

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 12651 Anno 2020**

**Presidente: ORICCHIO ANTONIO**

**Relatore: COSENTINO ANTONELLO**

**Data pubblicazione: 25/06/2020**

sul ricorso 21927/2015 proposto da:

Bormolini Marianna, elettivamente domiciliata in Roma Via Del Vascello 6 presso lo studio dell'avvocato Pierluigi Rocchi che la rappresenta e difende

-ricorrente -

contro

1

2186/13

Galli Erio, rappresentato e difeso dagli avvocati Tiziana Mevio e Alberto Gandini

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 640/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 09/02/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/10/2019 da COSENTINO ANTONELLO

### **FATTI DI CAUSA**

La sig.ra Marianna Bormolini conveniva dinnanzi al Tribunale di Sondrio il sig. Erio Galli al fine di sentirlo condannare a pagarle la somma di euro 150.000 a titolo di provvigione per la mediazione da lei svolta ai fini della conclusione del contratto con cui esso Galli aveva comprato un compendio immobiliare (fabbricato e terreno di pertinenza) sito in Livigno, via Saroc 1274/B, di proprietà di Augusto Guana, nonché l'azienda, ivi esercitata, di bar - ristorante - albergo "la Fenice", di proprietà della società La Fenice s.n.c., facente capo ai soci Elivia Venturini, Moira Guana e Matteo Guana.

Il Tribunale di Sondrio, nel contraddittorio del sig. Galli, rigettava la domanda.

Il Tribunale rilevava che con scrittura privata del 23 dicembre 2005 la sig.ra Bormolini aveva ricevuto dai signori Augusto, Moira e Matteo Guana ed Elivia Venturini l'incarico di vendere il compendio

immobiliare e l'azienda sopra menzionati e qualificava detto incarico come mandato a vendere. Da tale rilievo il primo giudice trae la conseguenza che, dovendo il mandatario agire nell'interesse del mandante, l'attività svolta dalla sig.ra Bormolini non sarebbe stata qualificabile come attività di mediazione tipica (la quale, a mente dell'articolo 1754 c.c., postula che il mediatore versi in una posizione di imparzialità tra le parti dell'affare, incompatibile con l'assolvimento di un mandato) e, quindi, non avrebbe determinato l'insorgenza in campo alla medesima sig.ra Bormolini del diritto alla provvigione nei confronti dell'acquirente dei cespiti oggetto del suddetto mandato a vendere.

La Corte d'appello di Milano, adita con l'impugnazione della sig.ra Bormolini, ha confermata la sentenza di primo grado sostenendo, per un verso, che l'appello era inammissibile, ai sensi dell'articolo 342 c.p.c., per la mancanza di specificità dei motivi svolti e, per altro verso, che l'appello era comunque infondato. Il giudice di secondo grado ha infatti condiviso le valutazioni svolte dal Tribunale tanto in ordine alla qualificazione (come mandato) del rapporto sorto tra i sigg. Guana-Venturini e la sig.ra Bormolini con la scrittura del 23 dicembre 2005, quanto in ordine alla insussistenza, conseguente a tale qualificazione, del diritto della medesima sig.ra Bormolini al pagamento di una provvigione da parte del compratore sig. Galli.

La sentenza della Corte ambrosiana è stata impugnata per cassazione dalla sig.ra Bormolini sulla scorta di cinque motivi.

Il sig. Galli ha replicato con controricorso.

La causa è stata chiamata all'adunanza in camera di consiglio del 15 ottobre 2019, per la quale non sono state depositate memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo di ricorso, riferito all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c., la ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 342 c.p.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in cui la Corte territoriale sarebbe incorsa dichiarando inammissibile, per carenza di specificità, l'appello da lei proposto avverso la sentenza di prime cure.

Con il secondo motivo di ricorso, riferito all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c., la ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112 e 163 n. 4 c.p.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in cui la Corte territoriale sarebbe incorsa omettendo di pronunciarsi su tutta la domanda e non individuando correttamente la *causa petendi*, vale adire la deduzione dell'avvenuta conclusione, per fatti concludenti, di un contratto di mediazione tra la sig.ra Bormolini ed il sig. Galli.

Con il terzo motivo di ricorso, riferito all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c., la ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1754 c.c. e ss. e 1703 e ss. c.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in cui la Corte territoriale sarebbe incorsa ritenendo erroneamente che la circostanza che i sigg. Guana-Venturini avessero conferito alla sig.ra Bormolini, con la scrittura del 23 dicembre 2005, l'incarico di trattare nel loro interesse la vendita dei cespiti *de quibus* escludesse il diritto della stessa sig.ra Bormolini di ricevere anche dall'acquirente la provvigione per l'attività dai lei svolta ai fini della conclusione dell'affare.

Con il quarto motivo di ricorso, riferito all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c., la ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione delle disposizione relative all'interpretazione del contratto dettate dagli artt. 1362 e ss. c.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in cui la Corte territoriale sarebbe

incorsa qualificando come mandato, anziché come mediazione, l'incarico conferito dai sig.ri Guana-Venturini all'odierna ricorrente.

Con il quinto motivo di impugnazione, riferito all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c., la ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione delle disposizione degli artt. 112 e 115 c.p.c. e dell'art. 1988 c.c. relative all'interpretazione del contratto dettate dagli artt. 1362 e ss. c.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in cui la Corte territoriale sarebbe incorsa ritenendo non provato e, comunque, disconoscendo l'efficacia del riconoscimento che, secondo le prove testimoniali, Erio Galli avrebbe effettuato in relazione al debito su di lui gravante nei confronti della sig.ra Bormolini a titolo di provvigione.

Procedendo all'esame del primo motivo di ricorso, con il quale si censura la statuizione di inammissibilità dell'appello proposto dall'odierno ricorrente avverso la sentenza di primo grado, va preliminarmente rilevato che, come sopra accennato, l'impugnata sentenza, pur contenendo un'affermazione di inammissibilità dell'appello, tuttavia esamina partitamente le ragioni del gravame e perviene al motivato rigetto delle stesse. Non ricorre quindi, nella specie, la situazione a cui si riferisce il principio espresso dalle Sezioni Unite di questa Corte nella sentenza 3840/07, alla cui stregua non sussiste l'interesse ad impugnare le argomentazioni sul merito impropriamente inserite in sentenza dal giudice si sia spogliato della *potestas iudicandi* con una statuizione di inammissibilità o una declinatoria di giurisdizione o di competenza. Nella sentenza qui impugnata, al contrario, l'approfondita disamina dei motivi dell'appello e l'analitica considerazione del merito della controversia nonché, va sottolineato, la formulazione del dispositivo - nel quale si pronuncia il rigetto (non la declaratoria di inammissibilità) dell'appello



- manifestano con chiarezza che l'effettiva *ratio decidendi* risiede nella ritenuta insussistenza del credito vantato dalla sig.ra Bormolini nei confronti del sig. Galli a titolo di provvigione.

Le argomentazioni svolte dalla Corte ambrosiana in punto di inammissibilità dell'appello si palesano, dunque, quali mere argomentazioni *ad abundantiam*, prive di effettiva portata decisoria (cfr., in termini, Cass. 30354/17: «E' inammissibile, per carenza di interesse, il ricorso per cassazione con il quale si contesti esclusivamente l'avvenuto rilievo in motivazione, da parte del giudice di appello, dell'inammissibilità dei motivi di impugnazione per difetto di specificità, ove tale rilievo sia avvenuto *ad abundantiam* e costituisca un mero *obiter dictum*, che non ha influito sul dispositivo della decisione, la cui *ratio decidendi* è, in realtà, rappresentata dal rigetto nel merito del gravame per infondatezza delle censure»).

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, pertanto, il primo di ricorso va giudicato inammissibile per carenza di interesse, in quanto relativo ad una statuizione, quella di inammissibilità dell'appello, priva di effettiva portata decisoria.

Specularmente, per contro, deve riconoscersi la sussistenza dell'interesse della ricorrente alla proposizione dei motivi secondo, terzo, quarto e quinto del ricorso.

Il terzo motivo è fondato e, pertanto, va esaminato con priorità, in quanto il relativo accoglimento assorbe l'esame degli altri motivi.

Con tale motivo, come sopra riportato, viene censurata l'affermazione dell'impugnata sentenza secondo cui il diritto della sig.ra Bormolini di percepire dal sig. Galli la provvigione per l'attività svolta ai fini della conclusione dell'affare risulterebbe escluso dalla natura atipica della attività di mediazione da costei svolta; attività che, secondo la Corte distrettuale, andrebbe qualificata come

esecuzione di un mandato conferito alla stessa sig.ra Bormolini dai sigg. Guana-Venturini.

Osserva il Collegio che correttamente l'impugnata sentenza distingue tra mediazione atipica, che non presuppone alcun rapporto negoziale tra il mediatore e le parti, e mediazione atipica (o negoziale) che, come hanno ribadito le Sezioni Unite di questa Corte nella sentenza n. 19161/17, si fonda su un contratto a prestazioni corrispettive, che può riguardare anche una soltanto delle parti interessate (cd. mediazione unilaterale), la quale, volendo concludere un singolo affare, incarichi altri di svolgere un'attività volta alla ricerca di una persona interessata alla sua conclusione a determinate e prestabilite condizioni.

La Corte milanese è tuttavia incorsa in un errore di diritto là dove ha ritenuto che la mediazione atipica - quale quella svolta dal c.d. procacciatore d'affari, che si distingue dal mediatore appunto perché la sua attività viene prestata esclusivamente nell'interesse di una delle parti (Cass. n. 27729/05, Cass. n. 4422/09; Cass. n. 26370/16) - sia di per se stessa, sempre e comunque, incompatibile con il diritto del mediatore a percepire la provvigione (anche) dalla parte diversa da quella da cui ha ricevuto l'incarico.

Questa Corte ha infatti già avuto modo di precisare che «se è vero che, normalmente, il procacciatore d'affari ha diritto al pagamento solo nei confronti della parte alla quale sia legato da rapporti di collaborazione, è anche vero che tale "normale" assetto del rapporto può essere derogato dalle parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, ben potendo il procacciatore, nel promuovere gli affari del suo mandante, svolgere attività utile anche nei confronti dell'altro contraente con piena consapevolezza e accettazione da parte di quest'ultimo. Di conseguenza, essendo il procacciatore di

affari figura atipica, i cui connotati, effetti e compatibilità, vanno individuati di volta in volta, con riguardo alla singola fattispecie, occorre avere riguardo, in materia, al concreto atteggiarsi del rapporto, e in particolare alla natura dell'attività svolta e agli accordi concretamente intercorsi con la parte che non abbia conferito l'incarico» (così Cass. 25260/09, che dà conferma e seguito a Cass. 14582/07).

La Corte territoriale, fuorviata dall'erroneo convincimento che la mediazione tipica sia *in re ipsa* incompatibile con il diritto del mediatore a percepire la provvigione (anche) dalla parte diversa da quella da cui ha ricevuto l'incarico, ha dunque omesso di indagare il concreto atteggiarsi del rapporto e di valutare la natura dell'attività svolta dall'odierna ricorrente. Nella stessa sentenza, infatti, si fa riferimento alla circostanza che la sig.ra Bormolini aveva convinto Augusto Guana a riconsiderare la possibilità di concludere l'affare con il Galli su richiesta del Galli medesimo (pag. 29, primo capoverso, della sentenza); alla circostanza, riferita dalla teste sig.ra Monica Conforto, che la sig.ra Bormolini era stata incaricata dal sig. Galli di predisporre un progetto di ampliamento dell'immobile de quo insieme con la medesima sig.ra Conforto (pag. 29, secondo capoverso, della sentenza); alla circostanza che le trattative tra la famiglia Guana ed il sig. Galli si erano riaperte, a seguito di una interruzione, solo per l'intervento della sig.ra Bormolini, la quale «su incarico del Galli» aveva studiato migliorie sull'immobile di Livigno ed aveva «fatto accettare alla famiglia Guana la permuta di due immobili» (pag. 29, terzo capoverso, della sentenza). Tutte queste risultanze processuali sono state ignorate dalla Corte territoriale, che ha fatto malgoverno dei principi di diritto che regolano la materia e, conseguentemente,





ha omesso di compiere il necessario apprezzamento di risultanze di fatto delle quali si dà atto nella stessa sentenza.

Il ricorso va quindi accolto in relazione al terzo motivo, con declaratoria di inammissibilità del primo motivo e di assorbimento degli altri.

L'impugnata sentenza va cassata, in relazione al motivo accolto, con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Milano, che regolerà anche le spese del presente giudizio.

### **PQM**

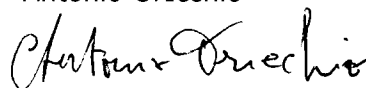
La Corte accoglie il ricorso limitatamente al terzo motivo, dichiara inammissibile il primo e dichiara assorbiti gli altri.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Milano, che regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma il 15 ottobre 2019.

Il Presidente

Antonio Oricchio



IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa Giuseppina D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA