

**Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 11/10/2023) 13/11/2023, n. 31431**

**MEDIAZIONE**

**VENDITA** › *Vendite speciali* › *di immobili*

**PROCEDIMENTO CIVILE** › *Nullità*

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CARRATO Aldo - Presidente -

Dott. PAPA Patrizia - Consigliere -

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere -

Dott. ROLFI Federico - rel. Consigliere -

Dott. CHIECA Danilo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sui ricorsi riuniti ed iscritti a nn. 12522/2018 e 37208/2019 R.G. proposti da:

ricorso R.G. 12522/2018:

LAGARE Spa in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA VIA CRESCENZIO n. 19, presso lo studio dell'avvocato PANZARANI MASSIMO che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati PERGAMI FEDERICO e POTOTSCHNIG CRISTINA;

- ricorrente -

**contro**

ELECTA REAL ESTATE Srl , in persona del legale rappresentante pro tempore, domiciliata ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE e con domicilio telematico, rappresentata e difesa dall'avvocato RANZANI GIANLUCA;

- controricorrente -

nonchè contro

POLIS FONDI SGRpA, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA VIA FLAMINIA n. 133, presso lo studio dell'avvocato MAGGIORE RAIMONDO che la rappresenta e difende, unitamente agli avvocati VILLANI PAOLO FEDERICO e GIUSSANI ANDREA;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

nonchè contro

INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , COEMI - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl , in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro tempore, tutte elettivamente domiciliate in ROMA VIA G.

CACCINI n. 1, presso lo studio dell'avvocato VILLATA RICCARDO che le rappresenta e difende;

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

nonchè contro

MMA INT S.A., in persona del legale rappresentante pro tempore;

-intimata-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO MILANO n. 1501/2018 depositata il 22/03/2018.

ricorso R.G. 37208/2019:

POLIS FONDI SGRpA, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA VIA FLAMINIA n. 133, presso lo studio dell'avvocato MAGGIORE RAIMONDO che la rappresenta e difende, unitamente agli avvocati VILLANI PAOLO FEDERICO e GIUSSANI ANDREA;

- ricorrente -

contro

ELECTA REAL ESTATE Srl , in persona del legale rappresentante pro tempore, domiciliata ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE e con domicilio telematico, rappresentata e difesa dall'avvocato RANZANI GIANLUCA;

- controricorrente -

nonchè contro

LAGARE Spa in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA VIA CRESCENZIO n. 19, presso lo studio dell'avvocato PANZARANI MASSIMO che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati PERGAMI FEDERICO e POTOTSCHNIG CRISTINA;

- controricorrente -

nonchè contro

INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , COEMI - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl , MMA INT SA, in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro tempore;

- intime -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO MILANO n. 4032/2019 depositata il 04/10/2019.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del giorno 11 ottobre 2023 dal Consigliere Federico Rolfi;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Carmelo Celentano, che ha concluso, quanto al giudizio iscritto al n. R.G. 12522/2018, per l'estinzione del ricorso principale ed il rigetto dei ricorsi incidentali e, riguardo al giudizio iscritto al n. 37208/2019, per l'inammissibilità del ricorso;

udito per LAGARE Spa l'Avv. Massimo Panzarani;

udito per ELECTA REAL ESTATE Srl l'Avv. Vito Castronuovo, su delega orale dell'Avv. Gianluca Ranzani;

udito per POLIS FONDI SGRpA l'Avv. Raimondo Maggiore;

udito per INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , COEMI COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl l'Avv. Stefano Alberto Villata.

## **Svolgimento del processo**

Il ricorso R.G. 12522/2018:

---

1. Con la sentenza n. 1501/2018 (depositata in data 22 marzo 2018), la Corte d'appello di Milano, nella regolare costituzione delle appellate LAGARE Spa (Omissis), MMA INT. S.A., INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl e CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl , ha accolto l'appello proposto dalla ELECTA REAL ESTATE Srl avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 13927/2012 (pubblicata in data 12 dicembre 2012), condannando la società LAGARE Spa alla corresponsione in favore della ELECTA REAL ESTATE Srl dell'importo di Euro 1.350.000,00, oltre accessori, nonchè le società (Omissis), MMA INT. S.A., INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl e CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl in solido tra loro, a corrispondere sempre alla ELECTA REAL ESTATE Srl la somma di Euro 1.350.000,00.

2. ELECTA REAL ESTATE Srl , infatti, aveva convenuto, innanzi il Tribunale di Milano, le società LAGARE Spa (Omissis), MMA INT. S.A., INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl e CO.E.M.I. COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl - la prima società nella qualità di acquirente e le altre compagini quali venditrici - esponendo di avere svolto in favore delle convenute attività di mediazione in relazione ad un'operazione immobiliare di rilevante valore.

In particolare, la ELECTA REAL ESTATE Srl aveva riferito:

- di avere ricevuto dalla società LM REAL ESTATE Spa ma per conto delle società "venditrici" - interessate a pervenire alla cessione di immobili alle medesime "riconducibili (...) attraverso la partecipazione sociale ed il controllo del capitale sociale delle società proprietarie" - incarico di individuare possibili compratori degli immobili in questione;
- di avere individuato nella LAGARE Spa il soggetto interessato all'acquisto, fornendo quindi le informazioni principali sulla compravendita;
- che, all'esito di una serie di incontri, in una riunione tenutasi il 18 gennaio 2007 alla presenza dei rappresentanti di LM REAL ESTATE Spa CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl , LAGARE Spa e della stessa attrice, erano stati definiti sia il prezzo di acquisto sia i costi di bonifica degli immobili;
- che nel marzo 2007 l'acquirente LAGARE Spa si era dichiarata pronta ad inviare la proposta definitiva di acquisto;
- di avere essa attrice, conseguentemente, sollecitato le parti a provvedere al pagamento della provvigione, apprendendo tuttavia che nell'accordo definitivo per la vendita, concluso il (Omissis), era assente l'indicazione della stessa ELECTA REAL ESTATE Srl quale società di mediazione;
- di essersi vista respingere la richiesta di pagamento con la motivazione che la vendita era avvenuta a favore di altro soggetto e cioè la BENI STABILI SPA. Sulla base di tali premesse, l'attrice aveva dedotto il proprio diritto ad ottenere il pagamento della provvigione, essendo le parti pervenute alla conclusione di una proposta di acquisto e dovendosi, quindi, ritenere concluso l'affare nonostante la presenza di un impegno delle parti a concludere un successivo contratto preliminare, in considerazione del fatto che tale successivo contratto preliminare non avrebbe aggiunto alcunchè alle previsioni già esaurientemente dettagliate nell'accordo.

Costituitesi regolarmente tutte le convenute, contestando sotto molteplici profili la fondatezza delle pretese attoree, il Tribunale di Milano - con la citata sentenza n. 13927/2012 - aveva respinto la domanda, ritenendo che la proposta irrevocabile accettata il 16 maggio 2007 - che per l'attrice integrava gli estremi della conclusione dell'affare - non costituisse un contratto preliminare ma un mero accordo in vista della futura conclusione del preliminare vero e proprio, come tale privo di effetto vincolante e non qualificabile come "conclusione dell'affare".

3. Nel riformare la sentenza del Tribunale di Milano, la Corte d'appello ha invece ritenuto, sulla scorta di un'analisi delle previsioni contenute nell'intesa del (Omissis) e richiamando gli orientamenti di questa Corte in materia, che l'intesa in questione costituisse un contratto preliminare con il quale le parti si erano impegnate alla successiva conclusione di un contratto preliminare, come tale idoneo a costituire "conclusione dell'affare" ed a fondare il diritto dell'appellante ELECTA REAL ESTATE Srl a conseguire la

---

---

provvigione dalle parti ritenute contraenti.

4. Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Milano ha presentato ricorso LAGARE S.P.A.. Hanno presentato ricorso incidentale POLIS FONDI S.G.R.p.A. (già (Omissis)) e congiuntamente INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl .

Ha resistito con controricorso ELECTA REAL ESTATE Srl .

E' rimasta intimata MMA INT. S.A..

5. Hanno depositato memorie:

- LAGARE S.P.A.;

- POLIS FONDI S.G.R.P.A.;

- sempre congiuntamente, INTERIMMOBILIARE Srl HELIOS Srl e CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl .

Il ricorso R.G. 37208/2019:

6. Con sentenza in data 4 ottobre 2019 la Corte d'appello di Milano - nella regolare costituzione delle società ELECTA REAL ESTATE Srl , CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl e LAGARE Spa e nella contumacia delle altre società MMA INT. S.A., INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl - ha respinto l'azione di revocazione per errore di fatto ex [art. 395](#), n. 4), c.p.c. promossa dalla POLIS FONDI S.G.R.p.A. (già (Omissis)) avverso la già citata sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1501/2018, poi impugnata innanzi a questa Corte con il ricorso R.G. 12522/2018.

7. La POLIS FONDI S.G.R.p.A., in particolare, impugnava tale ultima statuizione nella parte in cui la aveva condannata in proprio, e non quale Società di gestione del Fondo Tergeste (già (Omissis)), deducendo che la statuizione era da ritenersi frutto di un errore di fatto, non potendo la società rispondere in proprio per obbligazioni assunte nell'ambito della gestione del Fondo e lamentando, quindi, anche una violazione delle previsioni in tema di responsabilità delle società di gestione di fondi patrimoniali.

8. Decidendo sulla indicata domanda di revocazione, la Corte d'appello di Milano l'ha, tuttavia, ritenuta - con la sentenza n. 4032/2019 - infondata, in considerazione, in particolare, della circostanza che quanto dedotto dalla POLIS FONDI S.G.R.p.A. non costituisse un fatto storico, positivamente accertato nel corso del giudizio.

Ha osservato la Corte d'appello che dalla lettura dell'originario atto di citazione emergeva che la POLIS FONDI S.G.R.p.A. era stata citata con la sua completa denominazione sociale essendo stata evocata in giudizio in tale veste, con la conseguenza che anche l'operazione immobiliare in relazione alla quale la ELECTA REAL ESTATE Srl aveva avanzato la pretesa di riconoscimento della provvigione non poteva che essere stata conclusa nella svolgimento della sua attività di gestione del fondo patrimoniale.

Ha ulteriormente osservato la Corte territoriale che anche la sentenza oggetto di revocazione risultava pronunciata nei confronti della POLIS FONDI S.G.R.p.A., quale società di Gestione del Risparmio, dovendosi, conseguentemente, escludere la sentenza fosse affetta da un errore di fatto.

Quanto alle ulteriori questioni sollevate dalla POLIS FONDI S.G.R.P.A. - concernenti l'assenza di autonomia patrimoniale della società di gestione del fondo comune di investimento e la sua carenza di legittimazione passiva - la Corte territoriale ha osservato che le medesime non costituivano un fatto storico erroneamente percepito, consistendo invece in questioni giuridiche, che investivano l'attività valutativa compiuta dal giudice del gravame, oltre ad assumere rilevanza - quanto al profilo della responsabilità patrimoniale della società - in sede esecutiva.

9. Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Milano ha proposto POLIS FONDI S.G.R.p.A..

Hanno resistito con controricorso ELECTA REAL ESTATE Srl e LAGARE S.P.A..

Sono rimaste intime CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl , MMA INT. S.A.,

---

10. La trattazione del ricorso era stata inizialmente fissata per l'adunanza camerale del 12 luglio 2023.

Con ordinanza in pari data, questa Corte, rilevato che avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1501/2018 - oggetto del giudizio di revocazione - era stato proposto ricorso per cassazione e ritenuta la connessione tra i due procedimenti, ha, in applicazione analogica dell'[art. 335](#) c.p.c., rinviato la causa a nuovo ruolo per la eventuale riunione al procedimento R.G. n. 12522/2018.

Il procedimento è stato, quindi, assegnato a nuovo relatore.

11. Hanno depositato memoria POLIS FONDI S.G.R.p.A. e LAGARE S.P.A..

12. Alla pubblica udienza in data odierna, rilevati evidenti profili di connessione tra i due giudizi, è stata preliminarmente disposta la riunione del giudizio iscritto al n. R.G. 37208/2019 a quello iscritto al n. R.G. 12522/2018.

All'esito il Pubblico Ministero e le parti hanno illustrato le rispettive conclusioni.

## Motivi della decisione

1. Appare opportuno esaminare preliminarmente il ricorso n. R.G. 37208/2019, la cui riunione è stata disposta alla luce del principio già enunciato da questa Corte, per cui i ricorsi per cassazione contro la decisione di appello e contro quella che decide l'impugnazione per revocazione avverso la prima vanno riuniti in caso di contemporanea pendenza in sede di legittimità nonostante si tratti di due gravami aventi ad oggetto distinti provvedimenti, atteso che la connessione esistente tra le due pronunce giustifica l'applicazione analogica dell'[art. 335](#) c.p.c., potendo risultare determinante sul ricorso per cassazione contro la sentenza di appello l'esito di quello riguardante la sentenza di revocazione (Cass. Sez. L - Ordinanza n. 21315 del 06/07/2022; [Cass. Sez. 5, Sentenza n. 16435 del 05/08/2016](#)).

L'unico motivo del ricorso è, testualmente, così rubricato:

"Nullità della sentenza e/o del procedimento ([art. 360](#) c.p.c., comma 1, n. 4) per violazione dell'[art. 395](#), n. 4, c.p.c., e/o insanabile contrasto fra motivazione e dispositivo, e/o omesso esame di fatto decisivo ([art. 360](#) c.p.c., n. 5), con conseguente violazione e/o falsa applicazione di legge ([art. 360](#) c.p.c., comma 1, n. 3) per violazione del D.Lgs. n. 24 febbraio 1998, n. 58 (T.U.F.), art. 36".

Il ricorso premette in fatto che, avverso la sentenza n. 1501/2018 della Corte d'appello di Milano, era stato presentato ricorso per correzione di errore materiale consistente, in tesi, nell'aver la Corte territoriale condannato la ricorrente in proprio e non quale società di gestione del Fondo Tergeste (già (Omissis)), ma che tale ricorso era stato disatteso dalla Corte d'appello, avendo quest'ultima escluso la sussistenza di un simile errore, in quanto doveva ritenersi che la condanna della ricorrente in proprio fosse derivata dalla scelta difensiva della stessa POLIS FONDI S.G.R.P.A. di non contestare la propria legittimazione passiva e di non eccepire l'autonomia patrimoniale del Fondo.

Sulla scorta di tale premessa, la ricorrente viene, a questo punto, a dolersi del fatto che, nel successivo distinto giudizio per revocazione, la stessa Corte d'appello di Milano abbia escluso la sussistenza di un errore revocatorio, "affermando - con argomentazioni che contraddicono tutti i precedenti provvedimenti adottati dalla medesima Corte e dal Tribunale di Milano - che la sentenza revocanda era stata pronunciata nei confronti di Polis nella sua qualità di società di gestione sicchè la stessa doveva intendersi (implicitamente) resa non nei confronti di Polis in proprio ma del Fia Tergeste 1 (nonostante che nulla precisasse il relativo dispositivo), e che pertanto la separazione patrimoniale dovesse essere dedotta in sede esecutiva".

Argomenta la ricorrente che costituiva circostanza oggetto di evidenza documentale, e comunque pacifica, il fatto che le partecipazioni societarie oggetto dell'operazione in relazione alla quale ELECTA REAL ESTATE Srl aveva azionato la propria pretesa al pagamento della provvigione fossero nella titolarità del patrimonio autonomo del Fondo (Omissis), con la conseguenza che anche la provvigione

---

---

dovuta al mediatore dell'affare ed oggetto della condanna di cui alla sentenza della Corte d'appello n. 1501/2018 veniva a costituire debito del patrimonio autonomo e non della POLIS FONDI S.G.R.P.A., laddove, per contro, la stessa sentenza n. 1501/2018 avrebbe condannato la ricorrente in proprio, sulla scorta di "una lettura platealmente contraria alle evidenze documentali in atti e a diritto".

Erroneamente, quindi, la Corte di Appello di Milano avrebbe - secondo la prospettazione della ricorrente - respinto la domanda di revocazione "cadendo in piena contraddizione con sè stessa: dopo aver rigettato l'istanza di correzione per ragioni che imponevano di agire in revocazione, ha rigettato anche la domanda di revocazione, ma per ragioni che (...) implicano che, una volta constatato che nella fattispecie questa avesse operato in veste di gestore del fondo, dovesse invece accogliersi l'istanza di correzione".

Ulteriormente, la ricorrente viene a dolersi della considerazione svolta nel provvedimento impugnato, secondo la quale gli ulteriori profili dedotti nella domanda di revocazione erano da ritenersi rimessi al ricorso presentato in sede di legittimità, in quanto con tale ragionamento la Corte territoriale si sarebbe sottratta alla decisione sulla revocazione, di fatto adottando una interpretazione abrogatrice dell'[art. 395](#), n. 4, c.p.c..

Altrettanto fallace, secondo la ricorrente, sarebbe l'affermazione della Corte territoriale, per cui l'invocata applicazione dell'[art. 36 T.U.F.](#) in tema di limitazione di responsabilità della S.G.R., costituiva tema che doveva essere dedotto in sede di esecuzione.

Replica sul punto il ricorso che, per contro, in sede di opposizione all'esecuzione, la soluzione adottata dal Tribunale di Milano sarebbe stata diametralmente opposta, al punto che la ricorrente dichiara di confidare "che codesta Ecc.ma Suprema Corte voglia riconoscere come la pervicacia del Tribunale di Milano e della Corte di Appello di Milano nell'attribuirsi vicendevolmente la responsabilità di rimediare a un errore pacifico ed evidente *ictu oculi* concretizzi una sorta di conflitto negativo di competenza foriero di denegata giustizia e di violazione di norma sostanziale imperativa".

2. Rileva il collegio che il ricorso è inammissibile.

Detta inammissibilità, si deve premettere, vale ad assorbire il rilievo dell'assenza di adeguata prova della notifica del ricorso alla MMA INT SA, valendo in ogni caso il principio, più volte affermato da questa Corte, per cui il rispetto del diritto fondamentale ad una ragionevole durata del processo impone al giudice (ai sensi degli [artt. 175 e 127](#) c.p.c.) di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo ad una sollecita definizione dello stesso, con la conseguenza che, in caso di ricorso per cassazione prima facie infondato, appare superfluo, pur potendone sussistere i presupposti, disporre la fissazione di un termine per l'integrazione del contraddittorio ovvero per la rinnovazione di una notifica nulla o inesistente, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti. (Cass. Sez. 2 - Ordinanza n. 12515 del 21/05/2018; Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 11287 del 10/05/2018; [Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15106 del 17/06/2013](#)).

L'inammissibilità del ricorso discende, in primo luogo, dal fatto che con il motivo in cui si sviluppa si deduce la contemporanea sussistenza dei vizi di cui ai nn. 3, 4, e 5 dell'[art. 360](#) c.p.c., laddove questa Corte ha reiteratamente affermato il principio per cui è inammissibile la mescolanza e la sovrapposizione di mezzi d'impugnazione eterogenei, facenti riferimento alle diverse ipotesi contemplate dall'[art. 360](#), comma 1, n. 3 e n. 5, c.p.c., non essendo consentita la prospettazione di una medesima questione sotto profili incompatibili, quali quello della violazione di norme di diritto, che suppone accertati gli elementi del fatto in relazione al quale si deve decidere della violazione o falsa applicazione della norma, e del vizio di motivazione, che quegli elementi di fatto intende precisamente rimettere in discussione; o quale l'omessa motivazione, che richiede l'assenza di motivazione su un punto decisivo della causa rilevabile d'ufficio, e l'insufficienza della motivazione, che richiede la

---

---

puntuale e analitica indicazione della sede processuale nella quale il giudice d'appello sarebbe stato sollecitato a pronunciarsi, e la contraddittorietà della motivazione, che richiede la precisa identificazione delle affermazioni, contenute nella sentenza impugnata, che si porrebbero in contraddizione tra loro.

Ciò in quanto l'esposizione diretta e cumulativa delle questioni concernenti l'apprezzamento delle risultanze acquisite al processo e il merito della causa mira a rimettere al giudice di legittimità il compito di isolare le singole censure teoricamente proponibili, onde ricondurle ad uno dei mezzi d'impugnazione enunciati dall'[art. 360](#) c.p.c., per poi ricercare quale o quali disposizioni sarebbero utilizzabili allo scopo, così attribuendo, inammissibilmente, al giudice di legittimità il compito di dare forma e contenuto giuridici alle lagnanze del ricorrente, al fine di decidere successivamente su di esse (Cass. Sez. 1 - Ordinanza n. 26874 del 23/10/2018; [Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 7009 del 17/03/2017](#); [Cass. Sez. 1, Sentenza n. 21611 del 20/09/2013](#); [Cass. Sez. 1, Sentenza n. 19443 del 23/09/2011](#)).

E' ben vero che questa Corte ha anche affermato il principio per cui il fatto che un singolo motivo sia articolato in più profili di doglianza, ciascuno dei quali avrebbe potuto essere prospettato come un autonomo motivo, non costituisce, di per sè, ragione d'inammissibilità dell'impugnazione, dovendosi ritenere sufficiente, ai fini dell'ammissibilità del ricorso, che la sua formulazione permetta di cogliere con chiarezza le doglianze prospettate onde consentirne, se necessario, l'esame separato esattamente negli stessi termini in cui lo si sarebbe potuto fare se esse fossero state articolate in motivi diversi, singolarmente numerati ([Cass. Sez. U, Sentenza n. 9100 del 06/05/2015](#) e, successivamente, Cass. Sez. 1 - Sentenza n. 39169 del 09/12/2021).

Nel caso di specie, tuttavia, il contenuto della doglianza viene a sovrapporre e contaminare profili del tutto diversi, senza che sia possibile procedere all'individuazione di autonome doglianze da sottoporre conseguentemente ad esame distinto. L'articolazione del motivo di ricorso si caratterizza per una assoluta commistione di questioni, tale da determinare un complessivo effetto di opacità delle doglianze e da precludere la possibilità di procedere ad un esame separato dei profili medesimi.

Si deve, peraltro, rilevare che la parte decifrabile di dette doglianze appare comunque inammissibilmente priva di riferimenti concreti al contenuto del provvedimento impugnato.

Così è per la deduzione della violazione dell'[art. 395](#), n. 4), c.p.c., non essendo neppure dato comprendere la natura di tale violazione, atteso che, contrariamente a quanto apparentemente dedotto in ricorso, la Corte territoriale non ha respinto la domanda di revocazione in virtù della pendenza innanzi a questa Corte del ricorso avverso la decisione oggetto dell'impugnazione straordinaria, avendo invece ritenuto che i profili dedotti non costituissero un fatto storico erroneamente percepito bensì una mera questione giuridica, come tale sottratta al giudizio di revocazione.

Così è, parimenti, per la deduzione di un "insanabile contrasto fra motivazione e dispositivo (...)" e per la deduzione dell'omesso esame di un fatto decisivo.

Invero, l'unico contrasto concretamente dedotto dalla ricorrente e si perviene in tal modo ad un ulteriore profilo di inammissibilità è, in realtà, il contrasto tra la decisione impugnata ed altri provvedimenti assunti sia dalla Corte d'appello, in sede di istanza di correzione di errore materiale, sia dal Tribunale, in sede esecutiva, come eloquentemente chiarito dal passaggio del ricorso in cui questa Corte viene sollecitata a "riconoscere come la pervicacia del Tribunale di Milano e della Corte di Appello di Milano nell'attribuirsi vicendevolmente la responsabilità di rimediare a un errore pacifico ed evidente ictu oculi concretizzi una sorta di conflitto negativo di competenza foriero di denegata giustizia e di violazione di norma sostanziale imperativa."

Ma questo contrasto - che poi sembra costituire anche il fatto di cui si lamenta l'omesso esame - non è, evidentemente, quel contrasto interno al provvedimento che, in quanto tale, giustifica la formulazione di una doglianza in sede di legittimità bensì un contrasto tra provvedimenti distinti - alcuni, peraltro,

---

---

privi di valenza di giudicato - cioè, un profilo che non può essere rappresentato come motivo di impugnazione ex [art. 360](#), n. 5), c.p.c..

3. Passando all'esame del ricorso iscritto al n. R.G. 12522/2018 si deve, in primo luogo, prendere atto della rinuncia al ricorso principale depositata dalla LAGARE Spa notificata alle altre parti ed accettata dalla ELECTA REAL ESTATE Srl .

Rammentato che:

- nel giudizio di cassazione, diversamente da quanto previsto dall'[art. 306](#) c.p.c., la rinuncia al ricorso è produttiva di effetti a prescindere dall'accettazione delle altre parti, che non è richiesta dall'[art. 390](#) c.p.c., in quanto, trattandosi di atto unilaterale recettizio, essa produce l'estinzione del processo, senza che occorra l'accettazione, perchè determina il passaggio in giudicato della sentenza impugnata e comporta il conseguente venir meno dell'interesse a contrastare l'impugnazione ([Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 21894 del 15/10/2009](#); [Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 23840 del 18/09/2008](#); [Cass. Sez. U, Sentenza n. 1923 del 09/03/1990](#));

- gli adempimenti previsti dall'[art. 390](#) c.p.c. - la notifica o la comunicazione agli avvocati delle controparti - sono finalizzati soltanto ad ottenere l'adesione, al fine di evitare la condanna alle spese del rinunziante ex [art. 391](#) c.p.c. (cfr. [Cass. n. 2317/2016](#)).

- ai sensi dell'[art. 391](#), comma 4, c.p.c., la condanna alle spese non è pronunciata, se alla rinuncia hanno aderito le altre parti personalmente o i loro avvocati autorizzati con mandato speciale;

- nella specie, l'atto di rinuncia contiene la contestuale accettazione della sola controricorrente ELECTA REAL ESTATE Srl e le parti hanno previsto la compensazione delle spese del giudizio di legittimità;

vi è solo da puntualizzare che, non vertendosi in una situazione di litisconsorzio necessario (per il qual caso vale il precedente di Sez. U, Sentenza n. 1923 del 09/03/1990), si può procedere alla declaratoria di estinzione parziale del giudizio di cassazione, limitatamente al rapporto tra LAGARE Spa ed ELECTA REAL ESTATE Srl .

E' necessario, invece, esaminare gli autonomi ricorsi incidentali.

4. Il ricorso incidentale di POLIS FONDI S.G.R.p.A. è affidato a quattro motivi.

4.1. Con il primo motivo il ricorso deduce, in relazione all' [art. 360](#) c.p.c., n. 4, la nullità della sentenza "e/o del procedimento" per difetto di legittimazione passiva, nonchè la violazione dell'[art. 81](#) c.p.c..

La ricorrente incidentale evidenzia che, sia in primo grado che in appello, la domanda è stata proposta nei suoi confronti in proprio anzichè - come sarebbe stato corretto - nella sua veste di gestore del (Omissis), benchè la domanda concernesse obbligazioni contratte esplicitamente per conto del fondo medesimo, avendo la POLIS FONDI S.G.R.p.A. costantemente speso tale veste durante tutta la trattativa all'origine dell'odierno contenzioso.

Dal [D.Lgs. n. 58 del 1998](#), [artt. 4, 6-bis](#) e [36](#), come modificati o aggiunti sia dal [D.L. n. 78 del 2010](#) sia dal [D.Lgs. n. 47 del 2012](#) sia dal [D.Lgs. n. 44 del 2014](#), prosegue la ricorrente, sarebbe possibile desumere l'autonomia soggettiva del Fondo di investimento, da cui deriverebbe che la stessa ricorrente, essendo stata convenuta in proprio, doveva ritenersi priva di legittimazione passiva.

4.2. Con il secondo motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 3, la violazione o falsa applicazione del [D.Lgs. n. 58 del 1998](#), [art. 36](#).

In via subordinata, la ricorrente incidentale invoca, ancora una volta, il disposto di cui al [D.Lgs. n. 58 del 1998](#), [art. 36](#), nella parte in cui la previsione viene ad escludere che la società di gestione del risparmio possa rispondere con il proprio patrimonio per le obbligazioni contratte per conto del fondo comune di investimento da essa gestito, e questo a maggior ragione ove la società di gestione abbia esplicitamente agito per conto del Fondo, come sarebbe pacificamente avvenuto nel caso che ci occupa;

---

---

4.3. Con il terzo motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 3, la violazione o falsa applicazione degli [artt. 1351](#), [1362](#) e [1363](#) c.c..

La ricorrente imputa alla Corte territoriale la violazione dei criteri di interpretazione del contratto di cui alle indicate norme per aver ritenuto che l'intesa del (Omissis)costituisse un preliminare di preliminare.

Tale qualificazione, argomenta la ricorrente, si sarebbe tradotta in vizio per quanto concerne l'accertamento dei presupposti richiesti per il riconoscimento di un valido "preliminare di preliminare" ed avrebbe integrato una violazione delle regole di interpretazione, in particolare sia del criterio di interpretazione letterale sia del criterio di interpretazione sistematica anche in virtù dei successivi carteggi interscambiati tra le parti, sia dello stesso comportamento tenuto dalle parti medesime successivamente all'accettazione della proposta irrevocabile.

4.4. Con il quarto motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#), n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli [artt. 1351](#) e [1755](#) c.c..

La ricorrente argomenta, infine, che la Corte territoriale avrebbe comunque errato nell'affermare che una fattispecie di "preliminare di preliminare" venga sempre ad integrare l'ipotesi di "conclusione dell'affare" rilevante ex [art. 1755](#) c.c. ed argomenta, in contrario, che, nelle ipotesi in cui il preliminare di preliminare sia idoneo a generare unicamente effetti obbligatori e non assuma natura di contratto preliminare ai sensi degli [artt. 1351](#) e [2932](#) c.c., lo stesso non potrebbe essere qualificato quale atto conclusivo dell'affare ai sensi del citato [art. 1755](#) c.c..

5. Il ricorso incidentale di INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl e CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl è affidato a nove motivi.

5.1. Con il primo motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#), n. 4, c.p.c., la violazione degli [artt. 132](#) e [112](#) c.p.c..

Argomenta, in particolare, il ricorso che, secondo le stesse prospettazioni della ELECTA REAL ESTATE Srl , l'incarico di mediazione era stato conferito a quest'ultima dalla società terza LM RE, senza spendere il nome delle odierne controricorrenti.

Per contro, prosegue il ricorso, la Corte territoriale avrebbe condannato queste ultime alla corresponsione della provvigione senza in alcun modo motivare in ordine alle ragioni che fondassero l'esistenza dell'obbligazione in capo a queste ultime.

5.2. Con il secondo motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 5, l'omesso esame di un fatto decisivo e la violazione dell'[art. 1372](#) c.c..

Per l'ipotesi in cui venisse ritenuto che la Corte territoriale ha implicitamente affermato in capo alle ricorrenti incidentali la titolarità del lato passivo dell'obbligazione, le medesime deducono che, poichè sulla scorta delle allegazioni della stessa ELECTA REAL ESTATE Srl , l'incarico era stato conferito a quest'ultima dalla LM RE, la Corte d'appello avrebbe omesso di esaminare tale fatto, giungendo erroneamente all'accoglimento del gravame in quanto, in tal modo, avrebbe esteso l'efficacia dell'incarico conferito dalla LM RE a terzi estranei all'intesa le controricorrenti, appunto dovendosi, per contro, ritenere che unico soggetto eventualmente tenuto alla corresponsione della provvigione fosse la medesima LM RE, la quale avrebbe conferito alla ELECTA REAL ESTATE Srl l'incarico di mediazione nell'interesse delle ricorrenti incidentali secondo lo schema di cui all'[art. 1411](#) c.c..

5.3. Con il terzo motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 3, la violazione degli [artt. 1362](#) e [1363](#) c.c..

Le ricorrenti censurano la qualificazione dell'intesa del (Omissis) operata dalla Corte territoriale, deducendo che, giungendo alla qualificazione della stessa come preliminare di preliminare, la Corte d'appello sarebbe venuta a violare le regole di interpretazione del contratto.

---

---

5.4. Con il quarto motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 3, la violazione dell'[art. 1755](#) c.c..

Le ricorrenti incidentali deducono che la Corte territoriale avrebbe, comunque, errato nell'affermare che una fattispecie di "preliminare di preliminare" venga sempre ad integrare l'ipotesi di "conclusione dell'affare" rilevante ex [art. 1755](#) c.c. ed argomenta, in contrario, che, nelle ipotesi in cui il preliminare di preliminare sia idoneo a generare unicamente effetti obbligatori e non assuma natura di contratto preliminare ai sensi degli [artt. 1351](#) e [2932](#) c.c., lo stesso non potrebbe essere qualificato quale atto conclusivo dell'affare ai sensi dell'[art. 1755](#) c.c..

5.5. Il quinto motivo di ricorso deduce, testualmente: "Violazione degli [art. 132](#) e [112](#) c.p.c. in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 4 Omessa motivazione sull'assenza di attività svolta dal preteso mediatore Omesso esame di un fatto decisivo rilevante in relazione all'[art. 360](#) n. 5 - violazione dell'[art. 1755](#) c.c. in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 3 - L'assenza di attività svolta dal mediatore a favore delle Asserite Venditrici".

Le ricorrenti incidentali richiamano le difese svolte sin dal giudizio di primo grado, ed in particolare le deduzioni con le quali avevano contestato di essere state messe in contatto con la LAGARE Spa per effetto dell'intervento della ELECTA REAL ESTATE Srl ; avevano, invece, dedotto di aver avuto già in precedenza contatti con la stessa LAGARE SPA; avevano, conseguentemente, negato il diritto di ELECTA REAL ESTATE Srl a percepire la provvigione.

Deducono quindi:

- un vizio di omessa motivazione da parte della Corte territoriale in ordine a tali deduzioni;
- in subordine, l'omesso esame di un fatto decisivo per non avere la Corte d'appello rilevato che non vi era riscontro probatorio della pretesa della ELECTA REAL ESTATE Srl ;
- in ulteriore subordine, la violazione dell'[art. 1755](#) c.c. per avere riconosciuto il diritto della ELECTA REAL ESTATE Srl alla provvigione, nonostante non vi fosse prova del contributo di quest'ultima alla conclusione dell'affare.

5.6. Il sesto motivo di ricorso deduce, testualmente: "Violazione degli [art. 132](#) e [112](#) c.p.c. in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 4 Omessa motivazione sulla condanna solidale Omesso esame di un fatto decisivo rilevante in relazione all'[art. 360](#) n. 5 - violazione dell'[art. 1755](#) c.c. in relazione all'[art. 360](#) n. 3 - erronea condanna solidale di tutti gli asseriti Venditori".

Le ricorrenti censurano la decisione impugnata nella parte in cui quest'ultima le ha condannate a corrispondere la provvigione al mediatore in via solidale, senza giustificare l'affermazione di tale vincolo di solidarietà.

Argomentano che già nel giudizio di primo grado era stato eccepito che, in virtù dell'autonomia soggettiva delle singole compagini ciascuna delle quali deteneva singolarmente e separatamente partecipazioni differenziate nelle società immobiliari oggetto dell'affare la provvigione avrebbe comunque dovuto essere posta a carico delle singole società in ragione della singola quota da ognuna di esse detenuta.

In relazione a tale profilo vengono dedotti, in subordine, sia l'omesso esame di un fatto decisivo - consistente nel fatto che ciascuna delle venditrici era titolare di una quota distinta e separata delle società immobiliari e aveva, quindi, un interesse autonomo ed economicamente definito alla conclusione della compravendita - sia, in ulteriore subordine, la violazione dei "principi sottostanti agli [art. 1754](#) e [segg.](#)", e cioè sia il principio per cui la provvigione deve essere determinata sulla base dell'"utilità" conseguita da ciascuna delle parti del negozio tramite l'intervento dell'intermediario sia il principio per cui l'obbligazione di corrispondere la provvigione non è solidale, mancando l'*eadem causa obligandi*.

---

---

5.7. Con il settimo motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 3, la violazione degli [artt. 1755](#) c.c., 8 preleggi e della [L. n. 287 del 1990](#), nonché la inapplicabilità degli usi prodotti da controparte.

Le ricorrenti impugnano la decisione della Corte territoriale nella parte in cui ha ritenuto di determinare la provvigione dovuta sulla base di quanto previsto dalla raccolta provinciale degli usi di (Omissis), in quanto, con provvedimento 26285 del 15 dicembre 2016 l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato - sebbene con riferimento alla raccolta pubblicata nel 2010 e non alla raccolta del 2005 richiamata nella decisione della Corte ambrosiana - tale raccolta è stata ritenuta attuazione di un'intesa restrittiva della concorrenza vietata dalla [l. 287 del 1990](#).

Argomentano le ricorrenti che, poichè la decisione dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato è pervenuta a tale conclusione in quanto alla rilevazione degli usi aveva partecipato un ente esponenziale degli operatori interessati - in questo caso con la fondamentale partecipazione la FIMAA Milano (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) - ad identiche conclusioni dovrebbe pervenirsi in relazione alla raccolta del 2005, in quanto anche all'elaborazione di quest'ultima aveva partecipato nel comitato tecnico un membro della FIMAA. 5.8. Con l'ottavo motivo il ricorso deduce, testualmente: "violazione dell'[art. 1755](#) c.c. in relazione all'[art. 360](#) c.p.c. n. 3. - Omesso esame di un fatto decisivo rilevante ex art. 360 n. 5 - la provvigione andava determinata in proporzione all'effettivo valore del preteso affare di Euro 30 milioni".

Le ricorrenti vengono ulteriormente a dolersi del fatto che la Corte d'appello abbia determinato la provvigione in ragione della sola componente fissa di prezzo delle partecipazioni nelle società immobiliari, senza tener conto del fatto che l'intesa all'origine del contendere prevedeva che dal prezzo venisse detratta la posizione finanziaria netta consolidata, dal momento che per prassi il valore di una società oggetto di cessione viene determinato sulla scorta del c.d. Equity Value.

5.9. Con il nono motivo il ricorso deduce, in relazione all'[art. 360](#) c.p.c., n. 4, la nullità della sentenza per vizio di costituzione del giudice ex [art. 158](#) c.p.c..

Le ricorrenti, in particolare, sulla base della data di nascita del Presidente estensore della sentenza impugnata, deducono che la stessa, in servizio al momento dell'adozione della deliberazione della decisione, era, invece, alla data di deposito della sentenza, cessata dalle funzioni per collocamento a riposo.

Pur dichiarando di conoscere i precedenti di questa Corte in materia, i ricorrenti hanno cercato di confutarli, contestando gli argomenti che ne sono alla base.

In particolare, viene dedotto che, erroneamente, sarebbe stata affermata la irrilevanza della fase successiva alla deliberazione ai fini dell'accertamento del potere giurisdizionale in capo a chi redige e sottoscrive la decisione, e ciò in quanto non solo la sentenza viene ad esistenza nel momento del deposito in cancelleria ma, ulteriormente, è sino a tale momento che l'organo giudicante è tenuto a fare applicazione dello ius superveniens e di eventuali pronunce di illegittimità costituzionale.

Da ciò deriverebbe - secondo la prospettazione delle ricorrenti incidentali - che non può ritenersi che con la deliberazione della sentenza sia stato esaurito il potere giurisdizionale e che, invece, solo dopo il deposito della decisione può affermarsi la irrilevanza delle vicende che concernono il componente dell'organo giudicante in relazione al suo collocamento a riposo.

6. Ritiene il collegio che deve essere esaminato, in via preliminare, quest'ultimo motivo (ovvero il nono) del ricorso incidentale di INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl e CO.E.M.I. COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl , atteso il carattere potenzialmente dirimente ed assorbente che lo stesso presenta.

Il motivo, tuttavia, è infondato.

Questa Corte, invero, ha costantemente affermato il principio per cui, poichè la sentenza si sostanzia nella decisione della causa sottoposta al giudizio del giudice, il momento al quale deve farsi riferimento per stabilire se il giudice avesse o non il potere di emanarla è esclusivamente quello della

---

---

decisione, con la conseguenza che è irrilevante il collocamento a riposo di uno dei componenti del Collegio giudicante sopravvenuto dopo la deliberazione e prima della sottoscrizione da parte sua della sentenza stessa.

Tale principio - affermato sin da epoca ormai remota ed in modo costante (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2785 del 23/07/1969; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2051 del 16/10/1970; [Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5227 del 06/05/1993](#); [Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12324 del 08/10/2001](#); [Cass. Sez. 3, Sentenza n. 23191 del 27/10/2006](#)) - ha trovato conferma anche in epoca più recente ([Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7269 del 11/05/2012](#); [Cass. Sez. 3, Sentenza n. 23423 del 04/11/2014](#)) e si fonda, sul principio, altrettanto consolidato, per cui l'accertamento della sussistenza in capo al magistrato della potestas iudicandi, che lo legittima all'adozione di un provvedimento giurisdizionale, va compiuto al momento della deliberazione della decisione, e non a quello del deposito della minuta, in quanto la decisione è assunta al momento della deliberazione in camera di consiglio, mentre le successive fasi dell'iter formativo dell'atto (e cioè la stesura della motivazione, la sua sottoscrizione e la pubblicazione) non incidono sulla sostanza della pronuncia.

Va ribadito, pertanto, che, ai fini dell'esistenza, validità ed efficacia della sentenza, è irrilevante che, dopo la decisione, uno dei componenti di un organo collegiale venga collocato fuori ruolo o a riposo, rilevando, invece, l'ipotesi in cui, non il deposito, ma la deliberazione stessa della decisione risulti adottata in un momento successivo al collocamento a riposo ([Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 5137 del 2020](#)).

7.1. Appare, a questo punto, opportuno esaminare congiuntamente il quarto motivo sia del ricorso incidentale di POLIS FONDI S.G.R.p.A. sia del ricorso incidentale di INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl e CO.E.M.I. - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl .

Con i due motivi, dal contenuto pressochè convergente, si censura la decisione impugnata per avere la stessa ritenuto che il diritto del mediatore alla provvigione possa scaturire anche dalla conclusione, tra le parti messe in contatto, di un c.d. "preliminare di preliminare", dovendosi ritenere che anche quest'ultimo costituisca "affare concluso" ex [art. 1755 c.c.](#).

7.2. Ad avviso del collegio i due motivi sono fondati.

La Corte d'appello di Milano ha imperniato la propria decisione sulla sentenza delle Sezioni unite n. 4628 del 6/03/2015, la quale ha escluso che sia nulla per difetto di causa la stipulazione di un contratto preliminare di preliminare, ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligino a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento), dovendosi ritenere tale stipulazione valida ed efficace ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare.

7.3. Il principio enunciato dalle Sezioni Unite - poi ribadito da Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 26484 del 17/10/2019 - ha successivamente costituito la base per la successiva enunciazione del principio - a cui la decisione impugnata ha inteso aderire - per cui anche una proposta di acquisto integrante "preliminare di preliminare" può far sorgere il diritto alla provvigione integrando quella conclusione dell'affare, che costituisce, appunto, fonte del diritto del mediatore alla corresponsione della provvigione ([Cass. Sez. 6 - 2, Sentenza n. 24397 del 30/11/2015](#); Cass. Sez. 3 - Sentenza n. 923 del 17/01/2017).

Si deve, tuttavia, rilevare che tale approdo è stato oggetto di un successivo ripensamento, a far tempo dalla sentenza Cass. Sez. 2 - n. 30083 del 19/11/2019, la quale ha invece affermato che, ai fini del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'[art. 2932 c.c.](#),

---

---

ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato, dovendosi, conseguentemente, escludere il diritto alla provvigione qualora tra le parti si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dell'affare, come nel caso in cui sia stato stipulato un cd. "preliminare di preliminare", in quanto quest'ultimo, pur essendo di per sè stesso valido ed efficace, ove sia configurabile un interesse delle parti meritevole di tutela, non legittima, tuttavia, la parte non inadempiente ad esercitare gli strumenti di tutela finalizzati a realizzare, in forma specifica o per equivalente, l'oggetto finale del progetto negoziale abortito, ma soltanto ad invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione, contraria a buona fede, della specifica obbligazione endoprocedimentale contenuta nell'accordo interlocutorio.

Detta decisione è stata seguita da una nutrita serie di decisioni che si sono poste sulla medesima scia (Cass. Sez. 6- 2, Ordinanza n. 8879 del 5/10/2022, massimata, e le decisioni non massimate [Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7781 del 2020](#); [Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 39377 del 2021](#); [Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 15559 del 2022](#); [Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 22012 del 2023](#), ma va anche richiamato il precedente "ante Sezioni Unite" costituito da [Cass. Sez. 3, Sentenza n. 24445 del 21/11/2011](#)), determinandosi, quindi, la formazione di un orientamento - ormai diventato essenzialmente uniforme - contrario al riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione nel caso di conclusione di un mero "preliminare di preliminare".

7.4. Ritene questo collegio che il secondo e più recente indirizzo giurisprudenziale appena sintetizzato meriti ulteriore conferma, dovendosi, quindi, ribadire il principio per cui il c.d. "preliminare di preliminare", pur essendo vincolo valido ed efficace se rispondente ad un interesse meritevole di tutela delle parti, risulta idoneo unicamente a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dell'affare, senza abilitare le parti medesime ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'[art. 2932 c.c.](#), ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato e, conseguentemente, non viene a costituire un "affare" idoneo, ex [artt. 1754 e 1755 c.c.](#), a fondare il diritto alla provvigione in capo al mediatore che abbia messo in contatto le parti medesime.

7.5. Si deve premettere, in primo luogo, che la sentenza delle Sezioni Unite n. 4628/2015, che pure ha costituito il riferimento sul quale le successive pronunce sono venute a misurarsi, nell'escludere la nullità per difetto di causa del "preliminare di preliminare", non si è, tuttavia, specificamente occupata del profilo della idoneità di tale forma di pattuizione a fondare il diritto alla provvigione in capo al mediatore che abbia messo in contatto le parti poi addivenute alla conclusione dell'intesa stessa.

E', invece, significativo, che le Sezioni Unite, nel loro analitico percorso di ricostruzione della questione operato con la citata sentenza, abbiano reiteratamente richiamato l'esigenza concreta che si pone alla base di tali forme di accordo, e cioè quella di "riservare il consenso vincolante, sottomesso all'esecuzione coattiva, a verifiche che sono da valutare soggettivamente", in una situazione che "può essere sintomatica del fatto che le parti hanno consapevolezza che la situazione non è matura per l'assunzione del vincolo contrattuale vero e proprio", individuando in tale esigenza la causa in concreto della variegata tipologia di fattispecie tratteggiate dalle stesse Sezioni Unite e riconducibili alla figura del "preliminare di preliminare".

Altrettanto significativo è il richiamo operato in tale sentenza a quella dottrina che riconduce al "preliminare di preliminare" non un obbligo di contrarre - come invece avviene nel caso del contratto preliminare vero e proprio - bensì un obbligo di contrattare, la cui violazione le stesse Sezioni Unite ritengono sanzionabile, in quanto contraria a buona fede, come responsabilità da inadempimento di un'obbligazione di natura contrattuale per rottura di un rapporto assunto nella fase precontrattuale.

Emerge, quindi, in modo univoco dall'arresto delle Sezioni Unite che il "preliminare di preliminare", pur

---

---

se valido ove fondato su interessi meritevoli di tutela, si presenta come mezzo per dilatare la fase temporale anteriore all'assunzione di un vincolo alla cui violazione possa reagirsi con l'azione ex [art. 2932 c.c.](#) - o, in alternativa, con una domanda risarcitoria volta ad ottenere il risarcimento del danno derivante dalla mancata conclusione del negozio programmato - e, quindi, come mezzo per procrastinare l'assunzione di un impegno pienamente vincolante.

Dal "preliminare di preliminare", infatti, viene a scaturire il solo vincolo a non interrompere, violando la clausola generale di buona fede e correttezza, l'ulteriore trattativa finalizzata a pervenire alla definizione completa dell'operazione negoziale, pena l'insorgere di un obbligo meramente risarcitorio per violazione di un'obbligazione riconducibile alla terza delle categorie elencate dall'[art. 1173 c.c.](#)

7.6. Passando, ora all'esame dell'originario orientamento favorevole al riconoscimento della provvigione anche in presenza di un "preliminare di preliminare", si deve rilevare, in primo luogo, che la decisione [Cass. Sez. 6 - 2, Sentenza n. 24397 del 30/11/2015](#) non può essere considerata effettiva affermazione di tale principio, sebbene la stessa risulti massimata in tal senso.

Infatti, l'esame della motivazione evidenzia che la fattispecie oggetto della decisione era, in realtà, un vero e proprio contratto preliminare e che il riferimento al "preliminare di preliminare" si è sostanziato in un sostanziale obiter (introdotto da un eloquente "senza dire che..." che ben palesa il carattere meramente additivo dell'argomentazione), peraltro ancorato alla mera affermazione del carattere "vincolante" di tale figura (senza specificare in quali termini) sulla scia della decisione delle Sezioni Unite.

Appena più incisivo appare il precedente di Cass. Sez. 3 - Sentenza n. 923 del 17/01/2017, il quale, da un lato, parte sempre dal principio affermato dalla Sezioni Unite con la sentenza n. 4628/2015, per poi procedere sinteticamente sia al richiamo, appunto, dell'appena ricordata [Cass. Sez. 6 - 2, Sentenza n. 24397 del 30/11/2015](#) sia all'affermazione, questa sì, ulteriore, per cui anche il "preliminare di preliminare" viene a costituire una operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, come tale qualificabile nei termini di "affare" che fonda il diritto del mediatore alla provvigione.

In conclusione, i precedenti appena esaminati, per i caratteri sin qui evidenziati, paiono inadeguati ad integrare un orientamento dotato di pieno vigore, dal momento che vengono a basarsi entrambi su un precedente - quello della decisione delle Sezioni Unite n. 4628/2015 - che, come visto, non si è pronunciato direttamente sul tema qui in rilievo, e che compiono un passo ulteriore che invece nelle stesse Sezioni Unite non trova diretto fondamento.

7.7. Diversa appare l'impostazione delle successive decisioni di questa Corte, che invece risultano aver operato un più analitico confronto con quelli che potevano essere i riflessi della sentenza delle Sezioni Unite n. 4628/2015 sulla specifica posizione del mediatore.

Del tutto condivisibile, in particolare, risulta l'affermazione della richiamata Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 30083 del 19/11/2019, nel momento in cui la stessa viene a subordinare il sorgere del diritto del mediatore alla provvigione "non già all'atto della stipula di un accordo a contenuto essenzialmente preparatorio, non idoneo a vincolare ambo le parti nè ad assicurare alla parte non inadempiente l'accesso alla tutela di cui all'[art. 2932 c.c.](#), bensì soltanto a regolamentare il successivo svolgimento del procedimento formativo del contratto definitivo programmato", e ciò perchè la stessa si allinea pienamente con quella che, come visto in precedenza, ha costituito l'approdo effettivo della pronuncia delle Sezioni Unite n. 4628/2015, e cioè valorizzare le fattispecie di formazione progressiva e "multifase" del negozio, escludendo quindi l'automatica nullità del "preliminare di preliminare", senza tuttavia pervenire all'ulteriore esito di conferire a questa figura valenza equiparabile quella della conclusione di un consenso vincolante, sottoposto, in caso di inadempimento, ad esecuzione coattiva oppure all'azione risarcitoria estesa all'intero danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile contemplato dal contratto.

---

---

7.8. Quello che in particolare non convince del diverso orientamento tratteggiato in precedenza è il fatto che lo stesso ha indirettamente riferito alla decisione delle Sezioni Unite n. 4628/2015 una equiparazione del "preliminare di preliminare" ad un contratto pienamente vincolante - come il preliminare o il definitivo - che invece le Sezioni Unite non risultano aver in alcun modo affermato, ed anzi hanno sostanzialmente negato, riconoscendo, sì, la validità del "preliminare di preliminare", ove correlato ad interessi delle parti meritevoli di tutela, ma attribuendo al medesimo uno status che risulta comunque distinto da quello di un contratto pienamente compiuto e vincolante.

Sembra, allora, evidente che la figura del "preliminare di preliminare", per come individuata e descritta dall'arresto delle SU del 2015, venga comunque a porsi al di fuori di quella "conclusione dell'affare" cui l'art. 1755 c.c. subordina l'insorgenza del diritto del mediatore alla provvigione, dal momento che se, da un lato, è vero che questa Corte ha adottato una interpretazione quanto mai ampia del concetto "affare", riconducendovi qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, è anche vero, dall'altro lato, che tale operazione economica deve comunque ricollegarsi ad un contratto in grado di produrre pienamente gli effetti dalle parti medesime convenzionalmente programmati, e non ad un'intesa, quale appunto il "preliminare di preliminare", che - come chiarito dalle stesse Sezioni Unite - viene comunque a produrre un mero vincolo di natura precontrattuale a carattere prodromico.

Si deve, del resto, osservare che, conducendo l'orientamento da cui qui si dissente alle sue ulteriori conseguenze, dovrebbe pervenirsi alla conclusione per cui sussiste il diritto del mediatore alla provvigione anche nell'ipotesi in cui - pur in assenza di quel "preliminare di preliminare", grazie al quale la prosecuzione delle trattative diviene espressamente e pattiziamente oggetto di una obbligazione - la trattativa tra le parti messe in contatto dal mediatore sia comunque giunta ad uno stadio tale da determinare, in caso di rottura ingiustificata delle trattative, l'insorgenza di un obbligo risarcitorio per responsabilità precontrattuale oppure anche nell'ipotesi in cui le parti siano pervenute alla conclusione di una mera puntuazione, ipotesi, quest'ultima, nella quale invece questa Corte ha espressamente escluso il diritto del mediatore alla provvigione ([Cass. Sez. 3, Sentenza n. 667 del 18/01/2012](#); [Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13067 del 14/07/2004](#)).

Fermo, quindi, il consolidato principio di questa Corte per cui il diritto del mediatore alla provvigione consegue alla conclusione dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti che abiliti ciascuna delle parti ad agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno ([Cass. Sez. 3, Sentenza n. 12527 del 21/05/2010](#); [Cass. Sez. 3, Sentenza n. 22000 del 19/10/2007](#); [Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18779 del 26/09/2005](#)), detto principio deve essere coerentemente declinato nel senso di negare la possibilità di qualificare come "affare" concluso la mera conclusione di una intesa, come il "preliminare di preliminare", la quale, in caso di inadempimento, legittima - come già rimarcato - la parte non inadempiente non ad agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno, bensì per il risarcimento del danno derivante dalla mancata prosecuzione delle trattative, e quindi dalla violazione dell'"obbligo a contrattare".

7.9. La decisione della Corte d'appello di Milano si è evidentemente discostata da tale principio in quanto, dopo aver qualificato l'intesa datata (Omissis), sulla quale ELECTA REAL ESTATE Srl fondava il proprio diritto alla provvigione, come "preliminare di preliminare" - per l'esattezza come "accordo costituente un contratto preliminare che prevedeva l'impegno delle parti di continuare la contrattazione e di addivenire ad un secondo preliminare di contenuto parzialmente diverso dal primo" (cfr. pag. 16) - ha nondimeno ritenuto che tale intesa fosse idonea a fondare il diritto della stessa ELECTA REAL ESTATE Srl al riconoscimento della provvigione.

8. Quanto sinora argomentato conduce alle seguenti statuizioni.

8.1. In primo luogo, il ricorso R.G. 37208/2019 deve essere dichiarato inammissibile, da ciò derivando,

---

---

secondo il principio della soccombenza, la condanna della ricorrente - che in questa sede ha agito evidentemente per la tutela di una sua autonoma posizione e non quale gestore del Fondo di Investimento - alla rifusione in favore delle controricorrenti delle spese del giudizio di legittimità, liquidate direttamente in dispositivo.

8.2. Stante il tenore della pronuncia sul ricorso R.G. 37208/2019, va dato atto, ai sensi del [D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13](#), comma 1 quater, della "sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto", spettando all'amministrazione giudiziaria verificare la debenza in concreto del contributo, per la inesistenza di cause originarie o sopravvenute di esenzione dal suo pagamento ([Cass. Sez. U, Sentenza n. 4315 del 20/02/2020](#) - Rv. 657198 - 05).

8.3. In relazione al giudizio di cassazione R.G. 12522/2018, deve in primo luogo essere dichiarata l'estinzione parziale del giudizio medesimo, limitatamente al rapporto processuale tra LAGARE Spa ricorrente principale, ed ELECTA REAL ESTATE Srl , controricorrente, con integrale compensazione delle spese di lite tra le due parti.

8.4. Devono trovare accoglimento il quarto motivo del ricorso incidentale di INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , COEMI COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl ed il quarto motivo del ricorso incidentale di POLIS FONDI S.G.R.p.A., mentre deve essere respinto il nono motivo del ricorso incidentale di INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , COEMI - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl , con assorbimento di tutti gli ulteriori motivi sia del ricorso incidentale di INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , COEMI - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl sia del ricorso incidentale di POLIS FONDI S.G.R.p.A..

8.5. Conseguentemente la sentenza impugnata n 1501/2018 della Corte di appello di Milano deve essere cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla stessa Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, la quale si conformerà al seguente principio:

"Il c.d. "preliminare di preliminare", pur essendo vincolo valido ed efficace se rispondente ad un interesse meritevole di tutela delle parti, risulta idoneo unicamente a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dell'affare, senza abilitare le parti medesime ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'[art. 2932](#) c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato e, conseguentemente, non viene a costituire un "affare" idoneo, ex [artt. 1754](#) e [1755](#) c.c., a fondare il diritto alla provvigione in capo al mediatore che abbia messo in contatto le parti medesime".

La Corte di rinvio provvederà a regolare le spese anche del presente giudizio di legittimità riferito alla causa iscritta al n. R.G. 12522/2018.

## **P.Q.M.**

La Corte così decide:

a) con riferimento alla causa iscritta al numero di ruolo R.G. 37208/2019:

- dichiara inammissibile il ricorso;
  - condanna la ricorrente POLIS FONDI SGRpA al pagamento, in favore di ciascuna delle controricorrenti, delle spese di questo giudizio, liquidate: in Euro 14.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge, quanto a LAGARE Spa ed in Euro 10.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge, quanto ad ELECTA REAL ESTATE Srl ;
  - ai sensi del [D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13](#) comma 1-quater, nel testo introdotto dal [L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1](#), comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente POLIS FONDI S.G.R.p.A., di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, ove
-

---

dovuto.

b) con riferimento alla causa iscritta al numero di ruolo R.G. 12522/2018:

- dichiara l'estinzione parziale del giudizio di cassazione limitatamente al rapporto processuale tra LAGARE Spa ricorrente principale, ed ELECTA REAL ESTATE Srl , controricorrente;
- compensa per intero le spese del presente giudizio tra queste due parti;
- respinge il nono motivo del ricorso incidentale di INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , COEMI - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl ;
- accoglie il quarto motivo del ricorso incidentale di INTERIMMOBILIARE Srl , HELIOS Srl , COEMI - COOPERATIVA EDILE MURATORI ITALIA Srl , assorbiti gli altri;
- accoglie il quarto motivo del ricorso incidentale di POLIS FONDI S.G.R.p.A., assorbiti gli altri;
- cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità (iscritto al n. R.G. 12522/2018).

## **Conclusione**

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 11 ottobre 2023.

Depositato in Cancelleria il 13 novembre 2023

---