

678 / 08

N. 578/08	Sen.
N. 819/08	Rep.
N. _____	F.N.

N. 1172/2005 R.G.

N.

Sent.

N. Reg. Dep.

11 23 - 11

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Milano

Sezione I Civile

composta dai magistrati:

dott. Augusta Tognoni presidente

dott. Domenico Urbano rel. est.

dott. Rosella Boiti

nella camera di consiglio del 13 febbraio 2008

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa d'appello n. 1172/2005 promossa

da

[REDACTED]

elett. dom. in Milano, via Rossetti 17, presso lo studio dell'avv. Silvio Rezzonico che lo rappresenta in forza di procura speciale a margine dell'atto di citazione di primo grado

appellante

nei confronti di

[REDACTED]

elett. dom. in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. Alberto Lattuada che, unitamente all'avv. Carlo Bosticco la

CONTRIBUTO UNIFICATO

*gl*

13  
1  
3 ESO  
REZZONICO  
25/03

rappresenta in forza di procura speciale a margine della comparsa di risposta  
di primo grado

e [REDACTED]

contumace

quali eredi di [REDACTED]

appellate

Oggetto: pagamento provvigione vendita immobiliare.

Le conclusioni dell'appellante e dell'appellata sono rispettivamente quelle  
di cui ai fogli allegati sub A e B.





B

CORTE DI APPELLO DI MILANO

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI in causa:

[redacted] nata a [redacted] e res. [redacted]

[redacted] ed elett. domic. presso l'avv. Alberto Lattuada con studio in Pogliano Milanese, Piazza Tarantelli 6 che lo rappresenta in uno con l'avv. Carlo Bosticco del Foro di Torino per delega estensiva a margine della comparsa di costituzione e risposta del giudizio di primo grado

Appellata

Contro

[redacted] ed elett. domic. presso l'avv. Alberto Lattuada con studio in Pogliano Milanese, Piazza Tarantelli 6 che lo rappresenta in uno con l'avv. Carlo Bosticco del Foro di Torino per delega in calce all'atto costitutivo

Appellata

[redacted] r. dall'avv. Silvio Rezzonico

Appellante

Le parti appellate precisano le seguenti definitive

Conclusioni

Reietta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione;

Previ gli incumbenti e le declaratorie del caso;

Respingersi l'appello proposta da [redacted] avverso la sentenza 2163/2004 dep. il 14/2/2004.

Dato atto che nessuna attività mediatoria è stata svolta e dato atto che l'attore era privo dei requisiti di cui alla legge 39/89, e comunque, quale libero



B<sub>1</sub>

professionista l'attività di intermediazione era incompatibile con le disposizioni della predetta legge, dichiarare che nulla è dovuto all'attore a titolo mediatorio, confermando integralmente la decisione del Giudice di Primo grado.

Col favore delle spese ed onorari del giudizio di entrambi i gradi del giudizio.

Con osservanza

Torino - Milano 19 novembre 2007



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con scrittura 2.6.1995 [redacted] incaricava il geometra [redacted] della vendita di appartamento di sua proprietà in [redacted] per il prezzo minimo di £ 150.000.000, con provvigione del 5% del prezzo pattuito:

La clausola 4 prevedeva che la provvigione dovesse essere corrisposta anche se l'affare fosse stato concluso dopo la scadenza dell'incarico con soggetti presentati nella vigenza del medesimo.

Con atto notificato il 28.10.1996 il [redacted] qualificandosi libero professionista ed iscritto dal 28.4.1980 presso la Camera di Commercio nel ruolo degli agenti degli affari in mediazione della Provincia di Milano, citava in giudizio davanti al Pretore di Milano il [redacted] esponendo che lo stesso, poco dopo la scadenza dell'incarico in questione -conseguente a disdetta in data 2.11.1995- aveva venduto l'immobile a [redacted] quale titolare dell'impresa [redacted], con il quale prima della scadenza aveva trattato l'affare, e chiedendo la condanna del convenuto medesimo alla corresponsione della provvigione concordata, pari a £ 7.500.000, con accessori ed Iva.

Il convenuto, costituitosi, chiedeva il rigetto della domanda dell'attore, deducendo che:

il 12.1.1996 aveva stipulato contratto preliminare di compravendita con il Proni;

questi non gli era stato presentato dall'attore, che non aveva svolto alcun ruolo nella conclusione dell'affare;



in ogni caso, il [redacted] non aveva dimostrato l'iscrizione nel ruolo degli agenti in mediazione, del resto incompatibile con quella nell'albo dei geometri; il prezzo di vendita era inferiore a quello indicato dalla controparte.

A seguito del decesso del convenuto l'attore riassumeva la causa nei confronti di [redacted], [redacted] e [redacted] quali eredi dello stesso.

La prima si costituiva, facendo proprie le conclusioni e difese del dante causa e rilevando che acquirente del negozio in oggetto, per il prezzo di £ 107.000.000, risultava essere la [redacted], con la quale, certamente, il [redacted] non aveva mai trattato.

La seconda restava contumace.

Si accertava che la terza aveva rinunciato all'eredità.

Assegnata la causa, a seguito della riforma delle competenze giudiziarie al Tribunale di Milano, era in parte ammessa ed assunta prova testimoniale dell'attore.

Detto Tribunale, con sentenza N. 2163 del 20.1.2004, così decideva:

accertava che, in base alla deposizione della teste [redacted] e dalle difese di [redacted], era dimostrato che questi aveva stipulato con il titolare dell'Impresa [redacted] contratto preliminare di vendita del negozio di cui trattasi grazie all'attività di mediazione dell'attore; respingeva però la domanda dello stesso, anche sotto il profilo dell'art. 2231 del c.c., per non avere dimostrato l'iscrizione nel ruolo degli agenti in affari in mediazione istituito dalla Legge N. 89/1989 –in sostituzione di quello previsto e disciplinato dalla L. N. 253/1958- requisito necessario del



diritto alla provvigione; tale iscrizione era peraltro incompatibile con quella del [redacted] nell'albo dei geometri;

compensava per intero tra le parti le spese processuali.

Il [redacted] appellava la sentenza davanti a questa Corte, riproponendo le conclusioni e difese di primo grado e sostenendo che, come documentalmente dimostrato, all'epoca dell'attività in questione era iscritto nell'albo degli agenti in affari di mediazione della provincia di Milano -lo era stato dal 28.4.1980 al 19.4.1999-

Si costituiva [redacted] resistendo all'impugnazione e riproponendo le difese di primo grado.

[redacted] restava contumace.

Precisate dalle parti costituite le conclusioni, come sopra riportate, la causa era posta in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione del [redacted] e' fondata:

X Come dimostrato dal certificato della Camera di Commercio della provincia di Milano prodotto fin dall'inizio del giudizio di primo grado, il medesimo, all'epoca in cui ha svolto l'attività di mediazione immobiliare in questione era iscritto nel ruolo degli agenti degli affari in mediazione istituito dalla Legge 3.2.1989 N. 39.

Tale iscrizione e' avvenuta in forza dell'art. 9 della Legge citata che imponeva alle competenti commissioni provinciali di iscrivere nel nuovo ruolo tutti gli agenti di affari in mediazione che, all'entrata in vigore della Legge stessa, risultavano, come l'appellante, iscritti nei ruoli costituiti in

*ger*

base alla Legge 21.3.1958 N. 253. L'iscrizione del [redacted] in tali ruoli risaliva al 28.4.1980 ed i suoi effetti si sono protratti fino al 19.4.1999.

All'iscrizione nei nuovi ruoli del [redacted] non e' stata ne' poteva essere d'ostacolo l'iscrizione dello stesso all'albo dei geometri, prevista come causa di incompatibilita' dall'art. 5 della L. N. 39/1989.

Invero, come affermato sia dal Consiglio di Stato nella sentenza 15.4.1999 N. 471 sia dalla Corte di Cassazione nella sentenza 2.5.2001 N. 6160 l'iscrizione nel nuovo ruolo degli iscritti nel vecchio e' prevista come automatica ed obbligatoria e prescinde dalle incompatibilita' di cui al citato articolo 5, rilevabili solo in un secondo momento ed unicamente in sede amministrativa nell'ambito delle periodiche revisioni dei ruoli in discussione e sempreche' gli interessati non provvedano a regolarizzare le loro posizioni. X

In concreto, nell'anno 1999, rilevata dalla competente Commissione amministrativa provinciale l'incompatibilita' in cui versava il [redacted] e, non avendo questi rinunciato all'iscrizione nell'albo dei geometri, ne e' stata disposta la cancellazione da quello dei mediatori.

Rimosso l'ostacolo che ha determinato il rigetto della domanda del [redacted], si rileva che l'accertamento del nesso causale tra l'attivita' mediatoria dell'appellante medesimo e l'affare in oggetto non e' stato impugnato dalle appellate ed e' comunque basato su precise e concordanti risultanze probatorie.

Resta da determinare l'entita' della provvigione spettante all'appellante.

La percentuale del 5% sul prezzo di vendita non e' in contestazione.



La misura del prezzo non puo' essere determinata in misura maggiore di quella -£ 107.000.000- riconosciuta dalle appellate, non avendo l'appellante-cui incombeva, trattandosi di elemento costitutivo della sua domanda in via principale- dimostrato che il contratto era stato concluso per un prezzo diverso e maggiore.

La provvigione in questione resta quindi fissata in £ 5.350.000, pari ad euro 2.760,00, importo che, con interessi legali dalla data della domanda [redacted] e [redacted], quali eredi del padre [redacted] vanno condannate a pagare, in ragione di metà ciascuna, [redacted]

L'accoglimento della domanda in via principale del [redacted] preclude l'esame di quella dallo stesso proposta in via subordinata.

Le spese dei due gradi seguono la soccombenza e vengono così liquidate: per il primo grado in complessivi € 2.830,00 -di cui 300 per esborsi, 1.100 per diritti, 1.200 per onorari e 230 per contributo alle spese generali-; per l'appello in complessivi € 2.562,00 -di cui 200 per esborsi, 1.200 per diritti, 1.000 per onorari e 162 per contributo alle spese generali-, oltre da Iva e Cpa come per legge.

P. Q. M.

La Corte d'Appello di Milano, sezione I civile, definitivamente pronunciando nella contumacia di [redacted], così giudica:

- 1) in riforma della sentenza del Tribunale di Milano N. 2163 del 20.1.2004, condanna [redacted] e [redacted] a pagare a [redacted] in ragione di metà ciascuna la somma di euro 2.760,00, con interessi legali dal 28.10.1996 al saldo;



2) condanna le appellate [redacted] in via solidale a rifondere al [redacted] le spese dei due gradi del giudizio, liquidate rispettivamente in complessivi euro 2.830,00 ed in complessivi euro 2.562,00, con Iva e Cpa come per legge.

Milano, 13 <sup>Febbraio</sup> marzo 2008.

Il consigliere est.

*[Handwritten signature]*

Il Presidente

*[Handwritten signature]*

IL CANCELLIERE C1  
Concetta Molitona  
*[Handwritten signature]*

CORTE D'APPELLO DI MILANO  
DEPOSITATA NELLA CANCELLERIA  
DELLA 1ª SEZIONE CIVILE  
Oggi 13 MAR. 2008

IL CANCELLIERE C1  
Concetta Molitona  
*[Handwritten signature]*

