

TRACCE E SVOLGIMENTI PARERE CIVILE ESAME AVVOCATO 2011

PRIMA TRACCIA

L'agenzia immobiliare Beta, aveva ricevuto da Mevia, un mandato per la vendita di un immobile di sua proprietà. L'incarico era stato conferito in forma scritta con validità di un anno. Alla scadenza, non avendo l'agenzia immobiliare reperito un acquirente per detto immobile, Mevia aveva revocato per iscritto il mandato. Mevia concludeva successivamente la vendita del suo bene, a mezzo dell'intervento di altra agenzia immobiliare, l'agenzia Delta, alla quale la vendita era stata segnalata dalla agenzia Beta. Il candidato assunto la veste di difensore della agenzia Beta, rediga motivato parere esponendo le problematiche sottese alla fattispecie in parola, in particolare l'eventuale riconoscimento parziale della provvigione.

SVOLGIMENTO

Il quesito sotteso alla traccia sembra così enucleabile: Beta ha diritto alla provvigione ex art. 1758 c.c.?

Si potrebbe rispondere negativamente in quanto Beta ha agito al di fuori del mandato ad alienare, ovvero in una fase successiva alla revoca.

Tuttavia era preferibile rispondere positivamente, con la conseguenza che Beta potrà agire per ottenere una quota della provvigione; ciò in quanto:

- Beta ha contribuito causalmente alla conclusione dell'affare: infatti, come richiesto dall'art. 1758 c.c., è necessario un "intervento" ai fini del riconoscimento della provvigione, e ciò è avvenuto nel caso *de quo*, visto che "la vendita era stata segnalata dall'agenzia Beta";
- inoltre, con riferimento al contributo di più mediatori nella conclusione dell'affare, non è richiesto uno specifico ed espresso accordo tra i mediatori (Beta e Delta) e neanche con il mandante (Mevia); ciò che conta è dare un contributo causale (l'inciso "è concluso per l'intervento", ex art. 1758 c.c., non richiede un previo accordo);
- l'inciso "intervento" di cui all'art. 1758 c.c. rende ammissibile un contributo causale anche in forma "sussequente" o "antecedente" e non necessariamente contestuale

Alla luce di tali rilievi, Beta avrà diritto ad una quota della provvigione ex art. 1758 c.c. (normalmente calcolata in misura del contributo causale fornito).

Massime giurisprudenziali utili:

- *in tema di mediazione, quando l'affare sia concluso con 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 cod. civ., ciascuno di*

essi ha diritto ad una quota di provvigione (Cassazione civile, Sez. III, 24.1.2007, n. 1507, in CED Cassazione, 2007);

- *in caso di pluralità di mediatori, il diritto di ciascuno di essi ad ottenere una quota della provvigione sorge a condizione che sia provato il nesso di concausalità obiettiva tra l'attività svolta da ognuno e la conclusione dell'affare* (Cassazione civile, Sez. III, 8.7.2010, n. 16157, in Foro It., 2011, 4, 1, 1193).

SECONDA TRACCIA

A Caio, che abita in un condominio, viene richiesto dalla ditta gamma, che fornisce il combustibile utilizzato nell'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato, del pagamento dell'intera fornitura di gasolio.

Il candidato, assumta la veste di legale di Caio, rediga parere illustrando gli istituti sottese alla fattispecie, soffermandosi sulla solidarietà fra condomini delle obbligazioni contratte dal condominio.

SVOLGIMENTO

Il problema sotteso è: l'obbligazione condominiale (c.d. esterna) ha natura giuridica solidale, oppure parziaria? Si applica l'art. 1294 c.c. oppure l'art. 1314 c.c.?

Se si ritiene abbia natura solidale, allora Caio dovrà certamente pagare ed, eventualmente, agire in regresso; se, diversamente, si ritiene che la natura sia parziaria, allora Caio sarà tenuto a pagare solo la sua quota.

La **tesi classica della solidarietà** si basa su tre rilievi, rendendo predicabile l'art. 1294 c.c.:

1) se nulla è detto, allora l'obbligazione è solidale, in base all'art. 1294 c.c.; poichè la legge nulla dice in ordine alle obbligazioni condominiali, allora queste sono avvinte dalla solidarietà;

2) il condominio è un ente di gestione e, come tale, dovrebbe essere assoggettato alla solidarietà, come gli altri enti di gestione (es. società);

3) emergono i tre requisiti classici dell'obbligazione solidale:

a) pluralità soggettiva, cioè vi sono più soggetti coinvolti quali i condomini;

b) *l'eadem causa obligandi*, cioè la stessa fonte dell'obbligazione (il fatto è unitario);

c) *l'idem debitum* (tutti i condomini sono tenuti a pagare lo stesso debito).

Diversamente, secondo **altra tesi preferibile** (condivisa dalla giurisprudenza a Sezioni Unite con la **pronuncia 9148/2008**) l'obbligazione *de qua sarebbe parziaria*; ciò in quanto:

1) l'obbligazione è divisibile perchè è possibile calcolare la “debenza” di ciascun condomino con la conseguenza logico-applicativa che trova applicazione l'art. 1314 c.c. (si dice quando l'obbligazione è divisibile è parziaria);

2) non è un ente di gestione il condominio perchè questi godono di autonomia patrimoniale, diversamente da quanto avviene nel condominio (al più c'è un mandato con rappresentanza);

3) non emergono i 3 requisiti classici dell'obbligazione solidale; manca, infatti, *l'idem debitum* perchè ciascun condomino è tenuto a debiti diversi perchè proporzionati alle tabelle millesimali

Alla luce dei suddetti rilievi, Caio sarà tenuto a pagare solo *pro quota*.

La tesi della solidarietà era sostenibile.