

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

la Corte di Appello di Palermo, Terza Sezione Civile, composta dai Signori

dr. Antonino Liberto Porracciolo Presidente rel.

dr.ssa Cristina Midulla Consigliere

dr.ssa Rita Paola Terramagra Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2608/2016 R.G. avente a oggetto appello avverso la sentenza del Tribunale di Agrigento n. 684/2016 del 1829 aprile 2016

PROMOSSA DA

(A) nata a (...) il (...) (C.F.: (...)), residente ad (...) in (...) n. .. e ivi elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. (...) che la rappresenta e difende a margine dell'atto introduttivo di questo grado del giudizio

APPELLANTE

CONTRO

(B) nato a (...) il (...) (C.F.: (...)), residente ad (...) in via (...) n. .. ed elettivamente domiciliato in Licata presso lo studio dell'avv. (...) che lo rappresenta e difende per mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta di questo grado del giudizio

APPELLATO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per la appellante

Affermata la fondatezza di tutti i predetti motivi di appello;

respinta ogni contraria istanza eccezione e difesa;

in riforma dell'impugnata sentenza ed insistendo nella comparsa di risposta nella comparsa conclusionale memoria di replica nei verbali di causa;

rigettare tutte le domande attrici in quanto infondate in fatto e in diritto;

ritenere e dichiarare che la vendita dell'immobile è avvenuta per contatto diretto tra le parti che hanno concluso affare diverso da quello per cui sarebbe intervenuto il sig. (B);

in subordine, ritenere e dichiarare che l'appellato non ha provato nulla in merito al diritto di ricevere una provvigione del 2% ovvero la titolarità di essere legittimato a tale richiesta.

Si insiste qualora la Corte lo ritenga necessario riproponendo integralmente quanto dedotto ed eccepito in comparsa di costituzione e risposta, nonché nella memoria ex art. 183, 6 comma, n. 1 e contestando totalmente quanto dedotto finora negli atti avversi, si chiede ammettersi i seguenti mezzi istruttori: (omissis).

Con condanna alle spese di lite.

Per l'appellato

Dichiarare inammissibile e comunque rigettare perché destituito di fondamento giuridico e fattuale l'appello proposto dalla signora (A) avverso la sentenza n. 684/2016 del Tribunale di Agrigento.

In subordine, si chiede che l'indennità della provvigione dovuta sia determinata in via equitativa.

In ogni caso, condannare parte appellante alle spese e competenze professionali difensive del doppio grado di giudizio, oltre rimborso forfettario 15%, Iva e Cpa. Ove la Corte ritenesse di ammettere le richieste istruttorie dell'appellante, si chiede l'ammissione dei propri mezzi istruttori, già richiesti nella prima fase del giudizio con la memoria ex art. 183, 6 comma, n. 2, e non ammessi, che qui di seguito si trascrivono: (omissis).

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con la sentenza n. 684/2016 del 29 aprile 2016, il Tribunale di Agrigento ha condannato (A) al pagamento a (B) dell'importo di Euro 7.900,00, oltre Iva e interessi, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione spiegata dallo stesso (B) in relazione al contratto di compravendita di un immobile in Agrigento, stipulato tra tale (C), in veste di venditrice, e la (A), quale acquirente.

2. Quest'ultima ha proposto appello per la riforma di detta pronuncia.

Dal canto suo, (B) ha chiesto, innanzi tutto, la declaratoria di inammissibilità del gravame ex art. 342, 1 comma, Cpc; nel merito, ha quindi domandato il rigetto dell'impugnazione, concludendo nei termini indicati in epigrafe.

All'udienza del 16 luglio 2021, tenutasi nelle forme della trattazione scritta, sono stati concessi i termini previsti dall'art. 190 Cpc per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica; decorsi detti termini, si procede quindi alla decisione della causa.

3. Ciò posto, quanto alla dedotta inammissibilità del gravame ex art. 342 Cpc, la stessa va disattesa, giacché l'impugnazione contiene (come richiesto dalla Cassazione nell'interpretazione dello stesso art. 342 sia prima sia successivamente alla novella contenuta nell'art. 54 DI 83/2012; se ne vedano le pronunce 8926/2004, 9244/2007, 18932/2016 e 27199/2017) tanto il profilo argomentativo (e cioè l'esposizione delle ragioni per le quali dovrebbe ricostruirsi diversamente, rispetto a quanto accertato dal Tribunale, l'intervento dell'appellato nella conclusione dell'affare) quanto quello volitivo (ovvero la declaratoria della conclusione del contratto di compravendita "per contatto diretto").

4. Può, dunque, passarsi all'esame del merito dell'appello, che si snoda su un unico, articolato motivo, con il quale si espongono le ragioni per le quali sarebbe insussistente il diritto del (B) al pagamento della chiesta provvigione. Al riguardo, la (A) deduce, innanzi tutto, di aver contattato il (B) al solo fine di prendere in locazione un immobile, aggiungendo che il medesimo (B) non aveva posto in essere alcuna attività di mediazione diretta alla compravendita. La appellante sostiene che il proprio assunto sarebbe confermato dal fatto che l'appellato, al momento della visita dell'immobile, si dimostrava "totalmente all'oscuro" dell'intenzione della proprietaria dell'immobile di vendere il proprio bene, volontà risultante dall'esistenza, in loco, di un cartello posto nell'androne dello stabile ove insiste l'appartamento de quo. Andrebbe inoltre considerato "prosegue la (A)" che dinanzi al notaio la venditrice aveva dichiarato di non essersi avvalsa dell'opera di un mediatore. Secondo la (A), dunque, essendo l'attività svolta dal (B) "finalizzata alla conclusione dell'affare locatizio, la stessa non può porsi in nessun modo all'interno della successione causale che ha portato al diverso affare della vendita" (pag. 9 dell'atto di appello).

5. Gli argomenti non colgono nel segno.

5.1. Ai sensi dell'art. 1754 Cc, è mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di

dipendenza o di rappresentanza. In base al successivo art. 1755, poi, il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

Ora, come si legge nella motivazione di Cass. 25851/2014 (che richiama precedenti), è ricorrente, in sede di legittimità, l'affermazione secondo cui "il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che, tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la "messa in relazione" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto. Ne consegue che la prestazione del mediatore ben può esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio", sempre che la conclusione dell'affare "possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata". Come si legge ancora nella stessa sentenza, "il diritto alla provvigione, in definitiva, può sussistere quand'anche vi sia stata una variazione oggettiva nel corso delle trattative (quanto a progressiva focalizzazione e del bene e del prezzo di trasferimento), sempre che l'attività del mediatore sia valsa a far scaturire delle trattative poi confluite, sebbene con gli accomodamenti convenuti dalle parti nella estrinsecazione della loro libertà negoziale, nella conclusione di qualsivoglia vincolo giuridico concernente un bene univocamente (anche se non totalmente o perfettamente) riferibile a quello dedotto nella iniziale messa in relazione delle parti" (il corsivo è dell'estensore di questa sentenza).

Ciò premesso, ritiene la Corte che tra (A) e (C) si poté concludere un "affare" (id est, l'alienazione di cui qui si discute) grazie al fatto che le stesse erano state messe in contatto dall'odierno appellato, la cui opera ebbe dunque a costituire l'imprescindibile antecedente della successiva stipulazione, tra la (A) e l'(C), del contratto di compravendita.

E invero, in primo grado la (A) ha affermato di essersi rivolta al (B) quale titolare di un'agenzia immobiliare, perché interessata alla locazione di un immobile, aggiungendo che successivamente lo stesso (B) l'aveva contattata per farle visitare l'immobile sito in (...) n. .. La ricostruzione della (A) così proseguiva: "Stabilito il giorno dell'incontro il (B) e la convenuta (cioè la (A); nota dell'estensore di questa sentenza) visionavano l'appartamento e la convenuta si riservava di decidere se prenderlo in locazione stante il costo rilevante dell'affitto.

Usciti dall'appartamento e giunti al piano terra, la stessa sig.ra (A) notava sul portone della palazzina un cartello Vendesi, posto immediatamente sotto ad uno Affittasi di colore diverso e recante il medesimo contatto telefonico. A questo punto la (A) chiedeva informazioni circa l'appartamento in vendita al (B), il quale nulla riferiva di tale vendita non essendone a conoscenza.

A questo punto, la convenuta chiamava personalmente la venditrice, al numero indicato nel cartello sopra richiamato e dopo aver preso accordi stipulavano l'affare" (così le pagg. 1 e 2 della comparsa di costituzione e risposta della (A)).

E dunque, è la stessa (A) a riconoscere che la prima visita dell'immobile da lei poi acquistato fu possibile grazie all'intervento del (B). Di conseguenza, appare fuor di dubbio che acquirente e venditrice furono messe in contatto dal (B), sicché parimenti "come detto " non sembra possa contestarsi il fatto che l'opera di quest'ultimo costituì l'indefettibile antefatto per la costituzione del *vinculum iuris* (cioè, la conclusione del contratto di compravendita) tra la (C) e la (A). Né, comunque, assume alcuna rilevanza la circostanza che la (A) ebbe a incaricare il mediatore di reperirle un immobile per una successiva locazione.

Invero, premesso che lo stesso (B) riconosce (a pag. 2 della comparsa di costituzione in questo grado) che la (A) gli aveva chiesto "informazioni su qualche appartamento interessante e adatto alle sue esigenze, da prendere in locazione", ribadisce la Corte che è pacifica, tra le parti, la circostanza che fu il (B) a mettere in contatto la (A) e la (C).

E dunque, in applicazione del principio della causalità adeguata (principio "si ripete" indicato dalla Corte Suprema quale criterio per la valutazione della sussistenza o meno di un rapporto di dipendenza tra l'attività di mediazione e la conclusione di un affare), deve ritenersi che tra la messa in relazione delle signore (C) e (A) e la successiva stipula, tra le stesse, di un contratto di compravendita sussistesse un rapporto di pregiudizialità/dipendenza, giacché la conclusione di una compravendita di un immobile rispetto alla locazione di quello stesso bene, inizialmente ipotizzata dalle parti, non può ritenersi esito improbabile, straordinario o atipico a cui può pervenire la dialettica delle trattative.

In altri termini, premesso che non risulta né che la (C) e la (A) si conoscessero prima della vicenda de qua, né che la seconda si fosse accorta, in epoca precedente alla visita dell'appartamento organizzata dal (B), dell'esistenza del cartello "Vendesi" di quello stesso immobile, è dunque giocoforza concludere, innanzi tutto, che fu proprio l'opera intermediatrice del (B) a costituire la *condicio sine qua non* del contatto tra le stesse (C) e (A); sicché "concludendo sul punto" risulta irrilevante il fatto che l'affare concluso tra queste ultime non coincidesse con quello inizialmente

ipotizzato, giacché, ragionando su basi probabilistiche, la stipula di una compravendita può ascriversi tra le opzioni non imprevedibili a cui può approdare, a seguito della normale dinamica di una negoziazione, la contrattazione tra soggetti inizialmente interessati a concludere una locazione.

6. La (A) deduce altresì che il (B), se fosse stato incaricato dalla (C), sarebbe stato "presente dinnanzi al notaio, mentre la stessa (C) dichiara, sotto la responsabilità penale, di non essersi avvalsa dell'opera del mediatore" (pag. 8 dell'atto di appello).

6.1 Anche questo snodo del motivo, in entrambi i suoi passaggi, va disatteso.

Quanto al primo profilo, si osserva che la L. 296/2006 (Legge finanziaria 2007) riscrive, al 48 comma dell'art. 1, il comma 22 dell'art. 35 del DI 223/2006 (convertito, con modificazioni, dalla legge 248/2006), prevedendo (fra l'altro) che, all'atto della cessione dell'immobile, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

se si sia avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;

l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

E dunque, anche quando la cessione dell'immobile intervenga grazie all'opera di un mediatore, comunque non è previsto che questi partecipi alla stipula del relativo contratto, dovendo le parti del negozio limitarsi a rendere le suindicate dichiarazioni.

Quanto all'altra questione, è evidente che le affermazioni della (C) al momento della firma del contratto non costituiscono, di per sé, prova indiscutibile della verità del loro contenuto: è noto, infatti, che la piena prova a cui fa riferimento l'art. 2700 Cc con riguardo alle dichiarazioni delle parti di un atto pubblico è limitata agli elementi estrinseci di quelle dichiarazioni e non si estende al contenuto intrinseco delle stesse, contenuto che può anche non essere veritiero, tanto che è ammessa qualsiasi prova contraria, nei limiti consentiti dalla legge, in ordine alla veridicità e all'esattezza delle dichiarazioni rese dalle parti nel menzionato atto (Cass. 20214/2019).

7. In altro snodo dell'appello, la (A) afferma che, "secondo i criteri elaborati dalla giurisprudenza, il diritto di provvigione sussiste quando, tra l'altro, venga data prova dell'iscrizione all'albo dei mediatori effettuata presso le camere di commercio" (pag. 10); prova che "sostiene la appellante", nel caso di specie, l'appellato non ha fornito.

8. La censura non può accogliersi.

8.1. Va premesso che la (A) non ebbe a sollevare la questione relativa all'insussistenza di prova dell'iscrizione del (B) all'albo dei mediatori né nella comparsa di riposta né nella prima memoria prevista dall'art. 183, 6° comma, Cpc, destinata alle precisazioni o modificazioni di domande, eccezioni e conclusioni già proposte.

Solo in comparsa conclusionale, la (A) dedusse che il (B) non aveva provato né la sua iscrizione all'albo professionale né il titolo in forza del quale aveva agito.

Al riguardo, osserva la Corte che la questione di nullità del contratto di mediazione per mancanza di iscrizione del mediatore nel ruolo previsto dalla L. 39/1989 costituisce un'eccezione in senso lato, come tale rilevabile d'ufficio dal giudice, e, pertanto, non è soggetta, in grado di appello, alle preclusioni di cui all'art. 345 Cpc e al divieto dello *ius novorum* sancito dallo stesso articolo (Cass. 8581/2013): infatti, l'iscrizione de qua è elemento costitutivo della domanda, sicché il mediatore che agisce per il pagamento della provvigione è tenuto a darne prova, in ossequio alla regola generale sull'onere di cui all'art. 2697 Cc (si veda Cass. 5953/2005).

Tuttavia, va ricordato che la non contestazione del convenuto costituisce un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che deve astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale e deve, perciò, ritenerlo sussistente; sicché l'eccezione concernente la mancata iscrizione del mediatore nel relativo albo professionale, qualora sia proposta dal convenuto "al fine di far valere la nullità del contratto e bloccare la pretesa del mediatore al pagamento della provvigione" solo nella comparsa conclusionale, esonera il giudice da qualsiasi verifica probatoria in ordine alla sua fondatezza (si vedano, sul punto, Cass. 15658/2013 e 20556/2021).

Ora, non solo va ribadito che la (A) ha sollevato la questione, per la prima volta, nella comparsa conclusionale di primo grado, ma va altresì evidenziato che la medesima (A), all'atto di costituirsi in quel grado, aveva esordito affermando di essersi rivolta al "dr. (B), titolare di un'agenzia immobiliare", in quanto "interessata alla locazione di un immobile", così esplicitamente riconoscendo al (B) quella titolarità poi (tardivamente) contestata.

Né, comunque, questa Corte si esime dall'evidenziare che, nei contratti prodotti in primo grado dal (B) per dimostrare i criteri di calcolo utilizzati per la determinazione del quantum a lui corrisposto a titolo di provvigione, si legge che lo stesso (B) è iscritto al n. 10 del ruolo dei mediatori. Per quanto precede, come già anticipato, anche questo snodo impugnatorio va dunque disatteso.

9. Le censure della appellante si appuntano, infine, sulla questione relativa al quantum del compenso. Al riguardo, la (A) deduce quanto segue: "Riguardo alla misura della provvigione, non pare possa individuarsi nelle produzioni avverse alcun elemento utile a ricondurre la stessa al 2% del prezzo del negozio. Infatti, gli atti prodotti determinano una misura di provvigione diversa dal 2%, e in ogni caso non possono considerarsi validi stante la loro incompletezza. L'atto alla lettera C1 presenta numerose parti in bianco che certamente non possono caratterizzare un atto pubblico redatto con estremo rigore" (pag. 10 della citazione d'appello). 10 Anche tale questione va disattesa.

10.1. Preliminarmente, si osserva che il contratto di mediazione non richiede, ai fini della sua validità, la stipula di un atto scritto; si aggiunge quindi, relativamente alla misura della provvigione spettante al mediatore, che, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, la stessa è determinata dal giudice secondo equità (art. 1755, 2° comma, Cc).

Ciò posto, osserva la Corte, quanto alla dedotte irregolarità dei contratti prodotti dal (B) in primo grado (incompletezza e parti in bianco), che in quegli atti si è opportunamente provveduto a coprire con pennarello nero o con bianchetto le parti relative a dati sensibili, quali quelle relative ai dati dei soggetti stipulanti e a numeri di conto corrente.

Ciò premesso, si rileva quindi che dall'esame di quegli stessi atti risulta evidente che la percentuale praticata dal (B), ai fini della determinazione del compenso spettantegli per la sua attività professionale, fosse proprio il 2% sull'importo del prezzo della cessione. Basti, al riguardo, rilevare che nell'atto di compravendita del 14 maggio 2014 per il prezzo di Euro 100.000,00 si prevedeva, a carico di ciascuna parte, una provvigione di Euro 2.440,00 comprensiva di Iva (duemila Euro, pari al 2% di centomila, a cui si aggiungevano 440 Euro per Iva al 22%).

Del tutto correttamente, in conclusione, il Tribunale ha liquidato in Euro 7.900,00 il quantum dovuto all'allora attore a titolo di provvigione per la vicenda in esame, trattandosi dell'importo pari al 2% di Euro 395.000,00, il prezzo della compravendita dell'immobile acquistato dalla (A).

11. In conclusione, per tutto quanto sin qui esposto, il gravame va dunque respinto.

12. Alla soccombenza, infine, segue la condanna della appellante al rimborso, all'appellato, delle spese di questo grado del giudizio, come liquidate in dispositivo; inoltre, tenuto conto dell'esito del processo, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 13, comma 1quater, Dpr 115/2002 per il versamento, da parte della appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la presente impugnazione.

P. Q. M.

La Corte, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti sull'appello proposto da (A) avverso la sentenza del Tribunale di Agrigento n. 684/2016 del 1829 aprile 2016, respinge il gravame;

condanna (A) al rimborso, a (B), delle spese di questo grado del giudizio, che liquida in complessivi Euro 3.777,00 per compensi, oltre spese generali e accessori di legge;

dà atto della sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 13, comma 1quater, Dpr 115/2002 per il versamento, da parte della appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la presente impugnazione.

Così deciso in Palermo il 18 novembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 18 novembre 2021.