
ESTREMI

Autorità: Cassazione civile sez. VI
Data: 26 marzo 2012
Numero: n. 4822

CLASSIFICAZIONE

CASSAZIONE CIVILE - Ricorso - forma e contenuto [Vedi tutto](#)

MEDIAZIONE - Provvigione

INTESTAZIONE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FINOCCHIARO Mario	-	Presidente	-
Dott. MASSERA Maurizio	-	Consigliere	-
Dott. SEGRETO Antonio	-	Consigliere	-
Dott. VIVALDI Roberta	-	Consigliere	-
Dott. LANZILLO Raffaella	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ordinanza

sul ricorso 28422-2010 proposto da:

HOTEL GIULIANA SRL (OMISSIS), in persona del legale rappresentante pro tempore, ASSING SPA (OMISSIS), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliate in ROMA, VIA SAN TELESFORO 9, presso lo studio dell'avvocato LAMENSA ALCIDE, che le rappresenta e difende unitamente all'avvocato CASSOL BARBARA giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

IMMOBILIARE CASE ROMANE DI GAUDIO VITO GIOVANNI (OMISSIS), in persona del titolare, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CASSIA 530, presso lo studio dell'avvocato MASCI GIORGIO, che la rappresenta e difende giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3599/2010 della CORTE D'APPELLO di ROMA del 12/05/2010, depositata il 16/09/2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'08/03/2012 dal Consigliere Relatore Dott. RAFFAELLA LANZILLO;

udito l'Avvocato Lamensa Alcide difensore delle ricorrenti che ha chiesto il rinvio alla P.U.;

è presente il P.G. in persona del Dott. COSTANTINO FUCCI che aderisce alla relazione.

La Corte:

FATTO

PREMESSO IN FATTO

- Il 26 gennaio 2012 è stata depositata in Cancelleria la seguente relazione ai sensi dell'art. 380 bis cod. proc. civ.:

"1.- Con la sentenza impugnata in questa sede la Corte di appello di Roma - in riforma della sentenza emessa in primo grado - ha condannato la s.r.l. Hotel Giuliana (acquirente) e la s.p.a. Assing (venditrice) a pagare a G.V.G., titolare dell'impresa Immobiliare Case Romane, le somme rispettivamente di L. 5.005,24 e di Euro 9.296,22, oltre interessi, quali provvigioni per l'attività di mediazione svolta dal G. in relazione alla compravendita di un immobile in (OMISSIS).

Le soccombenti propongono due motivi di ricorso per cassazione.

Resiste il G. con controricorso.

2.- La controversia è sorta dal fatto che il G. - avendo ricevuto nel novembre 1997 incarico dalla Assing di reperire un compratore per l'immobile da essa messo in vendita al prezzo di L. 1.200.000.000 - ha messo in relazione la venditrice con la s.r.l.

Hotel Giuliana, interessata all'acquisto, ma l'affare non si è concluso poiché le parti non hanno raggiunto un accordo sul prezzo.

Solo nel febbraio 1999 - essendo già scaduto l'incarico conferito al mediatore - la vendita del suddetto immobile è stata conclusa fra le medesime parti per il prezzo di L.

969.150.000, con l'intervento di altro mediatore.

Le parti contraenti hanno rifiutato di pagare il compenso al G., affermando che l'affare non si è concluso per effetto del suo intervento.

Il Tribunale di Roma ha respinto la domanda di pagamento.

La Corte di appello ha invece ritenuto che il mediatore abbia svolto attività utile al fine della conclusione dell'affare, non solo perchè ha messo per la prima volta in contatto la venditrice con la compratrice, ma anche perchè ha svolto attività di pubblicizzazione

dell'offerta e di visita dell'immobile, fino ad indurre l'Hotel Giuliana a formulare un'offerta scritta di acquisto per il prezzo di L. 900 milioni; prezzo poi verbalmente innalzato a L. 1.050.000.000, che la venditrice non aveva accettato. Ha soggiunto che anche dopo la scadenza dell'incarico il G. ha continuato ad interessarsi dell'affare poichè Assing si era impegnata a pagargli comunque la provvigione, se avesse reperito un compratore.

2. - Con il primo motivo, denunciando omessa od insufficiente motivazione, le ricorrenti assumono che la Corte di appello ha trascurato di considerare che il prezzo pattuito per l'acquisto è diverso da quello proposto dal G.; che è trascorso quasi un anno di tempo fra la scadenza dell'incarico e la conclusione del contratto, e che la conclusione è stata favorita dall'intervento di altro mediatore; che per di più il G. ha trascurato ogni ulteriore contatto con l'Hotel Giuliana dopo il fallimento della trattativa iniziale, dedicandosi alla ricerca di altro compratore; che l'iniziativa del successivo mediatore (certo Z.) non è in alcun modo ricollegabile all'attività svolta in precedenza dal G..

2.1. - Il motivo è inammissibile, prima ancora che manifestamente infondato, sia perchè si limita a mettere in questione le valutazioni di merito in base alle quali la Corte di appello ha ritenuto che la conclusione del contratto sia riconducibile all'attività svolta dal G.; sia ai sensi dell'art. 360 bis c.p.c., n. 1, poichè la sentenza impugnata si è uniformata - nell'assumere la sua decisione - ai criteri di valutazione normalmente seguiti dalla consolidata giurisprudenza di questa Corte.

E' noto che l'accertamento del nesso causale è frutto di un giudizio di merito, che il giudice formula sulla base della sua valutazione delle acquisizioni istruttorie e in base al principio del suo libero convincimento.

Trattasi di giudizio non suscettibile di riesame in sede di legittimità se non sotto il profilo dei vizi di motivazione: vizi che debbono essere ravvisati nell'insufficienza della motivazione o nella sua intrinseca illogicità; non nel mero dissenso dal merito della soluzione.

La sentenza impugnata risulta più che congruente e logicamente motivata.

Essa ha rilevato che fu il G. a reperire il compratore dell'immobile ed a mettere in contatto fra loro le parti che sono poi pervenute alla conclusione della compravendita; che è irrilevante il fatto che egli non fosse riuscito a fare accettare alla venditrice un prezzo inferiore a quello inizialmente richiesto, considerato che poi l'immobile è stato effettivamente venduto ad un prezzo inferiore.

La decisione avrebbe potuto considerarsi discutibile se - con altro mediatore - il venditore avesse accettato lo stesso prezzo che aveva inizialmente rifiutato con l'intermediazione del G., o se a quest'ultimo fossero imputabili specifiche inadempienze, idonee a giustificare la mancata conclusione dell'accordo con il suo intervento.

La circostanza, per contro, che l'immobile sia stato venduto a distanza di quasi un anno dall'inizio delle trattative e per un prezzo largamente inferiore a quello originariamente richiesto dimostra, se mai, che è stato il venditore a recedere dalla rigidità delle iniziali posizioni; non il mediatore ad essersi reso impari al compito.

In casi analoghi la giurisprudenza ha più volte deciso che anche la semplice attività consistente nel reperimento e nella indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, legittima il diritto alla provvigione, sempre che la descritta attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore, e poi valorizzata dalle parti; e che - una volta concluso l'affare - è irrilevante e non consente di escludere il nesso causale fra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare la circostanza che la trattativa si sia conclusa a condizioni diverse e con l'intervento di altro mediatore (Cass. civ. Sez. 3, 25 febbraio 2000 n. 2136, citata dalla sentenza impugnata, nonchè Cass. civ. Sez. 3, 2 agosto 2001 n. 10606 e 17 maggio 2002 n. 7253).

E' altresì irrilevante la circostanza che l'affare sia stato concluso dopo la scadenza dell'incarico conferito al mediatore, qualora il contratto sia intervenuto fra le stesse parti che il mediatore aveva messo in relazione (Cass. civ. Sez. 3, 18 settembre 2008 n. 23842).

3. - Con il secondo motivo le ricorrenti denunciano violazione di varie norme in tema di mediazione ed in particolare dell'art. 1758 cod. civ., sul rilievo che la provvigione avrebbe dovuto essere ridotta, in considerazione del fatto che l'affare è stato concluso con la partecipazione di altro mediatore.

3.1. - Il motivo è inammissibile per difetto di autosufficienza, poichè il ricorso non specifica se, in quale data e tramite quali atti, la domanda di riduzione della provvigione sia stata proposta in sede di merito e se siano stati illustrati e dimostrati i presupposti di fatto per l'applicazione dell'art. 1758 cod. civ..

La sentenza impugnata non menziona affatto la questione e la domanda di riduzione neppure risulta essere stata formulata, quanto meno in subordine, fra le conclusioni assunte dalle parti in appello e riportate nella sentenza.

E' noto che, ove una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga detta questione in sede di legittimità ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di Cassazione di controllare la veridicità di tale affermazione (Cass. civ. Sez. 3, 12 luglio 2005 n. 14590; Cass. civ. Sez. Lav. 28 luglio 2008 n. 20518).

6. - Propongo che il ricorso sia rigettato, con provvedimento in camera di consiglio". - La relazione è stata comunicata al pubblico ministero e ai difensori delle parti.

- Il P.G. non ha depositato conclusioni scritte.

- Le ricorrenti hanno depositato memoria.

DIRITTO

CONSIDERATO IN DIRITTO

Il Collegio, all'esito dell'esame del ricorso, ha condiviso la soluzione e gli argomenti prospettati dal relatore, che le argomentazioni difensive contenute nella memoria non valgono a disattendere. Non vi è alcuna contraddizione fra il rilievo dell'inammissibilità del

primo motivo e la richiesta di rigetto del ricorso, sia perchè la relazione ha ritenuto il motivo sia inammissibile, sia anche infondato; sia perchè l'inammissibilità si riferisce al singolo motivo ed il dispositivo di rigetto si riferisce al ricorso nel suo complesso (a parte l'irrelevanza della critica al fine di dimostrare la fondatezza delle ragioni delle ricorrenti). La giurisprudenza citata nella relazione non è solo la sentenza 25 febbraio 2000 n. 2136, che è peraltro in termini agli effetti per cui è stata citata, cioè al fine di dimostrare che la Corte di appello ha correttamente individuato i presupposti a cui è subordinato il diritto del mediatore alla provvigione, anche nel caso in cui non abbia partecipato alla conclusione dell'affare.

Le censure prospettate come violazione degli artt. 1755 e 1758 cod. civ. hanno in realtà per oggetto l'accertamento dei fatti e le valutazioni in base alle quali la Corte di appello ha ritenuto che l'attività svolta dal mediatore abbia avuto un risultato utile.

Trattasi di accertamenti e valutazioni conformi ai criteri più volte enunciati dalla giurisprudenza in materia e congruamente e logicamente motivati.

Quanto al secondo motivo, le circostanze indicate nella memoria non valgono a dimostrare che sia stata proposta in sede di merito specifica domanda di riduzione del compenso spettante al mediatore, in considerazione dell'intervento di altro mediatore (deduzioni che peraltro avrebbero dovuto essere contenute nel ricorso e non solo nella memoria).

La sentenza impugnata non ha fatto parola di una domanda di tal genere ed ha menzionato l'art. 1758 cod. civ. a tutt'altro proposito, cioè in relazione al problema del nesso causale fra l'attività svolta dal G. e la conclusione del contratto, allo scopo di disattendere la tesi delle ricorrenti secondo cui l'intervento del mediatore Z. sarebbe stato tale da interrompere il nesso causale.

La sentenza conclude infatti: "non vi è tu atti alcun elemento da cui desumere l'attività svolta dallo Z. e l'eventuale efficienza causale della stessa, diversa o più determinante di quella del G., al fine della conclusione della compravendita in questione" (cfr. pag. 6): motivazione che peraltro avrebbe giustificato il rigetto della domanda di riduzione del compenso, anche se fosse stata proposta.

Il ricorso deve essere rigettato.

Le spese del presente giudizio, liquidate nel dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

P.Q.M.

La Corte di cassazione rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate complessivamente in Euro 1.800,00, di cui Euro 200,00 per esborsi ed 1.600,00 per onorari; oltre al rimborso delle spese generali ed agli accessori previdenziali e fiscali di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Sesta Civile, il 8 marzo 2012.
Depositato in Cancelleria il 26 marzo 2012

Cassazione civile sez. VI, 26 marzo 2012, n. 4822

Utente: Univ. degli Studi di Bologna Univ. degli Studi di Bologna

Tutti i diritti riservati - © copyright 2012 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.