

Provvigioni - Cassazione Penale: l'agente immobiliare che ha ricevuto la provvigione non può incassarla prima di aver maturato il diritto alla riscossione

28 Maggio 2018

Davide Neri Africano, ELSA

La Corte di Cassazione ha stabilito che commette illecito l'agente immobiliare che incassa la provvigione prima di poterla riscuotere a norma di legge. Infatti, non è possibile versare l'importo dell'assegno sul proprio conto corrente prima di aver concluso la relativa vendita dell'immobile.

Nel caso di specie, soli due giorni dal conferimento non rappresentano una scadenza ragionevole, soprattutto perché la **conclusione dell'affare rimane ancora incerta**. Tale condotta dimostra un manifesto **dolo** dell'agente immobiliare, che sarà quindi soggetto alla relativa disciplina penale.

La vicenda

L'agente immobiliare in questione era stato incaricato di condurre un affare relativo alla compravendita di un immobile. **Prima** che il contratto fosse concluso, il venditore aveva già ricevuto un assegno di 10.650 Euro "*a garanzia del pagamento delle provvigioni*" e lo aveva incassato appena dopo due giorni.

Egli, perciò, aveva compiuto tale operazione prima di aver maturato un qualsiasi diritto a una legittima riscossione. **L'incasso preventivo configura un illecito ai sensi dell'articolo 646 del Codice penale.**

Non avendo concluso l'affare, i contraenti hanno deciso di ricorrere per vie legali, fino a giungere in Cassazione.

L'assegno

La prima motivazione che il ricorrente ha portato alla suprema corte riguarda l'utilizzo che è stato fatto dell'assegno. Egli, infatti, lamenta che esso rappresentasse una idonea **garanzia** per l'affare che le parti stavano trattando, e che quindi potesse essere incassato a titolo idoneo in ogni momento successivo alla sua consegna.

La risposta della Cassazione, invece, si fonda sulla funzione originaria dell'assegno, ossia quella di **titolo di credito**. **Come tale, era destinato a circolare secondo la relativa disciplina. Le parti hanno stravolto la sua finalità, utilizzandolo come garanzia per le obbligazioni pattuite.**

Infatti, **i titoli di credito non sono adatti a garantire l'adempimento delle obbligazioni di un contratto e nemmeno le stesse parti possono modificarne la funzione in virtù della loro autonomia contrattuale.**

La fattispecie, secondo la Cassazione, va dunque necessariamente ricondotta sotto l'ipotesi dell'articolo 646 del Codice penale.

La paura

In secondo luogo, il ricorrente sostiene di aver incassato immediatamente l'assegno perché spinto dal **timore**

di essere derubato. Tale doglianza è ritenuta **infondata** dalla Cassazione, dal momento che l'incasso era avvenuto senza il consenso del secondo contraente.

Perciò, **il versamento dell'importo sul conto corrente costituiva atto in contrasto con ciò che era stato deciso in sede negoziale**. La Corte conclude che il reato emerge dalla *“coscienza e volontà di appropriarsi del denaro o della cosa mobile altrui, posseduta a qualsiasi titolo, sapendo di agire senza averne diritto”*.

Infine, essendo **evidente il dolo soggettivo dell'agente**, il ricorso non può che essere rigettato, e il ricorrente condannato per reato di appropriazione indebita.

(Corte di Cassazione - Seconda Sezione Penale, Sentenza 19 marzo 2018, n. 12577)

TAG: *Titoli di credito, provvigioni, Provvigioni, assegno bancario, agenzia, agente immobiliare, diritto dei contratti e delle obbligazioni, Diritto dell'edilizia e dell'urbanistica, penale*

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.