

**ORIGINALE**

4228/2011

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 277/2011

Cron. 4228

Rep. C.I.

Dott. FRANCESCO TRIFONE - Presidente - Ud. 13/01/2012

Dott. GIOVANNI CARLEO - Consigliere - PU

Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Consigliere -

Dott. ULIANA ARMANO - Rel. Consigliere -

Dott. RAFFAELE FRASCA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 277-2011 proposto da:

P [] S.N.C. [], in
 persona del legale rappresentante pro tempore P []
 F [] nonchè i signori M [] E [], P [] F []
 in qualità di soci illimitatamente responsabili,
 elettivamente domiciliati in ROMA, VIA BISSOLATI 76,
 presso lo studio dell'avvocato GARGANI BENEDETTO, che
 li rappresenta e difende unitamente all'avvocato
 BEVILACQUA ALDO giusta delega in atti;

- ricorrenti -

contro

F A ;

- *intimata* -

Nonché da:

F A , elettivamente
domiciliata in ROMA, VIA G. BAZZONI 3, presso lo studio
dell'avvocato PAOLETTI FABRIZIO, rappresentata e difesa
dall'avvocato MARCHIONNI FABRIZIO giusta delega in
atti;

- *ricorrente incidentale* -

contro

P F , M E , P

C. S.N.C.;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 148/2010 della CORTE D'APPELLO
di TRENTO, depositata il 14/05/2010, R.G.N. 46/2009;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 13/01/2012 dal Consigliere Dott. ULIANA
ARMANO;

udito l'Avvocato ROBERTO CATALANO per delega;

udito l'Avvocato FABRIZIO PAOLETTI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. DOMENICO IANNELLI che ha concluso per il
rigetto di entrambi i ricorsi.

Svolgimento del processo

La s.n.c. nonché i soci della stessa
ed , propongono ricorso per cassazione con quattro
motivi, illustrati da memoria, avverso la sentenza della Corte di Appello di
Trento del 14-5-2010 che, rigettando l'appello principale e l'incidentale
proposto da , titolare dell'impresa Immobiliare, ha
confermato la decisione del Tribunale di condanna a corrispondere
l'indennità di provvigione in favore della per la compravendita
di un capannone industriale.

Resiste con controricorso e propone ricorso incidentale
con due motivi.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo i ricorrenti principali denunciano difetto di
motivazione e violazione degli articoli 1754, 1755 e 1758 codice civile in
relazione all'art. 360 n. 1 e 5 codice di procedura civile.

Sostengono i ricorrenti che la Corte di merito ha erroneamente applicato
il disposto dell'art. 1758 c.c., in quanto la segnalazione dell'affare alla
società era stata effettuata da ,
titolare dell'agenzia Programma Immobiliare , alla cui attività
doveva esclusivamente attribuirsi la conclusione dell'affare, mentre del
tutto irrilevante era stata la partecipazione alle trattative della .

2. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano difetto di motivazione e
violazione di legge in relazione all'art. 1758 c.c. ex art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.

Sostengono i ricorrenti che erroneamente era stato attribuito per
l'asserito contributo della alla conclusione dell'affare il diritto a
due terzi della provvigione.

I primi due motivi del ricorso principale devono ^{no} esaminarsi, per stretta
connessione logico giuridica, congiuntamente al ricorso incidentale.

3. Con il primo motivo del ricorso incidentale si denuncia difetto di
motivazione e violazione degli artt. 1754, 1755 e 1758 c.c. ex art. 360 n. 3
e 5 c.p.c.

Sostiene la ricorrente che la Corte di merito ha errato nel riconoscere
efficacia causale all'attività del , avendo trascurato risultanze
istruttorie rilevanti, da cui emergeva che il non aveva svolto
alcuna attività di mediazione.

4. Con il secondo motivo si denuncia ancora difetto di motivazione e violazione degli artt. 1754, 1755 e 1758 c.c. ex art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.

Sostiene la ricorrente che la Corte di merito ha errato nell'attribuire al M la misura di un terzo della provvigione, senza motivare la propria decisione, limitandosi al richiamo alla decisione di primo grado.

5. I primi due motivi del ricorso principale ed il ricorso incidentale sono infondati.

In tema di mediazione, a norma dell'art. 1758 c.c., quando l'affare si è concluso con l'intervento di più mediatori, congiunto o distinto, concordato od autonomo, in base allo stesso o a più incarichi, ognuno dei mediatori ha diritto ad una quota della provvigione, sempre che ciascun mediatore si sia giovato dell'apporto utile degli altri, limitandosi ad integrarlo in modo da non potersi negare un nesso di causalità tra i vari separati interventi e la conclusione dell'affare e sempre che si sia trattato in ogni caso dello stesso affare sotto il profilo oggettivo e soggettivo (Cass. 18 marzo 2005; n. 5952).

L'accertamento dell'efficacia causale dell'attività del singolo mediatore nella conclusione dell'affare è un accertamento di fatto che non è sindacabile in sede di legittimità, quando sorretto da motivazione adeguata e non contraria a norme di legge.

6. La Corte di appello ha fatto corretta applicazione di tali principi.

Infatti ha riconosciuto che la iniziale segnalazione dell'affare alla società P era stata effettuata dal M, ma che successivamente la società si era rivolta ad A F, titolare dell'impresa A Immobiliare, incaricata della vendita del capannone industriale dalla proprietaria A, con la quale aveva messo in contatto il P per le trattative che si erano concluse positivamente.

Ha ritenuto quindi l'efficacia causale, se pure in misura ridotta, dell'attività di segnalazione dell'affare del M, senza la quale il P, che non sapeva prima della vendita dell'immobile, non si sarebbe determinato alla scelta dello stesso, e dell'attività della F, in misura preponderante, sul rilievo che la conclusione dell'affare non si sarebbe avuta senza l'intervento nelle trattative della F, che assunse anche la veste di garante.

Ha ritenuto inoltre che la F ha svolto la fase più rilevante ed apprezzabile della funzione mediatrice, al fine di non creare fra le parti

contrasti irrisolvibili nella fase delle trattative, e che l'attività della stessa fu determinante a far accordare le parti ed a risolvere la questione della richiesta di aumento del prezzo inizialmente richiesto, riconoscendo alla stessa il diritto a due terzi della provvigione.

All'accertata diversa efficienza causale dell'intervento dei due mediatori, ha fatto corrispondere la misura della provvigione spettante a ciascuno di essi.

5. Tale accertamento di fatto, sorretto da congrua motivazione, non è censurabile in sede di legittimità, né in relazione all'efficacia concausale dell'attività dei due mediatori, né in relazione all'accertamento della preponderante efficacia dell'attività della [F].

6. Con il terzo motivo si denuncia difetto di motivazione e violazione degli artt. 1703 e 1704 c.c. ex art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.

Sostengono i ricorrenti che erroneamente la Corte di merito ha qualificato l'attività svolta dalla [F] come mediazione, mentre ella doveva considerarsi rappresentante della proprietaria dell'immobile [A], alla luce del contenuto del documento con cui la [F] aveva informato [P] [F] di agire in rappresentanza della [A], dell'accordo del 19-10-94, del successivo contratto preliminare.

7. Il motivo è inammissibile per difetto di autosufficienza.

Il motivo è carente di autosufficienza in quanto omette di trascrivere l'esatto complessivo tenore dei documenti idonei ad apprezzare come rappresentanza e non come mediazione l'attività svolta dalla [F].

L'illustrazione del motivo è rivolta a sostenere che vi sarebbero stati errori di interpretazione della cennata documentazione, i quali avrebbero determinato l'erronea applicazione delle norme in materia di mediazione e non di quelle in materia di rappresentanza, documenti dei quali non è riprodotto il contenuto in maniera idonea a consentire a questa Corte di valutare la fondatezza delle censure. (sul principio di autosufficienza in relazione al motivo concernente omessa od erronea valutazione di documenti, si vedano, fra le tantissime, Cass. n. 14973 del 2003 e Cass. n. 18506 del 2006).

8. Con il quarto motivo si denuncia ~~si denuncia~~ difetto di motivazione e violazione degli artt. 1754, 1175, 1176, 2967 c.c. ex art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.

Sostengono i ricorrenti che la [F]. dichiarando di agire in rappresentanza della ditta [A] fin dall'origine del suo intervento, ha di fatto escluso nei confronti del [P] di agire in qualità di mediatore, senza metterlo in grado di valutare l'opportunità di avvalersi della relativa prestazione, in violazione dei principi di correttezza e diligenza.

9. Il motivo è assorbito dalla decisione sul terzo motivo, essendo rimasta accertata la natura di mediazione dell'attività svolta da [A] [F], non avendo trovato ingresso in questo giudizio di legittimità il motivo sulla asserita qualità della [F] di rappresentante della proprietaria dell'immobile.

Il rigetto di entrambi i ricorsi giustifica la compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

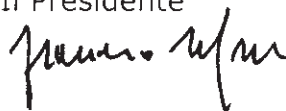
La Corte rigetta i ricorsi riuniti e compensa le spese del giudizio di cassazione.

Roma 13-1-2012

Il Consigliere estens.



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 16 MAR. 2012

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

