



## **MEDIAZIONE – PROVVISORIO.**

**CASS. CIV., SEZ. VI, 26 MARZO 2012, N. 4830.**

In tema di mediazione, presupposto essenziale del diritto al compenso non è necessariamente il conferimento espresso dell'incarico, quanto piuttosto la circostanza che il mediatore abbia di fatto svolto un'attività utile per la conclusione dell'affare e che di tale attività le parti fossero consapevoli e da essa abbiano tratto vantaggio

### **LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SESTA CIVILE SOTTOSEZIONE 3**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FINOCCHIARO Mario	- Presidente -
Dott. MASSERA Maurizio	- Consigliere -
Dott. SEGRETO Antonio	- Consigliere -
Dott. VIVALDI Roberta	- Consigliere -
Dott. LANZILLO Raffaella	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

#### **ordinanza**

sul ricorso 1829/2011 proposto da:

O.P. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VICOLO DEL MAZZARINO 14/16, presso lo studio dell'avvocato DESIDERI ZANARDELLI PAOLA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato TRONCI GIAMPIERO giusta procura in calce al ricorso;  
- ricorrente -

#### **contro**

INIZIATIVE TURISTICHE SARDE - SITAS SRL, S.A., FORMA URBIS SPA, G.G.;  
- intimati -

avverso la sentenza n. 260/2010 della CORTE D'APPELLO di CAGLIARI del 30/03/2010, depositata l'01/06/2010;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'08/03/2012 dal Consigliere Relatore Dott. RAFFAELLA LANZILLO;



udito l'Avvocato Desideri Zanardelli Paola difensore del ricorrente che si riporta agli scritti;

è presente il P.G. in persona del Dott. COSTANTINO FUCCI che aderisce alla relazione.

La Corte:

### **PREMESSO IN FATTO**

- Il 26 gennaio 2012 è stata depositata in Cancelleria la seguente relazione ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c.:

"1.- Piergiorgio O. ha convenuto davanti al Tribunale di Cagliari la s.p.a. Forma Urbis, la s.r.l. Società Iniziative Turistiche Sarde - SITAS e gli arch. S.A. e G. G., chiedendone la condanna al pagamento di L. 805 milioni, quale provvigione per avere intermediato la compravendita di terreni in (OMISSIS) dalla proprietaria, s.r.l. Sitas, ai due architetti.

Assume che il 12 maggio 1998 aveva ricevuto incarico scritto da Su.Gi., procuratore speciale di Sitas, per la ricerca di potenziali acquirenti dei terreni; che aveva preso contatto con gli arch. S. e G., accompagnandoli nella visita agli immobili, fornendo loro la relativa documentazione e mettendoli in relazione con l'amministratore di Sitas, M.T., senza poi essere ulteriormente informato dell'evolvere della trattativa.

Il 12 novembre 1999 aveva appreso che l'affare si era perfezionato fra le suddette parti con le seguenti modalità: la s.p.a. Forma Urbis, le cui azioni erano intestate al G. ed al S. nella misura del 50% a testa, aveva acquistato l'intero capitale sociale di Sitas (previa nomina del G. quale amministratore di Sitas, nell'aprile 1999) per il corrispettivo di L. 16 miliardi, rilevandone così l'intero patrimonio, ivi inclusi i terreni in oggetto.

I convenuti hanno resistito alla domanda.

Forma Urbis ha chiamato in causa i cedenti le quote di Sitas, M.T. e M. per esserne garantita.

Sitas ha eccepito che il Mu. non era legittimato a rappresentarla nè a conferire l'incarico al mediatore.

Il Tribunale ha respinto la domanda attrice nei confronti di Forma Urbis per difetto di legittimazione e nei confronti di Sitas, per mancanza di prova del conferimento dell'incarico. L'ha invece accolta nei confronti dei due architetti, che ha condannato a pagare all'attore Euro, 193.164,73 a titolo di provvigione.

Con la sentenza impugnata in questa sede la Corte di appello di Cagliari ha confermato la sentenza di primo grado.

L' O. propone tre motivi di ricorso per cassazione.

Gli intimati non hanno depositato difese.

2.- Con il primo motivo, denunciando violazione di varie norme del codice civile (art. 1350, 2725, 2727 e 2729) e dell'art. 115 c.p.c., nonchè omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio, il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che Sitas non gli avesse conferito l'incarico di mediazione. La sentenza ha così



motivato: "...essendo la proprietaria (dei terreni, n.d.r.) una persona giuridica si sarebbe dovuto consacrare l'incarico attraverso la redazione di un atto formale. Infatti le persone giuridiche agiscono nel mondo economico giuridico attraverso atti formali e quindi il riferimento a criteri alternativi, suggeriti dall'appellante, non appare appagante". Assume il ricorrente che anche con riguardo all'attività delle persone giuridiche il nostro ordinamento si uniforma al principio della libertà delle forme e che, non essendo l'incarico di reperire i potenziali acquirenti di un immobile un atto formale, ben poteva tale incarico essere conferito verbalmente o tramite comportamento concludente.

Erroneamente pertanto la Corte di appello ha ritenuto inammissibili le prove per presunzione, invocate dall'attore, relative alle circostanze che: - il M., amministratore di Sitas all'epoca dei fatti, ha espressamente ammesso nella sua comparsa di costituzione in giudizio e nella comparsa conclusionale che il Su. era procuratore speciale della società; - lo stesso hanno confermato il Su. ed il teste C.; - il Su. era depositario di tutta la documentazione relativa ai terreni ed aveva libero accesso agli stessi, ed altro.

2.1. - Con il terzo motivo, che deve essere esaminato congiuntamente, perchè connesso, il ricorrente denuncia violazione degli artt. 1754 e 1755 c.c., e art. 112 c.p.c., nonché insufficiente e contraddittoria motivazione sul medesimo capo della sentenza impugnata, sul rilievo che il diritto del mediatore alla provvigione non presuppone necessariamente un atto di espresso conferimento dell'incarico, ma sorge in ogni caso in cui il contraente si sia avvantaggiato dell'attività del mediatore, essendo consapevole del suo intervento e sussistendo un nesso di causalità fra tale intervento e la conclusione dell'affare.

3.- I due motivi sono fondati.

Erroneamente la Corte di appello ha affermato che Sitas avrebbe dovuto attribuire l'incarico al mediatore tramite un atto espresso e formale, compiuto da soggetto legittimato a rappresentarla.

Anche per l'attività economica delle persone giuridiche vale il principio della libertà delle forme, per tutti gli atti per i quali la legge non richieda una forma particolare. Fra questi non rientra il conferimento dell'incarico al mediatore (salvo ovviamente il caso in cui sia conferito anche il potere di rappresentare il mandante nella conclusione del contratto intermediato e per quest'ultimo sia richiesta la forma scritta).

Ma soprattutto, è principio consolidato in tema di mediazione che presupposto essenziale del diritto al compenso non è necessariamente il conferimento espresso dell'incarico, quanto piuttosto la circostanza che il mediatore abbia di fatto svolto un'attività utile per la conclusione dell'affare; che di tale attività le parti fossero consapevoli e da essa abbiano tratto vantaggio (Cass. civ. Sez. 3, 12 settembre 1997 n. 9004; 11 maggio 1998 n. 4742; 30 gennaio 2001 n. 1290; 15 marzo 2007 n. 6004).

Questo principio è stato disatteso dalla Corte di appello, che non ha motivato in ordine alla consapevolezza o meno da parte di Sitas dell'intervento del mediatore ed all'utilità dell'opera da lui svolta, pur a prescindere dall'atto formale di incarico.



4.- Il secondo motivo, con cui il ricorrente lamenta che la Corte di appello abbia disatteso i principi in tema di responsabilità per avere creato l'apparenza dei poteri del rappresentante, risulta assorbito.

5.- Propongo che il primo ed il terzo motivo di ricorso siano accolti, restando assorbito il secondo, con decisione in camera di consiglio". - La relazione è stata comunicata al pubblico ministero e ai difensori delle parti.

- Il P.G. non ha depositato conclusioni scritte.

### **CONSIDERATO IN DIRITTO**

Il Collegio, all'esito dell'esame del ricorso, ha condiviso la soluzione e gli argomenti prospettati dal relatore.

In accoglimento del primo e del terzo motivo di ricorso, restando assorbito il secondo, la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio della causa alla Corte di appello di Cagliari, in diversa composizione, perchè decida la controversia uniformandosi ai principi di diritto enunciati nella relazione (parti in corsivo).

Il giudice di rinvio deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

### **P.Q.M.**

La Corte di cassazione accoglie il ricorso. Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di appello di Cagliari, in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta - Sottosezione 3 Civile, il 8 marzo 2012.

Depositato in Cancelleria il 26 marzo 2012