

Sull'obbligo del pagamento di una provvigione indicata nel contratto preliminare a carico del prelazionario subentrato al promissario acquirente

Cass. Sez. II Civ. 7 maggio 2024, n. 12348 ord. interloc. - Falaschi, pres.; Cavallino, est. - Am.Ka. (avv.ti Mazzeo e Senoner) c. In.Fa. (avv.ti Piccini e Eller). (*Stabilisce la trattazione della causa in pubblica udienza*)

Prelazione e riscatto - Prelazione del confinante - Esercizio - Subentro nel contratto - Pagamento di una provvigione del 2% indicata nel contratto preliminare.

(*Omissis*)

RILEVATO CHE:

1. In.Fa. , nella qualità di titolare dell'Agenzia Immobiliare Immo Kaltern, ha convenuto avanti il Tribunale di Bolzano Am.Ka. , chiedendone la condanna al pagamento di euro 28.000,00 a titolo di provvigione del 2% indicata nel contratto preliminare sottoscritto in data 6 - 12 - 2018.

L'attore ha dedotto che i proprietari Ro.Ed. e Ro.Ge. l'avevano incaricato della vendita di immobili pp. ff. 3218/2, 3218/3, e p. ed. 1261, pp. mm. 3, 4 e 5 CC Caldaro; grazie all'attività da lui prestata era stato stipulato il preliminare di compravendita del 6 - 12 - 2018 tra i proprietari e Ed.Ka. ; il contratto era stato condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione agraria da parte della convenuta confinante e coltivatrice diretta, alla quale era stata notificata copia del contratto preliminare con l'invito a esercitare la prelazione ove lo avesse ritenuto; tale circostanza era stata confermata dalla stessa convenuta con pec 19-4-2019 del suo legale di fiducia e la convenuta aveva esercitato il diritto di prelazione alle stesse condizioni contrattuali a lei notificate, stipulando il contratto definitivo il 17-1-2019. L'attore ha dichiarato che, esercitando il diritto di prelazione, la convenuta si era sostituita alla promissaria acquirente, accettando tutte le condizioni economiche di cui al contratto preliminare, tra le quali anche quella dell'art. 10 che prevedeva l'obbligo di pagare al mediatore il 2% della provvigione sul prezzo di compravendita di Euro 1.400.000,00.

Si è costituita la convenuta Am.Ka. chiedendo il rigetto della domanda e con sentenza n.902/2020 il Tribunale di Bolzano ha accolto la domanda, condannando la convenuta a pagare la provvigione richiesta con gli interessi e le spese di lite.

2. Avvero la sentenza Am.Ka. ha proposto appello, che la Corte d'appello di Trento - Sezione distaccata di Bolzano ha rigettato con sentenza n. 145/2022 depositata il 16-9-2022, condannando l'appellante alla rifusione a favore dell'appellato In.Fa. delle spese di lite del grado.

La sentenza ha rigettato la tesi dell'appellante secondo la quale l'esercizio della prelazione integrava, in riferimento al contratto preliminare del 6-12-2018, una condizione risolutiva che aveva l'effetto di caducarlo e di fare venire meno anche l'obbligo di pagamento della provvigione. Ha dichiarato che l'esercizio del diritto di prelazione comportava il trasferimento della proprietà, rispetto al quale il pagamento del prezzo costituiva condizione legale e l'atto notarile era necessario per l'intavolazione; l'accettazione della proposta di alienazione comportava, per l'esercente la prelazione, il subentro nel preliminare trasmessogli, che doveva essere adempiuto secondo le sue clausole; quindi la causa dell'obbligo della compratrice che aveva esercitato il diritto di prelazione di eseguire il pagamento della provvigione non era nell'attività di mediazione svolta in suo favore, ma faceva parte delle condizioni di vendita contenute nel preliminare, sulla base del quale l'appellante aveva esercitato la prelazione, per cui si atteggiava alla fattispecie il precedente di Cass. 19226/2016, relativo alla prelazione dell'affittuario, richiamato dalla sentenza impugnata.

La sentenza ha concluso che l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'appellante, pacificamente avvenuto e incontestato tra le parti, presupponeva il subentro dell'esercente la prelazione nella posizione del promissario acquirente del contratto preliminare, con riguardo a tutte le condizioni, tra le quali quella relativa all'obbligo di pagamento del compenso provvigionale al mediatore; quindi non rilevava né il modo né l'ambito con il quale la proposta di alienazione era stata portata a conoscenza dell'appellante. Ha aggiunto che comunque nella lettera 19-4-2019 del suo difensore si leggeva che l'appellante aveva avuto la denuntiatio del contratto preliminare e pure la comunicazione mail del 14-12-2018 contraddiceva l'affermazione secondo la quale l'appellante aveva avuto notizia dell'intenzione dei proprietari di vendere solo a gennaio 2019.

3. Am.Ka. ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 3-1-2023, affidato a cinque motivi.

In.Fa. ha resistito con controricorso.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione camerale ex art. 380 bis.1 cod. proc. civ. e in prossimità dell'adunanza in camera di consiglio entrambe le parti hanno depositato memoria illustrativa.

CONSIDERATO CHE:

1. Con il primo motivo, rubricato "in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c. : omissis esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (mancata prova della conoscenza, da parte della sig.ra Am.Ka. , del contratto preliminare del 6-12-2018 tra i sig.ri Ro.Ge. e Ro.Ed. e la sig.ra Ed.Ka.)", la ricorrente lamenta che sia



stato rigettato il suo motivo di appello sull'assenza di prova circa l'assunzione da parte di Am.Ka. dell'obbligo di pagare la provvigione, non essendo stato dimostrato il contenuto della denuntiatio.

2. Con il secondo motivo, rubricato "in relazione all'art. 360, comma 1, n.3 c.p.c. : errata applicazione dell'art. 8 L. 590/1965 in relazione agli artt. 1418 e 1419 c.c. - nullità parziale del contratto preliminare per contrarietà a norme imperative", la ricorrente lamenta che la sentenza impugnata non abbia dichiarato la nullità per contrarietà a norme imperative dell'art. 10 del contratto preliminare, in quanto riferita all'obbligo di pagamento della provvigione al mediatore da parte del titolare del diritto di prelazione. Evidenzia che le disposizioni sulla prelazione e sul riscatto agrario sono di ordine pubblico e sostiene che, aderendo all'interpretazione della Corte d'appello secondo la quale il titolare del diritto di prelazione deve accettare tutte le condizioni poste dal venditore, si consente l'imposizione al titolare del diritto di prelazione di clausole estranee alla vendita; aggiunge che il riconoscimento di provvigione al mediatore, che non ha svolto alcuna attività causalmente collegabile al diritto di prelazione, è estraneo rispetto all'esercizio del diritto di prelazione e si risolve nell'imporre al titolare del diritto di prelazione un onere economico ingiustificato e che non trova riscontro nelle disposizioni sulla prelazione agraria.

3. Il terzo motivo è rubricato "in relazione all'art. 360, comma 1, n.3 c.p.c. : falsa applicazione dell'art. 8 della L. 26.05.2965 n. 590 esteso, per effetto dell'art. 7 della legge n. 817/1971, anche al coltivatore diretto proprietario dei terreni confinanti, per avere la Corte d'appello di Bolzano ritenuto che la denuntiatio integri una formale proposta di alienazione ai sensi dell'art. 1326 c.c. e che l'accettazione di tale proposta realizzi il trasferimento di proprietà, con conseguente accettazione di tutte le condizioni contenute nel contratto preliminare di compravendita, compresa la clausola che prevede il pagamento della provvigione al mediatore". La ricorrente evidenzia che la ricostruzione dei termini del meccanismo della prelazione agraria eseguita nella sentenza impugnata non è pacifica e comunque rileva che da tale meccanismo non consegue automaticamente il diritto del mediatore alla provvigione per la conclusione dell'affare. Sostiene che l'esercizio della prelazione configuri un ipotesi di acquisto ex lege, per un diritto preesistente alla stipulazione del contratto preliminare che costituisce solo l'occasione per esercitarlo e che il trasferimento della proprietà richieda la stipulazione del contratto avanti il notaio; evidenzia che nella fattispecie le parti hanno stipulato il contratto di compravendita che parzialmente diverge dal preliminare, perché nel contratto di compravendita le parti hanno dichiarato che il trasferimento di proprietà era avvenuto senza intervento di agente immobiliare, avevano stabilito il pagamento di acconto al momento del rogito e fissato termine per il pagamento del saldo più favorevole al venditore rispetto a quello legale.

4. Il quarto motivo è rubricato "in relazione all'art. 360 comma 1, n.3 c.p.c.: falsa applicazione dell'art. 1757 c.c. per avere la Corte d'appello di Bolzano non considerato che -a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva negativa dell'esercizio del diritto di prelazione- il diritto alla provvigione in favore del mediatore non è nemmeno sorto". Il ricorrente evidenzia che, in caso di esercizio del diritto di prelazione agraria da parte dell'avente diritto, il contratto preliminare resta inefficace, per cui non può sopravvivere a tale inefficacia la clausola che prevede la provvigione al mediatore, in forza della previsione dell'art. 1757 cod. civ.; richiama a sostegno della sua tesi Cass. 20-2-1979 n. 1092 e precedenti della giurisprudenza di merito per escludere un obbligo del titolare del diritto di prelazione nei confronti del mediatore.

5. Il quinto motivo è rubricato "in relazione all'art. 360 co.1 n. 3 c.p.c.: falsa applicazione dell'art. 8 L. 590/1965 per mancanza del nesso di causalità tra intervento del mediatore e stipulazione del contratto di compravendita in esito all'esercizio del diritto di prelazione". La ricorrente, dando atto che la sentenza impugnata aveva dichiarato assorbito il relativo motivo di appello, ripropone le deduzioni volte a sostenere l'inesistenza del collegamento causale tra l'intervento del mediatore e l'esercizio del diritto di prelazione, in quanto Am.Ka. era venuta a sapere della vendita dai mediatori e la stipulazione del contratto preliminare era stata solo l'occasione per l'esercizio del diritto di prelazione, preesistente ex lege.

6. Si rileva che la questione relativa alla spettanza al mediatore della provvigione nel caso di esercizio della prelazione ex artt. 8 legge 590/1965 e 7 legge 817/1971 non è stata ancora specificamente affrontata da questa Corte, in quanto si rinviengono solo due precedenti non completamente aderenti: Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1092 del 20-2-1979 (Rv. 397292-01) relativamente al diritto di riscatto del coltivatore affittuario e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19226 del 28-9-2016 (Rv. 641339-01) in tema di prelazione di immobili locati a uso diverso da quello abitativo. La novità della questione, la sua rilevanza e complessità in relazione al contenuto della sentenza impugnata e ai motivi di ricorso giustificano la trattazione della causa in pubblica udienza.

P.Q.M.

La Corte dispone il rinvio della causa a nuovo ruolo per la fissazione in pubblica udienza.

(Omissis)