

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Presidente -
Dott. BUCCIANTE Ettore - rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 4114-2009 proposto da:

P.E. (OMISSIS), M.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentati e difesi dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrenti -

contro

STUDIO IMMOBILIARE (OMISSIS), in persona del titolare, elettivamente domiciliata in ROMA, (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

e contro

R.F., T.M., AGENZIA S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore;

- intimati -

avverso la sentenza n. 241/2008 della CORTE D'APPELLO di TRENTO, depositata il 05/11/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/10/2014 dal Consigliere Dott. ETTORE BUCCIANTE;

udito l'Avvocato (OMISSIS), con delega dell'Avvocato (OMISSIS) difensore dei ricorrenti, che si è riportato alle difese già in atti ed ha depositato nota spese;

udito l'Avvocato (OMISSIS), con delega dell'Avvocato (OMISSIS) difensore della resistente, che si è riportato alle difese già in atti ed ha depositato nota spese;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con sentenza n. 1083/2006 il Tribunale di Trento respinse la domanda che era stata proposta da **F.R.**, titolare dello **Studio Immobiliare**, nei confronti della **s.r.l. Agenzia**, di M.G., P.E., R. F. e T.M., per ottenere il pagamento del corrispettivo dell'opera di mediazione svolta per la vendita di un immobile in Caldonazzo.

Impugnata dal soccombente, la decisione è stata riformata dalla Corte d'appello di Trento, che con sentenza n. 481/2008 ha condannato sia M.G. ed P.E., sia R.F. e T.M. a pagare all'attore 2.750,00 Euro, oltre agli accessori.

M.G. ed P.E. hanno proposto ricorso per cassazione, in base a sei motivi. F.R. si è costituito con controricorso. R.F., T.M. e la s.r.l. **Agenzia** non hanno svolto attività difensive nel giudizio di legittimità.

Motivi della decisione

La Corte d'appello ha accolto il gravame proposto da F. R., ritenendo innanzi tutto che la prova dell'iscrizione nel ruolo degli agenti di affari di mediazione di F. E., la quale in concreto aveva seguito l'affare, fosse stata data dall'attore già in primo grado, mediante la produzione di documenti recanti il numero di tale iscrizione.

Questa affermazione della sentenza impugnata viene contestata con i **PRIMI DUE MOTIVI DI RICORSO**, con i quali M.G. ed P.E. si dolgono di "violazione e falsa applicazione di norma di diritto per aver ritenuto fornita la prova dell'iscrizione al ruolo degli agenti immobiliari pur in assenza di allegazione del relativo fatto (art. 112 c.p.c. e art. 2697 cod. civ. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3) - omessa, illogica e contraddittoria motivazione (art. 112 c.p.c. e art. 2697 cod. civ. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5)" e di "violazione e falsa applicazione di norma di diritto per aver ritenuto fornita per presunzioni la prova dell'iscrizione al ruolo degli agenti immobiliari mediante deposito di documento (lettera inviata dall'attore a venditori e acquirenti) predisposto e proveniente dalla stessa parte onerata dall'onere della prova (art. 112 c.p.c., art. 2697 cod. civ. e art. 2727 cod. civ. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3) - omessa, omessa, illogica e contraddittoria motivazione (art. 112 c.p.c., art. 2697 cod. civ. e art. 2727 cod. civ. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5 c.p.c.)".

Entrambe le censure vanno disattese.

La giurisprudenza di legittimità è univocamente orientata nel senso che "in tema di mediazione, ai fini del riconoscimento del diritto al compenso per l'attività prestata, l'onere della prova dell'iscrizione all'albo dei mediatori così come previsto nella L. n. 39 del 1989 può essere assolto, anche mediante l'indicazione del numero d'iscrizione nel ruolo degli agenti di affari in mediazione tenuto presso la locale Camera di Commercio, non essendo impedito alla parte di fornire la prova per presunzioni" (Cass. 14 dicembre 2007 n.26292, richiamata nella sentenza impugnata). Da questo principio, ribadito da ultimo da Cass. 14 maggio 2013 n. 11539, non si ravvisano ragioni per discostarsi, sicchè si deve concludere che correttamente la Corte d'appello ha ritenuto che l'abilitazione di F.E. all'esercizio della professione di agente immobiliare, implicitamente allegata dall'attore, fosse stata altresì provata in via di presunzione, in quanto desumibile dall'indicazione del numero di iscrizione nel relativo ruolo.

La riconosciuta infondatezza dei primi due motivi di ricorso esime questa Corte dal prendere in considerazione il terzo, il quarto e il quinto, i quali attengono alla ulteriore *ratio decidendi* posta ad *abundantiam* a base, sul punto, della sentenza impugnata: avere l'appellante comunque fornito la prova in questione, mediante la produzione, ammissibile in secondo grado perchè dotata del requisito dell'indispensabilità, del certificato camerale di iscrizione di F.E. nel ruolo degli agenti di affari di mediazione.

Con il sesto motivo di ricorso M.G. ed P. E. denunciano "omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio per aver ritenuto la conclusione dell'affare causalmente riconducibile anche all'attività svolta dall'agenzia Forghelaiter (artt. 1755 e 1758 cod. civ. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3 e n. 5)".

Neppure questa censura può essere accolta.

Si verte in tema di accertamenti di fatto e apprezzamenti di merito, insindacabili in questa sede se non sotto il profilo dei vizi della motivazione, dai quali la sentenza impugnata risulta immune. Il giudice a quo ha dato adeguatamente conto, in maniera esauriente e logicamente coerente, delle ragioni della decisione, desunte dalle risultanze istruttorie, da cui era emerso che lo **STUDIO IMMOBILIARE**, incaricato da R.F. e T.M. di

porre in vendita un loro appartamento, lo aveva fatto visitare da M. G. ed P.E., aveva presentato loro uno dei proprietari, aveva indicato in lire 240.000.000 il prezzo richiesto, ma soltanto otto giorni dopo l'immobile era stato promesso in vendita per lire 230.000.000 agli stessi M.G. ed P. E., con la mediazione della S.R.L. AGENZIA. Da tutto ciò la Corte d'appello ha desunto che in realtà l'affare era stato concluso per l'intervento di entrambi i mediatori con pari efficacia causale, stante soprattutto la contiguità temporale tra le attività da loro svolte e nonostante la modesta differenza di un elemento peraltro normalmente trattabile quale il prezzo, pur considerando la concessione ai compratori di secondari benefici consistenti nell'esecuzione di una tramezzatura, nella tinteggiatura di un locale e nella cessione gratuita di mobili da cucina su misura. Le obiezioni dei ricorrenti, basate esclusivamente sulla diversità tra il prezzo indicato dal primo mediatore e quello concordato tra le parti dopo l'intervento del secondo, non possono costituire idonea ragione di cassazione della sentenza impugnata, la quale si è uniformata al principio secondo cui "il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta, senza che sia necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattative, fino all'accordo definitivo, con la conseguenza 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; nè, una volta concluso l'affare, assume rilevanza, sotto il profilo della incidenza sulla efficienza causale esclusiva o concorrente dell'opera di detto mediatore, la assoluta identità delle condizioni alle quali la trattativa sia stata portata a termine solo successivamente, e con l'intervento di altro mediatore, non essendo un unico elemento di parziale differenziazione, da solo, idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra l'attività originariamente svolta dal soggetto che per primo aveva messo le parti in relazione tra loro e l'affare tra le stesse concluso (nella specie, in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di appello che, in difformità dalla decisione di primo grado, aveva escluso la sussistenza del diritto alla provvigione in capo al mediatore che aveva messo in relazione, per la compravendita di un appartamento, due soggetti, i quali, per iniziale disaccordo sul prezzo, avevano concluso l'affare solo in un momento successivo, e dopo aver affidato la trattativa ad altro mediatore, a seguito di una modesta riduzione, da centotrenta a centoventitré milioni, del prezzo dell'immobile)" (Cass. 25 febbraio 2000 n. 2136).

Il ricorso viene pertanto rigettato, con conseguente condanna dei ricorrenti - in solido, stante il comune loro interesse nella causa - a rimborsare al resistente le spese del giudizio di cassazione, che si liquidano in 200,00 Euro, oltre a 1.800,00 Euro per onorari, con gli accessori di legge.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti in solido a rimborsare al resistente le spese del giudizio di cassazione, liquidate in 200,00 Euro, oltre a 1.800,00 Euro per onorari, con gli accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 16 ottobre 2014.

Depositato in Cancelleria il 5 dicembre 2014

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