

## **Mediazione -Vendita – Diritto alla provvigione – Condizioni - Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza n. 11443 dell'8 aprile 2022.**

Rapporto tra l'attività svolta e la definizione dell'affare – Fattispecie concreta - Cassazione, sez. II, ordinanza n. 11443 dell'8 aprile 2022, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

**Fatto.** Una società di mediazione immobiliare, premesso di essere stata incaricata da altra società di vendere un suo appartamento (con mantenimento dell'incarico anche per il futuro), esponeva di aver accompagnato due persone fisiche interessate all'acquisto, prima a visionare l'appartamento e poi per formulare una proposta concreta di acquisto, (proposta che veniva successivamente rifiutata dalla proprietaria) e precisava, altresì, che l'immobile era stato venduto direttamente dalla proponente a terzi soggetti, senza che fosse stata ad essa attrice corrisposta la dovuta provvigione. Conveniva, pertanto, avanti al Tribunale competente i due soggetti di cui sopra per sentirli condannare in solido al versamento della dovuta provvigione.

Il Tribunale accoglieva la domanda, mentre la Corte d'Appello la Corte d'Appello la respingeva, perché non esisteva alcun collegamento tra l'attività svolta dal mediatore e il contratto stipulato dalle parti.

Avverso detta decisione l'Agenzia mediatrice ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi: il primo riguardante la falsa applicazione degli artt. 1754 e 1755 c.c. ed il secondo attinente l'omesso esame di fatti decisivi per la valutazione dell'esistenza di un nesso causale tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare.

**Decisione.** La Suprema Corte, ritenuto di dover trattare i due motivi congiuntamente per la loro chiara connessione, ha accolto il ricorso, cassando la decisione impugnata e rimettendo le parti alla Corte d'Appello in diversa composizione. Ciò sulla base del seguente principio: *“premesse che in tema di mediazione il diritto alla provvigione sorge ogni volta in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività di mediazione, che si manifesta quando il mediatore abbia messo in relazione le parti,, onde realizzare l'antecedente necessario per pervenire alla conclusione del contratto (a prescindere dal suo intervento nelle varie fasi della trattative sino alla stipula dell'accordo **sempre che questo possa ritenersi conseguenza prossima o remota dell'opera del mediatore sino alla stipula finale, in quanto , secondo il principio della causalità adeguata, il contratto stesso non si sarebbe concluso.***

Nella specie la Cassazione si è basata sul rilievo causale dell'intervento del mediatore, il quale ha posto in relazione i contraenti, facendoli anche visitare l'immobile agli interessati, i quali, dopo alcuni mesi dalla visita e dopo che venne rifiutata la vendita dal proprietario, avevano collocato dei bigliettini nelle cassette postali di tutti i condomini, così da riaprire le trattative e giungere al trasferimento dell'immobile, sia pure per un prezzo inferiore a quello dapprima richiesto. (conforme, sotto il profilo risarcitorio, cfr. Cass. n. 5613/2018).

**Mediazione -Vendita – Diritto alla provvigione – Condizioni - Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza n. 11443 dell'8 aprile 2022.**