

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Patto di opzione e proposta irrevocabile

Il contratto (o, come più comunemente chiamato, patto) di opzione, infatti, per poter conseguire le finalità tipiche per cui è configurato dalla legge, deve, innanzitutto, essere concluso bilateralmente. A differenza della proposta irrevocabile (art. 1329 c.c.), costituisce un negozio giuridico bilaterale, la cui causa consiste nell'assunzione dell'obbligo per una delle parti di mantenere ferma per il tempo pattuito la proposta relativamente alla conclusione di un ulteriore contratto, con correlativa attribuzione all'altra parte del diritto di determinarsi in merito alla conclusione del contratto entro quel medesimo tempo. Per tale ragione, esso deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto finale, in modo da consentire la conclusione dello stesso nel momento e per effetto della sola adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni, profilandosi in caso contrario l'ipotesi di un mero "accordo preparatorio" destinato ad inserirsi nell'iter formativo del nuovo contratto. Il patto di opzione si risolve, sostanzialmente, in un contratto strumentale, gratuito od oneroso, destinato a realizzare e ad esaurire la sua funzione attraverso il perfezionamento del contratto finale, finalità perseguita con l'attribuzione al promissario di un potere di scelta in

ordine alla stipula o meno del medesimo entro un tempo determinato; a fronte di tale potere, il promittente è posto in una situazione di mera soggezione. In quanto dotato di propria funzione e di propri effetti, il patto di opzione conserva dunque un suo grado di autonomia strutturale e funzionale, nel senso che, mentre resta pur sempre vincolato o collegato al contratto finale, rispetto al quale svolge la funzione di negozio preparatorio, non è tuttavia assorbito dal contratto stesso.

Tribunale di Messina, sezione seconda del 3.8.2020

...omissis...

Giova evidenziare, in diritto, che in tema di mediazione, al fine del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando tra le parti, poste in relazione dal mediatore, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di essa ad agire per la esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7994 del 02/04/2009).

Per aversi diritto alla provvigione non basta che l'affare sia stato concluso, ma, in forza dell'art. 1755 c.c., occorre che la conclusione sia avvenuta per effetto dell'intervento del mediatore, il quale, cioè, deve avere messo in relazione i contraenti con un'attività causalmente rilevante ai fini della conclusione del medesimo affare (tra le altre, cfr. Sez. 3, Sentenza n. 15880 del 06/10/2010; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 23842 del 18/09/2008).

Perché sorga il diritto alla provvigione è necessario verificare che l'affare si sia concluso, bastando, a tal fine, che la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera svolta, ancorché quest'ultima consista nella semplice attività di reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, sempre che l'attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore, che sia stata poi valorizzata dalle parti.

In particolare, la giurisprudenza di legittimità ha affermato 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, pur non richiedendosi che, tra l'attività del mediatore, e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, 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.

Ne consegue che 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 stipula del negozio, sempre, che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3438 del 08/03/2002).

Per contro, il diritto al compenso non sussiste quando, dopo una prima fase di trattative, avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare per effetto d'iniziativa nuove, in nessun modo ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate. Qualora detta assoluta autonomia della seconda attività di mediazione non sussista e l'affare sia concluso per l'intervento di più mediatori (congiunto o distinto, contemporaneo o successivo, concordato o autonomo, in base allo stesso incarico o a più incarichi) a

norma dell'art. 1758 c.c., ciascuno di essi ha diritto ad una quota di provvigione (Cass. Sez. III, Sentenza n. 5952 del 18/03/2005).

Secondo i principi che regolano l'onere probatorio, incombe sul mediatore fornire la prova dell'esistenza di utile valido contributo causale tra la propria attività e la conclusione dell'affare.

Ciò premesso, è da ritenersi pacifico, perché ammesso espressamente da parte convenuta, ssssss di immobile sito nel comune di sssso per la compravendita era di Euro 190,000,00 da versare al momento della stipula dell'atto dal notaio.

Nel medesimo atto veniva, altresì, stabilito che;

1) Al momento del trasferimento della proprietà, l'immobile sarà libero da vincoli di locazione/locato a S.S., con contratto ad uso di abitazione del 05/04/2010

2) L'unità immobiliare in oggetto dovrà essere trasferita al momento dell'atto registrato notarile libera di oneri, iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali (salvo eventuale mutuo fondiario)

3) L'acquisto della porzione immobiliare viene effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come visto e gradito, comprendente la quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. come risulta dal regolamento del condominio vigente o da quello che sarà depositato a cura di parte venditrice;

4) L'atto notariale verrà redatto a nome del sottoscritto o persone da nominarsi, entro quindici giorni dalla accettazione nello studio del dottssss

5) La proprietà attiva e passiva decorrerà a favore del sottoscritto dalla data del rogito;

6) L'immobile sarà trasferito con la perizia giurata che attesta la conformità e regolarità della costruzione.

Risulta, poi, per tabulas (vedasi produzione documentale allegata al fascicolo di parte attrice) che, nella stessa giornata del 28/03/2013 ed a seguito della proposta di acquisto dallo stesso formulata, ssss si è impegnato a "riconoscere e versare alla sottoscrizione del preliminare di vendita alla sss, a titolo di compenso per l'attività svolta la somma di Euro 7000,00...".

Ed ancora emerge dagli atti che la proposta di acquisto veniva accettata dal proprietario dell'immobile con mail del 22/04/2013 che nello stesso giorno veniva inoltrata al convenuto.

Posto ciò si tratta, quindi, di verificare, se indipendentemente dal successivo "scioglimento" consensuale e dai relativi motivi, se con l'accettazione della proposta, come in precedenza trascritta, si fosse o meno creato tra le parti un effettivo "vincolo giuridico", con conseguente conclusione dell'affare anche ai fini del diritto alla provvigione.

E' opportuno evidenziare che la proposta di acquisto accettata dal convenuto conteneva, in effetti, tutti gli elementi necessari: individuazione delle parti, del bene, del prezzo di vendita e modalità di versamento. Con essa, inoltre, le parti si sono impegnate alla stipula del rogito notarile nel termine di quindici giorni.

Parte attrice ha, inoltre, dimostrato mediante la produzione del relativo documento in giudizio l'esistenza della perizia giurata redatta dall'Ing. S. nel 2005, da cui risultava la conformità e la regolarità dell'immobile, cosicché l'accordo perfezionatosi dalle parti era già tra esse vincolante.

Nessun elemento di prova, risultando i capitolati di prova in parte inammissibili, poiché volti a dimostrare fatti documentabili, in parte poiché volti a dimostrare fatti negativi senza la formulazione di circostanze positive contrarie, ed infine su fatti incontestati, è stato offerto da parte convenuta al fine di contrastare l'esistenza del diritto di parte attrice.

Né può accedersi alle eccezioni formulate dalla difesa di parte convenuta secondo cui, nella fattispecie, l'atto sottoscritto dal C. non costituirebbe una proposta irrevocabile, bensì una opzione e che in ogni caso la proposta integrerebbe un "preliminare del contratto preliminare", collocabile nella fase di una mera trattativa avviata tra le parti, come tale non suscettibile di produrre quell'effetto vincolante per le parti da cui origina il diritto alla provvigione.

Il contratto (o, come più comunemente chiamato, patto) di opzione, infatti, per poter conseguire le finalità tipiche per cui è configurato dalla legge, deve, innanzitutto, essere concluso bilateralmente. A differenza della proposta irrevocabile (art. 1329 c.c.), costituisce un negozio giuridico bilaterale, la cui causa consiste nell'assunzione dell'obbligo per una delle parti di mantenere ferma per il tempo pattuito la proposta relativamente alla conclusione di un ulteriore contratto, con correlativa attribuzione all'altra parte del diritto di determinarsi in merito alla conclusione del contratto entro quel medesimo tempo. Per tale ragione, esso deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto finale, in modo da consentire la conclusione dello stesso nel momento e per effetto della sola adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni, profilandosi in caso contrario l'ipotesi di un mero "accordo preparatorio" destinato ad inserirsi nell'iter formativo del nuovo contratto. Il patto di opzione si risolve, sostanzialmente, in un contratto strumentale, gratuito od oneroso, destinato a realizzare e ad esaurire la sua funzione attraverso il perfezionamento del contratto finale, finalità perseguita con l'attribuzione al promissario di un potere di scelta in ordine alla stipula o meno del medesimo entro un tempo determinato; a fronte di tale potere, il promittente è posto in una situazione di mera soggezione. In quanto dotato di propria funzione e di propri effetti, il patto di opzione conserva dunque un suo grado di autonomia strutturale e funzionale, nel senso che, mentre resta pur sempre vincolato o collegato al contratto finale, rispetto al quale svolge la funzione di negozio preparatorio, non è tuttavia assorbito dal contratto stesso.

Nel caso di specie mancando un accordo, l'impegno assunto dal C. è inquadrabile nell'ambito della categoria del negozio unilaterale produttivo di effetti nel momento in cui è stato portato a conoscenza dell'oblato/destinatario e da quest'ultimo accettato.

Quanto alla seconda eccezione, è pur vero che le parti si impegnavano alla successiva stipula di un contratto preliminare dinanzi al notaio, ma ciò non toglie rilievo al carattere già vincolante dell'accordo tra le stesse intervenuto mediante la proposta e l'accettazione.

Le Sezioni Unite, rivedendo in parte il precedente orientamento hanno chiarito che "in presenza di contrattazione preliminare relativa a compravendita immobiliare che sia scandita in due fasi, con la previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione di un primo accordo, il giudice di merito deve preliminarmente verificare se tale accordo costituisca già esso stesso contratto preliminare valido e

suscettibile di conseguire effetti ex art. 1351 e 2932 c.c., ovvero anche soltanto effetti obbligatori ma con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento. Riterrà produttivo di effetti l'accordo denominato come preliminare con il quale i contraenti si obblighino alla successiva stipula di un altro contratto preliminare, soltanto qualora emerga la configurabilità dell'interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, potrà dar luogo a responsabilità per la mancata conclusione del contratto stipulando, da qualificarsi di natura contrattuale per la rottura del rapporto obbligatorio assunto nella fase precontrattuale" (così Cassazione civile, sez. un., 06/03/2015, n. 4628).

In successiva applicazione di tali principi di diritto è stato quindi affermato, con riferimento a fattispecie analoga a quella per cui è causa, che "la conclusione dell'affare, quale fonte del diritto del mediatore alla provvigione, è il compimento dell'atto che dà all'intermediato il diritto di agire per l'adempimento o il risarcimento, sicché anche una proposta di acquisto integrante "preliminare di preliminare" può far sorgere il diritto alla provvigione (Cass. 30/11/2015 n. 24397).

Nella fattispecie, come esposto, il contratto concluso tramite accettazione della proposta da parte del convenuto costituiva già esso stesso contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti ex art. 1351 e 2932 c.c. e comunque creava un vincolo giuridico, con diritto dell'intermediato di agire per l'adempimento o il risarcimento.

Sussiste, quindi, il diritto alla provvigione.

C.D. va, pertanto, condannato alla corresponsione in favore della società convenuta della somma di Euro 7000,00 oltre interessi dalla domanda al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo, avuti a mente i parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014, valori medi di liquidazione previsto per lo scaglione di riferimento, tenuto conto dell'attività svolta che non ha comportato attività istruttoria.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nella causa n. 6487/13 RG proposta dalla M. Immobiliare Di sssssss in persona del legale rappresentante pro tempore, con atto di citazione del 29/10/2013, ogni contraria istanza difesa ed eccezione disattesa così provvede:

1) dichiara che L.ssss nell'occasione dell'acquisto per cui è causa, e per l'effetto condanna C.sss al pagamento in favore della società attrice della somma di Euro 7000,00, oltre interessi dalla domanda al saldo.

2) condanna C.sss alla rifusione in favore della società attrice dei compensi di giudizio che si liquidano in complessivi Euro 3.235,00, per compensi oltre Euro 206,00 per spese, oltre Iva, Cpa e spese generali nella misura di legge.

Così deciso in Messina, il 1 agosto 2020.

Depositata in Cancelleria il 3 agosto 2020.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

