

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente -  
Dott. TEDESCO Giuseppe - rel. Consigliere -  
Dott. ROLFI Federico V. A. - Consigliere -  
Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere -  
Dott. AMATO Cristina - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso xxxx-2018 proposto da:

**AMMINISTRAZIONE;**

- ricorrente -

**ARCHITETTO;**

**contro**

- controricorrente -

avverso la sentenza del Tribunale di Bolzano n. xxx/2018, depositata il 30 luglio 2018 e notificata il 5 settembre 2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11 maggio 2022 dal Consigliere Dott. Giuseppe Tedesco.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

L'**AMMINISTRAZIONE** ha ingiunto a **ARCHITETTO** il pagamento della sanzione di Euro 15.000,00, contestando la violazione della L. n. 39 del 1989, art. 2, modificato dal D.Lgs. n. 59 del 2000, art. 73, perché "nella sua funzione di collaboratore dell'impresa individuale **"IMPRESA"**, con sede in **OMISSIS**" aveva svolto attività di mediazione immobiliare senza aver dimostrato la qualifica necessaria.

Proposta opposizione, questa era rigettata dal giudice di pace, la cui sentenza, sul gravame dell'ingiunto, era riformata dal Tribunale di Bolzano, il quale osservava che gli elementi forniti dall'Amministrazione per la prova dell'illecito, consistenti in annunci in nome proprio su quotidiani, riviste o digitali, costituivano semplici indizi di mediazione, insufficienti ai fini della prova presuntiva dell'illecito, essendo compatibili con lo svolgimento di un'attività solo strumentale ed accessoria rispetto a quella dell'agente.

Per la cassazione della sentenza l'**AMMINISTRAZIONE** ha proposto ricorso, affidato ad un unico motivo, con il quale denuncia violazione dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.c.

La ricorrente richiama il principio secondo cui, nel giudizio di opposizione a sanzione amministrativa, l'Amministrazione, onerata della prova, può avvalersi di presunzioni, che trasferiscono sull'intimato l'onere della prova contraria.

Ciò posto essa richiama la difesa svolta dall'ingiunto nel giudizio, il quale aveva dedotto che "egli si era difeso, assumendo che la posizione era stata quella di un interlocutore per meri aspetti tecnici relativi agli immobili e di pratico della lingua tedesca, contestando ogni attività di messa in relazione delle parti sostenendo, in particolare, di aver sempre indirizzato gli interessati all'agenzia **IMPRESA**". Nonostante l'amministrazione avesse contestato tali assunti, il Tribunale di Bolzano li ha dati per provati, incorrendo

*Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. D'Ascola – Rel. Tedesco, del 19.08.2022 n.24974*

nella violazione del criterio di ripartizione dell'onere probatorio valevole in materia, che pone a carico dell'ingiunto l'onere di vincere la prova presuntiva dell'illecito.

L'**ARCHITETTO** ha resistito con controricorso.

La ricorrente ha depositato memoria.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

**1.** Il ricorso è infondato.

Il giudizio di opposizione a sanzioni amministrative dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, nel quale l'onere di provare i fatti costitutivi della pretesa sanzionatoria è posto a carico dell'Amministrazione, la quale, sebbene formalmente convenuta in giudizio, è pertanto tenuta a fornire la prova degli elementi di fatto integranti la violazione contestata, mentre compete all'opponente, che assume formalmente la veste di convenuto, la prova dei fatti impeditivi o estintivi (Cass. n. 18575/2014). È altrettanto certo che l'Amministrazione, al fine di dimostrare gli elementi costitutivi della pretesa avanzata nei confronti dell'intimato, può anche avvalersi di presunzioni (Cass. n. 20930/2009) "*che trasferiscono a carico di quest'ultimo l'onere della prova contraria, purché i fatti sui quali essa si fonda siano tali da far apparire l'esistenza del fatto ignoto come una conseguenza del fatto noto, alla stregua di canoni di ragionevole probabilità, sia pure con qualche margine di opinabilità*" (Cass. n. 3837/2001; n. 2363/2005).

Si precisa che, per la configurazione di una presunzione giuridicamente valida non occorre che l'esistenza del fatto ignoto rappresenti l'unica conseguenza possibile di quello noto secondo un legame di necessità assoluta ed esclusiva (sulla scorta della regola della inferenza necessaria), ma è sufficiente che dal fatto noto sia desumibile univocamente quello ignoto, alla stregua di un giudizio di probabilità basato sull'*id quod plerumque accidit* (Cass. n. 23079/2005; n. 22656/2011; n. 2632/2014).

**2.** Il Tribunale ha richiamato il principio secondo il quale gli ausiliari del mediatore o di una società di mediazione sono tenuti all'iscrizione nel ruolo solo quando essi risultino assegnati allo svolgimento di attività mediatizia 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; l'iscrizione non è, invece, richiesta per quei dipendenti che esplicano attività accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione, in funzione di ausilio ai soggetti a ciò preposti.

Richiamati tali principi, conformi alla giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 13903/2016; n. 1507/2007; n. 8708/2009), il Tribunale ha proseguito nell'analisi, ponendo in luce che alcune attività strumentali rispetto alla mediazione vera e propria, di solito svolte da dipendenti del titolare di agenzia, si pongono in funzione ausiliaria rispetto all'attività di mediazione svolta dal titolare dell'agenzia: ad esempio il ricevere una telefonata e fissare gli appuntamenti, a meno che il dipendente non si presenti da solo agli incontri con gli interessati al fine di far visitar l'immobile e fornisca informazioni specifiche sullo stesso e in merito al futuro affare, ingenerando allora l'impressione di curare lui stesso la messa in relazione delle parti, "compiendo, così, un atto a rilevanza esterna, con la conseguenza della necessità dell'iscrizione nel REA".

Secondo il Tribunale la medesima regola "può valere per un soggetto che non sia stabilmente inserito nell'impresa di agenzia immobiliare, ma ne sia collaboratore esterno. Anche qui, va verificato quale attività quel soggetto compie in concreto e in quale misura contribuisce a mettere in relazione le parti, con un'attività non solo meramente preparatoria e ausiliaria per conto del mediatore iscritto".

**3.** Così inquadrata giuridicamente la vicenda, il Tribunale ha riconosciuto che gli elementi forniti dall'Amministrazione non permettevano di superare la difesa dell'arch. **ARCHITETTO**, il quale aveva dedotto che la sua posizione era stata quello dell'interlocutore per meri aspetti tecnici relativi agli immobili e di pratico di lingua tedesca, contestando ogni attività di messa in relazione delle parti e sostenendo, in particolare, di avere indirizzato gli interessati.

Il Tribunale ha giudicato perciò insufficiente la prova presuntiva fornita dall'Amministrazione, essenzialmente sulla base del rilievo che gli elementi posti a base dell'ordinanza di ingiunzione (indicazione negli annunci dei propri recapiti telefonici e della propria e-mail), in assenza di elementi

*Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. D'Ascola – Rel. Tedesco, del 19.08.2022 n.24974*

contrari, non consentivano di desumere "tout court" che sarebbe poi stato l'**ARCHITETTO** a curare la messa in relazione dei contraenti all'agenzia **IMPRESA**.

Secondo il giudice di merito tanto "l'attività di fornire informazioni di squisita natura tecnica e amministrativa sugli immobili", quanto "il Fungere da tramite con l'agenzia per i clienti di lingua tedesca", non costituiscono attività di mediazione in senso proprio, rientrando, pertanto, nell'ambito delle attività ausiliarie e strumentali che non richiedono l'iscrizione. "La circostanza - prosegue il Tribunale - che egli nel suo profilo facebook dichiara "opero nel settore immobiliare in Toscana", con accanto il link dell'agenzia **IMPRESA** non indica necessariamente che collabora "come agente immobiliare" con tale agenzia; è infatti pure pensabile quella "collaborazione esterna" per profili meramente strumentali, in quanto, come architetto, possiede la qualifica professionale per fornire un supporto tecnico, senza assumere necessariamente il ruolo di mediatore".

Non è vero, pertanto, come invece si sostiene nel ricorso, che il giudice, nonostante la contestazione dell'Amministrazione, abbia ritenuto che l'ingiunto avesse dato la prova dei fatti posti a fondamento della propria difesa.

Invero, il Tribunale ha valutato la fattispecie esclusivamente sotto il profilo logico, operando una valutazione di compatibilità in astratto fra gli elementi forniti dall'amministrazione, l'ipotesi da questa affermata e la versione dell'ingiunto.

In esito a questa valutazione, sulla base di un esame critico della vicenda, ha riconosciuto che gli indizi forniti dall'Amministrazione non erano univoci, né gravi e concordanti, in quanto compatibili con lo svolgimento, da parte dell'ingiunto, di un'attività strumentale e preparatoria, priva di rilevanza esterna. Emerge chiaramente dai rilievi che precedono che la ratio della decisione, diversamente da quanto si sostiene da parte del ricorrente, non è certo nella negazione della possibilità dell'Amministrazione di dare la prova dell'illecito con presunzioni semplici; e non è neanche nella negazione del principio secondo cui, in questa materia, in presenza di presunzioni semplici tali da far apparire "ragionevole" l'ipotesi affermata dall'Amministrazione, l'onere probatorio si sposta sull'ingiunto, tenuto alla prova contraria. La ratio della decisione è piuttosto nella ritenuta insufficienza della prova presuntiva fornita dall'Amministrazione, in difetto dei requisiti prescritti dall'art. 2729 c.c..

È superfluo ricordare che il principio sulla ripartizione dell'onere della prova in materia di giudizio di opposizione a sanzione amministrativa, posto a fondamento della censura, lascia ferma la regola secondo cui il giudice può ammettere solo presunzioni gravi, precise e concordanti, secondo la formulazione dell'art. 2729 c.c., con riferimento alle circostanze del singolo caso sottoposto al suo esame (Cass. n. 17615/2007; 2363/2005; n. 3837/2001).

A sua volta, la valutazione della ricorrenza dei requisiti di precisione, gravità e concordanza richiesti dalla legge per poter valorizzare elementi di fatto come fonti di presunzione compete al giudice di merito; essa non è sindacabile in sede di legittimità, se sorretto da una motivazione immune da vizi logici o giuridici (Cass. n. 13169/2004; n. 6220/2005; n. 10135/2005).

Nella recente giurisprudenza di questa Corte è talvolta affermato il principio secondo cui, in materia di prova presuntiva, compete alla Corte di Cassazione, nell'esercizio della funzione nomofilattica, il controllo che i principi contenuti nell'art. 2729 c.c. siano applicati alla fattispecie concreta al fine della ascrivibilità di questa a quella astratta. Se è vero che è devoluta al giudice di merito la valutazione della ricorrenza dei requisiti enucleabili dagli artt. 2727 e 2729 c.c. per valorizzare gli elementi di fatto quale fonte di presunzione, tuttavia, tale giudizio non può sottrarsi al controllo in sede di legittimità, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, se risultino violati i criteri giuridici in tema di formazione della prova critica (Cass. n. 10973/2017; cfr. S.U., n. 8053/2014).

Nel caso di specie una violazione non è riscontrabile, né in verità è stata denunciata dalla ricorrente, concentrandosi essenzialmente la censura sulla supposta (ed inesistente) violazione del criterio di riparto dell'onere della prova.

**4. Conclusivamente, la Corte di merito ha negato che gli indizi forniti dall'Amministrazione avessero i requisiti prescritti dall'art. 2729 c.c..**

Quindi, sulla base di tale valutazione, ha escluso il rapporto di inferenza probabilistica rispetto all'ipotesi affermata dall'amministrazione.

*Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. D'Ascola – Rel. Tedesco, del 19.08.2022 n.24974*

Tale valutazione, coerente con la nozione di attività di mediazione, si risolve in un apprezzamento di merito incensurabile in questa sede, sia dal punto di vista del ragionamento indiziario, sia, di riflesso, sotto il profilo del criterio di riparto dell'onere probatorio.

In conclusione, il ricorso deve essere rigettato con addebito di spese. Ci sono le condizioni per dare atto ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, della "sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto".

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

Rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 1.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 e agli accessori di legge; ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso 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 Suprema di Cassazione, il 11 maggio 2022.

Depositato in Cancelleria il 19 agosto 2022

***\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy***