

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE  
SOTTOSEZIONE 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. **FINOCCHIARO Mario** - Presidente -  
Dott. **AMENDOLA Adelaide** - Consigliere -  
Dott. **AMBROSTO Annamaria** - Consigliere -  
Dott. **DE STEFANO Franco** - Consigliere -  
Dott. **BARRECA Giuseppina Luciana** - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ordinanza**

sul ricorso 19711/2013 proposto da:

A.M. ((OMISSIS)) elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ((OMISSIS)), presso lo studio dell'avvocato ((OMISSIS)), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ((OMISSIS)) giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

**Contro**

M.F., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ((OMISSIS)), presso lo studio dell'avvocato ((OMISSIS)), che lo rappresenta e difende giusta procura a margine del controricorso e ricorso incidentale;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 2730/2013 della CORTE D'APPELLO di ROMA del 25/03/2013, depositata il 14/05/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/07/2014 dal Consigliere Relatore Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA.

**FATTO**

È stata depositata in cancelleria la seguente relazione:

"1.- Il Sig. M. proponeva opposizione avverso il precetto notificatogli dal Sig. A. , contestando il diritto di quest'ultimo a procedere a esecuzione forzata.

A fondamento della propria opposizione, il Sig. M. deduceva, in primo luogo, che egli aveva consegnato, a garanzia della provvigione, quale corrispettivo spettante al Sig. A. per la prestazione resa, un assegno privo di data, e, pertanto, il precetto era nullo per inesistenza di titolo esecutivo.

In secondo luogo, rilevava che l'attività di mediazione era stata svolta da ausiliari del Sig. A. non iscritti nell'albo di cui alla l. 39 del 1989; da ciò, desumeva l'insussistenza del diritto del Sig. A. di percepire la provvigione.

Si costituiva in giudizio il Sig. A., il quale fondava la propria difesa sul rogito notarile, nel quale il Sig. M. affermava che la compravendita dell'immobile era avvenuta con l'intervento del mediatore immobiliare, il Sig. A..

Il Tribunale di Roma respingeva l'opposizione proposta e accoglieva la domanda risarcitoria ex art. 96 c.p.c. avanzata dal Sig. A..

1.1.- Il Sig. M. proponeva appello dinanzi la Corte d'Appello di Roma, la quale ha accolto l'opposizione a precetto, limitatamente al profilo della mancanza di titolo esecutivo, accertata l'incompletezza dell'assegno posto a fondamento dell'azione esecutiva (in quanto l'assegno privo di data, non essendo emesso nelle forme previste dalla legge non è idoneo a fondare un'azione esecutiva) e ha respinto, invece, il motivo concernente la nullità del contratto di mediazione, reputando che l'attività di mediazione vera e propria fosse stata svolta dall'A., non rilevando che questi si fosse avvalso di ausiliari per attività accessorie di segreteria o di assistenza.

1.2.- A.M. propone ricorso principale con un solo motivo.

M.F. resiste con controricorso e propone ricorso incidentale con due motivi.

2.- Con l'unico motivo di ricorso, il Sig. A. deduce la violazione degli artt. 116 cod. proc. civ. e 2700 cod. civ., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ..

Il ricorrente afferma che la Corte di Appello avrebbe errato nel valutare la dichiarazione resa dalle parti dinanzi al notaio, dalla quale risultava che il pagamento dell'attività di mediazione era stato effettuato con assegno bancario emesso in data 7 giugno 2006. Il Sig. A., deduce, infatti, che in presenza di atto pubblico fanno piena prova le dichiarazioni delle parti che il pubblico ufficiale attesti essere avvenute in sua presenza, sicché il giudice di merito non avrebbe potuto liberamente apprezzare le risultanze dell'atto pubblico, ma avrebbe dovuto attribuire ad esse valore di prova legale, quanto alla autocertificazione resa dal M. dinanzi al notaio.

Il motivo è manifestamente infondato.

La Corte d'Appello ha correttamente valutato l'atto pubblico dedotto in giudizio, in conformità a quanto previsto dall'art. 2700 cod. civ..

Tale norma, infatti, prevede che l'atto pubblico costituisce piena prova della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che l'ha redatto, e delle dichiarazioni delle parti e dei fatti che il pubblico ufficiale attesta essere avvenuti in sua presenza o da lui compiuti.

Da ciò consegue che l'atto pubblico non attesta la veridicità delle dichiarazioni rese dalle parti, le quali, pertanto, possono essere contrastate ed accertate con tutti i mezzi di prova consentiti dalla legge. Al riguardo costituisce orientamento consolidato di questa Corte il principio per cui l'efficacia probatoria privilegiata

dell'atto pubblico, infatti, concerne la provenienza del documento dal pubblico ufficiale ed i fatti che lo stesso pubblico ufficiale attesta essere avvenuti in sua presenza o essere stati da lui personalmente compiuti. La fede privilegiata, viceversa non si estende all'intrinseca veridicità ed esattezza delle dichiarazioni che le parti hanno reso e di cui l'atto pubblico fornisce testuale riscontro; cosicché l'inesattezza o la non corrispondenza al vero delle medesime dichiarazioni può essere dimostrata con ogni mezzo di prova, pur di natura presuntiva (Cass. n. 4208/14; n. 22757/13; n. 11012/13).

La Corte d'Appello pertanto non ha violato l'art. 2700 cod. civ. nel valutare la dichiarazione resa nell'atto pubblico alla luce delle altre risultanze probatorie esplicitate in motivazione, onde apprezzarne la portata. Peraltro, la Corte di merito non ha concluso nel senso della falsità della dichiarazione resa in atto pubblico, in sé considerata, bensì nel senso che l'assegno cui nella stessa era fatto riferimento fosse privo dei requisiti formali indispensabili per valere come titolo esecutivo, ferma restando la sua validità come promessa di pagamento.

Il ricorso principale va perciò rigettato.

4.- Con il primo motivo di ricorso incidentale, il Sig. M. sostiene la violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 6 e 8 della legge n. 39 del 1989 e dell'art. 11 del Decreto Ministeriale n. 452 del 1990 contenente le norme di attuazione della suddetta legge, nonché degli artt. 2735, comma 1, cod. civ. e 229 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ..

Il ricorrente afferma che la Corte d'Appello avrebbe errato nel non rilevare la nullità del contratto di mediazione per essere stata l'attività mediatrice svolta da soggetti ausiliari del Sig. A., non iscritti all'albo. Sul punto, infatti, la Corte avrebbe ritenuto irrilevanti le attività poste in essere dai soggetti ausiliari (ossia la compilazione del modulo di acquisto e di quello di conferimento dell'incarico di agenzia), considerando che la vera e propria attività di mediazione immobiliare era stata svolta dal Sig. A..

Il motivo è manifestamente infondato.

La Corte d'Appello ha deciso la questione in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte, per la quale Tutti coloro che esercitano l'attività di mediazione per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, devono essere iscritti nell'apposito ruolo professionale, a norma della l. n. 39 del 1989, mentre secondo l'art. 11 del relativo regolamento di attuazione, in caso di esercizio dell'attività di mediazione da parte di una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo debbono essere posseduti dal legale rappresentante della società ovvero da colui che da quest'ultima è preposto a tale ramo di attività. Si ricava, da quanto precede, che per gli ausiliari della società di mediazione è prescritta l'iscrizione nel ruolo solo quando, per conto della società, risultino assegnati allo svolgimento di attività mediatrice in senso proprio, della quale compiono gli atti a rilevanza esterna, con efficacia nei confronti dei soggetti intermediati, e impegnativi per l'ente da cui dipendono; essa non è invece richiesta per quei dipendenti della società che esplicano attività accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione, in funzione di ausilio ai soggetti a ciò preposti. (Cass. n. 8708/09; n. 1279/08; n. 1507/07).

Il principio è applicabile al caso di specie, considerato che la Corte d'Appello ha qualificato le funzioni svolte dagli ausiliari del Sig. A. quali attività accessorie e strumentali alla vera e propria attività di mediazione ed ha ritenuto che, invece, questa è stata svolta dall'A. e per effetto dell'intervento di questi, l'affare si è in definitiva concluso. Si tratta di un apprezzamento in fatto, non censurato dal ricorrente con riferimento all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., da cui correttamente il giudice di merito ha tratto conclusioni coerenti col principio di diritto su enunciato.

4.1.- Con il secondo motivo di ricorso incidentale il Sig. M. deduce la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ. per non aver la Corte d'Appello valutato la domanda di risarcimento dei danni proposta. Il motivo di ricorso incidentale è inammissibile.

In primo luogo, si osserva che con tale motivo il ricorrente deduce la sussistenza di un error in procedendo, ai sensi dell'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.. Ebbene, è noto che l'omessa pronuncia su alcuni dei motivi di appello integra un difetto di attività del giudice di secondo grado, che deve essere fatto valere dal ricorrente non con la denuncia della violazione di una norma di diritto sostanziale ex art. 360, n. 3, cod. proc. civ., in quanto siffatta censura presuppone che il giudice del merito abbia preso in esame la questione oggetto di doglianza e l'abbia risolta in modo giuridicamente non corretto, ma attraverso la specifica deduzione del relativo error in procedendo della violazione dell'art. 112 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, n. 4, cod. proc. civ. (cfr. Cass. n. 24856/06-11844/06).

In secondo luogo, il motivo difetta di autosufficienza essendo formulato in senso generico e avendo il ricorrente omissso di trascrivere il motivo di appello di cui si lamenta l'omessa esame. Al riguardo, questa Corte ha più volte affermato che qualora si denunci il vizio di omessa pronuncia su un motivo di appello è inammissibile il motivo di ricorso per cassazione che - in violazione del principio di autosufficienza - si esaurisce in un mero rinvio all'atto di appello, senza specificare i termini esatti delle statuizioni impugnate e delle censure a suo tempo mosse con l'atto di gravame. Ciò impedisce - infatti - alla Suprema Corte di verificare il fondamento della lamentata violazione, tenuto presente che al principio di autosufficienza del ricorso per cassazione non può ottemperarsi per relazione mediante il richiamo ad altri atti o scritti difensivi presenti nei precedenti gradi del giudizio (C. 20958/11; C. 10921/11).

In conclusione si propone il rigetto del ricorso principale e del ricorso incidentale.

La relazione è stata comunicata al pubblico ministero e notificata ai difensori.

Non sono state presentate conclusioni scritte. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

### Ritenuto in diritto

A seguito della discussione sul ricorso, tenuta nella camera di consiglio, il Collegio ha condiviso i motivi in fatto ed in diritto esposti nella relazione. Con la memoria depositata prima dell'adunanza parte ricorrente principale torna sull'apprezzamento che il giudice di merito ha fatto della dichiarazione resa dal M. nell'atto notarile.

Giova precisare che il giudice di merito, nell'apprezzare liberamente la dichiarazione resa al notaio (che, nei rapporti tra il dichiarante ed il mediatore, deve intendersi, ai fini dell'art. 2735 cod. civ., come rivolta ad un terzo, in quanto il mediatore non è parte dell'atto pubblico), non ha sostenuto che fosse falsa, ma ne ha apprezzato e ricostruito la portata, argomentando, nel senso, che l'assegno, in origine privo di data, venne successivamente riempito con la data del 7 giugno 2006 e che l'atto notarile desse conto soltanto di questo riempimento successivo.

Gli elementi che costituiscono il quadro probatorio di cui il giudice si è avvalso, e che lo stesso ricorrente richiama nella memoria, risultano contrapposti alle risultanze dell'atto pubblico con motivazione più che adeguata.

Gli argomenti spesi nella memoria non evidenziano insufficienze o contraddittorietà rilevanti ai sensi dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., ma una possibile interpretazione alternativa, che dà luogo ad una censura evidentemente inammissibile in sede di legittimità.

Quanto alla memoria di parte ricorrente incidentale, ed in riferimento alla dichiarazione di inammissibilità del motivo riferito all'omessa pronuncia sulla domanda risarcitoria, va qui ribadito il principio per il quale la parte che impugna una sentenza con ricorso per cassazione per omessa pronuncia su una domanda o eccezione ha l'onere, per il principio di autosufficienza del ricorso, a pena di inammissibilità per genericità del motivo, di specificare non solo in quale atto difensivo o verbale di udienza l'abbia formulata, per consentire al giudice di verificarne la ritualità e tempestività, ma anche quali ragioni abbia specificatamente formulate a sostegno di essa. Ciò in quanto, pur configurando la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. un error in procedendo, per il quale la Corte di cassazione è giudice anche del "fatto processuale", non essendo tale vizio rilevabile d'ufficio, il diretto esame degli atti processuali è sempre condizionato ad un apprezzamento preliminare della decisività della questione (così Cass. n. 6055/03, e, tra le tante, S.U. n. 15781/05, nonché, da ultimo ord. n. 5344/13).

Pertanto, contrariamente a quanto si assume in memoria, non è affatto autosufficiente il ricorso che si limiti ad indicare dove reperire l'atto nel quale la domanda su cui è stata omessa la pronuncia è stata formulata, ma è necessario riportare in ricorso le ragioni formulate a sostegno della domanda stessa, vale a dire la causa petendi di questa domanda così come proposta al giudice a quo.

Nel presente ricorso, sono state riportate soltanto le conclusioni dell'atto di appello, vale a dire il petitum della domanda risarcitoria, su cui il M. denuncia l'omessa pronuncia. Non riporta, tuttavia, il ricorso quale "inadempimento c... comportamento lesivo del Sig. A.M." fosse stato posto a fondamento della richiesta di risarcimento danni avanzata nei precedenti gradi di giudizio. Giova precisare, sul punto, che il ricorso illustra e si sofferma su una responsabilità dell'A. per abusivo riempimento dell'assegno e per tentativo di incasso, come se fosse questa Corte a dover decidere sulla domanda sulla quale non si è pronunciato il giudice d'appello; invece, il ricorrente, per assolvere all'onere su di lui incombente ai sensi dell'art. 366 n. 6 cod. proc. civ., avrebbe dovuto dimostrare di aver posto gli stessi elementi di fatto e le stesse ragioni di diritto a fondamento di un apposito e specifico motivo di appello, sul quale la Corte territoriale non sia sarebbe pronunciata. In mancanza, il motivo di ricorso è inammissibile.

Quanto al primo motivo, il ricorrente incidentale sostiene che, col ricorso, non avrebbe sollecitato un nuovo apprezzamento in fatto, ma avrebbe dato per

presupposta la ricostruzione di fatti operata dal giudice di merito, onde formulare le censure, che in memoria sono indicate come segue:

b1) facoltà di utilizzare ausiliari riservata esclusivamente alle società di mediazione, incompatibile quindi con l'attività dei mediatori iscritti a titolo personale, come l'A. : la questione, nei termini in cui è prospettata nella memoria, non risulta trattata, non solo nella sentenza, ma nemmeno nel ricorso incidentale;

b2) se costituiscono "atti a rilevanza esterna" riservati al mediatore iscritto la compilazione e sottoscrizione del modulo della proposta di acquisto e di quello del conferimento dell'incarico. Così posta, la censura non coglie affatto nel segno. Per come bene è presupposto nella sentenza, ciò che rileva è lo svolgimento, in concreto, dell'attività di mediazione, cioè del conferimento e dell'assunzione di un incarico di mediazione, dell'instaurazione dei contatti tra le parti e quindi della conclusione dell'affare per effetto dell'intervento del mediatore. Attività, queste ultime, che il giudice ha accertato - con motivazione in fatto che lo stesso ricorrente assume di non voler contestare - essere state svolte personalmente dall'A. . Coerente con questa ricostruzione è perciò l'affermazione del giudice che l'attività di compilazione dei moduli sia stata a carattere meramente esecutivo, tanto che la Corte territoriale la definisce come attività "accessoria di segreteria o di assistenza burocratica".

Non sussiste quindi la violazione di legge denunciata col primo motivo del ricorso incidentale, né è stata disattesa la giurisprudenza di legittimità richiamata nella relazione, ed, anche, nella memoria.

b3) si ripropone l'argomento del valore confessorio della dichiarazione resa dal M. al giudice a cui, secondo il ricorrente incidentale, il giudice avrebbe finito per attribuire una "fede privilegiata", mentre avrebbe dovuto apprezzarne la portata inserendola nel quadro probatorio d'insieme.

In diritto, è corretto l'assunto del ricorrente incidentale per il quale l'art. 2735 cod. civ. comporta che, in un caso quale quello di specie, non si sia in presenza di una confessione stragiudiziale avente la stessa efficacia probatoria della confessione giudiziale. Ed invero, in riferimento all'atto pubblico di compravendita redatto dal notaio nel quale la parte dichiara di essersi avvalsa dell'opera di mediatore professionale, indicandone le generalità, questa dichiarazione non ha valore di prova legale nei rapporti tra la parte ed il mediatore, poiché, non essendo quest'ultimo costituito nell'atto notarile, non può essere intesa come confessione stragiudiziale fatta alla parte ai sensi dell'art. 2735 cod. civ., né può essere intesa come confessione stragiudiziale fatta ad un rappresentante del mediatore, poiché tale non è il pubblico ufficiale rogante (cfr. Cass. n. 2235/85).

In fatto, tuttavia, non risulta dalla sentenza che la Corte territoriale abbia violato la norma richiamata.

Sul punto, malgrado la perentorietà della motivazione, in cui si dice di contenuto "confessorio" della dichiarazione resa nell'atto notarile, il tenore complessivo della decisione è tale da indurre ad escludere che la Corte abbia inteso attribuire alla stessa il valore di vera e propria prova legale. Piuttosto, vi ha riconosciuto una valenza probatoria "privilegiata", in quanto proveniente dalla controparte del mediatore, sì da comportare l'irrilevanza dei mezzi di prova contrari dedotti in giudizio. D'altronde, il giudice ha, nella stessa sentenza, correttamente valutato ai sensi dell'art. 2735 cod. civ., altra dichiarazione contenuta nell'atto notarile (per come si è detto trattando del ricorso principale); e, se avesse erroneamente ritenuto

trattarsi di confessione costituente prova legale, avrebbe concluso per l'inammissibilità piuttosto che per l'irrilevanza della prova contraria. Si ritiene quindi che la motivazione, sebbene sul punto sinteticamente argomentata, sia tuttavia idonea a sorreggere l'apprezzamento fattuale riservato al giudice del merito circa la scelta dei mezzi istruttori da preferire per la ricostruzione dei fatti della controversia. D'altronde, come rilevato nella relazione, la motivazione non è censurata ai sensi del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ..

In conclusione, si rigettano entrambi i ricorsi.

Le spese del giudizio di cassazione vanno compensate per soccombenza reciproca. Sussistono i presupposti per il versamento, sia da parte del ricorrente principale che da parte del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale e per il ricorso incidentale, a norma del comma 1 bis dell'art. 13 del D.P.R. n. 115 del 2002.

## **P.Q.M.**

La Corte, decidendo sui ricorsi, li rigetta; compensa le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d. P.R. n. 115 del 2002, da atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto, rispettivamente, per il ricorso principale e per il ricorso incidentale, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

*\*la sentenza in commento è stata modificata nell'aspetto grafico con l'eliminazione dei dati personali nel rispetto della privacy*