

N. R.G. 208/2023



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

Sezione prima civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Massimo Meroni

Presidente rel.

dr.ssa Serena Baccolini

Consigliere

dr.ssa Alessandra Aragno

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. **208/2023** promossa in grado d'appello

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata in
[REDACTED] Milano presso lo studio degli Avv. Rocco Antonio Alfonso Cassandro
e Chiara Fischetti i quali la rappresentano e difendono come da procura allegata in atti

APPELLANTE



CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] Milano presso lo studio dell' [REDACTED] che la rappresenta e difende come
da procura allegata in atti

APPELLATA

Oggetto: Mediazione

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per l'appellante [REDACTED]:

"IN VIA PRINCIPALE:

accertare e dichiarare il ruolo di mediatore svolto dalla [REDACTED] nella conclusione degli affari de quibus e, conseguentemente, condannare la [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, a corrispondere in favore dell'appellante l'importo di € 109.800,00 (pari a € 90.000,00 + IVA), pari al 2% del valore dell'affare per € 4.500.000,00, (o quel minore importo ritenuto di Giustizia e salvo gravame) a titolo di provvigioni ex art. 1755 c.c. o a qualsiasi altro titolo ritenuto di Legge e/o di Diritto, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo effettivo;

IN OGNI CASO:

con integrale rifusione delle spese e competenze di causa per entrambi i gradi di giudizio, oltre Iva e CPA, e con condanna dall'appellata alla restituzione delle somme versate dall'appellante a seguito ed in forza della sentenza di prime cure.

IN SUBORDINE (SALVO ULTERIORE GRAVAME):

nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto della domanda principale, disporsi l'integrale compensazione delle spese di lite, per entrambi i gradi di giudizio, quindi con condanna dall'appellata alla restituzione delle somme versate dall'appellante a seguito ed in forza della sentenza di prime cure;

IN VIA ISTRUTTORIA:

ammettere la prova per interpellato e per testi, sui seguenti capitoli:

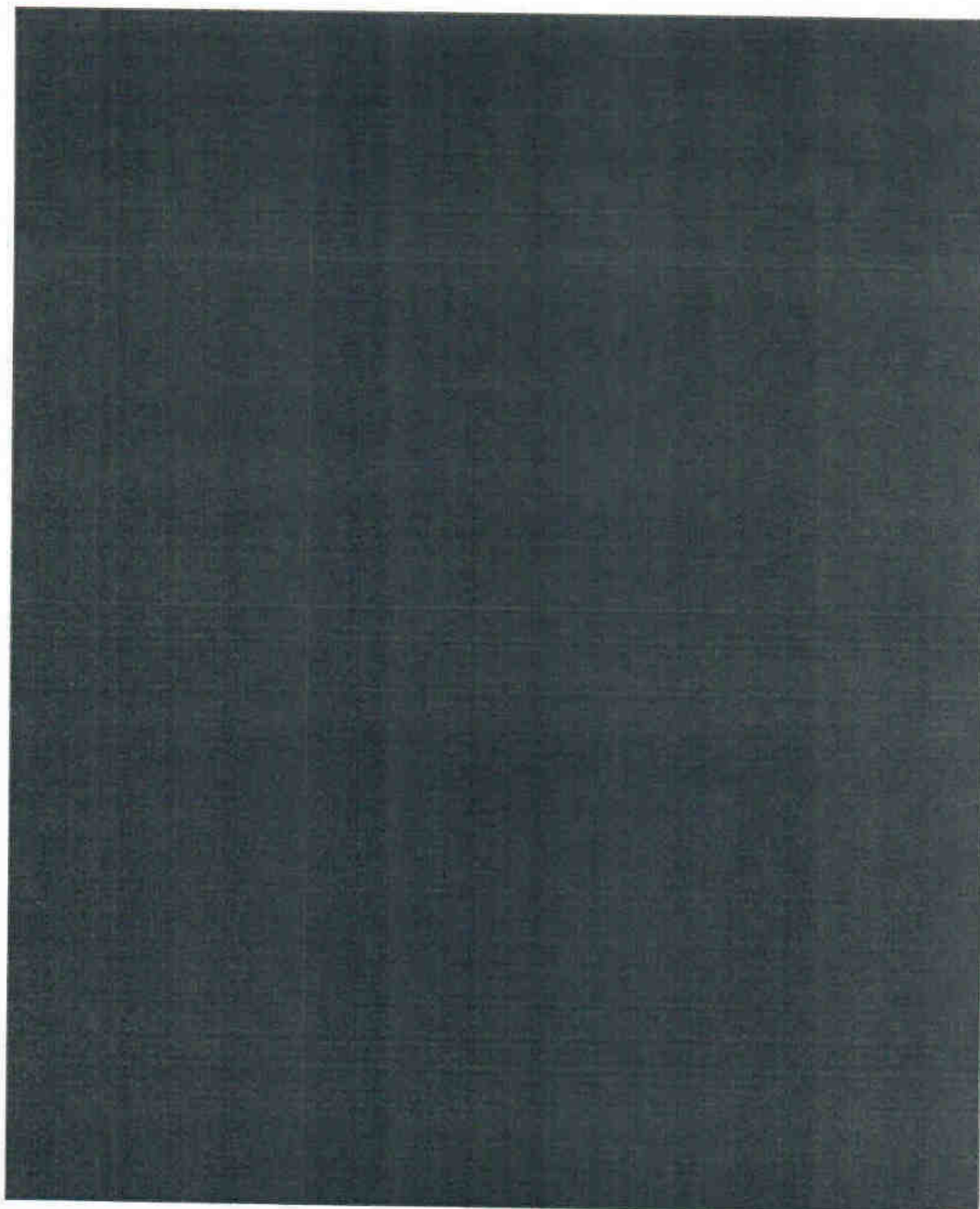
[REDACTED]



Sentenza n. 3648/2023 pubbl. il 28/12/2023

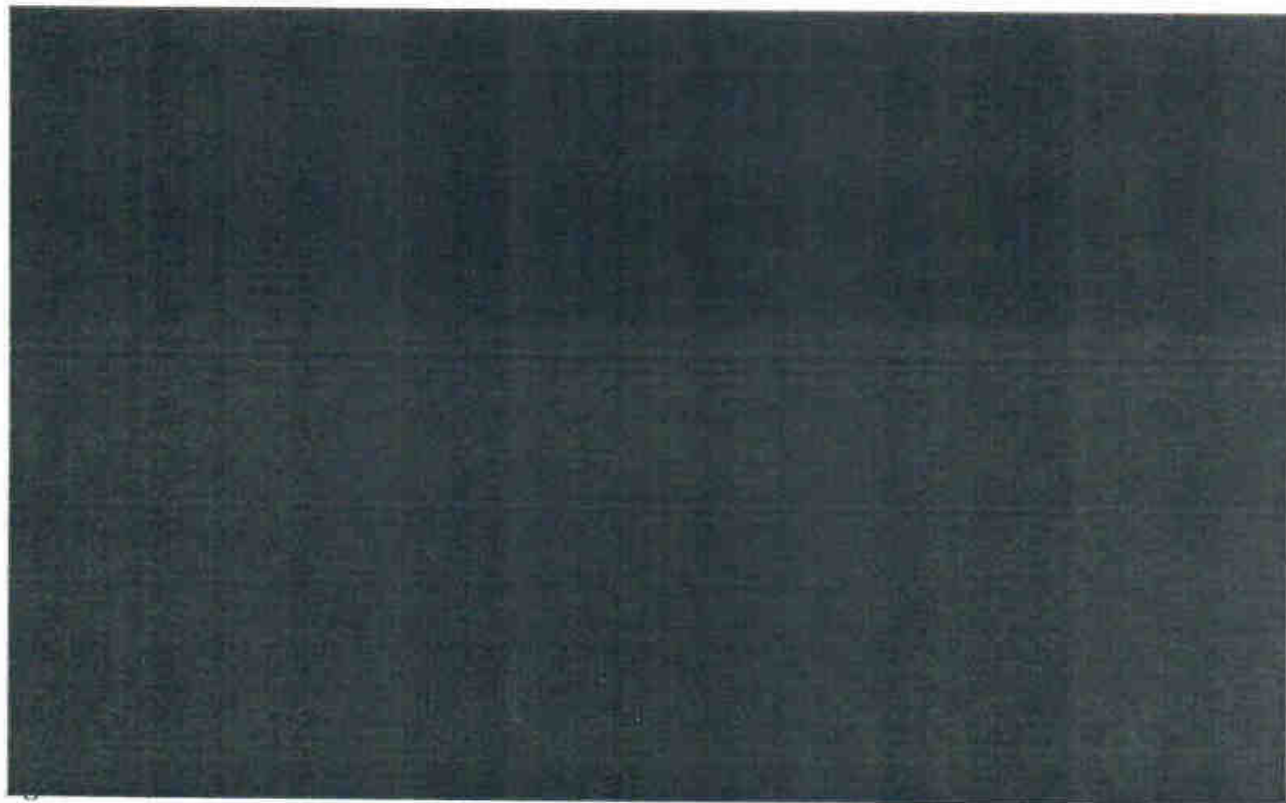
RG n. 208/2023

Repert. n. 3799/2023 del 28/12/2023



Firmato Da: PITTONI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766c3683d041231a118205333259f3a - Firmato Da: MERONI MASSIMO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: d1d67e05c9f9d38





Si indicano i seguenti testi:



capitoli avversari ammessi,

con i testi già indicati nella memoria ex art. 183, VI comma, n. 2, c.p.c. e, in

particolare:



*Sempre a prova contraria, si chiede altresì l'ammissione dei seguenti ulteriori capitoli, con i
summenzionati testi,*



Per l'appellata [REDACTED]

“Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Milano così giudicare:

In via preliminare

Per i motivi di cui in narrativa, accertare e dichiarare l'inammissibilità dell'appello proposto dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] avverso la sentenza n. 10040/2022 pronunciata dal Tribunale di Milano in persona della Dott.ssa Caterina Spinnler in data 20.12.2022, pubblicata in pari data e notificata in data 21.12.2022, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 348 bis c.p.c., in quanto il medesimo non ha una ragionevole probabilità di essere accolto, risultando prima facie infondato.

Con vittoria di spese e compensi professionali.

Nel merito, in via principale

Per i motivi di cui in narrativa, previa ogni opportuna declaratoria di legge e del caso, rigettare l'appello proposto da [REDACTED] in quanto infondato in fatto e in diritto e, per l'effetto, confermare integralmente la sentenza n. 10040/2022 pronunciata dal Tribunale di Milano in persona della Dott.ssa Caterina Spinnler in data 20.12.2022, pubblicata in pari data e notificata in data 21.12.2022.

Con vittoria di spese e compensi professionali.

Nel merito, in via subordinata

Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, anche parziale, dell'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] previe le opportune declaratorie, rigettare e respingere ogni domanda di parte appellante in quanto inammissibile, tardiva, prescritta oppure infondata in fatto e/o in diritto, dichiarando che nessuna somma a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione risulta dovuta da [REDACTED] all'attrice [REDACTED].

Con vittoria di spese e compensi professionali.

Nel merito, in via ulteriormente subordinata.

Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, anche parziale, dell'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] condannare [REDACTED] a corrispondere all'appellante l'importo di Euro 41.444,91, IVA compresa.

Con vittoria di spese e di compensi professionali.

In via istruttoria



Ove ritenuto necessario dall'Ecc.ma Corte d'Appello adita, la presente difesa chiede, senza inversione alcuna dell'onere probatorio:

a) ammettersi prova per interrogatorio formale del legale rappresentante della [REDACTED] S.r.l. nonché del [REDACTED] sui seguenti capitoli:

[REDACTED]

b) Ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli:

[REDACTED]



Con atto di citazione ritualmente notificato in data 24.5.2019 la [REDACTED] (di seguito anche solo [REDACTED]) ha convenuto in giudizio, davanti al Tribunale di Milano, le [REDACTED] (a seguire, per brevità, anche [REDACTED]) e [REDACTED] (di seguito anche solo [REDACTED]), allegando di aver messo in contatto le società convenute per la conclusione di un affare avente ad oggetto la cessione di due rami di azienda di proprietà della [REDACTED] e la cessione/affitto degli immobili di proprietà della stessa [REDACTED] utilizzati per lo svolgimento dei rami di azienda, e di avere appreso, successivamente allo svolgimento dell'attività di mediazione, della conclusione dell'affare per un valore complessivo di € 4.500.000,00.

Pertanto, ha chiesto di condannare [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento della somma di € 109.800,00 (€ 90.000 oltre IVA) ciascuna, a titolo di provvigioni per l'affare concluso con la mediazione della società attrice, somma pari al 2% del valore complessivo dell'affare di € 4.500.000.

Si sono costituite in giudizio, con separate difese, le [REDACTED] e [REDACTED], chiedendo il rigetto delle pretese attoree.

In seguito all'intervenuto fallimento di [REDACTED], [REDACTED] ha rinunciato alla domanda nei confronti di questa.

La causa è stata istruita tramite: 1) ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. a carico della società convenuta [REDACTED]; 2) prova orale per interrogatorio dei testi; 3) prova orale per interrogatorio formale del legale rappresentante della società attrice, [REDACTED].

Il Tribunale ha, quindi, pronunciato la sentenza, oggetto della presente impugnazione.

3) La decisione del Tribunale di Milano

Il Tribunale di Milano ha così deciso:

"respinge le domande proposte dall'attrice nei confronti della società convenuta [REDACTED] dichiara non luogo a provvedere sulle domande proposte dalla società attrice nei confronti del Fallimento della [REDACTED], avendovi la parte rinunciato, condanna la società attrice a rifondere alla convenuta [REDACTED] le spese del giudizio che liquida in euro 14.103,00 per compensi, oltre al rimborso forfetario del 15% per spese generali Cpa ed Iva se dovuta".

A sostegno della propria decisione il Tribunale ha esposto i motivi di seguito riassuntivamente riportati per la parte che interessa il presente giudizio.

. Innanzitutto, la società attrice non aveva ricevuto alcun incarico da parte della società convenuta, come confermato dalla legale rappresentante della società attrice, la quale, in sede di interrogatorio



formale, ha dichiarato che: "██████████ è venuta a sapere delle cessioni dal ██████████ quindi non è stato conferito incarico. A seguito della informazione del ██████████ la ██████████ ci ha inviato le planimetrie degli immobili ed i bilanci della ██████████ stessa per consentirci la promozione della vendita degli immobili e dell'attività".

. L'affare non è stato concluso da ██████████ con la società convenuta ██████████, bensì:

- Con la ██████████ per quanto riguarda la: 1) locazione dell'immobile di via ██████████ 2) cessione del ramo di azienda che si svolgeva nei locali siti in ██████████ via ██████████ 3) cessione del ramo di azienda relativo all'attività di supermercato ubicato in ██████████; 4) stipulazione di contratto preliminare riferito al compendio immobiliare di ██████████
- Con la società ██████████ e con l'utilizzatrice ██████████ per quanto riguarda la compravendita del compendio immobiliare in ██████████

. Alla luce delle suddette emergenze istruttorie e documentali "risulta che nessun affare è stato concluso tra la ██████████, e la società convenuta con la mediazione della società attrice e che l'affare è stato concluso con le società ██████████ e ██████████ oltre che con la ██████████ senza l'intermediazione di quest'ultima".

. L'attrice – la quale aveva asserito che le società con cui è stato concluso l'affare fossero entrambe riconducibili a ██████████, legale rappresentante di ██████████ - non ha dimostrato la sussistenza di un collegamento economico o fattuale tra la società convenuta e ██████████ (società riconducibile, secondo la prospettazione attorea, a ██████████) e le società con le quali è stato concluso l'affare, tale da giustificare il pagamento della provvigione da parte di ██████████

4) Le difese delle parti nel giudizio di appello

Nell'appello e nella comparsa conclusionale ██████████ ha chiesto la riforma dell'impugnata sentenza del Tribunale di Milano, per i motivi di seguito esposti.

1) E' errata la ricostruzione in fatto espletata dal giudice di primo grado derivante da un'errata valutazione della documentazione offerta in giudizio; contrariamente, infatti, a quanto statuito dal giudice di primo grado, la ██████████ è da considerarsi coinvolta nelle operazioni in questione; la società appellante, difatti, ha proposto la cessione/affitto dei rami di aziende e degli immobili in questione a ██████████, le trattative fra la ██████████ e la ██████████, per il tramite di ██████████, relative alla vendita degli immobili ed alle cessioni di rami di azienda, non si interruppero, bensì proseguirono per tutto dicembre 2015, portando alla conclusione dell'affare tra le parti.

2) Mancata disamina, da parte del Tribunale, dei docc. 9, 10 e 11 del fasc. di I grado di parte attrice, da cui si evince l'effettivo svolgimento dell'attività di intermediazione di ██████████, dalla quale sorge il relativo diritto alla provvigione.



3) Mancata valutazione, da parte del giudice di primo grado, del fatto che l'appellante aveva condotto le trattative tra [redacted] e la [redacted] almeno sino al 15 dicembre 2015, come dimostrato dal doc. 17 e omessa disamina dei documenti, prodotti dalla [redacted] a seguito dell'ordine ex art. 210 c.p.c., in particolare, della circostanza per cui tutti i contratti preliminari risultano firmati a [redacted] sede di [redacted], mentre le altre società coinvolte erano stabilite altrove.

4) Mancata valutazione del fatto che nel preliminare della compravendita dell'immobile sito in Via [redacted] prodotto dalla [redacted] a seguito di ordine di esibizione, era parte anche la stessa [redacted], in virtù di un accordo commerciale, stipulato in data 2 gennaio 2016 da quest'ultima con la [redacted]; il documento, contenente il suddetto accordo commerciale, non è mai stato nella disponibilità della società appellante, né questa poteva esserne a conoscenza; pertanto ne deve essere ordinata l'esibizione ai sensi degli artt. 210 e 345 c.p.c.

5) Parziale, e comunque erronea, valutazione del doc. 27 di I grado di parte attrice (verbale del C.d.A. della [redacted] del 22 settembre 2016).

In particolare, erroneamente, la sentenza di primo grado afferma: *"Il verbale del C.d.A. della [redacted] del 22.09.2012 richiamato dalla società attrice ove si legge "...vendita di immobili ed attività della [redacted], come programmato a [redacted] tramite [redacted]" (doc. 27) non prova il collegamento tra la società convenuta e le società che hanno concluso l'affare con la [redacted] trattandosi di documento che proviene da un terzo ed essendo assolutamente ambigua la formula riportata nel verbale essendo [redacted] la società di leasing che ha acquistato il compendio immobiliare".*

6) Erroneo apprezzamento della deposizione dei testi [redacted] e [redacted]; dalla deposizione del teste [redacted] edall'interrogatorio formale reso dalla legale rappresentante di [redacted] si evince, infatti, l'effettivo svolgimento dell'attività di intermediazione di [redacted]

7) Erronea valutazione secondo cui [redacted] non avrebbe provato il collegamento fra [redacted] e le [redacted]; [redacted] è, infatti, società controllata da [redacted] e quest'ultima e, quindi, in grado di esercitare un'influenza dominante su [redacted]

[redacted] inoltre, ha rivestito il ruolo di legale rappresentante di tutte e tre le predette società ed è emerso, dalla deposizione di [redacted], che le predette società venivano considerate facenti capo alla stessa famiglia.

8) Irrilevanza del fatto che i contratti sono stati conclusi da [redacted] con [redacted] e [redacted] anziché con [redacted] con la quale era state condotte le trattative.



B) [REDACTED] ha chiesto, in via preliminare, di dichiarare l'inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis c.p.c. e nel merito, ha chiesto il rigetto dell'impugnazione proposta per i motivi esposti nell'impugnata sentenza del Tribunale.

5) La decisione della Corte d'Appello sui punti controversi

La Corte d'Appello ritiene di riformare l'impugnata sentenza del Tribunale di Milano.

In via pregiudiziale, deve essere rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis c.p.c., sollevata dall'appellata.

Essa, infatti, è superata sin dal momento in cui questa Corte, all'esito della prima udienza, ha dato corso ordinario al presente giudizio, fissando udienza per la precisazione delle conclusioni.

In via preliminare, deve, altresì, essere rigettata l'eccezione di prescrizione del diritto alla provvigione avanzata dalla [REDACTED]

È, infatti, pacifico che le lettere inviate al debitore dal legale, che si dichiara incaricato dalla parte o che dichiara di agire "in nome e per conto" del proprio assistito, costituiscano atti di costituzione in mora e, dunque, atti idonei ad interrompere il decorso della prescrizione¹.

Da ciò deriva che le pec inoltrate dai legali di [REDACTED] in data 18.7.2016 (doc. 36 fasc. I grado [REDACTED]), in data 14.6.2017 (doc. 38 fasc. I grado [REDACTED]) ed in data 31.5.2018 (doc. 40 fasc. I grado [REDACTED]), contenenti la diffida al pagamento della provvigione e sottoscritte dal legale di [REDACTED], il quale ha dichiarato nelle suddette di agire in nome e per conto della società di mediazione, sono efficaci atti di interruzione del decorso della prescrizione ex art. 2943 c. 4 c.c., poi definitivamente interrotta dalla notificazione in data 24.5.2019 dell'atto di citazione in primo grado.

Prima questione: sussistenza del diritto di [REDACTED] alla provvigione a carico di [REDACTED]

Innanzitutto, si rileva che il diritto alla provvigione in capo al mediatore sorge quando l'attività da questi svolta, nel mettere in contatto le parti, ha costituito l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione dell'affare, a prescindere dal fatto che l'intervento del mediatore sia stato presente in

¹ Cass. 10 ottobre 2018, n. 25122, nel richiamare Cass. n. 2965/2017, ribadisce che: "Al fini della costituzione in mora del debitore e dell'interruzione del termine di prescrizione, è infatti sufficiente che il mandatario sia investito, anche senza formalità, di un generico potere di rappresentanza, dimostrabile con ogni mezzo di prova, comprese le presunzioni, anche in assenza di prova di una procura scritta ex art. 83 c.p.c., il cui conferimento è necessario ai soli fini dello svolgimento di attività giudiziale". Nel caso di specie la Corte territoriale aveva ritenuto che dovesse ritenersi provato il potere di rappresentanza del legale del creditore, che aveva firmato la relativa lettera di messa in mora e che era stato poi designato quale difensore dalla parte nella successiva controversia.



tutte le fasi delle trattative nel caso di processo della formazione delle volontà delle parti complesso e protratto nel tempo².

Nella fattispecie in esame risulta provato che l'attività posta in essere da [REDACTED] ha costituito proprio l'antecedente indispensabile, grazie al quale si è pervenuti alla conclusione dell'affare, essendosi tale attività estrinsecata nel compimento di un'operazione economica che ha generato il rapporto obbligatorio fra le parti, seppure, come più avanti esposto, nella conclusione dei contratti definitivi sono subentrati soggetti diversi da quello che aveva partecipato alla trattativa, ma che risultano, comunque, a questo collegato.

L'odierna appellante ha allegato di aver messo in contatto [REDACTED] e [REDACTED] per la conclusione di un affare avente ad oggetto:

- . la cessione di due rami di azienda di proprietà della [REDACTED] che si svolgevano, rispettivamente, in [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED];
- . la cessione o l'affitto degli immobili di proprietà della [REDACTED], utilizzati per lo svolgimento dei suddetti rami di azienda.

È pacifico tra le parti e/o documentalmente provato che:

- . all'inizio del 2015 la [REDACTED] è venuta a conoscenza, tramite il [REDACTED], quest'ultimo riconducibile alla [REDACTED], dell'intenzione della [REDACTED] di vendere i propri punti vendita siti in via [REDACTED] ed in via [REDACTED] a [REDACTED];
- . il 7 febbraio 2015 la [REDACTED] ha trasmesso a [REDACTED], tramite e-mail, le planimetrie dei locali, facenti parte dei rami d'azienda, ed i bilanci degli ultimi anni (vd. doc. 1 fasc. I grado [REDACTED]);
- . il 16 febbraio 2015, tramite e-mail, [REDACTED] ha preannunciato alla [REDACTED] l'organizzazione di un incontro con il [REDACTED], amministratore delegato di [REDACTED] e di [REDACTED] (vd. doc. 2, fasc. I grado, [REDACTED]);

² Cass. 25851/2014 conforme a Cass. 28321/2005: "il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice senza che sia richiesto un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, essendo sufficiente che il mediatore – pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo- abbia messo in relazione le stesse, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata".

Cass. 1915/2015: "Il rapporto di mediazione si fonda sull'espletamento di un'attività del mediatore, consistente nel rendere possibile, grazie al suo intervento, l'avvicinamento delle parti interessate alla conclusione dell'affare, mettendole in relazione tra loro; sicchè per attività di mediazione deve intendersi il materiale contatto tra mediatore e acquirente, ma anche tutta l'attività che precede e segue la visita dell'immobile".



. il 3 aprile 2015 [redacted], sempre tramite e-mail avente ad oggetto "Trattativa per la cessione dei rami d'azienda della [redacted] al cliente da noi presentativi [redacted]", ha informato la [redacted] dell'interesse manifestato dalla società [redacted] "alla locazione o all'eventuale acquisto, in parte o in toto, dei Vostri due punti vendita di [redacted]" (doc. 8, fasc. I grado, [redacted]);

. il 23 aprile 2015 sono pervenute a [redacted], da parte della [redacted] nella persona del Presidente [redacted], quattro proposte, aventi ad oggetto essenzialmente la cessione dei rami di azienda (docc. 9 e 10, fasc. I grado, [redacted], indirizzate a [redacted];

. il 19 maggio 2015 [redacted] ha trasmesso a [redacted] la propria proposta di acquisto delle attività e degli immobili di Via [redacted] e Via [redacted] a [redacted] di proprietà della [redacted];

. il 21 maggio 2015, a sua volta, [redacted] ha trasmesso tale proposta d'acquisto alla [redacted] a mezzo pec ed in data 4 giugno 2015 a mezzo raccomandata a.r. (docc. 11, 12 e 13, fasc. I grado, [redacted]);

. il 31 luglio 2015 la [redacted] attraverso il proprio presidente [redacted] ha trasmesso a [redacted] una comunicazione da trasmettere a [redacted] nella persona del [redacted], in cui ha chiarito che vi erano varie trattative in corso e in cui ha precisato che "abbiamo valutato in Consiglio le vostre proposte e le stesse sono tenute, da parte nostra, nella giusta considerazione nel corso di queste complesse trattative".. "non appena il quadro generale sarà più chiaro, sarà nostra premura ricontattarvi" (vd. doc. 14, fasc. I grado, [redacted]);

. il 15 dicembre 2015 [redacted], con comunicazione rivolta al [redacted], ha confermato la propria disponibilità a proseguire la trattativa per l'acquisizione dei predetti punti vendita e degli immobili di proprietà della [redacted] (vd. doc. 17, fasc. I grado).

Dalle suddette circostanze risulta senza alcun dubbio che [redacted] ha messo in relazione le parti ([redacted] e [redacted]), così realizzando l'antecedente indispensabile per la conclusione dei contratti.

Nel caso in cui, come quello in esame, i contratti, con cui si è concretizzata la conclusione dell'affare, sono stati conclusi da soggetto diverso da quello che era stato messo in contatto dal mediatore con la controparte e che aveva condotto la trattativa, il diritto alla provvigione in capo al mediatore sorge quando l'affare, effettivamente concluso, è sostanzialmente identico a quello per la cui conclusione il

³ Dalla documentazione allegata in giudizio risulta che [redacted] è partecipata al 50% da [redacted] e che [redacted] all'epoca delle trattative era amministratore delegato sia di [redacted] che di [redacted] (vd. visura della società, doc. 6 e 21, fasc. I grado [redacted]), circostanza che ben spiega la dichiarazione resa da [redacted], legale rappresentante della [redacted], in sede di interrogatorio formale: "sono certa che tali contatti siano stati presi da [redacted] sia con [redacted] che [redacted] che per noi erano un'unica entità".

mediatore ha svolto la sua attività e vi sia un legame di continuità tra il soggetto che ha concluso l'affare e quello che era stato messo in contatto dal mediatore con la controparte.⁴

Da un lato, nella fattispecie in esame, si rileva che l'affare concluso è, effettivamente, identico a quello per cui il mediatore aveva messo [redacted] in contatto con la [redacted]

Difatti, i contratti conclusi dalla [redacted] con le società [redacted] e [redacted] hanno ad oggetto proprio i rami d'azienda della [redacted] che si svolgevano negli immobili siti in via [redacted] ed in Via [redacted] a [redacted] e il contenuto dei suddetti contratti ricalca sostanzialmente le proposte, formulate dalla venditrice [redacted] in data 23 aprile 2015 e inoltrate a [redacted] affinché fossero poi trasmesse a [redacted]

Precisamente, la [redacted] ha concluso con [redacted] i seguenti contratti:

⁴ Cass. n. 11127/2022 "Il diritto del mediatore alla provvigione consegue non alla conclusione del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti: pertanto, la condizione perché il predetto diritto sorga è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione finale, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale, e la conclusione dell'affare sia collegabile al contatto determinato dal mediatore tra le parti originarie, che sono tenute al pagamento della provvigione.

Cass. n. 8676/2009 "Il diritto alla provvigione consegue non alla conclusione del mediatore del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti: pertanto, la condizione perché il predetto diritto sorga è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione finale, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale, e la conclusione dell'affare sia collegabile al contatto determinato dal mediatore tra le parti originarie, che sono tenute al pagamento della provvigione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza d'appello che aveva riconosciuto il diritto alla provvigione nonostante la parte messa in contatto per l'acquisto avesse poi concluso la vendita in comproprietà con il coniuge).

Cass. n. 8126/2009 "In tema di contratto di mediazione, per il riconoscimento del diritto alla provvigione non rileva se l'affare si sia concluso tra le medesime parti o tra parti diverse da quelle cui è stato proposto, allorché vi sia un legame, anche se non necessariamente di rappresentanza, tra la parte alla quale il contratto fu originariamente proposto e quella con la quale è stato successivamente concluso, tale da giustificare, nell'ambito dei reciproci rapporti economici, lo spostamento della trattativa o la stessa conclusione dell'affare su un altro soggetto."



a)

b)

c)

d)

Con le società [redacted] quale acquirente - finanziatrice, e [redacted] quale utilizzatrice, la [redacted] ha concluso il contratto di compravendita del compendio immobiliare in [redacted] via [redacted] in data 6.3.2017 (vd. doc. 28, fasc. I grado [redacted]).

Dall'altro lato, si rileva che tra [redacted] e le società che hanno concluso i suddetti contratti con la [redacted] sussiste il suddetto requisito di continuità soggettiva, che giustifica che la conclusione dell'affare sia stata attuata da soggetto giuridicamente diverso da quello che era stato messo in contatto dal mediatore con la controparte e che aveva condotto la trattativa, soggetto che, pertanto, ha potuto avvalersi proprio della suddetta "messa in relazione" e delle suddette "trattative".

In primo luogo, [redacted] (Presidente della [redacted] dal 2012 al 2018), in sede di interrogatorio per testi, ha dichiarato che: "...in pratica il nostro contatto era con la [redacted] nella persona del [redacted] che ci ha poi presentato la Società non ricordo se [redacted] o altra della stessa famiglia".

In secondo luogo, come evidenziato da parte appellante, la [redacted] risulta partecipata per il 50% da [redacted] (vd. visura [redacted], doc. 21 fasc. I grado [redacted]) e questa risulta tra le società partecipate da [redacted], unitamente a [redacted] (vd. doc. 31, fasc. I grado [redacted]) e quest'ultima, a sua volta, è interamente partecipata da [redacted] (vd. doc. 31, fasc. I grado, [redacted]); in altre parole [redacted] è società di cui sono soci rilevanti, direttamente o indirettamente, proprio [redacted] e [redacted], cioè i due soggetti che hanno concluso l'affare, per il quale [redacted] aveva condotto le trattative.

In terzo luogo, risulta, dalle visure delle società, che [redacted] ha rivestito il ruolo di legale rappresentante di tutte e tre le società; precisamente, tenuto conto dell'arco temporale in cui si sono svolte le trattative ed in cui sono stati conclusi i vari contratti (cioè dal 2015 al 2017), risulta che: [redacted] è stato nominato socio amministratore, con poteri di rappresentanza di [redacted] [redacted], nel 1990 ed è rimasto tale quantomeno sino al 2019 (vd. visura della società, doc. 22 fasc. I grado, [redacted]); [redacted] è stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione di [redacted]



con poteri di rappresentanza della società, in data 23.05.2016 ed è rimasto tale quantomeno sino al 2019 (vd. visura della società, doc. 21 fasc. I grado, [REDACTED]); [REDACTED] è stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione di [REDACTED], con poteri di rappresentanza della società, ed è rimasto tale quantomeno sino al 2019 (vd. visura della [REDACTED], doc. 23).

In quarto luogo, dal doc. 27 allegato da [REDACTED] nel proprio fascicolo di I grado (verbale del CdA della [REDACTED] del 22 settembre 2016), emerge l'evidente collegamento fra le società [REDACTED] e [REDACTED], in tale verbale si afferma, infatti: "...deficit, a fine anno, che potrebbe non essere ripianato dalla vendita di immobili ed attività della [REDACTED] come programmato, a [REDACTED] per il tramite di [REDACTED] per concordare, per suo tramite, una soluzione con [REDACTED]".

In quinto luogo risulta che anche [REDACTED] ha partecipato alla conclusione di uno dei contratti di compravendita oggetto di causa⁵ in qualità di "creditore ceduto".

In particolare, in tale contratto si premette che "la [REDACTED] è ad oggi debitrice della società [REDACTED], sulla base di contratto di accordo commerciale 2016, sottoscritto tra le parti in data 2.01.2016, dell'importo pari ad euro 468.454,23" e si dà atto che "il prezzo di vendita complessivo è di euro 2.200.000,00, di cui 468.454,24 verrà regolato mediante accollo da parte della [REDACTED] del debito di pari importo che la [REDACTED] ha nei confronti della società [REDACTED]".

Dalle suddette circostanze si desume la sostanziale continuità soggettiva tra [REDACTED] e [REDACTED], da un lato, e [REDACTED] dall'altro lato, che ben giustifica che l'affare, per il quale quest'ultima ha condotto le trattative, sia poi stato concluso dalle altre due società.

Tale continuità è confermata, definitivamente, dal dato temporale, dato che le trattative si sono svolte ininterrottamente tra la [REDACTED] e [REDACTED] fino al 15 dicembre 2015 e i contratti, con cui è stato attuato l'affare, sono stati conclusi subito dopo le suddette trattative; e precisamente nell'arco del 2016, con l'ultimo contratto (cioè il preliminare di compravendita del compendio immobiliare di [REDACTED]) concluso il 5 luglio 2017.

Si evidenzia, peraltro, che, a fronte dell'ordine, formulato dal Tribunale il 22.1.2021 a [REDACTED] di esibire i contratti preliminari dalla stessa conclusi il 18.1.2016 con [REDACTED] e con [REDACTED], aventi per oggetto la cessione del ramo d'azienda di via [REDACTED], la cessione dell'immobile di via [REDACTED] e la cessione dell'azienda di via [REDACTED], la [REDACTED] ha effettivamente prodotto in giudizio, il 11.10.2021, anche tre bozze relative: la prima ad un contratto preliminare, avente ad oggetto la cessione dell'azienda di via [REDACTED] (doc. D), la seconda ad un contratto preliminare, avente ad oggetto la cessione dell'immobile di via [REDACTED] (doc. F), bozze entrambe datate 18 gennaio 2016, e la terza, senza data, ad un contratto preliminare, avente ad oggetto la cessione dell'azienda di via [REDACTED] (doc. H).

⁵ Precisamente il contratto preliminare di compravendita del complesso immobiliare sito in Via [REDACTED] (vd. doc. "G" dei documenti esibiti a seguito di ordine ex art. 210 c.p.c.)



I documenti suddetti non sono sottoscritti, ma nel verbale del CdA della [redacted] del 18.2.2016 (allegato al contratto di cessione del ramo d'azienda di via [redacted] del 28.4.2017 – doc. 25 appellante) il Consiglio dà atto dell'intervenuta conclusione del contratto preliminare proprio in data 18.1.2016 con [redacted] e nel verbale del CdA della [redacted] del 22.9.2016 (allegato ai contratti di cessione dell'immobile di via [redacted] e di cessione dell'azienda di [redacted] – doc. 27 appellante) il Consiglio dà atto dell'intervenuta conclusione dei contratti preliminari proprio in data 18.1.2016 con [redacted], avente ad oggetto la cessione dell'azienda di via [redacted] e con [redacted], avente ad oggetto la vendita dell'immobile di via [redacted].

Pertanto, risulta confermato che, entro un mese dalla conclusione delle trattative intercorse tra la [redacted] e [redacted] per tre dei contratti, con cui l'affare si è concretizzato, sono stati conclusi i contratti preliminari della [redacted] con [redacted] e con [redacted], circostanza che rende del tutto inverosimile, per non dire altro, la tesi dell'odierna appellata, secondo cui la stessa sarebbe stata del tutto estranea all'affare concluso da [redacted] e da [redacted] con la [redacted].

Per tali ragioni deve essere riconosciuto il diritto alla provvigione in capo al mediatore [redacted].

Seconda questione: la determinazione della misura della provvigione spettante a [redacted]

Ai sensi dell'art. 755 c. 2 c.c. la misura della provvigione, in mancanza di patto specifico o di tariffe professionali (come nel caso in esame), è determinata sulla base degli usi.

Dalla raccolta degli usi della Piazza di Milano (doc. 41, fasc. I grado [redacted]) risulta che, per la mediazione semplice, avente ad oggetto una locazione di immobile commerciale o industriale, gli usi prevedono una provvigione nella misura del 10% di una annualità del canone a carico sia del locatore che del conduttore, mentre, per la compravendita di valore superiore a € 516.000, una provvigione nella misura del 2% del valore dell'affare concluso a carico di entrambe le parti.

Nella fattispecie sono stati conclusi, come detto:

- 1) il contratto di locazione dell'immobile sito in via [redacted], in cui il canone di locazione è stato pattuito in € 45.000 all'anno (vd. doc. "C");
- 2) il contratto di cessione del ramo di azienda relativo al locale sito in Via [redacted] al prezzo di € 87.099,91 (vd. doc. "E");
- 3) il contratto di cessione del ramo di azienda relativo al locale sito in Via [redacted] al prezzo di € 111.462,10 (vd. doc. "A");



4) il contratto preliminare di compravendita del compendio immobiliare sito in Via [REDACTED] al prezzo di € 2.200.000 (vd. doc. "G");

5) il contratto di compravendita del compendio immobiliare sito in Via [REDACTED] al prezzo di € 1.500.000 (vd. doc. 28, fasc. I grado [REDACTED]).

[REDACTED] pertanto, ha diritto di percepire una provvigione dell'importo di € 82.471,24, di cui € 4.500, pari 10% del canone annuale pattuito nel contratto di locazione (pattuito nella misura di € 45.000), di cui al contratto sub. 1) ed € 77.971,24, pari al 2% del prezzo complessivo per le cessioni dei rami d'azienda e degli immobili, in cui erano esercitati i suddetti rami d'azienda (prezzo complessivo pattuito in € 3.898.562,01), di cui ai contratti sub. 2), 3), 4) e 5); con interessi al tasso di cui all'art. 1284 c.c. dal 31.5.2018, primo atto di costituzione in mora successivo alla conclusione dell'affare complessivo, da ritenersi avvenuta il 5.7.2017 con la stipulazione del contratto preliminare di compravendita del compendio immobiliare di Via [REDACTED]

La pretesa di parte appellata di riduzione della provvigione all'importo di € 41.444,91, IVA compresa, è, invece infondata.

Difatti, la mancata proposizione dell'opposizione di [REDACTED] allo stato passivo della [REDACTED] - in cui [REDACTED] sarebbe stata ammessa per l'importo di € 41.444,91 a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta - è del tutto irrilevante, atteso che il presente giudizio è del tutto autonomo rispetto al giudizio fallimentare e, comunque, ha ad oggetto il diritto alla provvigione vantato da [REDACTED] nei confronti di soggetto diverso (cioè l'acquirente) rispetto al soggetto coinvolto nella procedura fallimentare (cioè il venditore).

Regolamento delle spese di lite.

Le spese di lite di entrambi i gradi del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate secondo i valori medi dello scaglione da € 52.001 a € 260.000 con esclusione per il giudizio d'appello della fase istruttoria - trattazione, che in tale giudizio non si è tenuta.

Conseguentemente l'appellata è obbligata anche a restituire quanto eventualmente a lei corrisposto da [REDACTED] a titolo di spese di lite per il giudizio di primo grado; la condanna alla restituzione non può, però, essere disposta nel presente giudizio, in quanto la domanda è stata formulata dall'appellante in modo generico, senza l'indicazione della somma pagata e senza la produzione della prova del pagamento effettuato.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, in totale riforma dell'impugnata sentenza n. 10040/2022 del Tribunale di Milano, così dispone:



1) Condanna [REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di € 82.471,24 a titolo di provvigione, con IVA all'emissione della fattura, con interessi al tasso di cui all'art. 1284 c.c. dal 31.5.2018 al saldo.

2) Condanna [REDACTED] a rifondere le spese di lite sostenute in entrambi i gradi di giudizio da [REDACTED] che liquida, per il giudizio di primo grado, in complessivi € 14.103,00 e, per il presente giudizio d'appello, in complessivi € 9.991,00 oltre spese generali del 15% e accessori di legge per entrambi i gradi di giudizio.

Così deciso in Milano, il 30.11.2023

Il Presidente est.

Massimo Meroni

