
Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Ragione più liquida: nonostante l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dal convenuto si può analizzare il merito della domanda attorea

Il principio della "ragione più liquida" impone un approccio interpretativo volto a prediligere la verifica delle soluzioni più aderenti alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzate dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre. In applicazione di tale principio il giudice può, nonostante l'eccezione preliminare di carenza di legittimazione passiva sollevata dal convenuto, analizzare il merito della domanda attorea, la quale non può trovare accoglimento.

Tribunale di Monza, sezione prima, sentenza del 12.1.2016, n. 66

...omissis...

Con citazione ritualmente notificata, xx ha convenuto in giudizio innanzi a questo xxxxxx deducendo che:

xxxxxx

- in tale data l'attore veniva convocato presso gli uffici della xxxx la consegna della copia del compromesso controfirmata per accettazione da parte del venditore e in tale occasione gli veniva riferito che sull'immobile gravavano pesi ulteriori rispetto alla sola ipoteca volontaria a favore della banca e gli veniva consegnato una "copia della proposta accettata dai venditori, ma con l'aggiunta che precisava la presenza di ulteriori vincoli", senza l'avvertimento da parte del mediatore della "aggiunta" di tale documento;
- nel corso delle trattative che avevano portato alla stesura della proposta di acquisto tale situazione era stata sottaciuta dai venditori e dal mediatore;
- oltre alle iscrizioni ipotecarie indicate nella proposta immobiliare l'attore veniva a conoscenza di ulteriori iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, tra cui un'iscrizione di 5. grado a favore di Equitalia per imposte non versate, che giustificavano a suo di re il suo rifiuto di proseguire nell'acquisto dell'immobile con la stipula del contratto definitivo;
- con missiva del 2.8.2008, l'attore a mezzo del proprio legale, considerato il comportamento contrario a buona fede dei promittenti venditori, manifestava la volontà di pervenire alla risoluzione consensuale del contratto ed intimava i venditori di provvedere alla restituzione della caparra già versata; Parte attrice, alla luce di tali circostanze, ha chiesto di accertare che il contratto inter partes "non si è affatto concluso" o, in subordine, dichiararne la risoluzione per fatto e colpa dei convenuti e, per l'effetto, condannare questi ultimi in solido al pagamento della somma di € 5.000,00 a titolo di restituzione della caparra e di ulteriori € 5.000,00 come risarcimento del danno.

Regolarmente costituiti in giudizio, i convenuti xxxxx in capo all'attore delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile oggetto di vendita ed eccependo il comportamento contrario ai canoni di buona fede e correttezza dell'attore che avrebbe inopinatamente scelto di ritirarsi dall'affare dopo aver firmato la proposta irrevocabile di acquisto.

Si è costituito in giudizio xxxxxx, il quale ha eccepito, in via preliminare, la propria carenza di legittimazione passiva e, nel merito, ha chiesto il rigetto delle domande attoree svolte nei propri confronti, in quanto la mancata stipulazione del contratto definitivo non era dipeso da comportamenti negligenti o superficiali del mediatore, che anzi aveva immediatamente reso edotto il compratore dello stato in cui si trovava l'immobile.

Successivamente allo scambio delle memorie 183 c. 6 c.p.c., il Giudice Istruttore invitava le parti a precisare le conclusioni e la causa, senza svolgimento di attività istruttoria, perveniva al Tribunale per la decisione.

La domanda attorea è infondata per i motivi di seguito delineati e deve pertanto essere rigettata.

Deve essere preliminarmente osservato che la proposta irrevocabile d'acquisto accettata dai promittenti venditori in data 4.7.2008 aveva già valore di contratto preliminare.

Tale conclusione è conseguenza di quanto testualmente indicato alla pagina 2 del documxxxxxxxxnto a) attoreo, al punto "Conclusione del contratto", ove si legge testualmente che " la presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare) non appena il proponente avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del venditore; tale comunicazione potrà avvenire tramite ritiro da parte del proponente della copia accettata e/o mediante ricezione dell'avviso dell'avvenuta accettazione comunicata dall'Agente Immobiliare anche tramite telegramma, raccomandata

o fax (...)", nonchè a pagina 1 al punto "Condizioni di pagamento" ove si legge che al momento della conclusione del contratto (rectius: contratto preliminare) " la somma al punto b) da deposito fiduciario diverrà caparra confirmatoria". Era infine prevista la data del rogito entro il 25.2.2009.

Ciò posto, in diritto, vanno premessi due principi normativi di cui occorre far governo nel caso di specie.

Il primo è che la legge assicura al promissario acquirente, il quale scopra l'esistenza di gravami reali (fra cui garanzie ipotecarie e pignoramenti) sul bene promesso in vendita, una doppia tutela onde far valere il proprio diritto all'acquisto del bene libero da vincoli.

Da un lato, l'art. 1482 cod. civ. (la cui applicabilità analogica al contratto preliminare è costantemente affermata dalla giurisprudenza della Suprema Corte: cfr. Cass. nn. 3565/02, 15380/00, 9498/94 e 4450/82) prevede, infatti, la facoltà per il compratore di sospendere il pagamento del prezzo e di richiedere al giudice la fissazione di un termine per la purgazione dell'immobile, dalla cui infruttuosa scadenza consegue la risoluzione di diritto del contratto.

Dall'altro, il promissario acquirente può invece ricorrere alla tutela generale apprestata dall'art. 1453 cod. civ. per l'ipotesi di inadempimento dei contratti sinallagmatici, oppure - laddove abbia corrisposto una somma a titolo di caparra confirmatoria - recedere dal preliminare secondo quanto previsto dall'art. 1385 co. 2. cod. civ., qualora allegghi la sussistenza di quell'inadempimento di non scarsa importanza che solo può giustificare lo scioglimento unilaterale o la risoluzione del contratto (art. 1355 cod. civ.) (Cfr. fra le altre Cass. n. 19097 del 2/9/2009).

Tuttavia, anche nel caso in cui il promissario acquirente opti per l'azione di risoluzione o per il recesso, tali rimedi vanno pur sempre inquadrati in una fattispecie contrattuale ancora in via di perfezionamento, tale per cui - nella sequenza fra l'impegno preliminare a concludere un contratto traslativo e la vendita vera e propria del bene promesso - è a quest'ultimo momento che deve valutarsi l'intervenuta attuazione o meno, da parte del proprietario, del proprio impegno a trasferire un immobile libero da iura in re al iena.

Ciò comporta che il promissario acquirente può ritenersi legittimamente receduto (o aver adito l'autorità giudiziaria in risoluzione) in un momento anteriore, in quanto già allora risulti con chiarezza che il promittente venditore non è in grado di purgare il bene entro la data prevista per il contratto definitivo, o addirittura si rifiuti di farlo.

La giurisprudenza della Suprema Corte ha infatti in più occasioni avuto modo di affermare che "in tema di vendita di cosa gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramenti o sequestri non dichiarati dal venditore, l'art. 1482 cod.civ., nel facultare il compratore a sospendere il pagamento del prezzo nonchè a chiedere al giudice di fissare un termine per la liberazione dell'immobile, non esaurisce i rimedi a disposizione dell'acquirente in quanto gli concede soltanto un rimedio alternativo ad ulteriore rafforzamento della sua posizione contrattuale, senza precludergli la possibilità di esperire l'azione di risoluzione ove ne ricorrano gli estremi, ivi compreso quello della non scarsa importanza dell'inadempimento (cfr. Cass., Sez. 2, ordinanza n. 14583 del 30/07/2004). E', pertanto, necessario, nelle ipotesi come quella in esame - ove si sia in presenza della deduzione di contrapposti inadempimenti - procedere ad una valutazione comparativa ed unitaria dei comportamenti delle parti, al

fine di stabilire se sussista l'inadempimento di una delle parti che legittimi la risoluzione ai sensi degli artt. 1453 e 1455 cod. civ.

La valutazione della gravità dell'inadempimento spetta al giudice sulla base dell'esame dei fatti e delle prove inerenti il processo attraverso un apprezzamento complessivo delle reciproche condotte (cfr. tra le tante, Cass., n. 14378 del 2004; Cass., n. 10454 del 2003; Cass., n. 67 56 del 2003).

Tanto premesso, occorre rilevare che parte convenuta ha allegato e documentalmente provato non solo la circostanza che da tempo i sig.ri N. e C. avevano preso contatti con le varie banche creditrici allo scopo di definire le situazioni debitorie in essere, ma ha anche prodotto documentazione attestante l'intervenuta definitiva vendita dell'immobile in oggetto in data 15.12.2008 (quindi pochi mesi dopo le trattative in corso con l'attore) mediante regolare rogito notarile e corresponsione del prezzo di vendita con contestuale estinzione delle gravanti ipoteche (doc. 4 parte convenuta).

Occorre, inoltre, considerare che nella copia della proposta irrevocabile di acquisto sottoscritta dall'attore era previsto espressamente che l'immobile " dovrà essere libero da oneri e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie " " al momento dell'atto notarile " .

Applicando dunque i principi sopra riportati al caso concreto, ritiene il Tribunale che le domande svolte dall'attore non meritino accoglimento, poichè alla luce delle emergenze documentali è emerso che, al momento della scoperta da parte dell'acquirente delle iscrizioni pregiudizievoli, l'inadempimento dei venditori non fosse di tale gravità da legittimare la risoluzione.

È infatti criticabile il comportamento di chi non metta in condizione la propria controparte contrattuale di dimostrare la propria buona fede e, in particolare, di risolvere un eventuale problema insorto e addivenire così ad un risultato utile per entrambe le parti.

Risulta, invero, che l'attore abbia inviato una sola comunicazione alla controparte in data 2.8.2008 alla quale non ha fatto seguito nessun altro tentativo di contatto, fino alla notifica dell'atto di citazione intervenuta a distanza di circa cinque anni dai fatti di causa.

Inoltre, proprio la liberazione dei vincoli e dei pesi gravanti sull'immobile contestualmente alla stipula del contratto definitivo tra i convenuti e i sig. xxxxxxxx e xxxxxxxx una circostanza (non contestata dall'attore e pertanto da ritenersi pacificamente ammessa ai sensi dell'art. 115 c.p.c.) che porta il Tribunale a ritenere la probabilità di un esito simile nel caso parte attrice avesse scelto di chiedere, ai sensi dell'art. 1482 c.c., la liberazione delle ipoteche, con conseguente impossibilità di valutare in termini di sufficiente gravità l'inadempimento dei convenuti promittenti venditori.

Conseguentemente, esclusa la gravità dell'inadempimento dei convenuti promittenti venditori, le domande attoree svolte nei loro confronti devono essere respinte.

Parimenti devono essere rigettate, poichè infondate, le domande svolte nei confronti del xx

Nonostante l'eccezione preliminare di carenza di legittimazione passiva sollevata dal xxxxxxxx il Tribunale ritiene di dover fare applicazione del principio della "ragione più liquida", il quale, come è noto, impone un approccio interpretativo volto a prediligere la verifica delle soluzioni più aderenti alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzate dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla

base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre. (Cass, Sentenza n. 12002 del 28/05/2014).

Venendo, dunque, al merito, la domanda attorea svolta nei confronti del mediatore Z non può trovare accoglimento.

Si deve, infatti, osservare che " In tema di responsabilità del mediatore, non rientra nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della prestazione ai sensi dell'art. 1176 cod. civ., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico, dovendosi ritenere e pertanto che in caso di intermediazione in compravendita immobiliare, non può considerarsi compreso nella prestazione professionale del mediatore l'obbligo di accertare, previo esame dei registri immobiliari, la libertà dell'immobile oggetto della trattativa da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (cfr. Cass. n. 19075/2012).

Nel caso di specie, non può ritenersi che l'agenzia immobiliare convenuta, nè il singolo mediatore persona fisica xxxxxxxxxxxx avessero uno specifico obbligo nelle verifiche tecniche o ipotecarie riguardanti l'immobile.

Conformemente al ruolo tradizionale dell'agente immobiliare, xxxxxx essa xxx., aveva assunto l'obbligo di mettere in contatto i contraenti onde favorire l'instaurazione di trattative suscettibili di sfociare nella conclusione del contratto di compravendita immobiliare e di comunicare loro i fatti e le circostanze note o conoscibili con la buona diligenza, non essendo risultata l'assunzione di specifico incarico di fare ricerche.

Non è infatti possibile estendere al mediatore responsabilità che sono tipiche di altre figure professionali, non essendo il mediatore il soggetto deputato a garantire la regolarità formale della compravendita, funzione questa che viene normalmente assegnata al notaio.

Inoltre, l'art. 1759 c.c. affida al mediatore il compito di "comunicare" (e non garantire) alle parti le circostanze "note", ovvero quelle di cui sia a conoscenza con l'uso della diligenza professionale proprie dello specifico incarico conferito, senza alcun obbligo di indagare per apprendere circostanze diverse da quelle conosciute attraverso il compimento di accertamenti di natura tecnico giuridica, quali le visure catastali e ipotecarie, al di fuori di uno specifico incarico ad hoc (cfr. Cass. civ. n. 7630/2002, n. 16009/2003, n. 13767/2004; Cass. civ. 18 gennaio 2006, n. 822).

Nel caso di specie, non è emerso il conferimento di alcun incarico specifico in capo al mediatore immobiliare nè l'attore ha formulato istanze istruttorie ammissibili sul punto.

Con riferimento alle spese, in applicazione del principio di soccombenza, xxxxxxxx deve essere condannato a rifondere nei confronti di xx spese del presente giudizio che si liquidano come in dispositivo ai sensi del Dxxxxxxx n. 55/2014, scaglione fino ad € 26.000, esclusa la fase istruttoria.

p.q.m.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte xxxxx nei confronti di xxx proposte xxx; condanna xxx a rifondere ai convenuti le spese di lite sostenute, che si liquidano in € 2.100,00 per compensi in favore di xxx ed € 2.100,00 per compensi in favore xxxxx distrazione ex art. 93 c.p.c. delle spese in favore del procuratore antistatario. Sentenza provvisoriamente esecutiva.