

Civile Ord. Sez. 2 Num. 4107 Anno 2019
Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI
Relatore: CARRATO ALDO
Data pubblicazione: 12/02/2019

ORDINANZA (ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c.)

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 30263/'14) proposto da:

FERRARI IMMOBILI REAL ESTATE S.R.L. (P.I.: 01201980198), in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale apposta a margine del ricorso, dagli Avv.ti Laura Salvaneschi, Alberto Villa e Marco Passalacqua ed elettivamente domiciliata presso lo studio del terzo, in Roma, v.alaria, n. 259; - *ricorrente* -

contro

SOCIETA' IMMOBILIARE 21 MONTEBELLO S.R.L. (P.I.: 13248760152), in / persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale apposta a margine del controricorso, dagli Avv.ti Fabio Emilio Ziccardi e Tommaso Manferoce ed elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo, in Roma, p.zza Vescovio, n. 21;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte di appello di Milano n. 2119/2014, depositata il 10 giugno 2014 (e non notificata);

RILEVATO IN FATTO

Con sentenza n. 81060/2005 il Tribunale di Milano rigettava la domanda della s.r.l. Ferrari Immobiliare Real Estate come proposta nei confronti di Alota Corrado ma l'accoglieva nei riguardi della s.r.l. Immobiliare 21 Montebello, con riferimento al pagamento del compenso per l'attività di mediazione espletata in ordine alla vendita di un intero edificio sito in Milano, v. Montebello n. 21, di cui

si era resa acquirente la s.r.l. "Il Balcone Fiorito", poi trasformata in s.r.l. Immobiliare 21 Montebello.

Decidendo sull'appello avverso la suddetta sentenza, la Corte di appello di Milano, con sentenza n. 2472/2008, dichiarava prescritto il diritto della società mediatrice, la quale, a sua volta, proponeva ricorso per cassazione nei confronti della indicata sentenza di secondo grado, a cui resisteva con controricorso la Immobiliare 21 Montebello s.r.l. .

Con sentenza n. 13600/2011, questa Corte, in accoglimento del primo motivo avanzato dalla ricorrente (con assorbimento del secondo), cassava la sentenza impugnata con rinvio alla stessa Corte di appello di Milano, ma in diversa composizione, che avrebbe dovuto conformarsi al principio di diritto secondo cui: *"costituisce efficace atto di costituzione in mora della società che sia stata parte del contratto di compravendita di un immobile, come tale idoneo ad interrompere il corso della prescrizione, la richiesta di pagamento della provvigione mediatrice rivolta a chi ne sia amministratore, se nell'intimazione di pagamento sia contenuto il riferimento alla società che ha acquistato l'immobile ed alla qualità di amministratore del destinatario della missiva"*.

Riassunto il giudizio dinanzi alla Corte di rinvio da parte della Ferrari Immobili Real Estate s.r.l., nella resistenza della convenuta in riassunzione, detta Corte, con sentenza n. 2119/2014 (depositata il 10 giugno 2014), respingeva la domanda proposta dalla stessa riassumente Ferrari Immobili Real Estate s.r.l., che condannava alle spese di tutti i gradi del giudizio di merito e di quelle del giudizio di cassazione.

A sostegno dell'adottata pronuncia il giudice di rinvio, preso atto che la Immobiliare 21 Montebello s.r.l. aveva rinunciato all'eccezione di prescrizione sulla scorta dell'esito del ricorso per cassazione, rigettava la domanda della Ferrari Immobili Real Estate s.r.l., sul presupposto che – alla stregua degli esperiti accertamenti istruttori – non era emersa la circostanza che il "Balcone Fiorito s.r.l." (parte acquirente) fosse a conoscenza dell'esistenza di un mediatore, ove anche si fosse voluto ritenere che la riassumente avesse svolto tale ruolo, senza che quest'ultima avesse provato il contrario (come le

incombeva ai sensi dell'art. 2697 c.c.) per il riconoscimento del diritto alla provvigione.

Nei confronti della suddetta sentenza emessa all'esito del giudizio di rinvio ha proposto ricorso per cassazione – riferito a tre motivi – la Ferrari Immobili Real Estate s.r.l., al quale ha resistito con controricorso l'intimata Immobiliare 21 Montebello s.r.l. .

Le difese di entrambe le parti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c. .

CONSIDERATO IN DIRITTO

1.- Con il primo motivo la ricorrente ha dedotto – in virtù dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione dell'art. 1755 c.c., sul presupposto dell'asserita erroneità dell'impugnata sentenza laddove aveva subordinato il riconoscimento del diritto alla provvigione al necessario contatto con entrambe le parti concludenti il contratto di compravendita immobiliare e all'indispensabilità dello svolgimento di assistenza nella trattativa.

2.- Con la seconda doglianza la ricorrente ha denunciato – sempre ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – una falsa applicazione dello stesso art. 1755 c.c., perché, nell'escludere il riconoscimento del diritto alla provvigione nei confronti della parte che abbia incolpevolmente ignorato l'attività del mediatore, la Corte di rinvio non aveva tenuto che, nel caso di specie, non si era venuti a trovare di fronte ad un acquisto posto in essere da una parte (la s.r.l. Balcone Fiorito) che, inconsapevolmente, aveva ignorato la presenza di un mediatore (nota invece ad un soggetto estraneo all'operazione, il sig. Alota), ma del medesimo soggetto (e cioè lo stesso sig. Alota) che, avendo conosciuto l'esistenza dell'affare, e intendendo sottrarsi al proprio obbligo di pagamento della provvigione, aveva fatto ricorso ad un "veicolo societario", ovvero assumendo, subito dopo l'operazione, la qualità di amministratore e proprietario della s.r.l. "Balcone Fiorito", titolare dell'immobile.

3.- Con la terza censura la ricorrente ha prospettato – in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – il vizio di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che era stato oggetto di discussione tra le parti, avuto riguardo alla

circostanza che il mediatore – sig. Carlo Compagnoni – non ebbe ad occuparsi dell'affare per la parte acquirente.

4.- Rileva il collegio che il primo motivo è infondato e deve, perciò, essere respinto.

Infatti, la Corte di appello di Milano ha escluso il preteso diritto alla provvigione reclamato dalla ricorrente sulla base dell'accertata mancata conoscenza incolpevole dell'esercizio della mediazione da parte dell'acquirente s.r.l. Balcone Fiorito (poi divenuta Immobiliare 21 Montebello s.r.l.), ritenendo comprovata tale circostanza procedendo alla valutazione selettiva delle risultanze delle prove orali considerate maggiormente attendibili, sulla scorta del riscontro dell'assenza di qualsiasi idonea prova ulteriore, in forma scritta, circa lo svolgimento della suddetta attività, in tal senso giungendo alla corretta conclusione del mancato assolvimento dell'onere probatorio che incombeva alla stessa odierna ricorrente.

Tali accertamenti implicano chiaramente una valutazione di merito insindacabile in sede di legittimità, siccome rispondente a criteri di logicità ed adeguatezza.

In particolare, la Corte di rinvio – sulla scorta delle deposizioni testimoniali ravvisate come maggiormente probanti e convincenti – ha escluso il riscontro di un preteso collegamento, come prospettato dalla Ferrari Immobili Real Estate s.r.l., riferito ai contatti tra la sig.ra Ferrari, il teste Compagnoni e tale Alota Corrado, che la stessa società Ferrari Immobiliare riteneva rappresentasse gli interessi della s.r.l. "Balcone Fiorito", nel mentre era rimasto accertato che l'Alota – al tempo della trattativa culminata nella stipula del rogito avvenuta in data 30 novembre 2011 – non aveva alcun rapporto con quest'ultima società (parte acquirente), della quale era divenuto legale rappresentante solo successivamente, assumendone la funzione gestoria in data 24 aprile 2012, per poi trasferirne l'intero capitale alla s.r.l. Alcorinvest di cui era socio unico.

In virtù di tale motivato convincimento la Corte di appello di Milano ha, di conseguenza, applicato correttamente – in punto di diritto – l'univoca giurisprudenza di questa Corte (cfr., ad es., Cass. n. 6004/2007 e Cass. n.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

12390/2011) secondo cui il rapporto di mediazione non può configurarsi - e non sorge quindi il diritto alla provvigione - qualora le parti, pur avendo concluso l'affare grazie all'attività del mediatore, non siano state messe in grado di conoscere (ed abbiano pertanto potuto ignorare incolpevolmente) l'opera di intermediazione svolta dal predetto, e non siano perciò messe in condizione di valutare l'opportunità o meno di avvalersi della relativa prestazione e di soggiacere ai conseguenti oneri. Ciò si verifica nel caso in cui il mediatore abbia, con il suo comportamento, potuto ingenerare nelle parti una falsa rappresentazione della qualità attraverso la quale egli si è ingerito nelle trattative che hanno condotto alla conclusione dell'affare, con la precisazione che la prova della menzionata conoscenza incombe, ai sensi dell'art. 2697 c.c., al mediatore che voglia far valere in giudizio il diritto alla provvigione (onere che, nel caso di specie, il giudice di merito ha ritenuto non assolto dall'odierna ricorrente).

In altri termini (v. anche Cass. n. 11521/2008), affinché sorga il diritto del mediatore alla provvigione è necessario che l'attività di mediazione sia da questi svolta in modo palese, e cioè rendendo note ai soggetti intermediati la propria qualità e la propria terzietà; ove, per contro, il mediatore celi tale sua veste, presentandosi formalmente come mandatario di una delle parti (cosiddetta "mediazione occulta") egli non ha diritto alla provvigione e l'accertamento della relativa circostanza è demandato al giudice di merito che è incensurabile in sede di legittimità, se correttamente motivato (come avvenuto nella fattispecie, risultando, peraltro, inconferente il precedente richiamato dalla difesa della ricorrente di cui a Cass. n. 5766/2005, riguardante l'ipotesi relativa alle forme di riconoscimento della provvigione nell'ipotesi di una pluralità di mediatori).

5.- Anche la seconda censura - correlata alla prima - è destituita di fondamento, donde il suo rigetto.

Essa, invero, si basa sulla supposizione che essendo l'Alota divenuto, successivamente, legale rappresentante della società oggi controricorrente, egli avrebbe dovuto considerarsi consapevole della pregressa trattativa intercorsa con la s.r.l. "Balcone Fiorito" (potenziale acquirente) per la quale la

ricorrente aveva svolto la mediazione. Tale supposizione – per quanto già evidenziato in risposta al primo motivo - è, però, rimasta tale ed è stata smentita dalla Corte territoriale sulla base della pluralità di elementi prima richiamati e riportati globalmente nell'impugnata sentenza in virtù di un percorso argomentativo completo e logicamente congruo.

In special modo la Corte di rinvio ha adeguatamente (e ancora una volta insindacabilmente in sede di legittimità) e risolutivamente motivato – al di là della ipotetica relazione tra l'Alota e la s.r.l. "Il Balcone Fiorito" – che era risultata difettante qualsiasi prova (sia documentale che orale) tale da riscontrare i presunti contatti con le parti alienanti dell'immobile (ovvero con le società Sica e Ferfin) così come non era stato prodotto alcun documento riconducibile alla trattativa assunta come intercorsa tra le parti: in tal senso il giudice di rinvio ha valorizzato l'univocità di plurime circostanze, consistenti nella mancata acquisizione di un'apposita offerta scritta da parte dell'Alota; l'assenza di qualsiasi proposta irrevocabile o della stipula di un contratto preliminare; nella mancanza di un'attestazione idonea a dimostrare l'avvenuta consegna, durante il periodo dell'assunto espletamento dell'attività di mediazione, di atti relativi alla provenienza dell'immobile poi venduto o di certificati riguardanti la situazione catastale dello stesso.

6. L'ultimo motivo è manifestamente infondato (v., per tutte, da ultimo Cass. n. 29404/2017) poiché, con lo stesso, lungi dal prospettare un'effettiva omissione di un fatto decisivo, la ricorrente risollecita una valutazione delle prove costituende assunte e dei relativi esiti che, invece, la Corte di rinvio ha – come posto in risalto – più che bastevolmente compiuto sulla base degli elementi istruttori ritenuti maggiormente attendibili, donde l'insindacabilità in sede di legittimità di siffatta valutazione, risolvendosi, peraltro, la censura in una confutazione della motivazione della sentenza di appello siccome insufficiente, vizio non più ammissibile dopo la riforma dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., applicabile nel caso di specie "ratione temporis".

7. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere integralmente respinto.

Le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Ricorrono, infine, le condizioni per dare atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, del raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. n. 115/2002.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, liquidate in complessivi euro 7.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario al 15%, iva e cap nella misura e sulle voci come per legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, del raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. n. 115/2002.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 23 novembre 2018.

Il Presidente
dr. Luigi Giovanni Lombardo

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 12 FEB. 2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale