi idonei a determinare una cristallizzazione delle forme degli atti anche per i gradi successivi, tali da produrre la ultrattività del rito semplificato anche in appello;
- costituisce interpretazione più conforme alle regole processuali che governano le impugnazioni in appello ritenere che per effetto del rinvio ordinario alle norme generali dettate per il procedimento di primo grado davanti al tribunale (art. 359 cod.proc.civ.) l'impugnazione debba essere proposta mediante atto di citazione;
- il fatto che nel caso in esame l'impugnazione sia stata proposta mediante ricorso non costituisce ragione di nullità o irregolarità effettiva, dovendo applicarsi la disposizione dell'art. 156 cod.proc.civ. e potendo valutarsi come in concreto l'atto abbia raggiunto lo scopo a cui era destinato, avendo introdotto un

procedimento nel quale la parte appellata ha potuto comprendere i fatti e le ragioni dell'impugnazione, ha accettato il contraddittorio e si è costituita mediante comparsa con cui ha potuto contrastare tutte le argomentazioni svolte dall'appellante;

- ai fini dell'esame della tempestività dell'impugnazione (*rispetto alla cui ammissibilità la parte appellata ha sollecitato questa Corte a prendere posizione*) va rilevato che, mancando i presupposti per affermare che la natura sommaria del procedimento di primo grado possa determinare una ultrattività del rito anche in appello, e fatta applicazione della regola della conversione degli atti a norma dell'art. 156 cod.proc.civ., i requisiti della tempestività dell'impugnazione devono essere esaminati considerando che l'adempimento richiesto per la instaurazione del giudizio avrebbe dovuto essere la notificazione di un atto di citazione e non un ricorso;
- valutata la forma processuale richiesta per la proposizione dell'appello anche nel caso regolato dall'art. 702-quater cpc, il perfezionamento dell'impugnazione si deve intendere realizzato con la notificazione dell'atto e non con il suo deposito in cancelleria;
- nel caso in esame - essendo stata l'ordinanza notificata il 27 luglio 2011 e comunicata all'avv. ..., procuratrice domiciliataria di X, in data 6 ottobre 2011 - la notificazione dell'appello in data 10 ottobre 2011, tenuto conto della sospensione dei termini nel periodo feriale come stabilito dalla legge 7 ottobre 1969, n. 742, deve essere ritenersi tempestiva ed ammissibile, perché effettuata entro il termine di legge di trenta giorni.

(2) Risulta nel merito, come ha fondatamente accertato il Tribunale, che in data 15 settembre 2009 X aveva formulato una proposta irrevocabile di acquistare da .. l'immobile cui si riferisce il mediatore. Nella proposta irrevocabile scritta era indicato (la circostanza non è contestata) che era intervenuta l'agenzia immobiliare di Y, questi richiesto della mediazione tra le parti in funzione della vendita (v. doc. 1 cit., pag. 1). Lo stesso atto indicava gli estremi della regolare iscrizione di Y (titolare della ..) nel ruolo degli agenti in affari di mediazione della CCLAA di Varese col n. ... Il ruolo di mediazione della parte attrice è provato anche dal fatto che X si era impegnato a versare all'agenzia la provvigione di Euro 9.000,00 in caso di accettazione della sua proposta da parte del venditore, obbligandosi, in caso di revoca prima dell'accettazione o di indisponibilità a sottoscrivere il preliminare, a pagare la somma di Euro 8.500,00 per risarcimento danni e rimborso spese oltre IVA.

Le due volontà del proponente e del destinatario della proposta di vendita si erano effettivamente incontrate. Con successiva scrittura in data 23 settembre 2009 X aveva migliorato le condizioni della proposta di acquisto, offrendo il prezzo di Euro 387.000,00 in luogo dell'originaria offerta di Euro 375.000,00. In calce alla nuova proposta, il promissario venditore aveva apposto la propria sottoscrizione per accettazione e per contestuale ritiro dell'assegno di € 5.000,00 già in consegna al mediatore "a titolo di deposito fiduciario" (*vd. la scrittura denominata "proposta irrevocabile di acquisto ai sensi degli articoli 1326 - 1329 C.C. prodotta come documento 1 nel fascicolo di primo grado del mediatore*).

(3) Il Tribunale, richiamando la scritturazione modificativa rappresentata dalle annotazioni scritte a mano in data 23 settembre 2009 sul retro della pagina 3 della originaria scrittura del 5 settembre 2009, ha ritenuto che la tesi di X fosse “palesamente smentita dalle prove”, avendo precisato che “il carteggio via mail che intercorse” non aveva integrato gli estremi di una nuova offerta o proposta, ma aveva costituito “*solo la fase delle "trattative" che indusse il proponente ad incrementare il prezzo provocando così l'accettazione*”. Il Tribunale ha svolto un'altra più decisiva considerazione, osservando che era “*quindi certamente provato che X offrì in data 23 settembre 2009 la vendita al prezzo di euro 387.000 e .. accettò l'offerta. Conferma pienamente la tesi qui accertata come veritiera, il comportamento della parte convenuta, valutato ai sensi dell'art. 116. comma II, c.c. Nella lettera inviata all'Agenzia, in data 10 novembre 2009 (doc. n. 3, fasc. attoreo), il convenuto espressamente riferisce al suo interlocutore: "tale proposta veniva accettata dal .. in data 23 settembre 2009" e per giustificare la indisponibilità alla firma del preliminare, adduce circostanze non più emerse in questo giudizio, ovvero presunte difformità nei posti auto*”. Il Tribunale ha valutato che il comportamento processuale del tutto contraddittorio del X non avrebbe potuto spiegarsi se non riferendolo ad “*un suo mero ripensamento rispetto alla vendita, che certo non può costituire una facile scappatoia per fuggire tutte le obbligazioni contrattuali assunte e i diritti maturati dai contraenti*”.

(4) La Corte condivide tutte le argomentazioni del Tribunale, da sole sufficienti a far valutare infondate le deduzioni di X.

X non contesta i fatti accertati e ammette che il 23 settembre 2009 egli aveva proposto a di acquistare l'immobile al prezzo di € 387.000.00, maggiorato rispetto a quello originariamente proposto. Eccepisce però: - che la proposta del 23 settembre 2009 non sarebbe collegata con i modelli 8 e 9 dell'Agenzia di Mediazione che erano stati utilizzati per la formulazione della originaria proposta di acquisto del 15 settembre 2009; - che il diritto alla provvigione sarebbe maturato alla conoscenza da parte del proponente della accettazione da parte del venditore della “presente proposta”, quella, cioè, del 15 settembre 2009; - che il venditore non aveva mai accettato la proposta originaria del 15 settembre 2009; - che, quindi, non avrebbe potuto ritenersi maturato il diritto del mediatore al pagamento della provvigione; - che le dichiarazioni formalizzate dalle parti non avrebbero potuto essere valutate quali “preliminari di compravendita”, in quanto rinviavano espressamente alla stipulazione di un successivo contratto; - che “sulla scorta della controproposta formulata dal sig. X (del 23/09/09) ed accettata” il mediatore avrebbe dovuto predisporre il testo del successivo contratto preliminare, mentre si era limitato a trasmettere all'appellante un “bozza del contratto preliminare”; ciò avrebbe dovuto confermare che le proposte e le controproposte non costituivano un contratto preliminare.

(5) Le pretestuose argomentazioni dell'appellante X contrastate dalle consolidate regole di diritto che disciplinano la materia. L'applicazione di tali regole vale a confermare interamente il percorso argomentativo del primo giudice. Infatti:

sulla facciata posteriore del foglio n. 3 del modulo utilizzato da X nella predisposizione della scrittura privata con cui aveva formulato la propria originaria proposta del 15 settembre 2009, sono state scritte a mano dalle

parti interessate (promissario acquirente e promittente venditore) due postille:

1. nella prima postilla redatta nella parte superiore della facciata, datata 23 settembre 2009, . X di suo pugno ha scritto:

23/9/2009. In data odierna il prezzo offerto viene concordato in € 387.000 – (trecento ottantasettemila). Le condizioni di pagamento restano le stesse La differenza verrà aggiunta alla data dell’atto – In fede (segue la firma di X);

2. nella seconda postilla, stesa nella parte inferiore della facciata dello stesso foglio (retro di pagina 3), al disotto della postilla di pugno del X, il venditore .. ha scritto di suo pugno:

“Per accettazione e ritiro assegno. Varese 23/9/2009”. Seguiva la firma del venditore.

(6) L’appellante X, che non ha mai disconosciuto la propria sottoscrizione in calce alla prima postilla, ha eccepito che quella postilla modificativa con cui le parti del contratto di vendita (*per la cui conclusione si era utilmente interposto il mediatore*) si erano accordati sulle nuove condizioni dell’affare, determinando, oltre che l’oggetto del trasferimento promesso, già descritto nel testo della scrittura originaria, anche il prezzo della vendita, non avrebbe alcuna efficacia, perché non era stato utilizzato il modulo 8 ovvero il modulo 9.

Con siffatte difese, X pretenderebbe di non attribuire alcun effetto alla concreta e determinante utilità – pur ammessa - dell’attività del mediatore, da cui era scaturito l’accordo delle due parti contraenti. Mediante una costruzione soggettiva priva di consistenza rispetto alle regole di diritto della materia, X vorrebbe che non si considerasse il dato risolutivo della conclusione dell’affare. Questa è, invece, positivamente dimostrata dall’incontro delle volontà delle due parti avvenuto nei termini, come prima esposto, realizzati nella conformità delle prescrizioni dell’art. 1326 cod.civ., secondo cui comunque il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell’accettazione dell’altra parte, qui entrambe perfezionatesi nella indispensabile forma scritta richiesta dagli articoli 1350 e 1351 cod.civ. con le due scritturazioni annotate sul retro della pagina 3 menzionata.

In ogni caso, resta fermo l’argomento assorbente che le due dichiarazioni concordanti scritte e sottoscritte nel retro della pagina tre della scrittura del 15 settembre 2009, inserendosi nel testo della scrittura stessa, ove era indicato lo scopo della proposta (la vendita), il suo oggetto (la vendita dell’immobile di proprietà di .., sito nel Comune di .. in via .. descritto a pagina 1), l’ammontare e le modalità di pagamento del prezzo, vi hanno fatto un richiamo totale.

Siffatto richiamo rende le due dichiarazioni – proposta ed accettazione – del tutto idonee a perfezionare esse stesse un vincolo negoziale per ognuna delle due parti, costituendo, di fatto e giuridicamente, un contratto preliminare di vendita (*vd. la clausola dell’art. 4, scritta sul fronte della pagina 3, secondo cui con la conoscenza da parte del proponente della sottoscrizione per accettazione da parte del venditore della proposta di acquisto “dovrà ritenersi concluso il contratto*

preliminare di compravendita dell'immobile ai fini della maturazione del diritto alla provvigione per il mediatore").

(7) E' dunque incontestabile la sussistenza del diritto del mediatore Y (Studio ..). A tale fine è sufficiente considerare che il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice ed è 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. 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 stipulazione del negozio; il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta, senza che sia necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattative, fino all'accordo definitivo. Anche la semplice attività del reperimento e della indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, legittima il diritto alla provvigione. Ed ancora va considerato che in ogni caso, una volta concluso l'affare, non assume rilevanza, sotto il profilo della incidenza sulla efficienza causale esclusiva o concorrente dell'opera del mediatore, la assoluta identità delle condizioni alle quali la trattativa sia stata portata a termine solo successivamente, non essendo un eventuale unico elemento di parziale differenziazione, da solo, idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra l'attività originariamente svolta dal soggetto che ha messo le parti in relazione tra loro e l'affare tra le stesse concluso.

Per le ragioni esposte, l'appello deve essere rigettato.

Le spese del processo seguono la soccombenza a norma dell'art. 91 cod.proc.civ. e si liquidano in complessivi € 3.000,00, oltre accessori di legge e spese successive.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte d'Appello di Milano, sezione prima civile, definitivamente pronunciando ... ogni altra istanza disattesa od assorbita, così provvede:

rigetta

l'appello proposto contro la ordinanza n. 6/2011 del 21 aprile 2011, depositata il 27 aprile 2011, pronunciata tra le parti dal Tribunale di Varese, che conferma in ogni sua parte;

condanna

l'appellante X a rifondere a Y, titolare dello Agenzia Immobiliare ".." le spese del processo anche di questo grado, liquidate in complessivi € 3.000,00, oltre accessori di legge e spese successive.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del primo ottobre 2014

Il presidente estensore
Baldo Marescotti