

Intestazione

(OMISSIS)

RILEVATO CHE

1. Con atto di citazione notificato il 17-19/04/2012, ADRIAMAR IMMOBILIARE di Br.Gi. E C. Snc, con sede in P, premesso di avere ricevuto, in data 28/5/2005, incarico di mediazione non esclusivo dalla AEMME Srl, con sede in P, per la vendita dell'unità immobiliare, sita in P, via (Omissis), che, nell'espletamento dell'incarico, aveva messo in contatto la predetta società con Gi.Ma., con la quale erano state avviate trattative protrattesi per tutto il 2007, che la società venditrice, in data 11/4/2009, aveva concluso un preliminare per persona da nominare con Si.Gi., a prezzo coincidente con quello trattabile originariamente previsto, e che quest'ultimo aveva designato come terzo acquirente proprio la Gi., convenne in giudizio, davanti al Tribunale di Pesaro, sia la AEMME Srl, sia Gi.Ma. onde ottenerne la condanna al pagamento della somma di euro 24.180,00 ciascuna, oltre interessi e iva dedotta ritenuta di acconto, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione prestata.

Costituitasi in giudizio, AEMME Srl dedusse che, dopo l'incarico conferito all'attrice nel 2005 e la visita della Gi. del 03/11/2006, non aveva più avuto alcun contatto con nessuna delle due e che, trascorsi circa quattro anni dal conferimento dell'incarico senza lo svolgimento di alcuna attività, era stata contattata direttamente dal Si.Gi., col quale aveva concluso il preliminare dell'11/4/2009, senza che tale situazione potesse ricondurre alla Gi., aggiungendo che il preliminare non era esitato nel contratto definitivo e che il bene che ne era oggetto era diverso da quello oggetto dell'incarico originario.

Si costituì in giudizio anche Gi.Ma., che escluse la riconducibilità alla società attrice della conclusione del preliminare.

Il Tribunale rigettò la domanda attorea con la sentenza del 12-13/10/2015, che, impugnata dalla medesima ADRIAMAR IMMOBILIARE di Br.Gi. E C. Snc, fu riformata, nella resistenza di AEMME Srl, che propose appello incidentale nei confronti di Gi.Ma. dalla quale intendeva essere manlevata, con la sentenza n. 323/2021, pubblicata il 22/3/2021, con la quale la Corte d'Appello di Ancona accolse la domanda proposta dall'appellante e condannò le due appellate al pagamento della somma di euro 24.180,00 ciascuna a titolo di provvigione, rigettando la domanda di manleva proposta dalla AEMME nei confronti di Gi.Ma..

2. Contro la predetta sentenza, Gi.Ma. propone ricorso per cassazione, affidato a tre motivi. ADRIAMAR IMMOBILIARE di Br.Gi. E C. Snc si difende con controricorso, illustrato anche con memoria, mentre AEMME Srl è rimasta intimata.

CONSIDERATO CHE

1. Con il **primo motivo** di ricorso, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 2729 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., e la violazione di legge e del combinato disposto degli artt. 116 e 132 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito ritenuto provata l'esistenza del nesso causale per il solo fatto che Gi.Ma., mercé l'intervento di Adriamar, avesse visitato nel 2006 l'immobile poi acquistato per il tramite di Si.Gi. nel 2009.

Ad avviso della ricorrente, non soltanto il nesso causale tra mediazione e vendita non poteva farsi derivare dalla mera visita, costituente, nel ragionamento presuntivo, unico fatto noto e in sé insufficiente a dimostrare il nesso causale tra attività del mediatore e conclusione dell'affare, siccome inidonea a supportare il legame col contratto concluso anni dopo, ma doveva anche dirsi interrotto dalla natura illegale della proposta

avanzata dalla Adriamar, che aveva determinato l'interruzione delle trattative, allorché aveva fatto presente che parte del prezzo dell'acquisto (euro 900.000,00 su 1.500.000,00 complessivi) avrebbe dovuto essere pagato in nero, come rimasto provato in giudizio. In tal modo, i giudici avevano violato gli artt. 116 e 132 cod. proc. civ., in quanto, facendo ricorso alle presunzioni semplici, erano risaliti da un fatto noto (la visita) ad uno ignoto, omettendo di considerare la prova diretta di segno opposto al nesso causale (ossia i motivi che avevano determinato l'interruzione delle trattative: modalità di pagamento del prezzo e sua entità) e la mancata partecipazione della Gi. alle trattative tra la AEMME e il Si.Gi., i quali, peraltro, avevano seguito un percorso causale del tutto autonomo, né motivato sul punto.

2. Con il **secondo motivo** di ricorso, si lamenta la violazione degli artt. 1754,1755 e 2697 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., nonché l'erronea applicazione dei criteri di causalità, per avere i giudici di merito ritenuto sussistente il diritto dell'attrice alla provvigione sulla sola base della visita dell'immobile da essa procurata alla ricorrente, senza considerare che una siffatta situazione, specie quando una trattativa nasca con un mediatore e si concluda con un altro, non poteva dirsi decisiva, in quanto la Adriamar avrebbe dovuto provare che l'affare, senza la visita del 2006, non si sarebbe perfezionato nel 2009 e che, a fronte della radicale chiusura della relazione Adriamar/Gi. del 2006 e della totale diversità della vendita all'epoca preordinata e quella perfezionatasi nel 2009 (diversità degli artefici, del contatto avvenuto in via diretta tra il Si.Gi. e la AEMME), non poteva dirsi provato (e prima ancora dedotto) il nesso causale, non avendo l'attrice specificato in cosa fosse consistita la propria attività se non nel procurare la visita all'immobile.

3. Con il **terzo motivo** di ricorso, si lamenta, infine, l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito omesso di considerare le circostanze che avevano interrotto il nesso causale tra attività della Adriamar e conclusione del contratto del 2009, ossia il fatto che 1) la trattativa del 2006 si fosse interrotta in quanto non vi erano spazi per la riduzione del prezzo, né per le modalità di pagamento del prezzo, buona parte del quale avrebbe dovuto essere corrisposto in nero; 2) che le trattative tra il Si.Gi. e la AEMME fossero avvenute in modo autonomo e avulso dalla visita del 2006, senza che la Adriamar vi partecipasse; 3) che il contratto tra i due fosse stato concluso in totale assenza della Adriamar.

Inoltre, era errata anche l'affermazione, contenuta in sentenza, circa l'identità delle condizioni di vendita del 2006 e del 2009, posto che nel primo caso il prezzo era stato determinato nella misura di euro 1.600.000,00 e non era trattabile, mentre nel secondo caso era stato stabilito nella misura di euro 1.085.000, da versarsi in modo ortodosso e non in nero.

Tali decisive circostanze sconfessavano, ad avviso della ricorrente, quanto asserito dalla Adriamar, la quale non aveva positivamente provato che la visita del 2006 fosse stata determinante, sotto il profilo causale, nella conclusione dell'affare poi perfezionatosi in seguito ad altra, diversa trattativa.

4. I tre motivi, da trattare congiuntamente in quanto strettamente connessi, siccome tutti afferenti al medesimo *thema decidendum* dell'insussistenza dei presupposti per il riconoscimento del diritto alla provvigione, ora affrontato in termini di violazione delle norme in materia di mediazione, ora di violazione delle norme sul sistema delle presunzioni, ora di omesso esame di fatti, sono fondate.

Occorre, in primo luogo, osservare come, ai sensi dell'art. 1754 cod. civ., si qualifichi mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare e come il diritto alla provvigione ex art. 1755 cod. civ. sorga tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale (c.d. causalità adeguata) con l'attività intermediatrice (Cass., Sez. 2, 5/1/2024, n. 403; Cass., 08/04/2022, n. 11443; Cass. 3134/2022, 7029/2021, 5495/2021, 4644/2021, 3055/2020; Cass., Sez. 3, 20/12/2005, n. 28231).

Per "conclusione dell'affare", deve intendersi, in particolare, ciò che, nel linguaggio comune, è l'equivalente del contratto (Cass., Sez. 3, 12/4/2005, n. 7519) e, dunque, il compimento di un'operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti, nel loro complesso, a realizzare un unico interesse economico, quand'anche con pluralità di soggetti, di modo che la condizione perché il predetto diritto sorga è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella

stipulazione finale (Cass., 06/04/2022, n. 11127) - purché vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale e la conclusione dell'affare sia collegabile al contatto determinato dal mediatore tra le parti originarie, tenute al pagamento della provvigione (Cass., 06/04/2022, n. 11127) -, né quando non vi sia una coincidenza totale tra oggetto iniziale delle trattative ed oggetto conclusivo dell'affare (Cass., Sez. 3, 9/12/2014, n. 25851) per essere stati bene e prezzo modificati in esito alle trattative intavolate per effetto dell'opera del mediatore (Cass., Sez. 3, 9/12/2014, n. 25851). Occorre, in sostanza, il compimento di un atto in virtù del quale sia costituito un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno (come in caso di contratto preliminare di compravendita di un immobile), purché sufficiente a far sorgere tale diritto, sempre che si tratti di contratto validamente concluso e rivestito dei prescritti requisiti e, quindi, della forma scritta richiesta *ad substantiam* ex artt. 1350 e 1351 cod. civ. (Cass., Sez. 3, 19/10/2007, n. 22000; Cass., Sez. 3, 26/9/2005, n. 18779), derivando altrimenti dalla presenza di vizi tali da impedire la definitiva attuazione dell'affare la perdita ex art. 1757, terzo comma, cod. civ., del diritto al compenso (Cass., Sez. 3, 10/05/2002, n. 6731).

Per "causalità adeguata", deve intendersi, invece, la situazione nella quale la conclusione dell'affare sia effetto causato adeguatamente dall'intervento del mediatore (Cass., Sez. 2, 5/1/2024, n. 403) e questa sussiste quando il mediatore abbia messo in relazione le parti, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, sempre che questo possa ritenersi conseguenza prossima o remota dell'opera dell'intermediario tale che, senza di essa, il contratto stesso non si sarebbe concluso (Cass., Sez. 2, 5/1/2024, n. 403; Cass., 08/04/2022, n. 11443; Cass. 3134/2022, 7029/2021, 5495/2021, 4644/2021, 3055/2020; Cass., Sez. 3, 20/12/2005, n. 28231), senza necessità che il mediatore intervenga o partecipi attivamente anche alle successive trattative sino all'accordo definitivo, né che sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare (Cass., Sez. 2, 16/01/2018, n. 869; Cass., Sez. 3, 09/12/2014, n. 25851; Cass., Sez. 2, 25/10/2010, n. 21836; Cass., Sez. 3, 24/01/2007, n. 1507).

Come affermato più volte da questa Corte, l'affare non può dirsi, però, concluso per effetto dell'intervento del mediatore solo perché questo ha messo in relazione le parti, non essendo possibile attribuire il diritto alla provvigione sulla base di un nesso puramente condizionalistico o della condicio sine qua non (in questi termini Cass., Sez. 2, 5/1/2024, n. 403), ma è necessario che la ricostruzione in positivo dell'efficienza causale adeguata dell'opera del mediatore sia valutata in maniera tale da rinvenire nella conclusione dell'affare un effetto adeguato della condotta del mediatore (Cass., Sez. 2, 2/2/2023, n. 3165; Cass., Sez. 2, 5/1/2024, n. 403), come possibile ricavare dall'interdipendente distinzione di ruolo e di portata normativa tra l'art. 1754 cod. civ. e l'art. 1755, primo comma, cod. civ., la quale, come chiarito da Cass., Sez. 2, 2/2/2023, n. 3165 cit., conduce ad affermare che mentre la prima disposizione si limita a definire la figura del mediatore come "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", la seconda attribuisce ad essa una portata normativa ulteriore di ordine negativo, rispetto al carattere esclusivamente definitorio che le è proprio, sostanzialmente negando che la semplice messa in relazione delle parti sia requisito idoneo, di per sé, a far reputare l'affare concluso per effetto dell'intervento del mediatore.

Peraltro, la valutazione operata dal giudice di merito in ordine all'esistenza del nesso di causalità adeguata è soggetta alla verifica di legittimità, posto che l'art. 1755, primo comma, cod. civ., descrive soltanto in negativo l'effetto adeguato e che la norma è destinata, in ragione della sua elasticità, ad essere progressivamente precisata dalla Corte di Cassazione nell'estrinsecarsi della funzione nomofilattica fino alla formazione del diritto vivente (Cass., Sez. 2, 5/1/2024, n. 403).

Orbene, i giudici di merito hanno ritenuto sufficiente, al fine di riconoscere il diritto della Adriamar ad ottenere il pagamento della provvigione, l'attività svolta da quest'ultima nel novembre 2006 e consistita nell'aver messo in contatto la AEMME, da cui aveva ricevuto l'incarico a vendere, con Gi.Ma. e nella partecipazione alla visita dell'immobile, da parte di quest'ultima, anche all'interno, ritenendo che non fosse indicativa, al contrario, la sostituzione di altri a sé nella stipulazione conclusiva, purché in presenza di continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale, e che la trattativa condotta nel 2009 dalla AEMME con il Si.Gi. riguardasse lo stesso affare, non modificato dalla vendita parziale del terreno rispetto alla trattativa del 2006, e non potesse considerarsi

avulsa dall'operato di Adriamar in quanto la caparra da quest'ultimo versata proveniva da conto corrente intestato alla Gi..

A ben vedere, però, tali considerazioni sembrano fondare il diritto alla provvigione su un nesso puramente condizionalistico (o della condicio sine qua non), ossia la messa in relazione e la visita, in sé insufficienti, come sopra evidenziato, senza in alcun modo affrontare il problema della causalità adeguata, non essendo ad essa riferibile il fatto che la caparra versata dal Si.Gi. alla società venditrice provenisse da fondi della Gi., ben potendo l'interruzione del nesso causale far venir meno il diritto alla provvigione anche quando la nuova e autonoma trattativa sia intavolata tra le medesime parti già messe in contatto col mediatore e potendo lo stesso essere reciso, come chiarito da Cass., 16/10/2020 n. 22426, solo se, dopo una prima fase delle trattative avviate con l'intervento del mediatore, conclusesi con esito negativo, la finalizzazione dell'affare sia indipendente dall'intervento del mediatore che aveva posto le parti originariamente in contatto.

Deriva da quanto detto la fondatezza delle censure.

5. In conclusione, dichiarata la fondatezza dei motivi, il ricorso deve essere accolto e la sentenza cassata, con rinvio alla Corte d'Appello di Ancona, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Ancona, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 25 marzo 2025.

Depositata in Cancelleria 10 aprile 2025.