



## **MEDIAZIONE – PROVVISORIO.**

**CASS. CIV., SEZ. III, 21 NOVEMBRE 2011, N. 24444.**

La provvigione del mediatore per la compravendita immobiliare deve essere parametrata al reale valore dell'affare e non al prezzo dichiarato dalle parti. E se la conclusione del negozio è stata dolosamente occultata al mediatore, la prescrizione del suo diritto alla provvigione decorre da quanto ha avuto notizia della vendita.

### **LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIFONE Francesco	- Presidente -
Dott. UCCELLA Fulvio	- Consigliere -
Dott. ARMANO Uliana	- rel. Consigliere -
Dott. DE STEFANO Franco	- Consigliere -
Dott. LANZILLO Raffaella	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

#### **sentenza**

sul ricorso 5089/2006 proposto da:

B.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FLAMINIA 366, presso lo studio dell'avvocato D'ALESSANDRO MARIA CRISTINA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ZANETTIN PIERANTONIO giusta delega in atti;

- ricorrente -

#### **contro**

C.R. O R. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIOVANNI ANTONELLI 50, presso lo studio dell'avvocato COSENZA FRANCO, che lo rappresenta e difende giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1940/2004 del TRIBUNALE di VICENZA, depositata il 17/12/2004, R.G.N. 4369/2001;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21/09/2011 dal Consigliere Dott. ULIANA ARMANO;

udito l'Avvocato PIERANTONIO ZANETTIN;

udito l'Avvocato FRANCO COSENZA;



udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. IANNELLI Domenico, che ha concluso per l'accoglimento del 1<sup>^</sup> motivo e 2<sup>^</sup> motivo; assorbito il 3<sup>^</sup> motivo.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza depositata il 17-12-2004 il Tribunale di Vicenza ha respinto l'appello proposto da B.G. avverso la sentenza del Giudice di Pace che lo aveva condannato a pagare in favore di C.R. la somma di L. 3.700.000 quale provvigione dovuta per la mediazione nella compravendita di un appartamento fra il B. e Co..

Il Tribunale di Vicenza ha ritenuto che il diritto alla provvigione non era prescritto sul rilievo che si applicava la sospensione della prescrizione di cui all'art. 2941 c.c., in quanto le parti avevano dolosamente nascosto al mediatore che la trattativa si era positivamente conclusa e che la misura della provvigione andava calcolata sul prezzo effettivo di vendita e non sulla somma di gran lunga inferiore indicata nell'atto pubblico.

Propone ricorso per cassazione B.G. con tre motivi illustrati da memoria.

Resiste con controricorso C.R. evidenziando che nel ricorso il suo nome era indicato come R. e non come R..

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. L'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione perchè tardivamente proposta è infondata.

La sentenza è stata pubblicata in data 17-12-2004 e non notificata, per cui si applica il termine lungo per l'impugnazione di un anno e 46 giorni.

Il ricorso è stato notificato in data 1-2-2006 per cui è stato tempestivamente proposto nell'ultimo giorno utile.

2. Con il primo motivo di ricorso si denuncia violazione di norme di legge con riferimento all'art. 2643 c.c., n. 1, art. 2941 c.c., n. 8, e art. 2950 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

Sostiene il ricorrente che il diritto alla provvigione era già prescritto al momento della citazione introduttiva del giudizio e che il Tribunale ha erroneamente applicato la sospensione della prescrizione invece di far decorrere il termine di prescrizione dalla data della compravendita regolarmente trascritta.

3. Come secondo motivo si denuncia difetto di motivazione su un punto decisivo della controversia, in quanto contraddittoriamente il Tribunale ha ritenuto che il B. avesse occultato dolosamente la compravendita mentre l'atto pubblico era stato regolarmente trascritto.

4. I due motivi si esaminano congiuntamente per la stretta connessione logica giuridica.

Non ricorre la dedotta violazione di legge in quanto il Tribunale ha correttamente applicato i principi in materia di sospensione della prescrizione.

La giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che non vi è alcun obbligo per le parti di informare il mediatore della conclusione dell'affare e che il termine di prescrizione



decorre dalla data del rogito notarile, ma che tale termine nel caso vi sia stato un comportamento doloso delle parti volto a nascondere che l'affare si è concluso, decorre dalla data in cui il mediatore ha avuto conoscenza dell'affare. Cass. 11 novembre 1998, n. 11348; Cass. 13 luglio 1993, n. 7697; Cass. 28 marzo 1988, n. 2604; Cass. 9 gennaio 1979, n. 125.

5. Il Tribunale ha ritenuto che le parti avevano dolosamente occultato al mediatore le conclusioni dell'affare, sul rilievo della vicinanza temporale fra la stipulazione dell'atto di compravendita e la restituzione dell'assegno di L. 20.000.000, versato dal compratore al momento della sottoscrizione della proposta di acquisto; della contraddittorietà delle deposizioni dei testi indotti dal B. sui motivi di interruzione della trattativa; dell'aver consentito al mediatore di continuare a far visionare l'immobile.

6. Con tale valutazione il Tribunale ha fatto buon governo della legge e della logica.

Quanto alla dedotta violazione di legge, infatti, il giudice del merito non ha valorizzato soltanto il comportamento semplicemente omissivo delle parti debentrici contraenti per il fatto che esse non avessero informato il mediatore dell'avvenuta conclusione dell'affare (nessun obbligo in tal senso, avevano i contraenti, siccome ammette espressamente Cass. 11 novembre 1998, n. 11348); ma ha riconosciuto sussistente la causa di sospensione di cui all'art. 2941 c.c., n. 8, perchè l'occultamento al mediatore dell'esistenza dell'obbligazione di debito era stato l'effetto di una condotta ingannatrice e fraudolenta, tale da comportare la più che ragionevole convinzione del mediatore che nessun affare era stato concluso (dato che allo stesso si consentiva ancora di fare visionare l'immobile ad altri potenziali acquirenti) e la esclusione di ogni altro suo sospetto che potesse indurlo a compiere una ispezione ai registri immobiliari.

7. Con il terzo motivo si denuncia violazione di legge in riferimento agli artt. 1350 e 1470 c.c., per aver il Tribunale erroneamente calcolato la misura della provvigione non sul prezzo di L. 80.000.000, indicato nell'atto pubblico di vendita, ma su di un prezzo di L. 185.000.000 del tutto privo di riscontro probatorio.

8. Il motivo è infondato.

La misura della provvigione che spetta al mediatore per l'attività svolta nella conclusione dell'affare - anche se ciò non sia specificamente previsto in patti, tariffe professionali od usi, e tanto più in quanto si utilizza il criterio di commisurarla ad una percentuale di un dato montante - deve tenere conto del reale valore dell'affare (nella specie, una compravendita), che è cosa diversa dal prezzo che le parti indicano nel contratto, anche se può coincidere con questo, Cass. 25 maggio 2007, n. 12236.

Correttamente il Tribunale, per il calcolo della provvigione, ha fatto riferimento alla somma di L. 185.000.000 indicata nella proposta di acquisto, in quanto sarebbe stato irragionevole ritenere che il venditore avesse alienato l'immobile per il prezzo inferiore di L. 80.000.000, indicato nell'atto di compravendita, quando il B. si era vincolato a pagare un prezzo di gran lunga superiore.

Il ricorso è rigettato.

Spese alla soccombenza.



**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali del giudizio di Cassazione liquidate in Euro 1.000,00, di cui Euro 200,00 per spese, oltre spese generali ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, il 21 settembre 2011.

Depositato in Cancelleria il 21 novembre 2011