



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione I Civile - R.G. 1975/08

Nelle persone dei Magistrati

Dott. Antonino Di Leo

Presidente

Dott. Maria Rosaria Sodano

Consigliere

Dott.ssa Carla Romana Raineri

Consigliere rel.

**CASO.it**

SENTENZA

nel giudizio di appello promosso da:

**Immobiliare G. srl**, rappresentata e difesa (omissis)

*appellante*

*Contro*

**A. srl** rappresentata e difesa (omissis)

*appellata e appellante incidentale*

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La Immobiliare G. srl conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Busto Arsizio la A. srl per sentirla condannare al pagamento della somma di € 7.920,50 a titolo di provvigione per la mediazione svolta relativamente al contratto di locazione di un immobile sito in Saronno, viale Europa n. 73, adibito ad uso commerciale.

La allora parte convenuta si costituiva in giudizio deducendo che il contratto si era concluso per effetto del successivo intervento di altro professionista, a seguito di gravi negligenze di cui si era responsabile la Immobiliare G., e concludeva pertanto per il rigetto della domanda attorea spiegando, altresì, domanda riconvenzionale avente ad oggetto il risarcimento del danno patrimoniale che assumeva subito in relazione alla vicenda *de qua*.

Il Giudice di primo grado, con sentenza 4.6.2007, respingeva la domanda sul presupposto che il legale rappresentante della Immobiliare G. avesse rinunciato alla provvigione, come emerso dalla espletata istruttoria; rigettava, altresì, la domanda riconvenzionale della convenuta; compensava per 1/3 le spese processuali e condannava la Immobiliare G. alla rifusione dei restanti 2/3 liquidati in favore della A. srl.

Avverso tale decisione proponeva appello la Immobiliare G. deducendo un vizio di ultrapetizione nella sentenza di primo grado per avere il giudice posto a fondamento della decisione un fatto estintivo/impeditivo mai dedotto, ovvero allegato, in causa.

Evidenziava, altresì, che solo in comparsa conclusionale, e dunque tardivamente, la difesa avversaria aveva eccepito la nullità del contratto per omessa iscrizione del legale rappresentante della Immobiliare G. al ruolo dei mediatori e per mancanza del requisito di imparzialità del mediatore.

Si costituiva nel presente grado la A. srl deducendo che la circostanza della rinuncia al compenso era emersa nel corso della istruttoria espletata in primo grado in relazione ad un capitolo di prova

ammesso, e che pertanto nessun vizio di ultrapetizione potrebbe essere addebitato al giudice che ha fondato il proprio convincimento sulla base del materiale probatorio acquisito al giudizio.

Ribadiva ancora la appellata la capacità e attendibilità del teste escusso in primo grado, nonché la rilevabilità d'ufficio, in ogni stato e grado del giudizio, della nullità del contratto di mediazione in difetto di iscrizione all'albo.

Concludeva quindi per il rigetto dell'appello e, in via di appello incidentale, per l'accoglimento della domanda riconvenzionale svolta in primo grado e per la integrale condanna della Immobiliare G. alle spese del primo grado e del presente grado.

La Corte, verificata la regolarità del contraddittorio, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

L'incombente veniva differito in ragione della intervenuta sostituzione del Consigliere relatore.

CASO.it

La causa veniva trattenuta in decisione alla udienza del 5.4.2011, previa concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e rispettive repliche.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Giova riportare le massime della Suprema Corte relative al caso in esame.

*Ai fini del riconoscimento del diritto al compenso in favore di chi assume di aver svolto l'attività di mediatore, la prova della iscrizione nel relativo ruolo costituisce una condizione dell'azione la cui sussistenza deve essere provata in giudizio da chi agisce per il pagamento della provvisione, mentre l'eccezione di nullità del contratto per la mancanza di tale iscrizione costituisce un'eccezione in senso lato rilevabile dal giudice d'ufficio e non soggetta al divieto del jus novorum in appello sancito dall'art. 345 c.p.c. ( Cass. 26.10.2004 n. 20749).*

*Qualora l'attività di intermediazione sia svolta in forma societaria l'obbligo di iscrizione nell'apposito registro grava in primo luogo sulla società in quanto tale ed anche sui suoi legali rappresentanti, sul preposto a tale ramo di attività e sugli ausiliari che svolgono l'attività mediatrice per conto della società i quali tutti dovranno possedere i requisiti previsti dalla L. 3 febbraio 1989 n. 39 e dal regolamento di attuazione approvato con D.M. 21 dicembre 1990 n. 452; ne consegue che sia insufficiente, al fine del sorgere del diritto alla provvigione in capo alla società non iscritta nell'apposito ruolo che abbia esercitato l'attività di mediazione, il fatto che il suo legale rappresentante sia iscritto nel ruolo dei mediatori come persona fisica, in quanto ciò lo abilita a svolgere l'attività di mediazione e a percepire la provvigione in nome proprio e non anche a nome della società, con conseguente obbligo di restituire la provvigione percepita in capo al soggetto non iscritto ( Cass. 31.7.2002 n. 11372).*

Solo per completezza espositiva, trattandosi di vicenda regolata dal precedente regime, si evidenzia che la Suprema Corte, nella recente sentenza 8.7.2010 n. 16147, ha confermato la vigenza dei sopra riportati principi anche alla luce della nuova normativa dettata dal D.Lgs n. 59/2010 che ha abrogato il ruolo dei mediatori, osservando come la normativa sopravvenuta non abbia abrogato l'art. 6 della L. n. 39/89 e come ai sensi dell'art. 73 comma 6 D.Lgs n. 59/2010 l'iscrizione al ruolo ai fini del diritto alla provvigione debba intendersi semplicemente sostituita dall'iscrizione in CCIAA o nel REA ( Repertorio delle notizie Economiche e Amministrative).

Il diritto alla provvigione va, dunque, nella specie escluso non avendo l'odierno appellante, neppure in questo grado di giudizio, documentato la sussistenza del requisito voluto dalla legge ai fini della azione diretta al riconoscimento del compenso ed essendo la nullità del contratto rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, indipendentemente dalla relativa eccezione di parte ( la tardività della eccezione è pertanto irrilevante).

La statuizione contenuta nella sentenza di primo grado va dunque confermata, seppure con diversa motivazione.

Va altresì confermato il regime delle spese processuali adottato dal giudice di prime cure, atteso che la immobiliare G. è risultata prevalentemente soccombente rispetto al *thema decidendum*.

L'appello incidentale proposto dalla A. srl va del pari disatteso.

Quanto alla domanda risarcitoria, difetta ogni nesso causale fra i danni che si assumono subiti e la condotta della Immobiliare G..

Il compenso erogato all'avv. ██████████, come è emerso dalla deposizione del teste ██████████, ha riguardato anche profili legali e l'attività svolta è stata prodromica alla definizione del testo contrattuale.

Trattasi di una prestazione che la parte ha ritenuto di richiedere in vista della stipulazione del contratto di locazione e che anche ove la si volesse considerare in parte sovrapponibile a quella di competenza del mediatore, non costituisce una duplicazione di costo, atteso che è stata sancita la non debenza di alcun importo a titolo di provvigione alla Immobiliare G..

Quanto alle spese processuali, la statuizione del giudice di prime cure appare, come sopra evidenziato, corretta, secondo il principio della soccombenza.

Il rigetto dell'appello principale e dell'appello incidentale giustificano la integrale compensazione fra le parti delle spese processuali del presente grado.

**P.Q.M.**

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione assorbita e/o disattesa, così provvede:

respinge l'appello principale proposto da Immobiliare G. srl e l'appello incidentale proposto dalla A. srl;

dichiara interamente compensate fra le parti le spese del grado.

Così deciso in Milano, il 22.6.2011.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Consigliere estensore

Il Presidente