

25648/22

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

	Com	posta	da:
--	-----	-------	-----

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

MEDIAZIONE

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

Ud. 30/06/2022 - PU

MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

R.G.N. 33477/2018

REMO CAPONI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 15491-2018 proposto da:

), elettivamente domiciliato in F

presso

(omissis)

rappresentato e dife-

so dall'avvocato

(omissis)

- ricorrente principale -

contro

elettivamente domiciliato in

, presso lo (omissis) dell'avvocato

, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato

(omissis)

- controricorrente e ricorrente incidentale -

nonché contro

2027 1493



-intimata-

avverso la sentenza n. 2726/2017 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 17/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/06/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale CORRADO MISTRI, il quale ha chiesto l'accoglimento del quarto motivo del ricorso principale, disattesi gli altri perché inammissibili ed infondati, nonché la declaratoria di inammissibilità del primo e del secondo motivo ed il rigetto del terzo motivo del ricorso incidentale, ovvero comunque, in subordine, l'integrale rigetto del ricorso incidentale;

uditi gli Avvocati

(omissis)

;

FATTI DI CAUSA

(omissis) na proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 2726/2017 della Corte d'appello di Bologna, pubblicata il 17 novembre 2017.

Resiste con controricorso I (omissis) I quale ha altresì proposto ricorso incidentale articolato in tre motivi.

Quanto alla (omissis) ;.r.l., parte dei pregressi gradi di giudizio e rimasta contumace in appello, il ricorrente principale espone che la stessa è stata cancellata dal registro delle imprese di Parma in data (omissis) (come da visura camerale allegata) e perciò non si è proceduto a notificazione del ricorso.

La sentenza della Corte di Bologna ha rigettato sia l'appello principale spiegato da (omissis) che l'appello incidentale formulato da (omissis) contro la sentenza resa il 25 marzo 2010 dal Tribunale di Parma.



titolare di un'agenzia Con citazione del 2005, (omissis) immobiliare, convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Parma (omissis) e la (omissis) 3.r.l. per ottenerne la condanna al pagamento delle provvigioni maturate a seguito dell'attività di mediazione svolta nell'interesse dei convenuti, all'esito della quale il (omissis) aveva concluso l'acquisto di un immobile di proprietà della (omissis) sito in Comune di (omissis) , (omissis). L'attore allegò di aver ricevuto l'incarico di promuovere la vendita dell'immobile dalla società (omissis) e di aver provveduto a pubblicizzarne la disponibilità sul mercato mediante annunci sul quotidiano locale Gazzetta di Parma. A seguito di ciò, il (omissis) aveva preso contatto con lo (omissis) manifestando interesse all'acquisto, recandosi presso gli uffici dell'agenzia il giorno 14 febbraio 2005, visitando in data 21 febbraio 2005 l'immobile con l'assistenza della signora (omissis) (omissis) collaboratrice dello (omissis) e conferendo formale incarico di mediazione, con sottoscrizione della proposta d'acquisto, il giorno 1º marzo 2005. Nel corso del mese di marzo, sempre a dire dell'attore, erano seguiti altri incontri tra le parti e il mediatore e nel corso del mese di aprile 2005 l'affare era stato concluso, rifiutandosi però (omissis) 3.r.l. di corrispondere le provvigioni. I convenuti si difesero sostenendo che la conclusione dell'affare, perfezionatosi nel mese di aprile 2005, non fosse riconducibile all'attività dello (omissis) perché successiva alle trattative intercorse tra le par-

ti nel marzo dello stesso anno ed avvenuta dopo la scadenza

del mandato conferito dal (omissis) all'agente. I convenuti eviden-

ziarono che la proposta di acquisto sottoscritta dal (omissis) a se-

quito dell'intervento dello i (omissis) era stata rifiutata e che

l'acquisto si era perfezionato solo grazie all'intervento di altro

mediatore.

Il Tribunale di Parma accolse in parte le domande attoree e condannò al pagamento delle rispettive provvigioni, liquidate nei confronti del (omissis) n € 5.150,00, oltre IVA, e nei confronti della (omissis) i.r.l. in € 2.832,50. Il giudice di primo grado ritenne raggiunta la dimostrazione dell'incarico conferito in forza dei documenti prodotti e delle prove assunte, nonché della riconducibilità del contatto fra i contraenti all'attività del mediatore. La provvigione fu determinata dal Tribunale quanto al (omissis) n base agli usi vigenti (2%) e quanto alla (omissis) s.r.l. in base a convenzione (1,1%). Le somme vennero poi ridotte del 50% avendo concorso altra agenzia alla conclusione dell'affare.

La Corte d'appello, nel rigettare l'appello principale di (omissis)
ha dapprima negato che sussistesse la eccepita carenza
di legittimazione ad agire di (omissis) essendo lo stesso, e non la signora (omissis) ndividuato in domanda, come titolare del credito vantato, e risultando peraltro tardiva, oltre
che infondata, la contestazione relativa alla medesima titolarità
del diritto alla provvigione, stanti le esplicite ammissioni contenute negli atti di costituzione dei convenuti nel giudizio di primo grado e le dichiarazioni dei testimoni circa l'incarico conferito proprio allo (omissis)

Parimenti tardiva, perché formulata soltanto nelle conclusioni d'appello, e comunque infondata, è stata reputata dai giudici di secondo grado l'eccezione riguardante la mancata iscrizione dello (omissis) nell'albo dei mediatori. L'attore aveva indicato in citazione la propria iscrizione col numero 166 nel ruolo dei mediatori e tale allegazione è rimasta incontestata.

Circa gli usi, la Corte d'appello ha ritenuto corretta l'applicazione ex art. 1755, comma 2, c.c. fatta dal Tribunale di quelli pubblicati nel 2009, in quanto aggiornati ai valori di mer-



cato esistenti al momento della sentenza, mentre l'appellante (omissis) si riferiva a usi risalenti al lontano 1990.

La Corte d'appello ha altresì confermato che l'istruttoria svolta avesse consentito di accertare che lo (omissis) fu incaricato sia dal (omissis) che dalla l (omissis) .r.l. di svolgere attività di mediazione con riguardo all'immobile di (omissis) .In tal senso, i giudici di secondo grado hanno dato particolare rilievo alla testimonianza del signor Anelli, legato da un rapporto contrattuale con la società convenuta, il quale aveva dichiarato che la stessa aveva conferito mandato allo (omissis) pur precisando che la sua attività sarebbe stata inconcludente.

Tuttavia, non è in contestazione, avverte la sentenza impugnata, che lo stesso mediatore abbia promosso la vendita dell'immobile e abbia messo in contatto parte venditrice e parte acquirente. Il dato acquisito, secondo la Corte di Bologna, è che lo personalmente e/o per tramite della sua collaboratrice signora (omissis) aveva "prestato attività di promozione ai fini della conclusione della compravendita. La documentazione prodotta (annunci pubblicitari, proposta di acquisto), conferma la circostanza. Egli mise in contatto le parti le quali, pur a condizioni diverse rispetto alle condizioni inizialmente prospettate dal promissario acquirente, conclusero il contratto nel mese di aprile 2005, vale a dire poco tempo dopo l'esecuzione delle prestazioni da parte dello (omissis) riconducibili al periodo febbraio - marzo 2005". Non avendo, peraltro, "né il (omissis) né la Prohouse offerto alcun elemento a sostegno della tesi secondo cui la (omissis) avrebbe svolto un ruolo preminente", correttamente il Tribunale "in applicazione dei principi generali in tema di obbligazioni divisibili" aveva "ripartito in misura uguale la provvigione". Ancora, secondo la sentenza impugnata emergeva documentalmente, oltre che



dalle testimonianze, che lo (omissis) aveva svolto efficacemente la propria attività di mediatore, mentre non era stata data prova di un inesatto inadempimento. Veniva altresì negato il vizio di ultrapetizione per aver il Tribunale fatto ricorso a criteri liquidatori non allegati dall'attore.

Motivando il rigetto dell'appello incidentale di (omissis)

la Corte di Bologna ha spiegato che fossero stati allegati solo nel giudizio di gravame, restando peraltro indimostrati, la "prassi e gli usi locali dei mediatori della provincia di Parma", che riconoscerebbero ai professionisti una provvigione pari al 3% del prezzo di vendita dell'immobile. Richiamando quanto già affermato a proposito dell'appello principale circa il riparto della provvigione nella misura del 50% a seguito dell'intervento di altro mediatore, ovvero la (omissis) la Corte di Bologna ha affermato che "nessun elemento consente di concludere per un apporto maggiore dello : (omissis) ai fini del perfezionamento della compravendita", dovendosi perciò riconoscere il compenso in parti eguali a entrambi i mediatori.

Le spese processuali del giudizio di appello sono state poi compensate per 1/3 in ragione della reciproca soccombenza, condannandosi il (omissis) a rimborsare allo (omissis) la porzione residua.

Il ricorso è stato deciso procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, con richiesta di discussione orale formulata dal ricorrente incidentale. Le parti hanno presentato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.I ricorsi non sono stati notificati alla (omissis) s.r.l., parte dei pregressi gradi di giudizio e rimasta contumace in appello. Il ricorrente principale espone e documenta che la società è



stata cancellata dal registro delle imprese di Parma in data 19 settembre 2018.

Non viene comunque in rilievo l'esigenza di verificare la necessità di notificare l'impugnazione ai soci della società cancellata ed estintasi in pendenza del giudizio, quali successori nel debito insoddisfatto per l'eventuale parte conseguita nella distribuzione dell'attivo risultante dal bilancio di liquidazione. Si ha riguardo, infatti, a domanda di condanna avanzata dal mediatore per il pagamento della provvigione contro ciascuna delle parti dell'affare concluso in ragione del suo intervento, la quale dà luogo ad un'ipotesi di litisconsorzio facoltativo per comunanza di titolo, con conseguente scindibilità delle cause (Cass. Sez. 6 - 2, 04/03/2020, n. 5989, in motivazione; Cass. Sez. 6 - 2, 27/11/2018, n. 30730; Cass. Sez. 3, 27/01/2005, n. 1668; Cass. Sez. 2, 01/02/1995, n. 1152).

Trattandosi, pertanto, di impugnazione relativa a cause scindibili, pur non essendo stati i ricorsi per cassazione notificati alla (omissis) 5.r.l., parte del giudizio di appello, non deve essere qui ordinata la notificazione ai sensi dell'art. 332 c.p.c., in quanto alla parte è ormai preclusa la facoltà di proporre impugnazione per decorso del termine di cui all'art. 327 c.p.c.

2. Il primo motivo del ricorso principale di (omissis) denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. Ci si riferisce a quanto dedotto nel primo motivo di appello: il contratto scritto di mediazione del 1º marzo 2005, allegato da controparte, con cui il (omissis) aveva affidato l'incarico all'Agenzia Immobiliare (omissis) (omissis) risulta sottoscritto per accettazione dalla sola (omissis) (omissis) e non da (omissis).

il cui nome e cognome non erano neppure richiamati nel documento, con conseguente difetto di legittimazione a far valere il credito alla provvigione e di titolarità dello stesso in



capo allo : (omissis) [I testo del contratto indica quali parti (omissis) (omissis) e "l'agente immobiliare (omissis) (omissis) nella persona di (omissis) (omissis) iscritta al n. E della sezione agenti immobiliari presso il ruolo della CCIIAA di Parma, a seguito nominato <contratto indica quali parti (omissis) nella persona di (omissis) (omissis) iscritta al n. E della sezione agenti immobiliari presso il ruolo della CCIIAA di Parma, a seguito nominato <contratto indica quali parti (omissis) (omissis) nella persona di (omissis) (omissis) iscritta al n. E della sezione agenti immobiliari presso il ruolo della CCIIAA di Parma, a seguito nominato <contratto indica quali parti (omissis) (omissis) nella persona di (omissis) (omissis) iscritta al n. E della sezione agenti immobiliari presso il ruolo della CCIIAA di Parma, a seguito nominato <contratto indica quali parti (omissis) (omissis) nella persona di contratto indica persona di contratto indica parti (omissis) nella persona di contratto indica p

Anche il secondo motivo del ricorso principale di (omissis) denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., stavolta perché la sentenza impugnata non fa cenno dell'attività di mediazione svolta da (omissis)

, non iscritta, come comprovato, nell'albo dei mediatori. Ciò depone per la carenza di un elemento costitutivo dell'azionato credito per le provvigioni. Per espressa ammissione della teste (omissis) sentita nell'udienza del 30 ottobre 2007, tutte le attività e gli incontri in cantiere sono tati effettuati in presenza della (omissis) ad eccezione di una sola occasione in cui (omissis) la avrebbe sostituita.

Il terzo motivo del ricorso principale di (omissis) denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116 e 345 c.p.c., nonché degli artt. 2 e 6 legge 39/1989 e dell'art. 1755 c.c., quanto alla prova dell'iscrizione all'albo mediatori dell'Agenzia Immobiliare (omissis) che la Corte di Bologna ha ritenuto potesse essere presunta o comunque superata per omessa contestazione nel giudizio di primo grado. Il ricorrente principale assume di aver fornito in appello prova documentale, con allegazione dei certificati camerali, che sia l'Agenzia Immobiliare (omissis) (omissis) che (omissis) non fossero iscritte ad alcun albo.

Nella memoria ex art. 378 c.c. (omissis) eccepisce altresì la novità del rilievo contenuto a pagina 22 del controricorso, secondo cui il numero 6530 di tesserino di iscrizione alla FIAIP ri-



2.1. I primi tre motivi del ricorso d (omissis) da esaminare congiuntamente per la loro connessione, rivelano comuni profili di inammissibilità, per carenza di specifica riferibilità alla ratio decidendi della sentenza impugnata (art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c.), e vanno comunque rigettati, in quanto lamentano l'omesso esame ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., ovvero l'erronea valutazione di risultanze probatorie, o, ancora, la falsa applicazione di norme di diritto, con riferimento ad elementi della fattispecie concreta del tutto privi di carattere decisivo, tali essendo, piuttosto, i fatti che, se esaminati o diversamente valutati, possono determinare un esito diverso della controversia. Le prime tre censure attengono, infatti: a) alla individuazione del soggetto cui (omissis) aveva conferito l'incarico nel "contratto di mediazione del 1º marzo 2005" (soggetto che, a dire del ricorrente principale, sarebbe stata la "

(omissis) (omissis) **oppure** (omissis) (omissis) **e non** (omissis)

- b) alla mancata iscrizione nel ruolo dei mediatori di
 (omissis) (omissis) effettiva artefice dell'attività di mediazione;
 3) alla carenza di prova dell'iscrizione all'albo dei mediatori dell'Agenzia Immobiliare (omissis) (omissis)
- 2.2. La causa in esame attiene, tuttavia, alla domanda proposta da (omissis) quale titolare dell'agenzia immobiliare (omissis) (omissis) per veder riconosciuto il proprio diritto alla provvigione da ciascuna delle parti ((omissis) compratore, e (omissis) 3.r.l., venditrice) di un contratto di compravendita immobiliare concluso nell'aprile 2005 per effetto del suo intervento.
- 2.2.1. Alla agenzia immobiliare (omissis) (omissis) non può evidentemente attribuirsi, tanto sotto l'aspetto sostanziale che



sotto quello processuale, alcuna distinta soggettività o autonoma imputabilità dei rapporti giuridici rispetto al suo titolare (omissis) Non risulta peraltro affatto dedotto che l'attività di intermediazione fosse svolta in forma societaria, il che avrebbe portato conseguenze ai fini dell'iscrizione nell'albo di cui alla l. n. 39 del 1989.

- 2.3. A norma dell'art. 6 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 "[H]anno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli". Ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 39 del 1989, "[L]'iscrizione nel ruolo abilita all'esercizio dell'attività di mediazione su tutto il territorio della Repubblica, nonché a svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare. L'iscrizione nel ruolo è a titolo personale; l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto nel ruolo. (...) Tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo".
- 2.4. La non decisività della individuazione del soggetto cui il compratore (omissis) avrebbe conferito l'incarico nel contratto del 1º marzo 2005 discende dalla considerazione preliminare che il diritto del mediatore alla provvigione non postula l'esistenza di uno specifico incarico, né può essere perciò escluso per il fatto che il ruolo di mediatore concretamente assunto da chi rivendica il compenso provvigionale non sia emerso sin dal primo contatto fra le parti, giacché il diritto alla provvigione sorge anche in assenza di incarico e purché sia, piuttosto, dimostrato il nesso di causa fra l'attività svolta dal richiedente e la conclusione dell'affare, e cioè che le parti siano state poste in relazione fra loro a tal fine (tra le tante, Cass. Sez. 3,



09/12/2014, n. 25851; Cass. Sez. 3, 18/09/2008, n. 23842; Cass. Sez. 3, 07/04/2005, n. 7251; Cass. Sez. 3, 30/01/2001, n. 1290; Cass. Sez. 3, 11/05/1998, n. 4742; Cass. Sez. 3, 12/09/1997, n. 9004; Cass. Sez. 2, 14/12/1988, n. 6813; Cass. Sez. 2, 27/05/1987, n. 4735).

2.5. La Corte d'appello di Bologna ha affermato che "non è in contestazione" che lo (omissis) personalmente o tramite la sua collaboratrice (omissis) avesse "prestato attività di promozione ai fini della conclusione della compravendita", comprovata dalla "documentazione prodotta (annunci pubblicitari, proposta di acquisto)".

Il diritto del mediatore alla provvigione sorge, del resto, allorché la conclusione dell'affare abbia avuto luogo per effetto dell'intervento del mediatore stesso, ancorché questi non abbia partecipato a tutte le fasi della trattativa, e cioè, come detto, quando la conclusione dell'affare possa comunque ricollegarsi con rapporto di causalità all'attività mediatrice. Nella ricostruzione delle vicende offerta dalla sentenza impugnata, il mediatore (omissis) era stato officiato, invero, dalla (omissis)

I., proprietaria dell'immobile sito in (omissis) San Martino di Sinzano ai fini della vendita di esso, ed aveva messo la venditrice in relazione con l'acquirente, il che delinea l'efficacia del suo intervento nel favorire la conclusione dell'affare, presupposto sufficiente per affermare il diritto del mediatore alla provvigione. L'accertamento sull'esistenza del rapporto di causalità tra la conclusione dell'affare e l'attività svolta dal mediatore o di concausalità, se più furono gli intermediari che prestarono la loro opera (come nel caso in esame), si riduce ad una questione di fatto rimessa all'apprezzamento del giudice di merito, insindacabile in cassazione sotto forma di violazione di norme di diritto ovvero censurando, come fa il ricorrente prin-



cipale, l'omesso esame di elementi istruttori rispetto a fatti storici comunque presi in considerazione nella sentenza impugnata, o, infine, esponendo di aver specificamente contestato i fatti posti dall'attore a fondamento della sua domanda, senza indicare come e quando tali contestazioni fossero state effettivamente oggetto di discussione processuale tra le parti prima della maturazione delle preclusioni assertive (art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.).

2.6. Spettava, allora, a (omissis) ai fini del riconoscimento del diritto alla provvigione, dar prova della sua iscrizione all'albo di cui alla legge n. 39 del 1989, trattandosi di elemento costitutivo della sua domanda (Cass. Sez. 3, 18/03/2005, n. 5953).

La Corte d'appello ha precisato in proposito che l'attore aveva indicato in citazione la propria iscrizione col numero 166 nel ruolo dei mediatori della camera di Commercio di Parma e che tale allegazione era rimasta incontestata nel giudizio di primo grado.

Come già affermato dalla giurisprudenza di questa Corte, ai fini del riconoscimento del diritto del mediatore al compenso per l'attività prestata, l'onere della prova dell'iscrizione all'albo dei mediatori, così come previsto nella legge n. 39 del 1989, può tuttavia dirsi 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. Sez. 3, 14/12/2007, n. 26292; Cass. Sez. 3, 14/05/2013, n. 11539).

Avendo l'attore ottemperato all'onere processuale a suo carico di una puntuale allegazione del fatto costitutivo del diritto alla provvigione, consistente nell'iscrizione all'albo di cui alla legge n. 39/1989, i convenuti erano tenuti a prendere posizione al ri-



guardo, non potendo rendere altrimenti controverso tale fatto nel giudizio di appello, sia pur soltanto deducendo una narrazione delle vicende diversa da quella posta a base delle difese precedentemente svolte (arg. da Cass. Sez. 2, 19/07/2021, n. 20556; Cass. Sez. 2, 09/08/2019, n. 21243; Cass. Sez. 3, 21/06/2013, n. 15658).

3. Il quarto motivo del ricorso principale di deduce (omissis) la violazione e falsa applicazione degli artt. 1755 c.c. e degli artt. 2 e 6 legge 39/1989 con riferimento alle norme ed agli usi del commercio pubblicate dalla CCIAA Parma recanti i compensi provvigionali spettanti ai mediatori. Si censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto applicabile, riguardo alla quantificazione delle provvigioni dovute da (omissis) mediatore, una tabella che prevede la provvigione del 2% sull'ammontare dell'affare, quando in realtà non esiste alcuna tabella di Camera di Commercio 2009 che rechi tale percentuale provvigionale. Nella sintesi del motivo, a pagina 3 del ricorso, si assume che la sentenza della Corte d'appello di Bologna, a "pag. 10 riga 17", avesse dato atto che il mediatore aveva allegato, peraltro, una raccolta degli usi della Camera di Commercio di Brescia. In ogni caso, non potrebbe applicarsi una raccolta di norme ed usi del 2009 della CCIAA di Parma per un affare concluso nel 2005.

3.1. Il quarto motivo del ricorso principale deve trattarsi congiuntamente al primo motivo del ricorso incidentale di (omissis)

il quale pure deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1755, comma 2, c.c., avendo la Corte d'appello rigettato l'impugnazione incidentale sul punto in quanto solo nel giudizio di gravame erano stati allegati, rimanendo non provati, la "prassi e gli usi locali dei mediatori della provincia di Parma", che riconoscerebbero ai professionisti una provvigione pa-



ri al 3% del prezzo di vendita dell'immobile. Per il ricorrente incidentale, si tratterebbe, invece, di fatto notorio, confermato anche dalla teste (omissis)

3.2. Entrambe le contrapposte censure sono infondate. Esse assumono entrambe che sia stato violato o mal applicato l'art. 1755, comma 2, c.c., il quale, però, dice che la misura della provvigione dovuta al mediatore è determinata dal giudice, in mancanza di patto, secondo tariffe professionali o usi, ed in subordine secondo equità. I giudici del merito hanno, in realtà, seguito l'ordine delle fonti di integrazione dettato dal codice civile ed hanno fatto ricorso agli usi del luogo in cui fu compiuta l'attività intermediatrice, sia pure esistenti nell'anno 2009.

La sentenza impugnata non fa alcuna menzione di una raccolta degli usi della Camera di Commercio di Brescia, né il ricorrente

comma 1, n. 6, c.p.c., come e quando tale documento the abbia costituito oggetto di discussione tra le parti nei pregressi gradi di merito.

Cass. Sez. 3, 07/08/1963, n. 2224, sostenne, piuttosto, che qualora la provvigione mediatizia debba essere determinata in base agli usi locali, deve tenersi conto degli usi del luogo dove viene a giuridica esistenza il rapporto di mediazione. Si consideri, peraltro, che il secondo comma dell'art. 6 della legge n. 39 del 1989 stabilisce che la misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle giunte camerali, sentito il parere della commissione provinciale camerale di cui all'articolo 7 e tenendo conto degli usi locali. In ogni caso, sia il quarto motivo del ricorso principale che il primo motivo del ricorso incidentale si dolgono, in realtà, degli usi adoperati dal Tribunale di Parma e dalla Corte d'appello, il (omissis) richiamando



usi risalenti al 1990 (come scrive la Corte d'appello) e lo (omissis)

i invocando la vigenza di un uso che stimerebbe la provvigione al 3%, uso costituente fatto notorio oggetto anche di deposizione testimoniale. Deve allora considerarsi che il giudice non è tenuto a conoscere gli usi, siano essi normativi o interpretativi, e pertanto incombe alla parte che ne richiede l'applicazione l'onere di fornire la prova dell'esistenza e del contenuto di essi (ex multis, da Cass. Sez. 1, 17/04/1968, n. 1131, a Cass. Sez. 2, 06/04/2022, n. 11127), mentre la conoscenza degli stessi che ne abbia acquisito il giudice di merito, risolvendosi in indagine di fatto, non è censurabile in sede di legittimità per vizio di violazione di norme di diritto.

Peraltro, a privare di decisività la questione dell'anno di pubblicazione della raccolta degli usi, sta la considerazione che la prova della vigenza di un uso non è correlata all'epoca della inserzione dello stesso nella raccolta ufficiale (Cass. Sez. 3, 20/10/1964, n. 2632), quanto alla ripetizione costante di un comportamento o di una convenzione, sulla base di un giudizio orientato da ciò che è avvenuto nel passato.

4. Il secondo motivo del ricorso incidentale di (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1758 c.c. Si assume che "la difesa avversaria ha omesso di dedurre e di provare l'attività svolta da (omissis) Immobiliare in primo grado, limitandosi a richiamare l'attività da quest'ultima asseritamente prestata solo in appello, così violando l'art. 345 c.p.c." Viene ancora evidenziato che, al contrario di quanto argomentato dai giudici di secondo grado, lo (omissis) aveva "fornito la prova dell'apporto fondamentale, determinante ed esclusivo" ai fini della conclusione dell'affare. Si fa riferimento alla pubblicità sulla (omissis) 3", alle molteplici visite all'immobile di proprietà della (omissis) 5.r.l., alla sottoscrizione della propo-



sta di acquisto ad opera del (omissis) alla circostanza che l'affare è stato concluso solo pochi giorni dopo l'intervento di Emilia Servizi Immobiliare, sicché allo (omissis) dovrebbe riconoscersi il 100% della provvigione.

4.1. Il secondo motivo del ricorso incidentale di (omissis) è infondato.

La Corte d'appello di Bologna ha affermato che, quanto al riparto della provvigione nella misura del 50% a seguito dell'intervento dell'altro mediatore (omissis) "nessun elemento consente di concludere per un apporto maggiore dello (omissis) ai fini del perfezionamento della compravendita".

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, in tema di mediazione, quando l'affare sia concluso con l'intervento di più mediatori (congiunto o distinto, contemporaneo o successivo, concordato o autonomo, in base allo stesso incarico o a più incarichi), a norma dell'art. 1758 c.c., ciascuno di essi ha diritto ad una quota di provvigione. Il diritto alla divisione della provvigione tra più mediatori sorge, peraltro, soltanto quando essi abbiano cooperato alla conclusione dell'affare simultaneamente e di comune intesa, ovvero autonomamente, purché giovandosi l'uno dell'attività espletata dall'altro, in modo da non potersi negare un nesso di concausalità obiettiva tra i loro interventi e la medesima conclusione dell'affare, e sempre che si sia trattato dello stesso affare, sia sotto il profilo soggettivo, che oggettivo; non sussiste, per converso, il diritto al compenso quando, dopo una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare per effetto d'iniziative nuove, in nessun modo ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate, sicché possa escludersi l'utilità dell'ori-



ginario intervento del mediatore. L'accertamento sull'esistenza del nesso di concausalità obiettiva tra la conclusione dell'affare e l'attività dei distinti mediatori costituisce questione di fatto rimessa all'apprezzamento del giudice di merito, insindacabile in cassazione sotto forma di violazione di norme di diritto ovvero auspicando, come fa il ricorrente incidentale, che si pervenga in via deduttiva ad una diversa conclusione nella valutazione delle risultanze probatorie (Cass. Sez. 3, 24/01/2007, n. 1507; Cass. Sez. 3, 08/07/2010, n. 16157; Cass. Sez. 3, 22/01/2015, n. 1120).

La pluralità dei mediatori comporta, data la divisibilità dell'obbligazione, l'applicazione della regola di cui all'art. 1314 c.c.: pertanto, poiché ciascuno dei mediatori, ai sensi del citato art. 1758, ha diritto ad una quota della provvigione, l'obbligato può considerarsi liberato solo quando abbia corrisposto a ciascuno la quota spettantegli, salvo che sia stata pattuita la solidarietà dell'obbligazione dal lato attivo (Cass. Sez. 3, 11/06/2008; n. 15484; Cass. Sez. 3, 08/03/2002, n. 3437; Cass. Sez. 3, 07/08/1997, n. 7311). Essendovi più creditori di una prestazione divisibile, allorché uno di essi agisca per ottenere il pagamento dell'intero credito, l'operatività dell'art. 1314 c.c. non dà luogo a litisconsorzio necessario, in quanto il giudice deve accogliere la domanda nei limiti in cui la riconosca fondata e, quindi, pronunciare l'eventuale condanna del convenuto all'adempimento dell'obbligazione soltanto pro quota (arg. da Cass. Sez. 2, 26/10/1966, n. 2628).

L'intervento di più mediatori nell'affare non attribuisce, peraltro, ad ognuno di essi il diritto ad una quota eguale di provvigione, dovendo la misura di detta quota essere, invece, rapportata all'entità ed all'importanza dell'opera prestata da cia-



scuno dei mediatori intervenuti (così Cass. Sez. Unite, 08/10/1974, n. 2657).

Ove l'entità dell'efficienza concausale dell'opera dei singoli mediatori non sia dimostrata, secondo apprezzamento di fatto spettante al giudice del merito, la ripartizione della provvigione tra i più mediatori deve essere fatta in parti uguali (come ha ritenuto la sentenza impugnata), atteso che, rispetto alla prestazione divisibile costituita dalla provvigione, come in ogni figura di obbligazione soggettivamente complessa (secondo quanto si argomenta in via di generalizzazione dall'art. 1298, comma 2, c.c. e dall'art. 1101, comma 1, c.c.), quando non risulti diversamente provato, a ciascuno dei creditori spetta, appunto, una identica quota. Non sovviene decisivamente in proposito l'art. 1314 c.c., giacché il precetto secondo cui il creditore di una prestazione divisibile (rectius parziaria) non può domandare il soddisfacimento del credito "che per la sua parte", volgendo la propria attenzione all'attuazione del rapporto e non all'interpretazione del titolo, dà per già risolto (e perciò non risolve esso stesso) il problema della determinazione della quota di ciascuno dei creditori (cfr. Cass. Sez. Unite, 30/04/2021, n. 11421, in motivazione).

5. Il quinto motivo del ricorso principale di (omissis) ed il terzo motivo del ricorso incidentale di (omissis) deducono entrambi, ovviamente in modo contrapposto, la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. quanto alla statuizione sulle spese d'appello, che la sentenza impugnata ha compensate per 1/3 in ragione della reciproca soccombenza, condannandosi il (omissis) rimborsare allo (omissis) la porzione residua.

Per il ricorrente principale, la compensazione delle spese d'appello doveva essere disposta per l'intero, perché lo (omissis)-



(omissis) era del tutto soccombente; per il ricorrente incidentale, invece, le spese dovevano essere accollate per intero all'appellante principale.

5.1. Sia il quinto motivo del ricorso principale di (omissis) che il terzo motivo del ricorso incidentale di (omissis) sono inammissibili perché non superano lo scrutinio di cui all'art. 360 bis n. 1 c.p.c.

Secondo consolidato orientamento di questa Corte, la valutazione delle proporzioni della soccombenza reciproca e la determinazione delle quote in cui le spese processuali debbono ripartirsi o compensarsi tra le parti, ai sensi dell'art. 92, comma 2, c.p.c., rientrano nel potere discrezionale del giudice di merito, che resta sottratto al sindacato di legittimità, non essendo egli tenuto a rispettare un'esatta proporzionalità fra la domanda accolta e la misura delle spese poste a carico del soccombente (Cass. Sez. 2, 31/01/2014, n. 2149; Cass. Sez. 2, 20/12/2017, n. 30592; cfr. anche Cass. Sez. Unite, 15/07/2005, n. 14989).

6. Devono quindi rigettarsi sia il ricorso principale di (omissis)

Le spese del giudizio di cassazione vengono compensate fra le parti in ragione della reciproca soccombenza.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte sia del ricorrente principale che del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per le rispettive impugnazioni, se dovuto.

P.Q.M.



La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; compensa tra le parti le spese sostenute nel giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per i rispettivi ricorsi, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 giugno 2022.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

Il Presidente

PASQUALE D'ASCOLA

Il Funzionario Giuci

Roma,

I FUITZIONIUNIU AIRICO