



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dai magistrati:

Lorenzo Orilia	Primo Presidente f.f.
Lucia Esposito	Presidente di sezione
Enzo Vincenti	Presidente di sezione
Liberato Paolitto	Consigliere
Carla Ponterio	Consigliere
Andreina Giudicepietro	Consigliere
Giuseppe Tedesco	Consigliere Rel.
Alberto Pazzi	Consigliere
Cristiano Valle	Consigliere

Oggetto:

*RIC. PER
MOTIVI
ATTINENTI ALLA
GIURISDIZIONE
Ad.23/06/2026
CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 2577/2026 R.G. proposto da:

██████████ S.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████

-ricorrente-

contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
rappresentati e difesi dall'avvocato ██████████

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 3174/2025 depositata il 13/11/2025.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23/06/2026 dal Consigliere Giuseppe Tedesco.



FATTI DI CAUSA

██████████ S.r.l., con sede in ██████████ esercente attività d'intermediazione immobiliare quasi esclusivamente nella zona della sponda orientale del ██████████, con distinti atti di citazione dinanzi al Tribunale di Verona chiamò in giudizio ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ██████████ per ottenerne la condanna al pagamento delle provvigioni maturate per l'attività di intermediazione svolta su incarico conferito dal ██████████ per la ricerca di acquirenti interessati all'immobile di sua proprietà sito nel ██████████ del ██████████

In entrambe le domande dedusse che, nella vigenza dell'incarico, ██████████ S.r.l. aveva identificato il ██████████ quale potenziale acquirente, dopo che questi, presa visione dell'annuncio sul sito internet dell'agenzia immobiliare (nel quale la provvigione era indicata nella misura del 3%), aveva contattato la stessa via mail, informandola che era interessato ad un sopralluogo nell'unità abitativa.

Effettuata la visita, ██████████ per diverse settimane non aveva ricevuto notizia da alcuna delle due parti, per poi apprendere, attraverso un'ispezione immobiliare, che con atto di compravendita del 03.08.2020 il signor ██████████ aveva venduto l'immobile oggetto del conferito incarico proprio al signor ██████████ ossia al soggetto che era stato individuato dalla società immobiliare quale possibile acquirente, senza tuttavia darne notizia al mediatore ██████████ ██████████ Appurato che nell'atto di compravendita il prezzo era stato convenuto tra le parti in € 250.000,00, ██████████ S.r.l. ha emesso distinte fatture nei confronti delle parti del contratto, nel rispetto delle



percentuali di provvigione convenute, senza ottenere il pagamento del dovuto.

Ambedue i convenuti, costituendosi, eccepivano il difetto di giurisdizione del giudice italiano, indicando la giurisdizione dell'autorità giurisdizionale territorialmente competente dello Stato membro nel cui territorio si trovava il domicilio del convenuto.

Riuniti i giudizi, il Tribunale - dopo avere rigettato l'eccezione di difetto di giurisdizione in base al rilievo che la domanda giudiziale di pagamento di una somma di danaro a titolo di provvigione per un'attività di mediazione sorta e da eseguire in Italia poteva essere proposta davanti al giudice italiano, sussistendo il criterio di collegamento che giustificava la competenza speciale di cui all'art. 7, n. 1), del Regolamento U.E. n. 1215 del 12 dicembre 2012 - con la sentenza n. 2724/2024 del 5 gennaio 2024 accoglieva le domande di [REDACTED] e condannava i convenuti a pagare la provvigione ex art. 1755 c.c. rispettivamente dovuta.

[REDACTED] e [REDACTED] hanno impugnato la sentenza dinanzi alla Corte d'appello di Venezia, riproponendo l'eccezione di difetto di giurisdizione del giudice italiano, indicando la giurisdizione del giudice tedesco, e cioè delle autorità giurisdizionale territorialmente competenti dello Stato membro nel cui territorio erano domiciliati gli appellanti [REDACTED] e [REDACTED]

La Corte d'appello ha accolto l'eccezione svolta da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e, in riforma della sentenza impugnata, ha dichiarato inammissibile la domanda di [REDACTED] s.r.l. per difetto di giurisdizione dell'autorità giurisdizionale italiana, ritenendo assorbiti gli ulteriori motivi di gravame.



Secondo la Corte d'appello, la sussistenza di un credito pecuniario di natura contrattuale, preteso a titolo di provvigione per l'attività di intermediazione immobiliare svolta a favore di [REDACTED] e [REDACTED] non è di per sé sufficiente perché possa farsi applicazione della competenza speciale in materia contrattuale di cui all'articolo 7, comma 1, lettera a), del Regolamento U.E. n. 1215/2012, come invece ritenuto dal primo giudice: si debbono invece applicare, ai fini dell'individuazione del giudice al quale spetta la giurisdizione, i criteri stabiliti dal successivo art. 17, comma 1, lettera c), Reg. U.E. n. 1215/2012, in materia di contratti conclusi da consumatori.

In relazione al requisito richiesto dalla norma per giustificare la competenza dell'autorità giurisdizionali del luogo in cui è domiciliato il consumatore - cioè l'aver il consumatore concluso il contratto concluso con una persona le cui attività commerciali o professionali si svolgono nello Stato membro in cui è domiciliato il consumatore o sono dirette, con qualsiasi mezzo, verso tale Stato membro o verso una pluralità di Stati che comprende tale Stato membro - la Corte d'appello ha precisato che [REDACTED] aveva effettivamente "diretto" la propria attività verso altri Stati membri. Si legge testualmente nella sentenza impugnata: «la natura internazionale dell'attività svolta dalla [REDACTED] S.r.l., nonché l'intenzione della medesima di dirigere stabilmente la propria attività di intermediazione immobiliare anche verso potenziali clienti domiciliati, non solo in Italia, ma anche in altri Stati membri», si era manifestata manifesta, tra l'altro, tramite: a) le informazioni pubblicate sul sito internet di [REDACTED] S.r.l., del quale esisteva sia la versione in lingua italiana, sia la versione in lingua tedesca, che riportano le indicazioni generali in ordine alle attività e ai servizi svolti



██████████ ████████ b) nel fatto che, nello specifico canale "dicono di noi", le impressioni/recensioni risultavano rilasciate dalla clientela prevalentemente straniera, domiciliata in una pluralità di stati membri dell'UE, come Germania e Austria, indice questo, secondo la Corte di merito, della "direzione verso l'estero" dell'attività di procacciamento/reperimento dei soggetti potenzialmente interessati all'investimento immobiliare; c) nel canale dei "contatti", il recapito telefonico dell'agenzia era indicato con il relativo prefisso internazionale; d) l'utilizzo di lingue diverse nella corrispondenza e nella comunicazione con la propria clientela, effettuata del tutto prevalentemente mediante canali di trasmissione a distanza; d) la pubblicazione di annunci di vendita immobiliare su portali online con dominio di primo livello (TLD, *top-level domain*) tedesco, come ad esempio il portale ██████████ di lingua tedesca (sito rivolto prevalentemente a utenti domiciliati in Germania, o comunque in Stati membri europei di lingua tedesca), sul quale era stato pubblicato l'annuncio dell'immobile oggetto di causa letto dal ████████ che in seguito, e proprio per tale motivo, si era interfacciato con ██████████ e) le risultanze della visura camerale della ██████████ che nella parte relativa all'oggetto, precisava che le attività in affari di mediazione di beni immobili e aziende erano esercitate "sia in Italia che all'estero"; f) le dichiarazioni rese in sede di interrogatorio dalla stessa legale rappresentante, e principale azionista della società, ██████████ ████████ le cui risposte confermavano l'insieme delle circostanze sopra indicate».

Per la cassazione della sentenza ██████████ S.r.l. ha proposto ricorso, affidato a un unico motivo.



██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ██████████ hanno resistito con controricorso.

Il Procuratore generale ha depositato memoria, con la quale ha chiesto il rigetto del ricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

L'unico motivo di ricorso denuncia «ex art. 360, comma 1, n. 1 e n. 3 c.p.c. violazione e falsa applicazione dell'articolo 7, comma 1, lettera a), in combinato con gli artt. 17, co. 1, lettera c), e 18, co. 2, del regolamento UE n. 1215/2012 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2012, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale. Sussistenza di giurisdizione del giudice italiano».

La ricorrente richiama la giurisprudenza della Corte di Giustizia, la quale, con la sentenza del 2010 nelle cause C-585/08 e C-144/09, in riferimento all'art. 15 del Regolamento CE n. 44, il quale aveva identico tenore dell'art. 17, comma 1 lett. c) del successivo Regolamento n. 1215 del 2012, ha avuto modo di precisare che, ai fini della sua applicabilità, è necessario che il professionista abbia manifestato la propria volontà di stabilire rapporti con i consumatori di uno o più Stati membri, tra cui quello ove il consumatore è domiciliato. A tal fine occorre che il professionista utilizzi forme di comunicazione o di pubblicità intenzionalmente indirizzate a svolgere l'attività in un Paese diverso da quello in cui normalmente la svolge, implicanti a tal fine l'utilizzo di risorse finanziarie, dovendosi escludere l'esistenza di tale requisito per il solo fatto che tale attività



sia svolta a mezzo internet, che per sua natura è accessibile in tutti i paesi dell'Unione, indipendentemente dalla volontà del professionista di rivolgersi o meno ai consumatori di altri Stati membri, fatta salva comunque la valutazione di concomitanti indizi.

La ricorrente sostiene che "tali concomitanti indizi" nel caso in esame erano insussistenti, essendo irrilevanti gli elementi che componevano il quadro indiziario delineato dalla Corte d'appello di Venezia. Per quanto sopra, nella specie, argomenta ancora la ricorrente, si doveva applicare il criterio di collegamento stabilito dalla competenza speciale di cui all'art. 7, n. 1), del Regolamento U.E. n. 1215/2012 del 12 dicembre 2012, che dispone che una persona domiciliata in uno Stato membro può essere convenuta in un altro Stato membro, in materia contrattuale, davanti all'autorità giurisdizionale del luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio.

Il ricorso è infondato.

Giova richiamare in primo luogo Cass., S.U., n. 18092 del 2024, che è intervenuta in una vicenda nella quale un mediatore immobiliare italiano aveva pubblicato un'offerta di vendita in lingua inglese su un sito web accessibile a tutti gli Stati membri dell'Unione Europea. Nel caso deciso, la questione centrale riguardava se tale attività potesse essere considerata come diretta verso il paese di domicilio di un consumatore austriaco, radicandosi così la giurisdizione del foro del consumatore ai sensi del Regolamento UE n. 1215 del 2012, il quale, all'art. 17, comma 1, lett. c), stabilisce che la giurisdizione può essere attribuita al foro del consumatore quando l'attività commerciale è diretta verso lo Stato di domicilio del consumatore. In quella occasione, le Sezioni Unite hanno sottolineato che non basta la mera accessibilità dell'offerta online per ritenere che ci sia un'attività



diretta verso un altro Stato membro. A tale fine è necessario l'utilizzo di forme di comunicazione o di pubblicità intenzionalmente indirizzate, con impiego di risorse finanziarie, a svolgere l'attività in un paese diverso da quello del professionista, dovendosi escludere la ricorrenza di una tale ipotesi normativa in caso di mero svolgimento dell'attività a mezzo internet, per sua natura accessibile in tutti i paesi indipendentemente dalla volontà di rivolgersi a consumatori di altri Stati. Nella fattispecie, in relazione ad un contratto di mediazione stipulato in Italia e riguardante un immobile ivi situato, le Sezioni Unite hanno confermato la giurisdizione del giudice italiano, affermando che non costituiva attività del mediatore diretta verso l'Austria (Stato in cui era domiciliato il consumatore) la pubblicazione su un sito internet dell'avviso di vendita, nemmeno in ragione dell'uso della lingua inglese, essendo tale lingua la più diffusa in ambito internazionale e non principale idioma di detto Paese. La pronuncia ha quindi riconosciuto la giurisdizione del giudice italiano per la mediazione immobiliare, evidenziando che la semplice pubblicazione online non è sufficiente per configurare un'attività diretta verso un altro Stato, a meno che non ci siano evidenti sforzi di marketing e comunicazione volti a quel mercato specifico.

Di recente la Corte di Giustizia (Corte giustizia Unione Europea, Sez. V, Sent., 27/04/2023, n. 104/22) ha chiarito, con riguardo all'interpretazione dell'articolo 17, paragrafo 1, lettera c), del regolamento n. 1215/2012, «che diversi indizi possono consentire di ritenere che un commerciante diriga le proprie attività verso lo Stato membro di domicilio del consumatore, vale a dire, in particolare, la natura internazionale dell'attività, l'utilizzazione di una lingua o di una moneta diverse dalla lingua o dalla moneta abitualmente utilizzate



nello Stato membro in cui il commerciante è stabilito, l'indicazione di recapiti telefonici unitamente ad un prefisso internazionale, il dispiego di risorse finanziarie per un servizio di posizionamento su Internet al fine di facilitare ai consumatori domiciliati in altri Stati membri l'accesso al sito del commerciante o a quello del suo intermediario, l'utilizzazione di un nome di dominio di primo livello diverso da quello dello Stato membro in cui il commerciante è stabilito e la menzione di una clientela internazionale composta da clienti domiciliati in Stati membri differenti».

Sulla scia di tali indicazioni, la presente fattispecie, da un lato, presenta un significativo punto di divergenza rispetto a quella su cui è intervenuta la citata Cass., S.U., n. 18092 del 2024, già per il solo fatto che le informazioni pubblicate sul sito internet di ██████████ ██████████ S.r.l. furono pubblicate non solo nella versione in lingua italiana, ma anche nella versione in lingua tedesca. Inoltre, gli elementi considerati dalla Corte d'appello, sopra richiamati, non sono irrilevanti, come sostiene la ricorrente, posto che essi coincidono in più punti con quelli richiamati dalla Corte di Giustizia nella pronuncia sopra indicata, il che consente di concludere che ██████████ aveva "diretto" la propria attività verso lo Stato del consumatore, come correttamente statuito dalla sentenza impugnata.

Il ricorso, conclusivamente, deve essere rigettato, con inevitabile addebito di spese alla parte soccombente.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono inoltre presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13.



P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di cassazione, che liquida nella misura di € 3.400,00, per compensi per compensi oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in € 200,00 ed agli accessori di legge; ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio delle Sezioni Unite civili, il 23 giugno 2026.

Il Primo Presidente f.f.
Lorenzo Orilia

