

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. N.A. ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 1376-2019 della Corte d'appello di Genova depositata l'11 ottobre 2019.

Resiste con controricorso W.S., titolare della impresa individuale P. Agenzia Immobiliare.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 2-quater, e 380 bis.1, c.p.c., nel testo applicabile ratione temporis ex D.Lgs. n. 149 del 2022, art. 35.

Le parti hanno depositato memorie.

2. Il Tribunale di Genova, con sentenza del 7 luglio 2015, condannò W.S., titolare della Promocasa Agenzia Immobiliare, al risarcimento dei danni in favore di N.A. dell'importo di Euro 10.620,00, oltre rivalutazione ed interessi, pari all'importo della provvigione corrisposta per l'acquisto di un immobile in via (Omissis). Il Tribunale dichiarò invece priva di legittimazione attiva S.F., che aveva agito insieme ad N.A., e rigettò la domanda di garanzia svolta da W.S. nei confronti della chiamata in garanzia Itas Assicurazioni s.p.a., ritenendo che la riscontrata violazione dell'art. 1759 c.c. da parte del mediatore non fosse coperta dalla polizza.

W.S. propose appello nei soli confronti di N.A. e il gravame è stato accolto dalla Corte d'appello di Genova, affermando che: 1) la circostanza che N. fosse al corrente del fatto che, in relazione all'immobile di proprietà M., era in corso l'aggiornamento catastale e urbanistico si evinceva dalla proposta irrevocabile d'acquisto sottoscritta dal N.; 2) le difformità edilizie presenti non pregiudicavano la commerciabilità del bene, il che emergeva, oltre che dalla concessione del titolo in sanatoria rilasciata dal Comune di (Omissis) in data 10 agosto 2012, dal fatto che le parti avevano potuto perfezionare la compravendita in data 23 luglio 2012, quando ancora non era stata conseguita la sanatoria; 3) nel secondo preliminare le parti avevano dato espressamente atto del fatto che la riduzione del corrispettivo (da Euro 295.000,00 ad Euro 260.000,00) veniva pattuita unicamente in funzione della circostanza che i promissari acquirenti si obbligavano a provvedere a propria cura e spese alle regolarizzazioni urbanistico edilizie (incombenti che nel primo preliminare le parti avevano invece posto a carico del promittente venditore); 4) a tale riduzione del corrispettivo non si era poi proceduto nell'atto di compravendita, perché nel frattempo il bene era stato colpito da sequestro conservativo e si era quindi "deciso di procedere alla vendita per il prezzo già convenuto e di destinare il ricavato della medesima a garanzia dei crediti e/o del loro pagamento", il che tuttavia non incide sul ravvisato adempimento dell'obbligo di informazione da parte del mediatore.

3. Deve considerarsi in via pregiudiziale che, essendo stato l'appello promosso dal convenuto W.S. verso il solo N.A., senza che l'impugnazione investisse il rapporto di garanzia con la chiamata in garanzia Itas Assicurazioni s.p.a. (nei cui confronti il convenuto era rimasto parimenti soccombente in primo grado), sia così venuto meno il vincolo di dipendenza tra la causa principale e quella di garanzia agli effetti dell'art. 331 c.p.c..

Inoltre, dichiarando il controricorrente W.S. di agire "sia in proprio" che "nella qualità di titolare" dell'impresa individuale Promocasa Agenzia Immobiliare, va precisato che ad un'impresa individuale non può evidentemente attribuirsi, tanto sotto l'aspetto sostanziale che sotto quello processuale, alcuna distinta soggettività o autonoma imputabilità dei rapporti giuridici rispetto al suo titolare.

4. Il primo motivo del ricorso di N.A. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 c.c. deducendo che il fatto che la proposta di acquisto firmata il 18 febbraio 2011 specificava che era in corso l'aggiornamento catastale e urbanistico dell'immobile non valeva ad informare il compratore delle difformità edilizie, solo in seguito accertate dallo stesso.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione della l. n. 52 del 1985, art. 29, aggiunto dal D.L. n. 78 del 2010, art. 19 (conv., con modif., nella l. n. 122 del 2010), del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 36 e della L. n. 47 del 1985, art. 40, evidenziando che l'immobile non era commerciabile.

Il terzo motivo del ricorso di N.A. denuncia la nullità della sentenza in relazione agli artt. 116 e 132, comma 2, n. 4, c.p.c. e all'art. 118 disp. att. c.p.c.: stante il rilascio del permesso in sanatoria, non si comprende perché la sentenza impugnata abbia negato l'esistenza di irregolarità che imponessero un "condono".

Il quarto motivo di ricorso deduce l'omesso esame di fatti decisivi: dalla testimonianza di M. e dall'interrogatorio di W.S. emergerebbe che quest'ultima era al corrente delle irregolarità urbanistiche - edilizie e le aveva sottaciute al N..

Il quinto motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1755 e 1759 c.c., evidenziando che il vincolo derivante dalla proposta d'acquisto e formalizzato nel preliminare del 31 marzo 2011 era stato poi del tutto modificato nel preliminare del 28 giugno 2011, sicché l'acquisto si era poi perfezionato oltre un anno dopo.

4.1. Sono fondati il primo ed il quinto motivo di ricorso, da esaminarsi congiuntamente, e il relativo accoglimento assorbe le restanti censure.

4.2. Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, il mediatore - tanto nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in modo autonomo, quanto nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico di una delle parti (c.d. mediazione atipica) - ha, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., l'obbligo di comportarsi secondo correttezza e buona fede, nel cui ambito è incluso l'obbligo specifico di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza qualificata propria della sua categoria, idonee ad incidere sul buon esito dell'affare.

Dalla lettura combinata dell'art. 1759, comma 1, c.c. con gli artt. 1175 e 1176 c.c., nonché con la disciplina dettata dalla L. n. 39 del 1989, si desume, invero, la natura professionale dell'attività del mediatore, il quale (pur non essendo tenuto, se non in forza di uno specifico impegno contrattuale, a svolgere apposite indagini di natura tecnico - giuridica) riveste comunque un ruolo che gli permette di "svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare" (L. n. 39 del 1989, art. 3, comma 1; si vedano già Cass. Sez. 3, n. 6389 del 2001; Sez. 3, n. 5107 del 1999). L'obbligo ex art. 1759, comma 1, c.c. consente di configurare la responsabilità del mediatore anche ove questi dia informazioni obiettivamente non vere su fatti di indubbio rilievo, dei quali egli non abbia consapevolezza e che non abbia controllato. In questi limiti possono rilevare, in caso di mediazione immobiliare, le informazioni afferenti alla contitolarità del diritto di proprietà, all'insolvenza di una delle parti, all'esistenza di elementi atti a indurre le parti a modificare il contenuto del contratto, ad eventuali prelazioni ed opzioni, al rilascio di autorizzazioni amministrative, alla provenienza di beni da donazioni suscettibili di riduzione, alla solidità delle condizioni economiche dei contraenti, alle iscrizioni o trascrizioni sull'immobile e alla titolarità del bene in capo al venditore. Hanno peso, in particolare, ai fini dell'obbligo di informazione di cui all'art. 1759, comma 1, c.c., le circostanze relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possano influire sia sulla prestazione del consenso al contratto, sia comunque nel senso di determinare le parti a concludere il contratto a diverse condizioni (Cass. Sez. 2, n. 15577 del 2022;

Sez. 2, n. 784 del 2020; Sez. 2, n. 27482 del 2019; Sez. 3, n. 16623 del 2010; Sez. 3, n. 5777 del 2006; Sez. 3, n. 16009 del 2003; Sez. 3, n. 6714 del 2001).

4.3. Nella specie, anche la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza di una irregolarità urbanistica o edilizia non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, rende lo stesso responsabile verso il cliente (affiancandosi tale responsabilità alla eventuale responsabilità del venditore) e può essere fatta valere dall'acquirente sia chiedendo al mediatore il risarcimento del danno, sia rifiutando il pagamento della provvigione (Cass. Sez. 3, n. 16623 del 2010; Sez. 3, n. 6926 del 2012; Sez. 2, n. 20132 del 2022).

4.4. La Corte d'appello di Genova ha escluso la responsabilità del mediatore W. nei confronti del promissario acquirente N. giacché lo stesso era stato messo al corrente già al momento della firma della proposta irrevocabile d'acquisto che per l'immobile di proprietà M. era in corso "l'aggiornamento catastale e urbanistico"; le difformità edilizie esistenti non avevano impedito il successivo rilascio di "concessione in sanatoria"; nel secondo preliminare le parti avevano dato espressamente atto della riduzione del corrispettivo pattuita in funzione dell'obbligo assunto dai promissari acquirenti di provvedere alle regolarizzazioni urbanistico edilizie, regolarizzazioni che nel primo preliminare le parti avevano invece posto a carico del promittente.

4.5. Tale ragionamento comporta una falsa applicazione dell'art. 1759, comma 1, c.c..

4.5.1. Un conto è affermare che il diritto del mediatore alla provvigione sorge anche in relazione alla conclusione di un preliminare di vendita di un immobile privo di regolarità urbanistica, sul rilievo che la sanzione di nullità prevista dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria; altro è negare che il promissario acquirente non abbia interesse ad essere informato dal mediatore della presenza di irregolarità urbanistiche e edilizie dell'immobile, seppur sanabili, trattandosi di circostanza relativa alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che può sia influire sulla prestazione del consenso al contratto, sia determinare le parti a concludere il contratto a diverse condizioni, adeguando il prezzo alla spesa da sostenere per la sanatoria. L'informazione su "l'aggiornamento catastale e urbanistico" in corso, che qui si assume resa già nella proposta di acquisto, attiene alla normale verifica di conformità dello stato di fatto dell'immobile da alienare rispetto ai dati planimetrici ed ai titoli edilizi abilitativi rilasciati, ma non rileva quale comunicazione della presenza di irregolarità edilizie o urbanistiche sostanziali.

4.5.2. Come si è già osservato, il contenuto della responsabilità del mediatore agli effetti dell'art. 1759 c.c. è il risarcimento dei danni. La parte che sarebbe tenuta a corrispondere la provvigione, a norma dell'art. 1755 c.c. (e dunque allorché l'affare sia stato concluso per effetto dell'intervento del mediatore), può, peraltro, far valere l'inadempimento dell'obbligo di informazione proprio per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione (Cass. Sez. n. 5938 del 1993). In ogni caso, il mediatore che non abbia adempiuto all'obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della diligenza professionale, è responsabile per i danni sofferti dall'interessato (Cass. Sez. 3, n. 16009 del 2003; Sez. 3, n. 6389 del 2001; Sez. 3, n. 5107 del 1999).

Secondo quanto si osserva in dottrina, ed è stato talvolta riconosciuto altresì in giurisprudenza, la responsabilità del mediatore ex art. 1759 c.c. non trova un suo presupposto indefettibile nell'avvenuta conclusione dell'affare (Cass. Sez. 3, n. 1160 del 1973). La norma non distingue, del resto, fra circostanze idonee a favorire o a pregiudicare l'affare, e le parti ben potrebbero subire un danno conseguente alla violazione dell'obbligo di informazione gravante sul mediatore anche per non aver stipulato un contratto che si sarebbe rivelato conveniente.

Allorché l'affare sia comunque concluso, la responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace (indipendentemente dalla eventuale responsabilità concorrente della controparte contrattuale: Cass. Sez. 2, n. 1102 del 1996) può correlarsi al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state effetto del deficit informativo subito, o anche all'importo della provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente. In tale evenienza (affare concluso), il riscontro dell'adempimento del dovere di informazione esigibile nei confronti del mediatore va compiuto con esclusivo riferimento al momento stesso del perfezionamento dell'accordo, che è poi lo stesso in cui, ai sensi dell'art. 1755 c.c., sorge il diritto alla provvigione, ossia quando fra le parti messe in contatto dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna ad agire per l'esecuzione del contratto stesso, 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. Sicché, nella specie, detto riscontro doveva essere effettuato dai giudici del merito avendo riguardo al momento della accettazione della proposta di acquisto del 18 febbraio 2011, che avesse conclamato l'incontro della volontà delle parti diretto a creare il vincolo giuridico costituito dall'assunzione dell'impegno alla futura stipula del contratto definitivo in base agli elementi essenziali individuati. La sopravvenuta conoscenza delle difformità dell'immobile acquisita dal promissario acquirente all'atto del "secondo preliminare", desunta proprio dalla modificazione delle condizioni dell'affare rispetto al vincolo inizialmente pattuito, costituisce conferma del rilievo della originaria carenza informativa attribuibile al mediatore, e non del corretto adempimento dell'obbligo gravante su quest'ultimo.

4.5.3. Quanto al profilo particolare del coordinamento della responsabilità del mediatore ex art. 1759, comma 1, c.c. con la responsabilità del venditore per la violazione dell'impegno traslativo del diritto sulla cosa alienata, alla stregua della specifica disciplina delle garanzie e degli inadempimenti del contratto di compravendita, se, come detto, non possono esigersi dal mediatore specifiche indagini di natura tecnico-giuridica in ordine alla veridicità della dichiarazione del venditore circa la libertà dell'immobile e l'inesistenza di pesi od oneri, non di meno egli deve comunicare alle parti le circostanze dell'affare conosciute o conoscibili, nei sensi già indicati, ed astenersi dal fornire informazioni non controllate.

Il mediatore, d'altro canto, interviene nelle fasi del procedimento di formazione del contratto di compravendita immobiliare antecedenti all'intervento del notaio ed all'espletamento dei controlli cui quest'ultimo è deputato, e la qualificazione professionale del mediatore giustifica, perciò, che lo stesso abbia verso le parti della trattativa preliminare obblighi di fornire le informazioni note e divieti di fornire informazioni non veritiere e di reticenza.

La considerazione che il promissario acquirente, denunciando la responsabilità del promittente venditore per la violazione dell'impegno traslativo assunto, possa utilmente sperimentare i mezzi di tutela di carattere generale che consentono il mantenimento dell'equilibrio del rapporto economico di scambio previsto nella promessa di vendita o nel contratto definitivo, non induce ad escludere in radice l'astratta risarcibilità dei danni ulteriori, per le spese sostenute o i costi inutilmente subiti, che siano altresì conseguenza immediata e diretta della responsabilità del mediatore per la mancata o inesatta informazione del compratore.

5. Possono pertanto enunciarsi i seguenti principi di diritto.

Il mediatore, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni; ne consegue che, ove l'affare sia concluso, può sussistere la responsabilità risarcitoria del mediatore in

caso di mancata informazione del promissario acquirente circa l'esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative all'immobile oggetto della promessa di vendita, dovendosi comunque verificare l'adempimento di tale dovere di informazione da parte del mediatore con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dell'affare.

Allorché l'affare sia concluso, la responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace può correlarsi al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state effetto del deficit informativo subito (indipendentemente dalla eventuale responsabilità concorrente della controparte contrattuale, quale, nella specie, quella del venditore per la violazione dell'impegno traslativo, che possa consentire al compratore di sperimentare i mezzi di tutela finalizzati al mantenimento dell'equilibrio del rapporto di scambio), o anche all'importo della provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente.

6. Il primo ed il quinto motivo di ricorso vanno perciò accolti, restando assorbiti i restanti motivi, e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi al principio enunciato e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo ed il quinto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 20 aprile 2023.

Depositato in Cancelleria il 2 maggio 2023.