



Sent. n. 859/14
Dep. 9-6-2014
Pub. 10-6-2014
Cron. 2733
Rep. 9307/14

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Cristina Ferrari,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. 9025/2008 Ruolo Generale promossa

DA

**B [REDACTED] OTELS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, in persona del legale
rappresentante pro tempore,
con il patrocinio degli A [REDACTED] come da mandato
in atti;**

Conclusioni: "Come da foglio allegato al verbale di udienza del 21.11.2014"

OPPONENTE

CONTRO

**I [REDACTED] C [REDACTED] S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio dell' [REDACTED] come da mandato in atti;**

Conclusioni: "Come da foglio allegato al verbale di udienza del 21.11.2014"

OPPOSTA

**OGGETTO: "Opposizione a decreto ingiuntivo n. 3359/08 emesso dal
Tribunale di Reggio Emilia il 01.10.2008".**

FATTO E DIRITTO

Il Tribunale di Reggio Emilia ha emesso, su ricorso di I [REDACTED] S.r.l., il decreto
n. 3359/08 a mezzo del quale è stato ingiunto a B [REDACTED] H [REDACTED] S.r.l. il pagamento
della complessiva somma di € 105.000,00, oltre interessi legali e spese della
procedura monitoria, a titolo di residuo compenso per le attività di collaborazione

ed assistenza prestate ai fini dell'ottenimento di mutuo ipotecario di Euro 5.000.000,00 da M██████ M██████ S.p.A.

Avverso il suddetto decreto la società ingiunta ha proposto opposizione, deducendo, preliminarmente, la nullità del contratto stipulato con Invest.com S.r.l., non essendo quest'ultima iscritta nell'apposito albo istituito presso l'Ufficio Italiano Cambi (art. 16 Legge n. 108/96 e art. 3 D.P.R. n. 287/2000) e dovendo essere qualificato detto contratto come mediazione creditizia, la prescrizione del diritto alla provvigione di I██████ in a norma dell'art. 2950 cod. civ., nonché, nel merito, l'altrui inadempimento. B██████ H██████ S.r.l. in liquidazione ha concluso chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo emesso nei propri confronti e, in via riconvenzionale, la declaratoria di nullità contrattuale con restituzione dell'acconto di Euro 10.000,00 pagato ad I██████ C██████ S.r.l.

Si è costituita I██████ C██████ S.r.l. per negare il fondamento dei motivi di opposizione ed insistere nella propria pretesa economica.

La causa è stata istruita mediante documenti e prova testimoniale; infine, è stata posta in decisione all'udienza del 21.11.2013 con assegnazione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle loro difese finali.

L'opposizione proposta da B██████ H██████ S.r.l. in liquidazione merita accoglimento e il decreto ingiuntivo n. 3359/08 deve essere conseguentemente revocato.

Il contratto di mandato concluso tra le parti in data 25.09.2003 (doc. n. 21 parte opposta) e nel quale è stato trasfuso il contenuto del contratto verbale già in essere tra B██████ H██████ ed I██████ C██████ fin dal gennaio 2003 – tale circostanza non è stata specificamente contestata dalla società opponente – ha ad oggetto la seguente prestazione a carico del mandatario I██████ C██████ “collaborazione ed assistenza per l'ottenimento di un ‘Mutuo ipotecario’ fino alla somma di Euro 5.000.000,00 (Eurocinquemilioni) da parte di uno degli Istituti abilitati alla concessione di una tale tipologia di affidamento...”.

L'attività suindicata assume le caratteristiche della mediazione creditizia, che l'art. 2 del D.P.R. 28.07.2000 n. 287 descrive nei seguenti termini facendo riferimento al soggetto che la esercita: “E’ mediatore creditizio, ai sensi della legge e del presente regolamento, colui che professionalmente, anche se non a titolo esclusivo, ovvero abitualmente, mette in relazione, anche attraverso attività

di consulenza, banche o intermediari finanziari determinati con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma”.

Il successivo art. 3 del D.P.R. sancisce che l'attività di mediazione creditizia è riservata ai soggetti iscritti all'albo mediatori creditizi istituito presso l'Ufficio Italiano Cambi.

Ciò posto, è pacifico che Invest.com S.r.l. non è iscritta nell'albo presso UIC e le è pertanto inibita l'attività di mediazione creditizia.

E' provato che Invest.com ha esercitato tale attività a favore di B[redacted] H[redacted] S.r.l., nei termini descritti in contratto, mettendo in relazione quest'ultima con M[redacted] M[redacted] S.r.l.: il testimone [redacted], all'epoca dei fatti addetto all'ufficio di rappresentanza di M[redacted] in Bologna, ha dichiarato di avere avuto rapporti esclusivi, finalizzati alla concessione del finanziamento a B[redacted] H[redacted] con S[redacted] R[redacted] legale rappresentante di I[redacted]com, („mi sono sempre rapportato per questa pratica solo con il R[redacted]”), dal quale raccolse la domanda di finanziamento; inoltre, dalla documentazione prodotta dall'opposta e, in modo specifico dalla comunicazione del 13.05.2003 (doc. 3) indirizzata al dott. [redacted] si rileva che Invest.com svolgeva abitualmente attività di mediazione presso M[redacted] poiché dalla missiva emerge l'interessamento della prima per tre distinte posizioni con riguardo a mutui ipotecari (nella lettera il R[redacted] avanza richiesta di aggiornamento sulle posizioni di B[redacted] H[redacted], C[redacted] H[redacted] e A[redacted] G[redacted]. Non vi è prova alcuna, invece, che la società opponente avesse già contattato direttamente M[redacted], al fine di ottenere informazioni o richiedere il suddetto finanziamento, prima dell'intervento di Invest.com. presso la banca.

Può dirsi altresì dimostrato che il finanziamento di Euro 5.000.000,00 è stato ottenuto da B[redacted] H[redacted] S.r.l. attraverso la mediazione di I[redacted]com S.r.l., in quanto confermativa di tale circostanza la deposizione del dott. [redacted], che ha affermato – si ripete - di avere avuto rapporti unicamente con S[redacted] R[redacted] per la pratica in questione, e il contenuto della dichiarazione di C[redacted] P[redacted], all'epoca dei fatti consigliere di Invest.com, per il quale la trattativa fu condotta dal R[redacted] che fungeva da tramite, nella richiesta e spedizione dei documenti necessari all'istruttoria della pratica di mutuo, tra M[redacted] e il commercialista della B[redacted] H[redacted].

La mediazione di I[redacted] sempre stando alle deposizioni raccolte, si è protratta per molti mesi e fino all'erogazione del finanziamento di Euro

5.000.000,00 a favore di B[REDACTED], avvenuta dopo la stipula del contratto scritto del settembre 2003: la data di erogazione del mutuo è ricavabile dal doc. n. 25 prodotto da [REDACTED]om, rappresentato dalla richiesta di versamento della rata semestrale rivolta da M[REDACTED] alla mutuataria, facente riferimento nell'oggetto all'operazione stipulata il 28.11.2003 (analogo riferimento all'atto 28.11.2003 rogato C[REDACTED] A[REDACTED] si rinviene nell'avviso di scadenza della rata allegato alla richiesta).

L'attività di consulenza e assistenza prestata da Invest.com S.r.l. a favore di B[REDACTED] S.r.l. si è esaurita tutta, dunque, nell'arco temporale intercorso tra la messa in relazione delle parti e l'effettiva erogazione del finanziamento ed è, secondo l'apprezzamento di chi scrive, integralmente riconducibile nell'alveo dell'attività di mediazione creditizia delineata all'art. 2 del D.P.R. n. 287/2000.

Non vi è prova dello svolgimento di attività professionale da parte di Invest.com successiva all'erogazione del finanziamento che possa essere autonomamente valutata e ricompensata: le dichiarazioni testimoniali di R[REDACTED] e C[REDACTED] sono assolutamente generiche sul punto, avendo il secondo fatto riferimento ad altra – imprecisata – documentazione predisposta da R[REDACTED], quest'ultimo, a necessità insorte dopo il rogito, ma non alle specifiche attività espletate in epoca successiva. La predisposizione della richiesta di finanziamento e la successiva attività di intermediazione tra M[REDACTED] e il commercialista di B[REDACTED] con affiancamento a quest'ultimo per la parte amministrativa relativa alla preparazione della documentazione da inoltrare alla Banca è riconducibile allo svolgimento dell'incarico di mediazione, appunto, e, per quanto attiene alla sua ricompensa, inglobata nel 2% relativo alla intermediazione creditizia di cui al punto 4) del contratto, pattuizione di compenso a risultato, anch'essa confermativa della strumentalità dell'intervento di [REDACTED] C[REDACTED] S.r.l. alla individuazione del partner, alla messa in contatto tra le parti, alla intermediazione nella trattativa ed erogazione del finanziamento.

Giova richiamare al riguardo la recente giurisprudenza di legittimità che ha individuato i caratteri della mediazione creditizia con finalità distintiva dall'attività di consulenza diretta all'ottenimento di finanziamenti e indicato i primi nel reperimento del partner contrattuale (mutuante) e nella messa in relazione delle parti interessate alla conclusione dell'affare (v. Cass. civ. 24.10.2013 n. 24118), sicché, ove sussistenti tali circostanze, le attività di

assistenza e consulenza dell'incaricato sarebbero sussumibili alla mediazione creditizia, mentre, solo in assenza di reperimento del partner e messa in relazione dei contraenti, darebbero luogo a contratto d'opera il cui svolgimento non sarebbe impedito dalla mancata iscrizione all'albo presso UCI.

Ricorre nel caso di specie e per le ragioni già evidenziate, supportate dalle risultanze di prova documentale e orale acquisite, la prima ipotesi e, conseguentemente, deve essere accolto il rilievo di nullità avanzato dalla società opponente, da cui discende, oltre che la revoca del decreto ingiuntivo l'accoglimento delle domande riconvenzionali di nullità contrattuale e restitutoria di P. [redacted] della somma di Euro 10.000,00 pagata a L. [redacted] C. [redacted] S.r.l. a titolo di acconto.

E' infatti principio giurisprudenziale consolidato, che questo Giudice fa proprio, quello per cui il mediatore non iscritto nell'apposito albo non ha diritto al pagamento della provvigione per l'attività svolta, né di una somma ex art. 20141 cod. civ., in quanto il contratto di mediazione stipulato con un soggetto non iscritto nell'apposito ruolo mediatori (creditizi in questo caso) è nullo per contrarietà a norma imperativa di ordine pubblico ed impone al mediatore l'obbligo della restituzione della somma ricevuta, con nullità di ogni diverso accordo. Da tale principio consegue che chi abbia svolto attività di intermediazione è tenuto a restituire l'acconto percepito, in assenza della prova della qualifica di mediatore professionale per mancanza di iscrizione nell'apposito albo (v. Cass. civ. 07.05.2007 n. 10290).

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità alla notula depositata dal legale della società opponente, la quale appare rispettosa dei criteri previsti dal D.M. N. 55/2014 e parametrata ai valori minimi di scagione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Emilia, definitivamente pronunciando nella presente causa, ogni diversa istanza, eccezione e domanda respinte o assorbite, così decide:

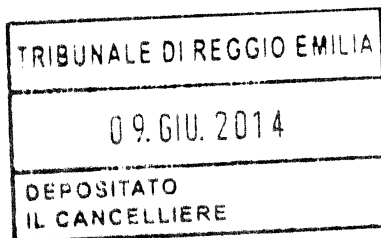
- in accoglimento dell'opposizione proposta da P. [redacted] H. [redacted] S.r.l. in liquidazione, revoca il decreto ingiuntivo n. 3359/08 emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 01.10.2008;

- in accoglimento delle domande proposte in via riconvenzionale da B. S.r.l. in liquidazione, dichiara la nullità del contratto concluso tra le parti e, per l'effetto, dichiara tenuta e condanna I. S.r.l. a restituire alla società opponente la somma di Euro 10.000,00 oltre interessi legali dalla data del pagamento (16.09.03) al saldo effettivo;
- condanna I. S.r.l. a rifondere a B. H. S.r.l. in liquidazione le spese di lite, liquidate in complessivi Euro 5.918,00, di cui Euro 5.650,00 per compenso professionale, oltre spese generali (15%), IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Reggio Emilia il 5 giugno 2014

Il Giudice

dott. Cristina Ferrari



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Giovanni Battista Vaccaro

