

Corte di Cassazione, ordinanza 25 settembre 2015, n. 19115

Fatto e diritto

Il tribunale di Ivrea con sentenza n. 368/2009, emessa in data 11.07.2009, condannava B.L. al pagamento di Euro 9.180,00 in favore della Società Pirelli RE franchising, a titolo di provvigione per la mediazione nella compravendita di un immobile. Il B. proponeva appello, lamentando la nullità del rapporto negoziale tra la società e il B. stesso, poiché era emerso, che l'attività mediatoria era stata svolta da persona (tale sig.ra P. , assunta come teste) non iscritta all'albo dei mediatori. Deduceva inoltre che l'acquisto era avvenuto a seguito di trattative dirette con parte venditrice.

Con sentenza n. 139/2013, depositata il 24 gennaio 2013, la corte di appello di Torino rigettava l'appello.

2) B.L. ha proposto ricorso per cassazione articolato su due motivi, notificato il 09.07.2013 e depositato il 20.07.2013.

La Società Pirelli Re franchising ha resistito con controricorso.

Il giudice relatore ha avviato la causa a decisione con il rito previsto per il procedimento in camera di consiglio, proponendo il rigetto del gravame.

Parte ricorrente ha depositato memoria.

3) A sostegno della decisione la corte territoriale ha esposto che l'attività svolta dalla teste collaboratrice della società era stata "di natura esclusivamente materiale" e non di mediazione "in senso tecnico", cosicché non era da ritenere necessaria la sua iscrizione all'albo dei mediatori.

Quanto all'individuazione dell'immobile oggetto di trattative, la Corte di appello ha ritenuto non attendibile la deposizione resa dalla teste S. , in quanto moglie del convenuto; ha prestato ascolto alla deposizione della teste P. , la quale aveva confermato di aver accompagnato B. e la consorte a visionare l'alloggio, in presenza di un dipendente della società proprietaria del complesso immobiliare.

3.1) Con il primo motivo parte ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 6 legge n. 39/1989: sostiene che l'unica attività svolta dalla società è consistita nell'opera della collaboratrice P. , sicché costei avrebbe dovuto essere iscritta all'albo dei mediatori, pena la nullità del contratto ed il mancato diritto di controparte a percepire la provvigione.

Deduce infatti che tutti coloro che svolgono attività di mediazione nell'interesse della società di mediazione devono essere iscritti all'albo.

3.2) Con il secondo motivo, parte ricorrente denuncia "motivazione insufficiente e contraddittoria" in relazione alla valutazione delle risultanze istruttorie.

Lamenta che non sia stato considerato, sotto il profilo dell'attendibilità, l'interesse della collaboratrice della Pirelli a favorire la società attrice; che non sia stata esaminata la dichiarazione, resa da un dipendente della società proprietaria e prodotta come documento 1, che individuava diversamente l'appartamento visitato; che sia contraddittorio da un lato sostenere che l'attività della teste aveva avuto solo natura materiale e dall'altro riconnettere il diritto della Pirelli alla provvigione grazie alla sola opera della stessa collaboratrice.

3.3.) Nella memoria depositata ai sensi dell'art. 380 bis c. 2 c.p.c. parte ricorrente deduce che quand'anche la P. dovesse essere qualificata come mera ausiliaria, in ogni caso avrebbe dovuto essere munita di iscrizione all'albo, "trattandosi di soggetto esterno alla struttura dell'agenzia immobiliare".

4) Il ricorso è infondato.

Va subito rilevato che il rilievo svolto in memoria è nuovo e come tale inammissibile.

Dagli atti non risulta infatti che la questione sia stata posta in precedenza con riferimento alla posizione di dipendente o di "soggetto esterno" alla Pirelli RE della ausiliaria P. .

Va in proposito ricordato che nel giudizio di cassazione, qualora una determinata questione giuridica - che implichi accertamenti di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga la suddetta questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità, per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (Cass. 9765/05; 22540/06; 1435/13).

4.1) Va poi dichiarata inammissibile anche la censura motivazionale contenuta nel secondo motivo, formulata sulla base del vecchio testo dell'art. 360 n. 5 c.p.c..

Il provvedimento impugnato è stato emesso il 21.12.2012: ad esso deve applicarsi la nuova formulazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c., che non prevede più il vizio di insufficiente motivazione, ma solo la censura per "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio". Secondo le Sezioni Unite (Cass.8053/2014): "La riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del dl 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al minimo costituzionale del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico, nella motivazione apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione".

Pertanto la censura riassunta sub 3.2, articolata alla stregua dei criteri previsti dalla vecchia norma, non è ammissibile.

Mette conto chiarire che invano essa invocava peraltro una rivisitazione dell'apprezzamento di merito effettuato dal giudice di appello, che era sindacabile solo sotto il profilo logico e non quanto alla scelta delle risultanze istruttorie più affidabili e probanti. Nella specie la mancata attribuzione di valore ad una prova atipica e la individuazione del teste più attendibile non sarebbero state comunque sindacabili in sede di legittimità neppure sotto il precedente regime processuale.

Quasi superfluo osservare che, alla luce della nuova versione della norma, nulla può essere censurato, giacché il ruolo della teste P. è stato oggetto di espresso esame nella motivazione resa dalla corte di appello.

4.2) Una volta confermato l'accertamento di fatto in ordine alla posizione di ausiliaria della collaboratrice, che ha svolto attività materiale accompagnando i B. nella visita dell'alloggio venduto, la tesi giuridica accolta dalla sentenza impugnata può essere senz'altro confermata.

Non vengono infatti forniti elementi di giudizio tali da scalfire l'inquadramento effettuato dai giudici di merito.

Giova quindi ribadire che Cass. n. 8708 del 09/04/2009 ha stabilito che "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 dell'art. 3, comma quinto, della legge 3 febbraio 1989, n. 39, mentre secondo l'art. 11 del relativo regolamento di attuazione, emanato con D.M. 21 dicembre 1990, n. 452, 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 di essa ovvero

da colui che da quest'ultima è preposto a tale ramo di attività. Ne consegue che per gli ausiliari della società di mediazione è prescritta riscrittura 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, ed 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 (Conf. N. 8697 del 2002). A nulla rileva, quand'anche fosse provata, la circostanza che l'attività di mediazione non si sia articolata con ulteriori contatti tra le parti. Per attività di mediazione non si intende infatti solo il materiale contatto tra il mediatore e l'acquirente, ma tutta la attività che precede e segue la visita dell'immobile (reperimento dell'altro cliente, nella specie il venditore, ricezione dell'incarico, assunzione di informazioni sul bene venduto, organizzazione della struttura di intermediazione etc.) e che, tramite il complesso di attività, pone fruttuosamente in contatto l'aspirante acquirente con il venditore.

Se un segmento pur importante dell'attività - quale la visita dell'immobile - viene svolto tramite l'ausiliario, non per questo si deve imputare necessariamente a costui lo svolgimento di attività mediatrice in senso proprio.

Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso e la condanna alla refusione delle spese di lite, liquidate in dispositivo, in relazione al valore della controversia.

Va dato atto della sussistenza delle condizioni per il raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese di lite liquidate in Euro 2.000 per compenso, 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali.

Da atto della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, introdotto dal comma 17 dell'art. 1 della legge n. 228/12 per il versamento di ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com