

Civile Ord. Sez. 6 Num. 22426 Anno 2020

Presidente: COSENTINO ANTONELLO

Relatore: GIANNACCARI ROSSANA

Data pubblicazione: 16/10/2020

ORDINANZA

sul ricorso 15110-2019 proposto da:

VERONESI NARA, in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale agenzia immobiliare, elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato MICHELE MENSI;

- *ricorrente* -

contro

CLARICE MANNUCCI, elettivamente domiciliata in ROMA, LARGO NICOLA SPINELLI 5, presso lo studio dell'avvocato CLEMENTE MARIA MANNUCCI che la rappresenta e difende;

- *controricorrente* -

contro

LESSONA BARBARA;

- *intimata* -

avverso la sentenza n. 604/2019 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 14/03/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 03/06/2020 dal Consigliere Relatore Dott. ROSSANA GIANNACCARI.

Rilevato che:

- con atto di citazione ritualmente notificato, l'Agenzia Immobiliare Nara Veronesi adiva il Tribunale di Grosseto al fine di veder accertato il proprio diritto alla provvigione per l'attività di mediazione svolta nell'operazione negoziale di cessione di un contratto preliminare perfezionatosi, in data 19.09.2008, tra la Lessona Barbara e Mannucci Clarice. Nel ripercorrere la genesi del diritto alla provvigione invocato, parte attrice deduceva che Lessona Barbara aveva originariamente stipulato un contratto preliminare di compravendita di un immobile – denominato Casale 5, sito in Capalbio Scalo – con la società Case di Capalbio S.r.l., in virtù del quale si impegnava ad acquistare il bene oggetto di negoziazione. Successivamente a detta stipula, la Lessona cedeva la propria posizione contrattuale a terzi e, a tal fine, contattava l'agenzia Immobiliare Nara Veronesi, che individuava la Mannucci Clarice quale potenziale contraente interessato al perfezionamento dell'operazione negoziale promossa e, per l'effetto, accompagnava la suddetta, in tre diverse occasioni, a visionare l'appartamento. In seguito, l'Agenzia non veniva in alcun modo interessata dagli sviluppi della trattativa immobiliare che, a sua insaputa, conducevano alla stipula, datata 19.09.2008, del negozio di cessione della posizione contrattuale, in forza del quale la Mannucci succedeva alla Lessona nella qualità di promissaria acquirente dell'immobile, corrispondendo alla controparte l'importo di € 100.000,00;
- si costituivano ritualmente in giudizio la Lessona Barbara e la Mannucci Clarice, chiedendo il rigetto della domanda attorea per non aver l'agenzia

Immobiliare svolto alcuna attività di intermediazione nell'operazione negoziale perfezionatasi tra le stesse, che si era concluso per il tramite di altro mediatore;

- il Tribunale, ritenuto rilevante l'apporto fornito dall'Agenzia Immobiliare nell'operazione di cessione del preliminare, ai sensi dell'art. 1755 c.c., condannava ciascuna delle parti intermedie al pagamento in favore dell'Agenzia Immobiliare Nara Veronesi di € 1.500,00 a titolo di provvigione;
- avverso tale statuizione interponeva appello l'agenzia Immobiliare Nara Veronesi, cui resistevano, proponendo appello incidentale Lessona Barbara e Mannucci Clarice, sostenendo che l'agenzia Immobiliare Nara Veronesi non aveva svolto alcuna attività di mediazione causalmente ricollegabile al perfezionamento del contratto di cessione del preliminare;
- con sentenza n. 606/2019, pubblicata il 14.03.2019, la Corte d'Appello di Firenze rigettava l'appello principale proposto dall'Agenzia Immobiliare Nara Veronesi, accogliendo, di contro, il gravame proposto in via incidentale dalle parti appellate;
- a sostegno della statuizione adottata, il giudice di merito rilevava come l'attività espletata dall'agenzia immobiliare non fosse causalmente ricollegabile alla conclusione dell'affare di cessione del preliminare, cui le parti contraenti sarebbero addivenute per effetto di iniziative nuove, prive di alcun tipo di collegamento con la precedente attività, posta in essere dall'agente di messa in relazione degli intermediari. Nel motivare la suddetta decisione, la Corte d'appello enucleava il principio secondo cui la dimostrazione della sussistenza di un nesso di causalità tra attività del mediatore e conclusione dell'affare, necessario ai fini del riconoscimento della provvigione, non può limitarsi alla mera allegazione di una successione cronologica tra il contributo fornito dal mediatore ed il successivo perfezionamento dell'accordo cui l'attività di mediazione era preordinata, dovendo aversi riguardo piuttosto alla concreta efficacia e dipendenza dell'attività espletata dall'intermediario rispetto alla successiva conclusione dell'affare. In applicazione di siffatto principio, la Corte di

merito, dando rilievo alla circostanza, evidenziata dalle parti appellate, che l'agenzia non era stata nemmeno in grado di indicare con precisione, su sollecitazione della Mannucci, il prezzo dell'immobile, respingeva l'appello principale, dichiarando che nulla era dovuto all'Agenzia a titolo di provvigione;

- per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso l'Agenzia Immobiliare Nara Veronesi sulla base di due motivi;
- ha resistito con controricorso la Mannucci Clarice;
- il relatore ha formulato, ai sensi dell'art.380 bis c.p.c., proposta di manifesta fondatezza del ricorso;
- in prossimità dell'udienza camerale, il ricorrente ha depositato memorie illustrative;

Considerato che:

- con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. degli artt. 1755 e 2697 c.c., con conseguente illogicità e contraddittorietà manifesta della motivazione della sentenza per non aver la corte di merito fatto corretta applicazione del principio permeante la materia della mediazione, in forza del quale, ai fini del riconoscimento del diritto alla provvigione, il mediatore è tenuto esclusivamente a dimostrare l'esistenza di un nesso di causalità tra la conclusione dell'affare e l'attività da questi svolta, in assenza della quale, secondo il criterio della *condicio sine qua non*, i contraenti non sarebbero addivenuti al perfezionamento dell'operazione negoziale. Di contro, la Corte adita, pur avendo riconosciuto l'espletamento di un'attività di messa in relazione dei contraenti imputabile all'agenzia immobiliare, ha, tuttavia, ritenuto interrotto il nesso eziologico, considerando decisiva, a tal riguardo, la circostanza, emersa dall'istruttoria espletata, che l'agenzia non sarebbe stata in grado di indicare con precisione il prezzo dell'immobile richiesto dalla Mannucci, non fornendo, con tale condotta, quel contributo indispensabile per la conclusione dell'affare;
- il motivo è infondato;

- questo giudice di legittimità, secondo un consolidato indirizzo interpretativo ha già più volte stabilito che il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare si pone in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta;
- è stato precisato che non è richiesto che tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo ma è sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti contraenti complesso e protratto nel tempo, la "messa in relazione" ad opera del mediatore costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, anche attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione dell'affare medesimo (Cass. 10606/2001; Cass. 6703/2001; Cass. 2136/2000; Cass. 7048/97; Cass. 9350/90; Cass. 5360/88);
- la prestazione del mediatore può, infatti, esaurirsi nel ritrovamento e nella indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipulazione del contratto, sempre che questo possa ritenersi conseguenza prossima o remota dell'opera dell'intermediario tale che senza di essa, secondo il principio della causalità adeguata, il contratto stesso non si sarebbe concluso;
- l'accertamento sull'esistenza del rapporto di causalità tra la conclusione dell'affare e l'attività svolta dal mediatore, si riduce ad una *quaestio facti* rimessa all'apprezzamento del giudice di merito, insindacabile in Cassazione, se informato, come nella specie, ad esatti criteri logici e di diritto (Cass. civ. 22.11.2008, n. 3438, Cass., 18.9.2008, n. 23842; Cass., 23.4.1999, n. 4043);
- la corte di merito si è uniformata ai suddetti principi di diritto e, con apprezzamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità, ha accertato l'assenza del contributo causale del mediatore in ordine al perfezionamento dell'accordo contrattuale di cessione del preliminare tra le parti; infatti, pur avendo la società di mediazione messo in contatto le parti intermedie, facendo visionare alla Mannucci il complesso edilizio oggetto di negoziazione, il contributo dalla stessa fornito, alla luce

dell'istruttoria espletata, non assurgeva al rango di antecedente necessario per la conclusione dell'affare. Precisamente, nel motivare siffatta statuizione, la corte di merito, cui è rimessa la valutazione delle prove, ha osservato come, a fronte di plurime richieste di informazioni sul prezzo dell'immobile avanzate dalla parte intermediata, non era stato nemmeno in grado di fornire informazioni chiare e di indicare il prezzo e si era anche rifiutata di accettare la proposta della Mannucci, tanto che quest'ultima si era messa in contatto con la Lessona attraverso un amico comune. A ciò si aggiungeva la circostanza, espressamente ammessa da parte appellante in sede di gravame, secondo cui quest'ultima, dopo aver messo in relazione le parti non si sarebbe più in alcun modo interessata dagli sviluppi della trattativa, che si era conclusa con l'intermediazione della Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A.;

- alla luce di quanto osservato, deve, dunque, ritenersi che la corte distrettuale abbia fatto corretta applicazione della disciplina applicabile, aderendo all'orientamento a mente del quale "non sussiste alcun diritto alla provvigione in capo al mediatore quando una prima fase delle trattative avviate con l'intervento di quest'ultimo non dia risultato positivo e possa affermarsi che la conclusione dell'affare cui le parti siano successivamente pervenute sia indipendente dall'intervento del mediatore che le abbia poste originariamente in contatto, in quanto la ripresa delle trattative sia intervenuta per effetto di iniziative nuove assolutamente non ricollegabili alle precedenti e da queste condizionate, sicché possa escludersi la rilevanza dell'originario intervento del mediatore (Cass. civ., sez. III, 22.01.2015, n. 1120);
- va dichiarato assorbito il secondo motivo di ricorso, con cui si deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c., per aver il Giudice del gravame arbitrariamente parametrato la misura della provvigione richiesta dall'Agenzia in base ad un valore - € 100.000,00 - che, tuttavia, non veniva invocato da parte attrice nelle proprie conclusioni di merito, dalle quali si evincerebbe che la misura della provvigione rivendicata andava

- determinata in relazione al complessivo valore dell'operazione immobiliare di compravendita;
- il vizio di omessa pronuncia su una domanda o eccezione di merito, che integra una violazione del principio di corrispondenza tra chiesto pronunciato ex art. 112 cod. proc. civ., ricorre quando vi sia omissione di qualsiasi decisione su di un capo di domanda, intendendosi per capo di domanda ogni richiesta delle parti diretta ad ottenere l'attuazione in concreto di una volontà di legge che garantisca un bene all'attore o al convenuto e, in genere, ogni istanza che abbia un contenuto concreto formulato in conclusione specifica, sulla quale deve essere emessa pronuncia di accoglimento o di rigetto» (Cass. civ., Sez. 5, Sentenza n. 7653 del 16/05/2012).
 - nel caso di specie, la Corte d'appello, nel rigettare il gravame proposto da parte appellante, ha correttamente concluso per l'assorbimento della questione concernente la misura della provvigione nella statuizione avente ad oggetto l'insussistenza del diritto al riconoscimento della stessa:
 - si tratta di un'ipotesi di assorbimento improprio, configurabile nel caso in cui la decisione di una questione escluda la necessità o la possibilità di provvedere in ordine ad altre, che impedisce di ritenere sussistente il vizio di omessa pronuncia, il quale, presupponendo l'assoluta mancanza del provvedimento del giudice indispensabile per la soluzione del caso concreto, non è ravvisabile, allorquando, come nel caso di specie, una questione sia stata espressamente o implicitamente ritenuta assorbita da altre statuizioni della sentenza (cfr. Cass. civ., sez. lav., 26.01.2016, n. 1360; Cass. civ., sez. V, 20.02.2015, n. 3417; Cass. civ., sez. III, 25.09.2012, n. 16254);
 - il ricorso va, pertanto rigettato.
 - le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.
 - ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto

per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 2.900,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 3 giugno 2020.

Il Presidente
Antonello Cosentino

Il Funzionario Competente
Innocenzo BALISTÀ

Corte di Cassazione - copia non ufficiale