

Civile Ord. Sez. 2 Num. 20132 Anno 2022

Presidente: BELLINI UBALDO

Relatore: TRAPUZZANO CESARE

Data pubblicazione: 22/06/2022

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 15915/2018) proposto da:

DADDARIO.Biz S.r.l. (C.F.: 02683120733), in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, giusta procura a margine del ricorso, dall'Avv. Attilio Sebastio, elettivamente domiciliata in Roma, via Germanico n. 109, presso lo studio dell'Avv. Giovanna Sebastio;

- ricorrente -

contro

MURIANNI Luciano (C.F.: MRN LCN 70D05 L049C), rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'Avv. Vito Carelli, elettivamente domiciliato in Roma, via Valle Scrivia n. 8, presso lo studio dell'Avv. Paolo Cantore;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza del Tribunale di Taranto n. 3003/2017, pubblicata il 24 novembre 2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24 maggio 2022 dal Consigliere relatore dott. Cesare Trapuzzano;

letta la memoria depositata nell'interesse della ricorrente ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con decreto ingiuntivo n. 227/2012 del 13 febbraio 2012, il Giudice di Pace di Taranto ingiungeva, nei confronti di Murianni Luciano, il pagamento della somma di euro 3.025,00, in favore della Daddario.Biz S.r.l., importo dovuto a titolo di provvigione per l'attività di mediazione immobiliare svolta e conclusasi con la stipulazione di un preliminare di vendita immobiliare, in cui il Murianni figurava come promissario acquirente.

2.- Murianni Luciano proponeva opposizione e spiegava domanda riconvenzionale di risarcimento danni, sostenendo: che il preliminare stipulato era nullo, poiché l'immobile compromesso - costituito da un appartamento a suo tempo edificato dall'Istituto autonomo case popolari di Taranto - presentava delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti e non vi era congruenza con i dati catastali; che, ai fini di emendare tali difetti, i promittenti alienanti avevano conferito incarico a un tecnico, dopo aver accettato la sua proposta; che il mediatore doveva rispondere dei danni provocati all'opponente per non avere reso le informazioni dovute sulle irregolarità dell'immobile.

La Daddario.Biz S.r.l. si costituiva in giudizio e resisteva all'opposizione, contestando che l'immobile fosse affetto da irregolarità urbanistiche e rilevando comunque la validità delle intese intercorse.

Il Giudice di Pace adito, preliminarmente, dichiarava l'inammissibilità della citazione in giudizio dei terzi promittenti alienanti, avvenuta a cura dell'opponente senza autorizzazione del giudice, con la conseguente inammissibilità delle domande proposte nei loro confronti.

Nel merito, rigettava l'opposizione, confermava l'opposto provvedimento monitorio e compensava interamente tra le parti le spese di lite.

3.- Sul gravame interposto, in via principale, dalla Daddario.Biz S.r.l. e, in via incidentale, da Murianni Luciano, all'esito della costituzione dei

terzi Ruffa Eleonora ed Orlando Venuto Louisiana, il Tribunale di Taranto, con la sentenza di cui in epigrafe: 1) dichiarava inammissibili, per carenza di interesse, le domande spiegate dai terzi; 2) nel merito, in riforma della pronuncia impugnata e in parziale accoglimento dell'appello incidentale, accoglieva l'opposizione e revocava il decreto ingiuntivo opposto, dichiarando che Murianni Luciano nulla doveva alla Daddario.Biz S.r.l. in ordine alla proposta formulata il 20 settembre 2011, accettata dagli eredi Orlando, e condannando la Daddario.Biz alla restituzione, in favore del Murianni, della somma versata in esecuzione della sentenza del Giudice di Pace; 3) rigettava la domanda di risarcimento dei danni spiegata da Murianni Luciano; 4) dichiarava assorbito l'appello principale.

A sostegno dell'adottata pronuncia il Tribunale rilevava: a) che i terzi non avevano alcun interesse ad agire, in quanto le domande da questi proposte erano tese alla conferma di una statuizione già irrevocabile, poiché non investita né dall'appello principale, né da quello incidentale; b) che il diritto al compenso del mediatore sorgeva, ai sensi dall'art. 1755 c.c., se l'affare fosse stato concluso in virtù dell'opera professionale da questi prestata; c) che, al riguardo, non poteva ritenersi integrata la "conclusione dell'affare" per effetto della stipula del contratto preliminare, in quanto la condizione giuridica del bene promesso in vendita non consentiva l'esecuzione in forma specifica; d) che, difatti, nel preliminare non erano indicati gli estremi della "licenza edilizia", essendo in esso riportata la locuzione "... conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche da verificare ..."; e) che, benché l'art. 17 della legge n. 47/1985 - norma poi abrogata e riprodotta nell'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001 - prevedesse la nullità dei soli atti di disposizione di diritti reali relativi ad edifici o loro parti, ove fossero stati carenti gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 13, il preliminare di vendita immobiliare, in mancanza di tale indicazione, non poteva costituire comunque oggetto della domanda ex art. 2932 c.c.; f) che neanche la circostanza che l'immobile oggetto della

proposta di acquisto fosse passibile di sanatoria poteva essere fonte del diritto del mediatore al conseguimento della provvigione, in quanto la promessa di vendita di un immobile abusivo non integrava la "conclusione di un affare" prescritta dall'art. 1755 c.c.; g) che, appunto, il rilascio di un atto amministrativo avente ad oggetto la sanatoria di un immobile era sottratto all'autonomia negoziale di cui all'art. 1322 c.c., in quanto le pubbliche potestà, in virtù delle quali fossero stati rilasciati gli atti della P.A., erano indisponibili rispetto alle private negoziazioni; h) che, pertanto, il cliente conservava, in tale ipotesi, il pieno diritto di rinunciare alla conclusione dell'affare, senza dover neppure giustificarsi, restando in tal caso il mediatore privo del diritto di conseguire la provvigione, fatto salvo il solo rimborso delle spese ai sensi dell'art.1756 c.c., e restando altresì esclusa ogni forma di risarcimento del danno per lucro cessante; i) che la pretesa di restituzione di quanto pagato dall'appellante incidentale, in esecuzione della sentenza di primo grado, non costituiva una domanda nuova, come tale inammissibile ex art. 345 c.p.c., ma una logica conseguenza della riforma della sentenza di primo grado; l) che la domanda risarcitoria dell'appellante incidentale, avanzata sulla base dell'assenza di adeguate informazioni sulla condizione giuridica dell'immobile, doveva essere disattesa, poiché non rientrava nell'ambito della prestazione del mediatore l'obbligo di effettuare apposite indagini sulla regolarità giuridica e urbanistica del bene oggetto della promessa, salvo che ne avesse avuto espresso incarico e salvo, ovviamente, che le dette circostanze fossero state a sua conoscenza; m) che il mediatore, infatti, non rivestiva la qualità di professionista intellettuale e gli obblighi in parola erano riferibili solo ad un professionista del diritto; n) che, in conseguenza dell'accoglimento dell'appello incidentale, doveva ritenersi assorbito l'appello principale, con cui si contestava l'avvenuta compensazione delle spese di lite.

4.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a un unico motivo, la Daddario.Biz S.r.l. Ha resistito con

controricorso l'intimato Murianni Luciano, che ha proposto ricorso incidentale condizionato all'accoglimento del ricorso principale, articolato in un unico motivo.

5.- La ricorrente ha presentato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con l'unico motivo proposto la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli artt. 1755 e 1756 c.c. nonché degli artt. 17 e 40 della legge n. 47/1985 e dell'art. 2932 c.c., per avere il Giudice d'appello escluso il diritto alla provvigione, in favore del mediatore, sulla scorta della mera mancanza della dichiarazione circa la regolarità urbanistica del bene nel preliminare, carenza che avrebbe impedito, in ogni caso, l'eventuale sua esecuzione in forma specifica.

Sul punto, si deduce che la mancanza dei riferimenti nel contratto preliminare, circa la regolarità urbanistica del bene immobile, avrebbe impedito che fosse resa la pronuncia costitutiva del contratto definitivo di trasferimento, alla stregua delle risultanze del preliminare, ma non avrebbe escluso una verifica di tali condizioni prima della pronuncia.

Soggiunge l'istante che il bene immobile era stato edificato sulla scorta di un valido permesso di costruire, il che non avrebbe impedito la pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c., e - quand'anche l'immobile promesso in vendita non fosse stato commerciabile - l'affare sarebbe stato ugualmente concluso, stante la validità del preliminare, condizione, questa, che avrebbe legittimato la pretesa di pagamento della provvigione del mediatore.

1.1.- La doglianza è fondata.

1.2.- In primo luogo, conviene ripercorrere i tratti salienti del percorso motivazionale che ha indotto il Tribunale ad escludere la spettanza del diritto alla provvigione in favore del mediatore.

All'uopo, il Giudice del gravame ha valorizzato il fatto che il preliminare di vendita immobiliare, stipulato per effetto dell'intervento del mediatore, non riportasse gli estremi della "licenza edilizia" e rimandasse ad una specifica verifica circa la conformità del bene alle norme edilizie ed urbanistiche.

In ragione di questo rilievo, la sentenza impugnata, pur escludendo che il preliminare fosse nullo, posta la sua efficacia obbligatoria e non reale, ha ritenuto però che l'affare non potesse qualificarsi come "concluso" per effetto dell'intervento del mediatore, appunto perché, in presenza della rilevata irregolarità, sarebbe stato precluso procedere all'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre, alla luce del combinato disposto degli artt. 1755 e 1756 c.c.

Né, secondo il Tribunale adito in sede di impugnazione, avrebbe avuto alcuna rilevanza la possibile sanatoria dei vizi, dipendente non già dalle condotte delle parti, bensì dall'esercizio della potestà amministrativa, sulla quale la negoziazione privata non avrebbe potuto interferire. Non avrebbe, pertanto, avuto alcun peso la circostanza, cui si allude nella pronuncia, circa l'effettuazione di verifiche volte alla regolarizzazione del bene a cura dei promittenti venditori.

Sicché il mediatore non avrebbe potuto esigere la provvigione, la quale avrebbe presupposto un "affare concluso", intendendo il termine "conclusione" quale sinonimo di affare immediatamente eseguibile.

Al contempo, il Giudice d'appello ha evidenziato che, proprio alla stregua della non eseguibilità in forma specifica, le parti messe a contatto dal mediatore avevano deciso di sciogliere il vincolo giuridico sorto con l'accettazione della proposta.

1.3.- Tanto premesso, secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, al fine di riconoscere al mediatore il diritto 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 l'esecuzione specifica del negozio, nelle

forme di cui all'art. 2932 c.c., per la risoluzione ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 30083 del 19/11/2019).

Ne consegue che la provvigione spetta al mediatore anche quando questi sia intervenuto per consentire la stipula tra le parti di un contratto preliminare.

Infatti, il mediatore ha diritto al pagamento della provvigione in tutti i casi in cui le parti, per effetto del suo intervento, abbiano concluso un "affare" - e segnatamente ricade in tale nozione la stipula di un valido contratto preliminare di vendita immobiliare -, a nulla rilevando che, successivamente, le parti stesse decidano concordemente di modificare i termini dell'accordo o di sottoporre lo stesso a condizione sospensiva o di non stipulare il definitivo o di sciogliersi consensualmente dal vincolo negoziale costituito con il preliminare (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 22273 del 02/11/2010; Sez. 3, Sentenza n. 22000 del 19/10/2007; Sez. 3, Sentenza n. 18779 del 26/09/2005; Sez. 3, Sentenza n. 15161 del 06/08/2004; Sez. 3, Sentenza n. 13067 del 14/07/2004; Sez. 3, Sentenza n. 12022 del 08/08/2002; Sez. 3, Sentenza n. 6599 del 11/05/2001; Sez. 3, Sentenza n. 4111 del 22/03/2001; Sez. 3, Sentenza n. 13132 del 30/12/1997; Sez. 3, Sentenza n. 9676 del 03/10/1997; Sez. 3, Sentenza n. 2905 del 13/03/1995; Sez. 3, Sentenza n. 7400 del 16/06/1992; Sez. 2, Sentenza n. 9348 del 16/12/1987; Sez. 2, Sentenza n. 2277 del 09/04/1984; Sez. 2, Sentenza n. 2944 del 14/06/1978; Sez. 2, Sentenza n. 4856 del 10/11/1977).

1.4.- Alla stregua di quanto precede, ciò che inibisce la percezione della provvigione, a fronte della stipulazione del contratto, anche se meramente prodromico alla futura stipulazione del definitivo, è l'invalidità assoluta dell'affare. Invece, l'apposizione di una condizione sospensiva subordina il diritto alla provvigione alla verifica dell'evento dedotto in condizione, ai sensi dell'art. 1757, primo comma, c.c.

Da questa ricostruzione discende che va riconosciuto il diritto del mediatore alla provvigione in relazione alla conclusione di un preliminare di vendita di un immobile irregolare sotto il profilo edificatorio o urbanistico, costituente atto comunque valido, sul rilievo che la sanzione di nullità prevista dall'art. 40 della legge n. 47/1985 si applica ai soli atti di trasferimento comportanti effetti reali (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13260 del 09/06/2009; Sez. 3, Sentenza n. 7519 del 12/04/2005).

Ed invero, secondo l'indirizzo ormai consolidato, la sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della legge n. 47/1985 per i negozi relativi a immobili privi della necessaria concessione edificatoria trova applicazione ai soli contratti con effetti traslativi e non anche a quelli con efficacia obbligatoria (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 6685 del 07/03/2019), qual è il preliminare di vendita.

Tra l'altro, nella specie non è emerso che il bene fosse effettivamente privo del permesso di costruire, ma si è fatto esclusivo riferimento al fatto che i suoi estremi non fossero riportati nel preliminare, che rinviava a verifiche - non meglio precisate - da effettuare quanto alla sua regolarità edilizia e urbanistica.

In queste ipotesi rimane esclusa la sanzione di nullità per il successivo contratto definitivo di vendita, né è escluso che si possa far luogo alla pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c., sicché, anche nel caso in cui il preliminare abbia ad oggetto un immobile privo della concessione edificatoria, spetta egualmente al mediatore il diritto alla provvigione, essendosi costituito tra le parti un valido vincolo giuridico (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 28456 del 19/12/2013).

E, in base a tale ricostruzione, il diritto alla provvigione spetta anche ove ricorrano vizi tali da impedire la definitiva attuazione dell'affare, poiché, per effetto della conclusione di un valido contratto preliminare di compravendita, l'impossibilità di stipulazione del definitivo o di esecuzione in forma specifica, comunque, legittima la parte - che ha concluso l'affare grazie all'intervento del mediatore - ad invocare il risarcimento dei danni

(in senso contrario, la isolata e risalente Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6731 del 10/05/2002, che esclude il diritto alla provvigione ove i vizi dell'immobile non siano sanabili).

D'altronde, il Tribunale non ha affatto argomentato nei termini della previsione di una condizione sospensiva apposta al contratto, che avrebbe postergato il diritto alla provvigione. Solo in questa evenienza, ossia quando l'affare concluso per il tramite del mediatore sia soggetto ad una *condicio iuris*, rappresentata dalla necessità di un'autorizzazione amministrativa, il diritto del mediatore alla provvigione non sorge sino a quando non sia intervenuta quest'ultima, per effetto della previsione di cui all'art. 1757, comma primo, c.c. (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7332 del 26/03/2009).

Sulla scorta delle argomentazioni esposte, la mancata indicazione della licenza edilizia nel preliminare di vendita immobiliare e il rinvio a verifiche da effettuare sulla conformità edilizia e urbanistica del bene non escludevano comunque il diritto alla provvigione in favore del mediatore, grazie al cui intervento l'affare si era validamente concluso.

2.- Con l'unico motivo del ricorso incidentale condizionato, il controricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione e falsa applicazione degli artt. 1218, 1175, 1176, 1755, 1759, 1453, 1460 e 2697 c.c. nonché dell'art. 6 del d.lgs. n. 206/2005, della legge n. 39/1989 e degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c., per avere il Tribunale ritenuto che il mediatore non fosse tenuto ad informare il promissario acquirente delle circostanze di cui pure era venuto a conoscenza, che avrebbero impedito o reso meno conveniente la conclusione dell'affare.

Al riguardo, ad avviso del controricorrente, il mediatore non avrebbe potuto non rendersi conto della diversa consistenza dell'immobile promesso in vendita rispetto a quello acquistato dagli eredi Orlando con la cessione di proprietà di alloggio Gescal, quantomeno per averlo visitato e presentato ai potenziali acquirenti, tra cui il Murianni.

In questi termini, il mediatore avrebbe dovuto sapere che la proprietà promessa in vendita non poteva comprendere i giardini, che non erano di proprietà degli eredi Orlando, per non averli acquistati dallo IACP.

2.1.- La censura è infondata.

Il Tribunale ha escluso la responsabilità del mediatore ai sensi dell'art. 1759 c.c., sostenendo che la Daddario.Biz non era tenuta, e neppure abilitata, a svolgere studi sulla regolarità giuridica e urbanistica dell'atto di vendita oggetto del preliminare stipulato.

Senonché il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione, particolari indagini di natura tecnico-giuridica, al fine di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell'affare, è pur tuttavia gravato, in positivo, dall'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che è richiesta in relazione al tipo di prestazione, nonché, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle. Ne consegue che, qualora il mediatore infranga tali regole di condotta, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16009 del 24/10/2003; Sez. 3, Sentenza n. 6389 del 08/05/2001; Sez. 3, Sentenza n. 5107 del 26/05/1999).

Nella fattispecie, il fatto che nella proposta redatta dallo stesso mediatore si facesse espresso riferimento alla necessità di verificare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile lascia intendere che la società immobiliare fosse a conoscenza di possibili irregolarità o incongruenze concernenti il bene, di cui però ha prontamente informato il promissario acquirente, in osservanza del principio di correttezza, proprio secondo quanto emerge dalla dicitura riportata nella proposta.

E ciò nell'assolvimento dell'incombenza secondo cui, nella stipula di un preliminare di vendita, il mediatore ha l'obbligo di comunicare al promissario acquirente le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza richiesta in relazione al tipo di prestazione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 29229 del 12/11/2019).

Cosicché - conformemente all'assunto della pronuncia impugnata -, una volta rese queste informazioni, debitamente riportate nella proposta, il mediatore non era tenuto, in difetto di uno specifico incarico, a svolgere particolari indagini di natura tecnico-giuridica, il che lo esonerava dal rendere un quadro più approfondito della situazione edilizia e urbanistica dell'immobile, di cui non risulta che questi fosse a conoscenza.

Segnatamente, il mediatore ha fornito alla parte interessata alla conclusione dell'affare sufficienti informazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile, di cui era venuto a conoscenza, avendo rinviato al puntuale controllo sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, con la conseguenza che ha assolto l'obbligo di corretta informazione in base al criterio della media diligenza professionale, che comprende non solo l'obbligo di comunicare le circostanze note (o conoscibili secondo la comune diligenza) al professionista, ma anche il divieto di fornire quelle sulle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, sicché non può essere ritenuto responsabile per i danni sofferti dal cliente (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18140 del 16/09/2015).

Risulta altresì che i promittenti alienanti si fossero attivati per sanare le irregolarità edilizie.

Per l'effetto, in tema di responsabilità del mediatore, solo la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi, legittima il rifiuto del medesimo promissario di

Handwritten signature and scribbles on the right margin, including a large 'X' mark.

corrispondere la provvigione (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16623 del 16/07/2010) ovvero legittima, in alternativa, la richiesta di risarcimento dei danni (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6926 del 08/05/2012; Sez. 2, Sentenza n. 1102 del 14/02/1996; Sez. 3, Sentenza n. 5938 del 27/05/1993).

Nel caso di specie le informazioni sono state rese e riportate nella proposta.

3.- Alle considerazioni innanzi espresse consegue l'accoglimento del ricorso principale, nei sensi di cui in motivazione, e il rigetto del ricorso incidentale condizionato.

La sentenza impugnata va cassata, con rinvio della causa al Tribunale di Taranto in composizione monocratica, in persona di altro magistrato, che deciderà uniformandosi ai principi di diritto enunciati e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il ricorso principale, rigetta il ricorso incidentale condizionato, cassa e rinvia la causa al Tribunale di Taranto in composizione monocratica, in persona di altro magistrato, anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, 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.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 24 maggio 2022.

B