

Cass. civ. Sez. II, Ord., (ud. 14/02/2023) 04-05-2023, n. 11675

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente -

Dott. BERTUZZI Mario - Consigliere -

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere -

Dott. FORTUNATO Giuseppe - rel. Consigliere -

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5358-2022 R.G. proposto da:

.... Srl , in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv. -
RICORRENTE-

contro

IMMOBILIARE Snc DI -CONTRORICORRENTE-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 1771-2021, pubblicata in data 20.9.2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 14.2.2023 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. Con sentenza n. 1771-2021, la Corte d'appello di Firenze ha confermato la pronuncia con cui il giudice di primo grado aveva respinto l'opposizione della Srl avverso il decreto ingiuntivo 1413-2014 ottenuto dall'Immobiliare per il pagamento di Euro. 19.890,02, quale provvigione per la mediazione dalla svolta in relazione ad un'operazione di cessione di quote della società opponente.

Il Giudice distrettuale ha ritenuto che la mediazione fosse stata svolta nell'interesse e a nome della, poichè il suo amministratore - C.C. - aveva sempre agito in nome e per conto della società e mai a titolo personale; obbligata a versare la provvigione era, quindi,

l'opponente (e non l'amministratore in proprio), nei cui confronti la prescrizione era stata più volte interrotta. Ha dichiarato tardiva l'eccezione con cui la società aveva contestato la mancata iscrizione della Immobiliare nella sezione D) del Registro dei mediatori tenuto presso la Camera di commercio, poichè la questione era stata sollevata solo in appello.

Per la cassazione della sentenza la Srl ha proposto ricorso affidato a due motivi di censura.

La Immobiliare s.n.c. resiste con controricorso.

2. Il primo motivo di ricorso denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo, per avere la Corte di merito ritenuto tardiva l'eccezione proposta solo in appello, con cui era stato dedotto che la società resistente non era iscritta nella sezione D)- "cd. sezione vari" del ruolo di cui al D.M. n. 452 del 1992, art. 3, circostanza documentata dagli atti del giudizio di primo grado.

Il motivo è fondato.

La L. 39 del 1989, art. 2, comma 1, prevedeva originariamente che presso ciascuna camera di commercio fosse istituito un ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale dovevano iscriversi coloro che svolgevano o intendevano svolgere l'attività di mediazione, anche se esercitata in modo discontinuo o occasionale (Cass. 28283/2011; Cass. 5777/2006; Cass. 13767/2004; Cass. 16009/2003; Cass. 6389/2001).

Il successivo art. 3, comma 5, disponeva che tutti coloro che esercitassero l'attività di mediazione per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, dovevano essere iscritti nell'apposito ruolo professionale.

Il D.M. n. 452 del 1990, art. 11 (Regolamento recante norme di attuazione della L. 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione) sanciva che, nella mediazione svolta in forma di società, i requisiti per l'iscrizione dovevano essere posseduti dal legale rappresentante e da eventuali preposti.

Il D.lgs. 59 del 2010, art. 73, comma 1, ha soppresso il ruolo dei mediatori, disponendo (comma 6) che "ad ogni effetto di legge, i richiami al ruolo contenuti nella L. 3 febbraio 1989, n. 39, si intendono riferiti alle iscrizioni previste dal presente articolo nel registro delle imprese o nel repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA)".

Le modalità di iscrizione sono attualmente disciplinate dal nuovo regolamento attuativo della L. 39 del 1989, adottato con D.M. n. 26.10.2011, il cui art. 2 prevede che, ai sensi del D.lgs. 59 del 2010, art. 25, comma 3, le imprese di affari in mediazione presentano all'ufficio del registro delle imprese della Camera di commercio della provincia dove esercitano l'attività apposita Scia, corredata delle certificazioni e delle dichiarazioni sostitutive previste dalla legge, compilando la sezione "Scia" del modello "Mediatori", sottoscritto digitalmente dal titolare dell'impresa individuale, ovvero da un amministratore dell'impresa societaria".

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, l'art. 73 ha soppresso il ruolo dei mediatori, previsto dall'art. 2 della n. 39 del 1989, ma non ha abrogato la L. 39 del 1989.

La L. 39 del 1989, art. 6, secondo cui "hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che

sono iscritti nei ruoli", va interpretato nel senso che, anche per i rapporti di mediazione sottoposti alla normativa prevista dal D.lgs. 59 del 2010 hanno diritto alla provvigione solo i mediatori che siano iscritti nei registri delle imprese o nei repertori tenuti dalla camera di commercio (Cass. 762/2014; Cass. 10125/2011; Cass. 16147/2010; Cass. s.u. 19161/2017).

Ciò posto, essendo l'iscrizione un presupposto necessario del diritto alla provvigione, l'eccezione con cui se ne contesti la sussistenza, deducendo la nullità del contratto di mediazione, è rilevabile d'ufficio ed è proponibile anche in appello, essendo sottratta alle preclusioni sancite dall'art. 345 c.p.c. e al principio di non contestazione (Cass. 12990/1992; Cass. 14076/2002; Cass. 8581/2013; Cass. 14971/2022; Cass. 4019/2023).

Pertanto, la Corte di merito non poteva sottrarsi al compito di valutare la fondatezza - nel merito - dell'eccezione e di stabilire se la società mediatrice fosse regolarmente in possesso del requisito dell'iscrizione in relazione allo specifico affare concluso.

2. Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 1755 c.c., sostenendo che l'incarico di mediazione era stato conferito al fine di trasferire a terzi taluni immobili in proprietà della Srl , mentre era stata poi conclusa una cessione di quote sociali, non da parte della società, ma da parte dei soci.

Non sussistendo il requisito dell'identità tra l'affare concluso e quello per cui era stata svolta la mediazione e tra le parti poste in contatto dal mediatore e quelle che avevano perfezionato la cessione, l'Immobiliare non poteva pretendere dalla società alcuna provvigione, dovendo rispondere del pagamento i soci che avevano ceduto le proprie quote.

Il motivo è infondato.

Il diritto alla provvigione sorge quando l'affare è concluso per effetto dell'intervento del mediatore.

La nozione di "affare" va intesa come operazione di natura economica, suscettibile di conseguenze giuridiche, che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione del negozio, per la risoluzione o per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato (Cass. 28879/2022; Cass. 30083/2019; Cass. 24445/2011; Cass. 4381/2010; Cass. 22000/2007; Cass. 2277/1984; Cass. 2030/1977).

L'affare deve - dunque - intendersi in senso generico ed empirico, anche ove si articoli in una concatenazione di più atti strumentali, purchè diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico (Cass. 11467/2001).

L'attività del mediatore deve essere, perciò, remunerata anche quando le parti diano all'affare una forma giuridica diversa da quella per cui il mediatore abbia prestato la propria opera, come pure è consentito che le parti sostituiscano altri a se stessi nella stipulazione del contratto, senza pregiudizio per i diritti del mediatore (Cass. 4734/1987; Cass. 8676/2009; Cass. 21836/2010; Cass. 11127/2022).

Sussiste l'identità dell'affare ai fini del diritto alla provvigione ove i contraenti, in luogo che perfezionare la vendita di un immobile, originariamente programmata, abbiano inteso ottenere il medesimo risultato economico mediante il trasferimento delle quote della

società titolare, dovendo ritenersi che, anche in tal caso, l'operazione sia stata condotta in porto per effetto dell'opera del mediatore (Cass. 4381/2012).

Tale principio è il corollario della formulazione adottata dal legislatore: la norma assume come parametro per il sorgere del diritto alla provvigione non le categorie giuridiche del contratto o nel negozio giuridico, ma la nozione giuridico-economica di "conclusione dell'affare" (cfr. testualmente, Cass. 4381/2012). Il pagamento competeva, pertanto, alla Srl, sussistendo l'originaria identità dell'operazione dal punto di vista soggettivo, ossia una correlazione e continuità tra il soggetto che aveva partecipato alle trattative e coloro che ne avevano preso il posto in sede di stipulazione negoziale (Cass. 4494/1978; Cass. 4734/1987; Cass. 11467/2001; Cass. 20549/2004; Cass. 4381/2012).

E' - per tali ragioni - accolto il primo motivo di ricorso, con rigetto della seconda censura.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 14 febbraio 2023.

Depositato in Cancelleria il 4 maggio 2023