

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 29 luglio 1994 Roberto Vaccari citava ~~in giudizio~~ davanti al Tribunale di Milano la Intersomer s.p.a. chiedendone la condanna al pagamento di una provvigione che riteneva a lui dovuta per l'attività di mediazione che asseriva di aver svolto a favore della convenuta.

La Intersomer chiedeva il rigetto della domanda e di essere autorizzata a chiamare in causa la Selmabipiemme s.p.a. per essere dalla stessa tenuta indenne in caso di condanna.

La Selmabipiemme, costituitasi in giudizio, chiedeva il rigetto dell'azione di rivalsa contro di lei esercitata e si associava alle difese della convenuta nei confronti dell'attore. Quindi, chiamava a sua volta in causa la Aeffe s.p.a., per esserne a sua volta manlevata nei confronti della Intersomer.

La Aeffe si costituiva associandosi alle difese della convenuta e della Intersomer nei confronti dell'attore e negava di essere obbligata in rivalsa nei confronti della controparte.

Il Tribunale di Milano, con sentenza del 4 dicembre 2001 respingeva la domanda del Vaccari e conseguente-





mente le azioni di rivalsa della Intersomer e della Selmabipiemme.

Avverso la sentenza del Tribunale proponeva appello il Vaccari, mentre resistevano la Intersomer, la Selmabipiemme e la Aeffe.

La Intersomer e la Aeffe proponevano appello incidentale.

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza del 28 ottobre-21 novembre 2003, n.3188, respingeva l'appello del Vaccari e in accoglimento degli appelli incidentali della Intersomer e della Aeffe, condannava il Vaccari a rifondere loro le spese processuali.

Ha proposto ricorso per cassazione Roberto Vaccari con tre motivi.

Resistono con controricorso la Finstrutture-Intersomer e la Selmabipiemme.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con i tre motivi del ricorso Roberto Vaccari denuncia: «I MOTIVO - INSUFFICIENTE E CONTRADDITTORIA MOTIVAZIONE SU PUNTO ESSENZIALE DELLA CONTROVERSIA - IN RELAZIONE ALL'ART. 360 N. 5 C.P.C. - NONCHÉ VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTI. 1754 E 1755 COD. CIV. - IN RELAZIONE ALL'ART. 360 N. 3 C.P.C.»; «II MOTIVO - INSUFFICIENTE E CONTRADDITTORIA MOTIVAZIONE SU PUNTO ESSENZIALE DELLA CONTROVERSIA - IN RELAZIONE ALL'ART.





360 N. 5 C.P.C. - NONCHÉ VIOLAZIONE E FALSA  
APPLICAZIONE DEGLI ARTI. 1389, 1754, 1755, 2209 E 2212  
COD. CIV. - IN RELAZIONE ALL'ART. 360 N. 3 C.P.C.»;  
«III MOTIVO - INSUFFICIENTE E CONTRADDITTORIA  
MOTIVAZIONE SU PUNTO ESSENZIALE DELLA CONTROVERSIA - IN  
RELAZIONE ALL'ART. 360 N. 5 C.P.C. - NONCHÉ VIOLAZIONE  
E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTI. 1754 E 1755 COD. CIV.  
- IN RELAZIONE ALL'ART. 360 N. 3 C.P.C. -».

2. Il primo motivo si articola a sua volta, al proprio interno, in più censure con le quali il ricorrente specificamente denuncia: «la contraddittoria valutazione della corte, contraria ai dati di fatto» e l'omessa considerazione di concreti elementi di prova nonché di brani delle difese dell'Intersomer dai quali a suo avviso risulta che quest'ultima era a conoscenza del ruolo (di mediatore) svolto dal Vaccari; l'omessa considerazione della preparazione dei funzionari di Intersomer, capaci di ben comprendere le ragioni della partecipazione del Vaccari alle trattative; l'omessa valutazione dell'incontro del Vaccari con il Direttore Generale della Intersomer per un altro affare; la violazione di norme in materia di bilateralità della mediazione e di sufficienza della messa in relazione di due o più parti per la conclusione di un affare; la non considerazione dell'obbligo di buona fede che grava sui con-



traenti.

2.1. Tutti gli argomenti utilizzati nell'illustrazione del motivo vertono in effetti, come risulta dalla sintesi appena effettuata, su profili di merito, relativi soprattutto ai comportamenti tenuti delle parti ed alla loro interpretazione. Si tratta quindi di profili non sindacabili in sede di legittimità, considerato che la motivazione dell'impugnata sentenza sui punti richiamati è convincente ed immune da vizi logici o giuridici. Ed in valutazioni di merito impinge il ricorso anche quando adduce un preteso errore di diritto in cui sarebbe incorsa la Corte d'Appello nel valutare il ruolo del principio di bilateralità della mediazione. La sentenza infatti non afferma che per il sorgere del diritto del mediatore occorra l'incontro delle volontà (tra mediatore e intermediato), bensì che occorre la consapevolezza dell'intermediato circa l'attività svolta dal mediatore. E nell'escludere l'attività mediatrice del Vaccari, la sentenza adduce proprio la mancata prova, da parte dell'attuale ricorrente, che l'Intersomer avesse acquisito tale consapevolezza.

Considerazioni sostanzialmente simili valgono anche per l'onere di buona fede dei contraenti (mediatore e intermediato) richiamato da parte ricorrente allorché



afferma che il contratto di mediazione si perfeziona sulla base di una attività svolta dal mediatore la quale si reputa accettata dall'intermediario se questi, conoscendo l'attività anzidetta, intavola trattative con l'altra parte al fine di concludere l'affare. Sul punto la sentenza, ancora una volta con valutazione di merito e con ampia motivazione, chiarisce infatti che il Vaccari non si qualificò come mediatore se non con lo Zanobbi il quale non era tuttavia munito di poteri per la trattazione dell'affare in oggetto.

3. Il secondo motivo sviluppa ulteriormente il tema della conoscenza da parte della Intersomer, anche tramite lo Zanobbi, del ruolo di mediatore che si afferma svolto dal Vaccari. In tale senso si adduce la contraddittorietà della tesi della Corte d'Appello sul ruolo, in fatto, dello Zanobbi sottolineando che quest'ultimo, comunque si voglia qualificare la sua figura, poteva senz'altro considerarsi «preposto alla vendita e/o locazione dell'immobile de quo». Sotto questo profilo il ricorrente insiste quindi nel ribadire l'efficacia della dichiarazione resa da Vaccari a Zanobbi e contesta la ricostruzione della vicenda operata dalla Corte d'Appello sostenendo la tesi che «nessuno degli elementi da quest'ultima considerati era suscettibile di ingenerare, in Zanobbi, la convinzione che Vaccari agisse

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



quale mandante e rappresentante di Aeffe».

3.1. Anche questo motivo, al di là di quanto risulta dal suo titolo e come appare evidente dai temi in esso sviluppati, è interamente incentrato, su questioni di merito. Tali sono, in specie, sia quella relativa alla consapevolezza, da parte della Intersomer, della natura dell'attività svolta dal Vaccari; sia quella relativa al ruolo svolto dallo Zanobbi. Proprio sul piano del merito la Corte d'Appello sostiene però che la dichiarazione resa dal Vaccari allo Zanobbi, di essere stato incaricato di trattare l'affare da una società di moda "sua cliente", non poteva non ingenerare nello stesso Zanobbi il convincimento che il suo interlocutore, pur essendo mediatore professionale, agisse, nell'affare in questione, su mandato della aspirante acquirente, la s.p.a. Aeffe. E ricorda altresì la Corte come la s.p.a. Aeffe abbia sempre affermato che il Vaccari ha procurato il suo abboccamento con esponenti della s.p.a. Intersomer nell'esclusiva qualità di suo mandatario, corrispondendogli per tale ragione il compenso di £ 300.000.000, anche se l'affare in concreto concluso era diverso da quello progettato. Netti sono del resto, come ha in più occasioni chiarito questa Corte, i confini fra mediazione e mandato. La prima, e il conseguente diritto alla provvigione, sono la conse-

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



guenza dell'incontro delle volontà dei soggetti interessati - sia che esse risultino da dichiarazioni esplicite, sia che si manifestino per fatti concludenti - e dell'utile messa in contatto delle parti dello stipulando contratto da parte del mediatore. Quest'ultimo, interponendosi in maniera neutra ed imparziale tra due contraenti, ha soltanto l'onere di metterli in relazione tra loro (attesa l'esistenza di fattispecie mediatizie che non postulano il formale accordo fra le parti), appianarne le eventuali divergenze, farli pervenire alla conclusione dell'affare divisato alla quale è oltretutto subordinato il suo diritto al compenso. Nel mandato, invece, il mandatario è tenuto a svolgere una determinata attività giuridica, con diritto a ricevere il compenso dal mandante indipendentemente dal risultato conseguito e quindi anche se l'affare non sia andato a buon fine (Cass., 7 aprile 2005, n. 7251; Cass., 11 aprile 2003, n. 5762; Cass., 27 giugno 2002, n. 9380; Cass., 26 maggio 2000 n. 6959).

4. Con il terzo motivo il Vaccari critica la tesi della Corte d'appello secondo la quale non è individuabile un nesso di causalità fra l'attività da lui stesso svolta e l'affare concluso dalle parti ed afferma che sul punto la sua domanda è stata respinta con motivazione insufficiente e contraddittoria. Insistendo sul

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



dato letterale dell'art. 1755 c.c. il ricorrente sottolinea perciò che la maturazione del diritto alla provvigione non deriva tanto dalla conclusione del contratto quanto dalla conclusione all'«affare», un termine dal significato più ampio di quello di contratto, comprendente ogni operazione di contenuto economico che si risolva in utilità di carattere patrimoniale; in questo quadro perciò non conta tanto la forma, con la quale le parti decidano di raggiungere l'utilità economica perseguita, ma l'effettivo raggiungimento dell'obiettivo prefisso. Ed è marginale la scelta dello schema contrattuale in quanto ciò che occorre verificare è se il risultato pratico e la finalità economica conseguiti coincidano con quelli previsti ed in relazione ai quali il mediatore si sia adoperato. Tale coincidenza, secondo il ricorrente, si rinviene in specie nel leasing che consiste in un unico rapporto trilaterale, nel quale la società di leasing è un elemento secondario del tutto occasionale rispetto alla «compravendita» dell'immobile, ed il cui schema contrattuale persegue una finalità economica assolutamente identica alla compravendita alla quale l'acquirente addivenga grazie al finanziamento di un terzo. Individuata pertanto la fattispecie quale unico contratto cui abbiano partecipato le tre parti, permangono sia la identità

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or 'D', located on the right side of the page.



sostanziale dell'affare, sia la coincidenza soggettiva. Di conseguenza, prosegue il ricorrente, la conclusione di una compravendita tramite locazione finanziaria è, se non altro ai fini dell'art. 1755 cod. civ., «affare» identico alla compravendita stessa. E la convenuta-appellata Intersomer era ed è rimasta, come fin dall'inizio previsto, la venditrice dell'immobile per la quale nulla è cambiato, tra l'affare prospettato da Vaccari e quello realizzato: come Intersomer si proponeva di vendere l'immobile ad Aeffe per un certo prezzo, così lo ha venduto, anche se a Selmabipiemme che, per espressa dichiarazione, ha comprato per conto di Aeffe.

4.1. In ordine ai rilievi svolti nel motivo appena esaminato si deve in primo luogo osservare come avendo la Corte d'Appello ritenuto che l'Intersomer non era a conoscenza dell'attività di mediatore svolta dal Vaccari, il motivo stesso possa senz'altro ritenersi assorbito dai precedenti nei quali tale punto è stato già affrontato. Ma gli argomenti utilizzati dal ricorrente nel terzo motivo non sono comunque condivisibili. In astratto, infatti, un nesso eziologico può essere individuato non soltanto tra l'attività del mediatore ed un unico contratto (nella specie «trilaterale»), ma anche fra tale attività e due (o più) contratti collegati che



realizzino un unico «affare». In questo processo non pare dunque essenziale la qualificazione del contratto di leasing inter partes come contratto trilaterale o, secondo un più recente, preferibile orientamento giurisprudenziale, come figura di collegamento negoziale (Cass., 21 gennaio 2005, n. 1273; Cass., 25 maggio 2004, n. 10032; Cass., 27 luglio 2006, n. 17145). Ciò che rileva è che la Corte d'Appello abbia negato l'esistenza del suddetto nesso tra l'attività del Vaccari ed il contratto (o l'affare) concluso dall'Intersomer con la Selmabipiemme. Poiché tale accertamento costituisce il frutto di un apprezzamento di fatto riservato al Giudice di merito, lo stesso deve ritenersi sottratto al sindacato di legittimità essendo stato congruamente motivato e con un ragionamento immune da vizi logici o giuridici (Cass., 11 aprile 2003, n. 5762; Cass., 23 aprile 1999, n. 4043).

Per tutte le ragioni che precedono il ricorso deve essere, in conclusione, rigettato mentre la particolare complessità della materia induce ad individuare giusti motivi per la compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese del giudizio di cassazione.



Roma, 27.2.2008

Il Consigliere rel. est.

*Polo D'Amico*

Il Presidente

*Luigi De Luca*

IL CANCELLIERE C1  
*Innocenzo Battista*

*Innocenzo Battista*

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Oggi **9 MAG. 2008**

IL CANCELLIERE C1  
*Innocenzo Battista*

*Innocenzo Battista*