



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

LORENZO ORILIA	Presidente
LINALISA CAVALLINO	Consigliere
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere
MAURO CRISCUOLO	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere Rel.

MEDIAZIONE

R.G. N. 30663/2019

CC – 18/10/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 30663/2019 proposto da:

MASSIMO, elettivamente domiciliato in Roma via Appiano
n. 8, presso lo studio dell'avvocato

- Ricorrente -

Contro

IMMOBILIARE NUOVA DI STEFANIA E CO. SAS.

- Intimata -

Avverso la sentenza della Corte d'appello di Perugia n. 143/2019
depositata il 06/03/2019.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella camera
di consiglio del 18 ottobre 2023.

Rilevato che:

1. Massimo (insieme con Katuscia in relazione
alla quale il processo è stato dichiarato estinto) ha proposto



opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 711/2009, per un ammontare di euro 13.400,00, emesso dal Tribunale di Terni a favore della Società Immobiliare Nuova di Giampiero e C. S.a.s. (successivamente, Immobiliare Nuova di Stefania e Co. S.a.s.) per il pagamento della provvigione per la mediazione riguardante il contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso tra Beatrice Immobiliare S.r.l. (promittente venditrice) e (promissari acquirenti);

2. il Tribunale di Terni ha rigettato l'opposizione, con sentenza n. 676/2016, resa nel contraddittorio delle parti, che è stata confermata dalla Corte d'appello di Perugia, con la sentenza indicata in epigrafe, fondata (per quanto qui rileva) sulle seguenti ragioni: (i) il motivo di appello concernente l'asserita incompatibilità (art. 5, comma 3, legge 3 febbraio 1989, n. 39) del signor che, oltre a essere iscritto all'albo dei mediatori era anche imprenditore, è da disattendere sia perché, per giurisprudenza costante, tale incompatibilità è causa di cancellazione dall'albo dei mediatori, ma non incide sul rapporto di mediazione, sia perché la mediazione è stata svolta personalmente da Stefania dipendente della società attrice, regolarmente iscritta nell'albo dei mediatori immobiliari; (ii) è privo di fondamento anche il secondo motivo di appello in quanto il Tribunale ha reputato inutilizzabile la deposizione di Gabriella in ordine alla sussistenza (invocata dall'appellante) di un diverso accordo sull'entità della provvigione; (iii) il Tribunale ha offerto adeguata motivazione, basata sull'accurato scrutinio della prova testimoniale, circa il ruolo di mediatrice svolto nella vicenda da Stefania (prima dipendente e successivamente legale rappresentante della Immobiliare Nuova di Stefania e Co. S.a.s.), contestata dall'appellante;



3. Massimo _____ ricorre, con cinque motivi, illustrati da memoria, per la cassazione della sentenza d'appello; l'Immobiliare Nuova di _____ Stefania e Co. S.a.s. è rimasta intimata;

Considerato che:

1. con il primo motivo di ricorso [«I) Nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360, n. 4 cpc per mancata motivazione della sentenza di appello e violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, n. 3 cpc in relazione agli articoli 5 comma 3 della l. 39/1989, 19 del dm 452/1990 e 1418 cc»], il ricorrente, in primo luogo, deduce la nullità della sentenza per motivazione apparente in quanto non illustrerebbe la ragione per la quale è stata disattesa l'eccezione dell'appellante di incompatibilità di Giampiero _____ a svolgere il ruolo di mediatore. In secondo luogo, la parte lamenta l'errore di diritto del giudice di appello che, da un lato, non ha rilevato che l'autorità amministrativa (la camera di commercio) aveva accertato che il signor _____ era incompatibile con il ruolo di mediatore già in epoca anteriore all'attività di intermediazione oggetto del giudizio; dall'altro, ha trascurato che quest'ultimo aveva ammesso la violazione, il che era sufficiente a determinare la nullità del contratto di mediazione in esame;

1.1. il motivo, articolato (al pari dei successivi mezzi di impugnazione) in due diverse censure, non è fondato;

1.2. con riferimento alla carenza strutturale della motivazione, è dato rilevare che la sentenza d'appello reca una motivazione chiara e sintetica (cfr. punto n. 2 (i) del "Rilevato che") che soddisfa senz'altro il requisito del "minimo costituzionale", come delineato dalla giurisprudenza di questa Corte (*ex multis*, Cass. Sez. U. 27/12/2019, n. 34476, la quale cita, in motivazione, Cass. Sez. U., 07/04/2014, n. 8053; Sez. U. 18/04/2018, n. 9558; Sez. U. 31/12/2018, n. 33679) per la quale «nel giudizio di legittimità è denunciabile solo l'anomalia



motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, in quanto attiene all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali: tale anomalia si esaurisce nella mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico, nella motivazione apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione»;

1.3. non ricorre neppure il prospettato errore di diritto. Invero, il giudice di merito, con accertamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità ed in sé dirimente, ha stabilito che l'attività di mediazione è stata svolta da Stefania Sotto altro profilo, la sentenza d'appello fa proprio il condivisibile principio di diritto per il quale «[i]l diritto del mediatore iscritto nel relativo ruolo professionale alla provvigione non viene meno per il fatto che egli si sia successivamente iscritto anche ad un altro albo professionale, in quanto, sebbene l'art. 5, comma primo, lett. e) della legge 3 febbraio 1989, n. 39 [...] abbia dichiarato incompatibile l'iscrizione in altri albi con l'attività di mediatore, tale incompatibilità rileva solo come causa di cancellazione dal ruolo dei mediatori, e non come causa di nullità del contratto di mediazione» (Cass. 14/04/2005, n. 7759);

2. con il secondo motivo [«II) Nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360, n. 4 cpc per mancata motivazione della sentenza di appello e violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, n. 3 cpc in relazione agli articoli 112 cpc e 244, 253 cpc, nonché 2697 cc»], il ricorrente, in primo luogo, deduce la nullità della sentenza d'appello che non illustra le ragioni per le quali ha condiviso la decisione di primo grado che, a sua volta, ha



dichiarato inutilizzabile la testimonianza di Gabriella la quale ha riferito sul tema dell'accordo delle parti sulla determinazione della provvigione. In secondo luogo, egli lamenta l'errore di diritto commesso dai giudici di merito, che hanno negato l'utilizzabilità di tale testimonianza perché resa su circostanze estranee ai capitoli di prova ammessi, senza considerare che, ai sensi dell'art. 253, cod. proc. civ., il giudice può rivolgere al teste tutte le domande che ritiene utili a chiarire i fatti;

2.1. il motivo, articolato in due distinte censure, non è fondato;

2.2. la sentenza reca una motivazione che soddisfa il "minimo costituzionale"; inoltre, essa è conforme a diritto nella parte in cui avalla la statuizione del primo giudice che, con riferimento all'entità della provvigione, ha ritenuto inutilizzabili le dichiarazioni della teste

in quanto estranee ai capitoli di prova ammessi. Per il principio della disponibilità della prova, secondo quanto richiesto negli artt. 230 e 244, cod. proc. civ., le prove per interrogatorio formale e per testi debbono essere dedotte per articoli separati e specifici, sotto comminatoria di inammissibilità della richiesta di ammissione del mezzo istruttorio (*ex multis*, Cass. 07/06/2011, n. 12292). Pertanto, non è ammissibile che il teste deponga su fatti estranei ai capitoli di prova ammessi; inoltre, a norma dell'art. 253, cod. proc. civ., il giudice può rivolgere al teste, d'ufficio o su istanza di parte, tutte domande che ritieni utili a chiarire i fatti sui quali il teste è chiamato a deporre, ma non ha il potere di interrogare il teste su fatti e circostanze non ricompresi nei capitoli di prova dedotti dalle parti e ammessi;

3. con il terzo motivo [«III) Nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360, n. 4 cpc per mancata motivazione della sentenza di appello e violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, n. 3 cpc in relazione all'art. 115 cpc nonché 2697



cc»], il ricorrente denuncia la nullità e l'“ingiustizia” della sentenza, nella parte in cui viene attribuito il ruolo di mediatrice a Stefania (prima come dipendente e poi come legale rappresentante dell'Immobiliare Nuova di Stefania e Co. S.a.s.), sebbene i testi escussi abbiano univocamente riferito che il signor legale rappresentante della società attrice, è stato il soggetto di riferimento della trattativa, sia che abbia agito direttamente sia che abbia incaricato un proprio dipendente di occuparsene;

3.1. il complesso motivo è in parte non fondato ed in parte inammissibile;

3.2. dal primo punto di vista (infondatezza del motivo), quanto al vizio strutturale della motivazione, è il caso di sottolineare nuovamente che essa soddisfa il “minimo costituzionale”;

3.3. dal secondo punto di vista (inammissibilità del motivo), è utile mettere in evidenza che, per la giurisprudenza di legittimità (cfr., da ultimo, Cass. 4/05/2023, n. 11671, in continuità con Sez. U, sentenza n. 20867 del 30/09/2020 (Rv. 659037 - 02)) [«l'art. 2697 c.c. [...] viene in considerazione solo nell'ipotesi [che non ricorre nella vicenda processuale in esame, n.d.r.] in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era gravata in base alla scissione della fattispecie in fatti costitutivi e mere eccezioni (Cass. 13395/2018; Cass. 26769/2018), non quando, sulla base del materiale istruttorio, abbia ritenuto provato il credito in contestazione, nell'esercizio del potere di prudente apprezzamento delle risultanze processuali (Cass. 18092/2020; Cass. 13395/2018; Cass. 15107/2013)». Del pari da disattendere è la censura concernente la violazione dell'art. 115, cod. proc. civ., alla luce del principio di diritto secondo cui «[i]n tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione



della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio) [il che nel caso di specie non è accaduto, n.d.r.], mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c.» (in senso conforme, *ex multis*, Cass. 10/06/2016, n. 11892; Cass. 11/10/2016, n. 20382; Cass. 28/02/2018, n. 4699; Cass. 03/11/2020, n. 24395; Cass. 26/10/2021, n. 30173);

4. il quarto motivo [«IV) Nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360, n. 4 cpc per mancata motivazione della sentenza di appello e violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, n. 3 cpc in relazione all'art. 1755 cc ed all'art. 6 l. 39/1989»], poggia sulla premessa che la sentenza d'appello, laddove afferma che il diritto alla provvigione del mediatore sorge anche se le parti hanno stipulato un contratto preliminare, a prescindere dal fatto che successivamente detto vincolo contrattuale venga meno, non coglie l'effettivo contenuto del "capo di gravame" (cfr. pag. 20 del ricorso per cassazione). Il ricorrente rimarca che il suo rilievo critico era di tutt'altro tenore: in particolare, egli aveva contestato il *quantum* della pretesa di controparte in ragione del fatto che, a norma dell'art. 1755, cod. civ., in mancanza di prova della pattuizione della misura della provvigione e dell'esistenza di tariffe professionali o di usi locali (come nel nostro caso), il giudice determina la provvigione secondo equità;

4.1. il motivo è inammissibile;

4.2. si tratta infatti di una questione nuova, che non risulta essere stata esaminata dal giudice d'appello e che non risulta neppure



essere stata oggetto di motivo d'appello (cfr. l'elencazione dei quattro motivi di appello a pag. 4 della sentenza impugnata). Come ricorda Cass. 27/09/2023, n. 27474 (che, in motivazione, menziona Cass. n. 32804/2019), qualora una questione giuridica, implicante un accertamento di fatto, non risulti trattata nella sentenza impugnata, il ricorrente che la proponga in sede di legittimità, onde non incorrere nell'inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto. Sotto un diverso profilo, in precedenza era stato affermato che «[è] inammissibile, per violazione del criterio dell'autosufficienza, il ricorso per cassazione con il quale si lamenti la mancata pronuncia del giudice di appello su uno o più motivi di gravame, se essi non siano compiutamente riportati nella loro integralità nel ricorso, sì da consentire alla Corte di verificare che le questioni sottoposte non siano "nuove" e di valutare la fondatezza dei motivi stessi senza dover procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte» (Cass. 20/08/2015, n. 17049);

5. con il quinto motivo [«V) Nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360, n. 4 cpc per mancata motivazione della sentenza di appello e violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, n. 3 cpc in relazione agli articoli 1401 cc e 100 cpc»], il ricorrente censura la sentenza impugnata che non ha colto che egli aveva eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva, quale debitore contrattuale della società opposta, in ragione del fatto che l'immobile era stato ceduto alla Fratini 55 S.a.s., conformemente alla previsione del preliminare di compravendita, concluso "per sé o per persona fisica e/o giuridica da nominare", ragion per cui l'attrice sostanziale avrebbe dovuto rivolgere la propria pretesa nei confronti della società acquirente;



5.1. il motivo è infondato;

5.2. la Corte di Perugia ha affermato di condividere l'orientamento giurisprudenziale per il quale il diritto alla mediazione sorge in capo al mediatore quando la conclusione dell'affare si ponga in relazione con l'opera dello stesso, essendo a tal fine sufficienti anche la mera segnalazione dell'affare, l'indicazione di uno dei contraenti, nonché la valida stipulazione di un contratto preliminare. La Corte di merito ha ben risolto la questione della maturazione del diritto alla provvigione dovendosi al riguardo dare seguito al consolidato indirizzo di legittimità che ha ripetutamente affermato che, al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare può ritenersi concluso quando tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932, cod. civ., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato (Cass. Sez. 2, n. 30083 del 2019; Sez. 2, n. 39377 del 2021; Sez. 2, n. 15559 del 2022; Sez. 2, n. 15577 del 2022; Sez. 2, n. 17396 del 2022; Sez. 2, n. 20132 del 2022; Sez. 2, n. 24533 del 2022; Sez. 6-2, n. 28879 del 2022; Sez. 2, n. 7628 del 2023; Sez. 2, n. 17919 del 2023). Inoltre, è stato chiarito (cfr. Cass. 21/05/2010, n. 12527) che, «in tema di contratto di mediazione, l'affare - da intendersi nel senso di qualsiasi operazione economica generatrice di un rapporto obbligatorio - deve ritenersi concluso, per effetto della "messa in relazione" da parte del mediatore, quando si costituisca un vincolo giuridico che abiliti ciascuna delle parti ad agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno; ne consegue che, ai fini del riconoscimento al mediatore del diritto alla provvigione, è sufficiente che la sua attività costituisca l'antecedente necessario per pervenire, anche attraverso fasi e atti strumentali, alla



conclusione dell'affare, rimanendo irrilevante che le parti originarie sostituiscano altri a sé nell'operazione conclusiva, ovvero una parte sia receduta dal preliminare. (Nella specie, la S.C. ha, perciò, accolto il ricorso del mediatore e cassato con rinvio la sentenza impugnata, che aveva negato il diritto del ricorrente alla percezione della provvigione malgrado avesse messo in relazione le parti per la stipula del preliminare, non potendosi ritenere ostativi in proposito né il successivo recesso di una delle parti originarie né la circostanza che l'affare fosse stato poi definitivamente concluso con altro soggetto)»;

6. in conclusione, il ricorso va rigettato;

7. nulla si dispone sulle spese del giudizio di legittimità, nel quale la parte vittoriosa è rimasta inerte;

8. ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto;

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, in data 18 ottobre 2023.

Il Presidente

Lorenzo Orilia

