



**CORTE DI APPELLO DI LECCE**

**Prima Sezione Civile**

riunita in camera di consiglio nella seguente composizione:

<b>dott. Riccardo Mele</b>	<b>Presidente</b>
<b>dott. Maurizio Petrelli</b>	<b>Consigliere Rel.</b>
<b>dott. Patrizia Evangelista</b>	<b>Consigliere</b>

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nel procedimento n. 1025/2017 R.G. promosso da:

**Edilcoop Salentina s.c.p.a. (cod.fisc.: 00560800757), rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Franco;**

**APPELLANTE**

**Contro**

**ND Invest di Nunziato Bonanno (cod. fisc: 04298710759), rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Morgese;**

**APPELLATA**

**Svolgimento del processo**

Con istanza in data 12.7.2014 Bonanno Nunziato, quale titolare della ditta individuale "ND INVEST di Bonanno Nunziato", chiedeva al Presidente del



Tribunale di Brindisi la nomina di un collegio arbitrale per decidere la controversia insorta con la Edilcoop Salentina s.c.p.a.

Con verbale del 06.12.2016 si costituiva il Collegio arbitrale in persona degli Avv.ti Maria Pina Ferri, Federica Spina e Francesco Caldarone, che concedeva alle parti i termini per il deposito di memorie illustrative nonché per eventuali memorie di replica.

Bonanno Nunziato, con memorie autorizzate del 31.01.2017, riferiva che:

- con Accordo Commerciale con Mandato del 24.09.2010 la società Edilcoop Salentina aveva conferito al ricorrente un incarico finalizzato alla ricerca di *"possibili acquirenti delle autorizzazioni per la realizzazione degli impianti di generazione fotovoltaica ed eolica di cui in premessa ed a svolgere ogni fase delle trattative sino all'esito delle stesse"*;
- in esecuzione di tale accordo il ricorrente avviava trattative con alcune società del gruppo "Bauer Solarenergie GMBH" al fine della cessione a dette società di alcuni impianti fotovoltaici realizzati dalla resistente;
- con atto per notaio Carnicelli dell'11.10.2010 la Edilcoop Salentina, per il tramite della attività svolta dal Bonanno, cedeva al Gruppo Bauer un impianto fotovoltaico ubicato nel Comune di Copertino;
- per l'effetto, in applicazione dell'Accordo Commerciale con Mandato del 24.09.2010, il ricorrente maturava il diritto ad un compenso di € 200.000,00, mentre la Edilcoop Salentina gli corrispondeva un acconto di € 192.000,00 al lordo di IVA, così rimanendo il Bonanno creditore del residuo importo di € 48.400,00 oltre IVA;
- Edilcoop Salentina, sempre per effetto dell'attività di intermediazione del Bonanno, concludeva con società del gruppo "Bauer Solarenergie" due ulteriori vendite di impianti fotovoltaici, rispettivamente con atto per notaio Carnicelli del 22.09.2011 n.78827 rep. la vendita di un impianto sito in Castrì di Lecce al prezzo di € 1.983.045,90 e con atto per notaio Carnicelli del 22.09.2011 n.78828 rep. la vendita di un impianto sito in Castrignano dei Greci al prezzo di € 1.968.274,00;
- in base ad accordo verbale il Bonanno avrebbe dovuto percepire una provvigione di € 120.000,00 per ciascuna delle suddette due vendite, ma



Edilcoop Salentina si limitava esclusivamente a corrispondere due acconti di complessivi € 25.000,16 in relazione alla vendita dell'impianto sito in Castrì di Lecce.

Concludeva, pertanto, per la condanna di Edilcoop Salentina al pagamento del complessivo importo di € 308.550,00 oltre accessori quale saldo residuo del proprio credito da provvigioni vantato per la vendita dei predetti tre impianti fotovoltaici.

Con memoria di costituzione e risposta del 31.01.2017 Edilcoop Salentina deduceva:

- la nullità del procedimento arbitrale per difetto della domanda di arbitrato;
- la nullità del procedimento arbitrale per violazione degli artt.820 ed 821 cpc derivante dallo spirare del termine di cui all'art.820 cpc e dalla decadenza degli arbitri dal loro incarico per intervenuta rinuncia a detto procedimento della parte istante;
- la prescrizione ex art.2950 cc della domanda del Bonanno;
- nel merito, il difetto di un diritto del Bonanno alla provvigione per l'attività di intermediazione da lui svolta per la vendita degli impianti fotovoltaici di Copertino, Castrì e Castrignano dei Greci per non essere egli mai stato iscritto né nel ruolo dei mediatori di cui alla L.39/1989, né nei repertori tenuti dalla CCIAA ai sensi dell'art.73 d.lgs. n.59/2010;
- in via gradata l'assoluta arbitrarietà della pretesa creditoria avversa, non essendo mai stata pattuita la misura del compenso provvigionale in relazione alla vendita degli impianti siti in Castrì di Lecce ed in Castrignano dei Greci.

Concludeva, pertanto, per il rigetto di ogni domanda avversa e per la condanna in via riconvenzionale del Bonanno alla restituzione di quanto già incamerato a titolo di provvigione per la vendita degli impianti fotovoltaici di Copertino e Castrì di Lecce.

Dopo ulteriore scambio di memorie e di comparse conclusionali, il procedimento era trattenuto per la decisione all'udienza del 30.06.2017.

Con lodo del 31.07.2017 il Collegio Arbitrale così provvedeva: 1) "in accoglimento della domanda proposta da ND Invest di Bonanno Nunziato,



riconosce il diritto della suddetta ditta al compenso maturato per l'attività svolta in favore della EDILCOOP SALENTINA scpa e, per l'effetto, condanna quest'ultima al pagamento della complessiva somma di € 255.000,00 oltre I.V.A. ed interessi legali dalla domanda al soddisfo, a titolo di compenso professionale per l'attività di procacciamento d'affari svolta in forza del contratto denominato "accordo commerciale con mandato" stipulato inter partes in data 24 settembre 2010, per le causali così di seguito specificate:

€ 40.000,00 (salva applicazione dell'IVA e delle ritenute d'acconto secondo le previsioni di legge) a saldo del compenso maturato per l'operazione inerente all'impianto di Copertino; €120.000,00 (salva applicazione dell'IVA e delle ritenute d'acconto secondo le previsioni di legge) per intero compenso maturato per l'operazione inerente all'impianto di Castrignano dei Greci; € 95.000,00 (salva applicazione dell'IVA e delle ritenute d'acconto secondo le previsioni di legge) a saldo del compenso maturato per l'operazione inerente all'impianto di Castrì" ; 2) "rigetta la domanda di Nunziato Bonanno avente ad oggetto la rivalutazione monetaria sui compensi per le motivazioni in premessa; 3) rigetta la domanda spiegata in via riconvenzionale da EDILCOOP SALENTINA scpa per le motivazioni in premessa"; 4) "dispone infine la condanna della EDILCOOP SALENTINA scpa al pagamento in favore della ditta ND Invest di Bonanno Nunziato delle spese e compensi per il presente procedimento arbitrale che si liquidano ...".

In particolare, il collegio arbitrale, qualificata come procacciamento d'affari l'attività di intermediazione svolta dal Bonanno, ha ritenuto non applicabile nella fattispecie la disciplina di cui alla legge n. 39/1989 ed al d.lgs. n. 59/2010 che prevede l'iscrizione del mediatore nei ruoli tenuti dalle Camere di Commercio come condizione per il legittimo esercizio dell'attività.

Accertato, quindi, l'effettivo espletamento dell'attività indicata dal ricorrente, sulla base delle prove acquisite, il collegio arbitrale ha accolto la domanda nei limiti suindicati.

Avverso il predetto lodo ha proposto impugnazione la Edilcoop Salentina chiedendo, previa dichiarazione di nullità del lodo, il rigetto della domanda



formulata dal Bonanno e l'accoglimento della domanda riconvenzionale spiegata dalla predetta società.

Instaurato ritualmente il contraddittorio, si è costituita in giudizio la ND Invest di Bonanno Nunziato, che ha concluso per il rigetto dell'impugnazione.

All'udienza del 27.5.2020 le parti hanno quindi precisato le conclusioni e il Collegio ha trattenuto la causa per la decisione, concedendo i termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### **Motivi della decisione**

Con il primo motivo di gravame l'appellante deduce la nullità del lodo per contrarietà all'ordine pubblico.

In particolare, qualificata come procacciamento d'affari l'attività di intermediazione svolta dal Bonanno, il collegio arbitrale avrebbe ritenuto erroneamente, secondo l'appellante, inapplicabile nella fattispecie la disciplina di cui alla L. n. 39/1989 ed al D. Lgs. n. 59/2010 che prevede l'iscrizione del mediatore nei ruoli tenuti dalle Camere di Commercio come condizione per il legittimo esercizio dell'attività, escludendo il diritto alla provvigione in mancanza di tale iscrizione.

Disapplicando la citata normativa il lodo sarebbe stato pronunciato in violazione di norme imperative di ordine pubblico.

Il motivo è fondato.

Come statuito dalla Suprema Corte a Sezioni Unite, l'attività di procacciamento d'affari avente ad oggetto beni immobili o aziende è soggetta all'obbligo di iscrizione all'albo previsto dall'art. 2 della legge n. 39/1989 ed il suo svolgimento in difetto di tale condizione esclude, ai sensi dell'art. 6 della medesima legge, il diritto alla provvigione (Cass., Sez. Un., n. 19161/2017).

Nella fattispecie l'attività di intermediazione posta in essere dal Bonanno aveva ad oggetto la vendita di impianti fotovoltaici che costituiscono beni immobili, trattandosi di impianti, ancorati al suolo, di rilevanti dimensioni, con integrazione fra i diversi elementi ed allacciamento alla rete elettrica nazionale che determinano un collegamento con il luogo in cui l'impianto è installato,



collegamento funzionale ad una duratura utilizzazione del bene in quel determinato posto.

L'entrata in vigore del d.lgs. n. 59 del 2010 non ha fatto venir meno la preclusione alla corresponsione del corrispettivo per effetto della mancata iscrizione del mediatore, e quindi anche del procacciatore d'affari, al ruolo ovvero all'albo. L'art. 73 del decreto menzionato, infatti, ha soppresso il ruolo dei mediatori, previsto dall'art. 2 della l. n. 39 del 1989, ma, senza abrogare quest'ultima legge, ha prescritto che l'attività sia soggetta a dichiarazione d'inizio da presentare presso la camera di commercio, che, previa verifica dei requisiti autocertificati, iscrive i mediatori al registro delle imprese, se esercenti l'attività in forma imprenditoriale, e, altrimenti, nel repertorio delle notizie economiche e amministrative, assegnando la qualifica di intermediario per le diverse tipologie di attività previste dalla citata legge. Nel conseguente che l'art. 6 della predetta legge, in cui il diritto alla provvigione è legato all'iscrizione al ruolo, va interpretato nel senso che anche per i rapporti di mediazione sottoposti alla normativa prevista dal d.lgs. n. 59 del 2010, i mediatori hanno diritto a quel compenso solo se iscritti nei registri o repertori camerali (Cass., Sez. Un., n. 19161/2017).

Le norme citate sono indubbiamente norme di ordine pubblico, in quanto dettate in vista d'interessi generali (quale quello al corretto svolgimento dell'attività di intermediazione), non derogabili dalla volontà delle parti.

La disapplicazione di tali norme da parte del collegio arbitrale comporta, dunque, la nullità del lodo per contrarietà all'ordine pubblico.

Con il secondo motivo l'appellante sostiene l'insussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto al compenso in favore del Bonanno.

La mancata iscrizione di quest'ultimo negli appositi ruoli camerali escluderebbe tale diritto.

Il motivo è fondato.

Come si è visto l'esercizio dell'attività di procacciamento d'affari, quando l'affare abbia ad oggetto beni immobili, come nella fattispecie, è soggetto all'obbligo di iscrizione nei registri o repertori camerali, per cui il suo



svolgimento in difetto di tale condizione esclude, ai sensi dell'art. 6 della legge n.

39/1989, il diritto alla provvigione.

Né può attribuirsi alcuna rilevanza all'iscrizione del Bonanno nel registro delle imprese con la qualifica di "piccolo imprenditore" dal 13.6.2011, con attività prevalente di "procacciatore d'affari per l'installazione di impianti fotovoltaici", trattandosi di iscrizione diversa da quella prevista per l'attività di intermediazione immobiliare dalla legge n. 39/1989 e dal successivo d. lgs. n. 59/2010.

Pertanto la domanda proposta dal Bonanno va rigettata.

Conseguentemente gli ulteriori motivi relativi a tale domanda, formulati in via subordinata, restano assorbiti.

Con riferimento, invece, alla domanda riconvenzionale spiegata da Edilcoop Salentina, l'appellante ha eccepito la nullità del lodo per contrarietà all'ordine pubblico ed ha dedotto la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della domanda.

In particolare, il rigetto della domanda sarebbe stato determinato dall'erroneo presupposto della non necessità della iscrizione del Bonanno nei ruoli camerali per la maturazione del diritto al compenso.

Stante invece la necessità di tale iscrizione, l'appellato sarebbe tenuto alla restituzione di tutte le somme illegittimamente percepite in difetto dei presupposti di legge.

Il motivo è fondato.

Invero, la mancata iscrizione nei ruoli camerali se, da un lato, esclude il diritto al compenso del procacciatore d'affari, dall'altro comporta l'obbligo della restituzione di quanto illegittimamente percepito.

Obbligo di restituzione, peraltro, espressamente previsto dall'art. 8 della legge n. 39/1989.

Il Bonanno va, pertanto, condannato alla restituzione in favore dell'appellante dell'importo complessivo di euro 219.645,12, corrispostogli a fronte dell'emissione rispettivamente della fattura n. 1 del 14.10.2010 di euro 192.000,00, della fattura n. 3 dell'8.6.2011 di euro 22.119,99 e della fattura n. 1 del 16.2.2012 di euro 5.525,13.



Sul predetto importo complessivo sono dovuti gli interessi legali dalla domanda e sino al soddisfo.

Le spese processuali, liquidate come da dispositivo, relative al procedimento arbitrale ed al presente giudizio vanno poste a carico dell'appellato, in applicazione del principio della soccombenza.

**P.Q.M.**

- 1) Dichiara la nullità del lodo pronunciato il 31.7.2017 dal collegio arbitrale composto dagli Avv.ti Maria Pina Ferri, Federica Spina e Francesco Caldarone;
- 2) Rigetla la domanda proposta da ND Invest di Nunziato Bonanno nei confronti di Edilcoop Salentina s.c.p.a.;
- 3) Condanna ND Invest di Nunziato Bonanno al pagamento in favore di Edilcoop Salentina s.c.p.a del complessivo importo di euro 219.645,12, oltre interessi legali dalla domanda e sino al soddisfo;
- 4) Condanna ND Invest di Nunziato Bonanno al pagamento delle spese processuali, che liquida per il procedimento arbitrale in euro 8.100,00 per compensi e per il presente giudizio in euro 10.000,00 per compensi ed euro 786,00 per spese, oltre accessori di legge e di tariffa nella misura del 15%;
- 5) Condanna inoltre il Bonanno al pagamento delle spese e dell'onorario maturati in favore degli arbitri come dagli stessi liquidati, nonchè del compenso in favore della segreteria.

Lecce, 10.11.2020

IL CONSIGLIERE EST.  
(Dott. Maurizio Petrelli)

IL PRESIDENTE  
(Dott. Riccardo Mele)

