28175/22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sig.ri Magistrati: Oggetto

D'ASCOLA PASQUALE	- Presidente -	Mediazione
TEDESCO GIUSEPPE	- Consigliere -	
ROLFI FEDERICO V.A.	- Consigliere -	Ud. PU 11/05/2022
BESSO MARCHEIS CHIARA	- Consigliere rel.	R.G.N. 33168/2018
AMATO CRISTINA	- Consigliere -	Cron 28175

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso R.G.N. 33168/2018 proposto da:

CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI BOLZANO in persona del Presidente, rappresentata e difesa dagli avvocati (omissis) e (omissis) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avvocato (omissis), (omissis);

- ricorrente -

contro

(omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in (omissis);

- controricorrente -

avverso la sentenza del Tribunale di Bolzano n. 899/2018, pubblicata il 30.07.2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11 maggio 2022 dal Consigliere Dott.ssa Chiara Besso Marcheis;

1042/22

lette le conclusioni scritte del pubblico ministero, Sostituito Procuratore Generale Fulvio Troncone, che ha chiesto alla Corte di rigettare il ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. La Camera di commercio di Bolzano ha emesso nei confronti dell'arch. (omissis) due ordinanze di ingiunzione per avere violato, "nella sua funzione di collaboratore dell'impresa individuale (omissis) (omissis) del geom. (omissis) , con sede a (omissis) , che secondo il registro delle imprese esercita l'attività di agente di affari in mediazione", con riferimento a due periodi diversi (novembre 2015 ed aprile 2016), la disposizione di cui all'art. 2 della legge n. 39/1989 (esercizio dell'attività di mediazione senza iscrizione nell'apposito ruolo ovvero senza avere dimostrato la qualifica professionale tramite segnalazione certificata di inizio attività).

(omissis) ha proposto due distinti giudizi di opposizione avverso le due ordinanze davanti al Giudice di pace di Bolzano, che ha respinto entrambe le opposizioni. In particolare, con la sentenza n. 683/2017 il Giudice di pace ha rigettato l'opposizione che aveva ad oggetto l'ingiunzione di pagamento relativa al periodo di novembre 2016. Con riferimento all'accertamento dello svolgimento di attività di intermediazione immobiliare, il Giudice di pace ha ritenuto che l'attività svolta da (omissis) non possa essere qualificata come mera attività di consulenza esterna di tipo tecnico-amministrativo, né che (omissis) potesse essere inquadrato quale semplice dipendente della (omissis) con mansioni di addetto ai servizi: il fatto che il suo nominativo sia apparso ripetutamente in annunci di vendite immobiliari come persona di riferimento presupporrebbe inevitabilmente lo svolgimento di attività di mediazione.

2. La sentenza è stata impugnata da (omissis). Il Tribunale di Bolzano, con la sentenza 30 luglio 2018, n. 899, ha annullato

l'ordinanza di ingiunzione e ha condannato la Camera di commercio a rimborsare a (omissis) le spese di entrambi i gradi di giudizio: ad avviso del Tribunale l'attività svolta da (omissis) va ricondotta a mera attività preparatoria e non può essere qualificata, in base alle prove offerte, quale attività di mediazione vera e propria.

3. Avverso la sentenza ricorre per cassazione la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Bolzano.

(omissis) resiste con controricorso.

La ricorrente ha depositato memoria in prossimità dell'udienza.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in due motivi fra loro strettamente connessi.

1. Il primo motivo denuncia violazione dell'art. 1754 c.c. e degli artt. 2, comma primo, 3, comma quinto, e 8, comma primo, della legge n. 39/1989: è pacifico che l'architetto (omissis) ha pubblicato una "moltitudine" di annunci aventi ad oggetto proposte di compravendita e locazione di immobili in cui si compariva il riferimento della (omissis) (omissis) del geom. (omissis) , ma venivano indicati i suoi contatti telefonici e di posta elettronica per richiedere informazioni; altrettanto pacifico è che (omissis) non aveva svolto antecedentemente alla pubblicazione di tali annunci alcuna segnalazione di inizio attività, comprovante il possesso di tutti i requisiti necessari per lo svolgimento della medesima; il Tribunale di Bolzano ha pertanto erroneamente interpretato la pronuncia della Corte di cassazione n. 8708/2009, in quanto l'attività da considerarsi meramente accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione è da individuarsi "rispetto a quelle azioni che non siano volte a favorire una interrelazione fra le parti, finalisticamente preordinata *ex ante* alla conclusione di uno specifico affare", azioni che sono invece ravvisabili nel comportamento di (omissis), che non è stato un semplice ausiliario esterno della (omissis)

2. Il secondo motivo contesta violazione degli artt. 2697 c.c. e 115 c.p.c.: a fronte della prova per presunzioni a cui può ricorrere la pubblica amministrazione in sede di applicazione di sanzioni amministrative pecuniarie, è preciso onere dell'opponente fornire specifica prova contraria dei fatti impeditivi ed estintivi ai sensi dell'art. 2697, comma secondo c.c., prova che non è stata data da (omissis).

I motivi non possono essere accolti. Questi sono i passaggi argomentativi della pronuncia del Tribunale di Bolzano:

- il Tribunale ha anzitutto evidenziato la delicatezza della funzione del mediatore in considerazione dei valori economici coinvolti e del grado di professionalità a questi richiesto, profili che dal punto di vista amministrativo comportano la necessità dell'iscrizione nel ruolo degli agenti di affari e mediazioni, divenuto registro delle imprese per le società ovvero repertorio delle notizie economiche e amministrative per le persone fisiche (al riguardo si veda Cass., sez. un., n. 19161/2017, per cui "la riserva dello svolgimento dell'attività di mediazione solo a soggetti in possesso di determinati requisiti di idoneità tecnica e morale e la previsione del rifiuto di ogni tutela al mediatore non iscritto nel ruolo si giustificano, nella discrezionale scelta del legislatore nazionale, in relazione alla peculiare importanza assunta dalla mediazione nello sviluppo dei traffici e all'esigenza, sempre più avvertita, di tutelare il generale interesse a un ordinato e corretto sviluppo di un'attività che spesso costituisce l'unico tramite per la conclusione degli affari";
- in relazione alla individuazione delle attività per le quali è necessaria l'iscrizione, il Tribunale ha richiamato la pronuncia di questa Corte n. 8708/2009, che ha considerato come debbano essere iscritti nel ruolo gli ausiliari della società di mediazione quando, per conto della società, risultano formalmente o di fatto assegnati allo svolgimento di attività di mediazione in senso proprio, provvedendo a

compiere atti di rilevanza esterna con efficacia nei confronti dei soggetti intermediati, mentre l'iscrizione non è 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;

- con riguardo al caso concreto, la Camera di commercio, onerata della prova a riguardo, non ha – ad avviso del Tribunale – fornito prova sufficiente in ordine al fatto che (omissis) abbia in concreto svolto attività di mediazione vera e propria;
- secondo il Tribunale, l'attività di (omissis), come emersa dalle prove offerte, non può essere considerata attività di mediazione in quanto l'indicazione dei suoi recapiti telefonici e di posta elettronica negli annunci pubblicati è compatibile con una attività meramente preparatoria e accessoria, così come lo è l'attività di fornire agli interessati informazioni di natura tecnico-amministrativa sugli immobili e ancora l'attività di tramite con l'agenzia per i clienti di lingua tedesca;
- si tratta – ad avviso del Tribunale – di elementi indiziari poco univoci e gravi, che non possono considerarsi sufficienti ai fini della prova presuntiva, mancando un complesso di indizi caratterizzato da univocità, gravità e concordanza.

Il Tribunale, dopo avere correttamente distinto – sulla base della giurisprudenza di questa Corte – l'attività di mediazione in senso proprio dalle attività meramente accessorie e strumentali, ha valutato che gli indizi presentati dalla ricorrente in relazione allo svolgimento da parte di (omissis) di attività di mediazione in senso proprio non rispondevano ai requisiti di gravità, precisione e concordanza richiesti dall'art. 2729 c.c. Il punto è contestato dalla ricorrente (v. anche la memoria alle pp. 8-9): gli indizi, in particolare la pubblicazione di annunci con l'indicazione dei recapiti di (omissis), sarebbero determinanti rispetto allo svolgimento dell'attività di mediazione in

senso proprio. La ricorrente oppone pertanto alla valutazione operata dal Tribunale la propria valutazione degli indizi offerti, chiedendo a questa Corte di condividerla. L'accertamento circa la gravità, precisione e concordanza degli indizi è però demandato al giudice del merito, il cui giudizio è incensurabile in cassazione, se non sotto il profilo della mancanza o apparenza della motivazione (cfr. Cass. n. 9757/2005; Cass. n. 29321/2017), motivazione che, nel caso in esame, è presente e rispetta il canone costituzionale di cui all'art. 111 Cost. Non vale poi il riferimento alla violazione dell'onere della prova: la stessa ricorrente riconosce, richiamando precedenti di questa Corte (Cass. n. 4424/2018), che ad essa spettava l'onere di provare l'esistenza degli elementi di fatto integranti la violazione contestata, onere della prova che il giudice di merito ha accertato non ha assolto, sia pure attraverso presunzioni, così che è irrilevante la censura secondo cui l'opponente non avrebbe fornito la prova dei fatti estintivi o impeditivi. Non vale, infine, il richiamo operato in memoria al precedente di questa Corte n. 4822/2012, che si riferisce ad una diversa fattispecie in cui, in relazione alla spettanza della provvigione al mediatore che aveva messo in contatto le parti, si discuteva se questa fosse dovuta al mediatore nonostante la compravendita fosse stata conclusa dopo che vi era stato l'intervento di un secondo mediatore.

II. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/ 2002, si 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.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio a favore del controricorrente che liquida in euro 1.700, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.

Sussistono, *ex* art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, i 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 pubblica udienza della sezione seconda civile, in data 11 maggio 2022.

Il Consigliere estensore
(Chiara Besso Marcheis)

Il Presidente
(Pasquale D'Ascola)

Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO

Roma, 20 SET. 2022
Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO