

Civile Ord. Sez. 2 Num. 15577 Anno 2022

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 16/05/2022

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati

Oggetto: mediazione

Rosa Maria Di Virgilio - Presidente -

Patrizia Papa - Consigliere -

R.G.N. 651/2018

Giuseppe Fortunato - Consigliere Rel.-

Cron.

Giuseppe Dongiacomo - Consigliere -

C.C. - 23.2.2022.

Chiara Besso Marcheis - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 651/2018 R.G. proposto da

NATALI ANGELO, rappresentato e difeso dall'avv. Cristina Bassani, con domicilio eletto in Milano, Via Visconti di Modrone n. 12.

- RICORRENTE -

contro

GIO' & GIO' S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv. Fabrizio Porta, con domicilio in Magenta, Via Roma n. 104.

- CONTRORICORRENTE -

e

IMMOBILIARE NATALI S.A.S. DI NATALI ANGELO E C., in persona del legale rappresentante p.t..

- INTIMATA -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 2342/2017, pubblicata in data 30.5.2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 5.4.2022 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE



1. La GIO' & GIO' s.r.l. ha evocato in giudizio dinanzi al tribunale di Milano l'Immobiliare Natali s.a.s e il socio accomandatario Angelo Natali, esponendo che, nel novembre 2007, aveva conferito alla società convenuta un incarico di mediazione per l'acquisto di un immobile ad uso commerciale e di due garage, siti in Legnano, Corso Sempione.

Successivamente aveva sottoscritto un contratto preliminare di vendita con la Iniziative Varesine S.r.l., proprietaria dei beni, versando alla società mediatrice un acconto sulle provvigioni di € 5000,00, ma il trasferimento non era andato a buon fine, poiché l'immobile era stato già ceduto in leasing a terzi e la venditrice era stata poi dichiarata fallita con sentenza del tribunale di Busto Arsizio del 30.4.2009.

Ha chiesto la restituzione dell'acconto e il risarcimento del danno, pari al doppio della caparra, contestando alla mediatrice di non averla informata sulla situazione del bene e sullo stato di decozione della Iniziative Varesine s.r.l.

Angelo Natali si è costituito, instando per il rigetto delle domande e per la condanna della GIO' & GIO' s.r.l. al pagamento di €. 10.000,00 oltre interessi moratori, a titolo di saldo della provvigione.

All'esito, il tribunale ha accolto la domanda principale e ha condannato l'Immobiliare Natali e Angelo Natali al risarcimento del danno, respingendo la domanda di restituzione dell'acconto e la riconvenzionale di pagamento delle provvigioni.

La sentenza, impugnata dal Natali, è stata confermata in appello.

La Corte distrettuale di Milano ha ritenuto che la mediatrice avesse violato gli obblighi informativi imposti dall'art. 1759 c.c., avendo ommesso di informare la promissaria acquirente che l'immobile era



stato già alienato in data 4.7.2007, rendendo impossibile la conclusione del contratto definitivo di vendita.

Ha respinto la domanda di pagamento del saldo delle provvigioni, sostenendo che l'affare non poteva ritenersi concluso, dato che il bene era stato alienato prima della stipula del preliminare (perfezionato il 23.11.2007) e ha infine confermato la condanna dei mediatori al risarcimento del danno, ritenendo provato il versamento della caparra.

La cassazione della sentenza è chiesta da Angelo Natali con ricorso in tre motivi, illustrato con memoria.

La Giò & Giò resiste con controricorso.

L'Immobiliare Natali s.a.s. non ha svolto difese.

2. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 1175, 1176 e 1759 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., sostenendo che non è esigibile dal mediatore alcuna verifica sulla titolarità dei beni oggetto dell'affare intermediato e che la Iniziative Varesine, promittente venditrice, era società notoriamente solida ed affidabile, proprietaria di un vasto complesso immobiliare, non essendone prevedibile il successivo fallimento.

Il motivo è infondato.

Il mediatore è un operatore specializzato e, come tale, è tenuto, nello svolgimento della sua attività, ad osservare la diligenza qualificata, coerente con la qualifica posseduta, secondo quanto prescrive l'art. 1176 c.c., essendo obbligato a comunicare alle parti le circostanze a lui note e quelle conoscibili, capaci di incidere sul buon esito della mediazione.

Nello specifico, è logicamente evidenziato in sentenza che la Natali s.a.s. era in condizione di verificare, mediante la semplice consultazione dei registri immobiliari che - al momento della stipula del preliminare - il bene non era più nella disponibilità della



promittente venditrice, e che, ove la Giò & Già fosse stata informata, non avrebbe sottoscritto il contratto, né avrebbe versato la caparra alla controparte, poi dichiarata fallita.

Non può darsi continuità all'orientamento secondo cui, in mancanza di specifico incarico, il mediatore non sarebbe tenuto a verificare la sussistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o di consultare i registri immobiliari (cfr., da ultimo, Cass. 8849/2017; Cass. 15274/2006; Cass. 822/2006).

L'art. 1759, comma 1, c.c. impone un particolare obbligo informativo la cui ampiezza deve conformarsi alla natura professionale dell'attività del mediatore e che ricomprende tutte le notizie che questi è in grado di acquisire mediante le ordinarie visure presso i pubblici registri (cfr. Cass. 27482/2019) o le usuali verifiche volte ad assicurare la valutazione e la "sicurezza" dell'affare, non potendo neppure escludersi, in linea di principio, l'esigibilità di una più penetrante verifica degli elementi rilevanti sulla valutazione e sicurezza dell'affare, ove esso presenti - in concreto - particolari caratteristiche che impongano un più inteso sforzo di approfondimento (Cass. 4126/2001).

È principio che questa Corte ha anche recentemente ribadito secondo cui 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, la quale costituisce in realtà un mandato), ha l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede, e di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza da lui esigibile.

Tra queste ultime rientrano necessariamente, nel caso di mediazione immobiliare, le informazioni sulla eventuale contitolarità del diritto di proprietà in capo a più persone,



sull'insolvenza di una delle parti, sull'esistenza di circostanze in base alle quali le parti avrebbero concluso il contratto con un diverso contenuto, su eventuali prelazioni ed opzioni (Cass. 5938/1993), sul rilascio delle autorizzazioni amministrative (Cass. 8374/2009), sulla provenienza dei beni da donazioni suscettibili di riduzione (Cass. 965/2019), sulla solidità delle condizioni economiche dei contraenti (Cass. 20512/2019), sulla presenza di iscrizioni o trascrizioni sull'immobile (Cass. 27482/2019) e dunque anche sulla titolarità del bene in capo alla parte venditrice (Cass. 16382/2009).

3. Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 1755 e dell'art. 1478 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., sostenendo che la Corte di merito abbia infondatamente respinto la domanda di pagamento della provvigione benché l'affare fosse stato concluso per effetto dell'opera del mediatore, tanto più che il fatto che la venditrice non fosse più titolare del bene non era ostativo per la conclusione della vendita.

Il motivo è fondato.

E' emerso in fatto che, tramite l'intervento della società ricorrente, la Gio & Giò s.r.l. aveva sottoscritto un contratto preliminare di vendita, rimasto inesequito.

Ciò nonostante, la Corte territoriale ha ritenuto che l'affare non potesse ritenersi effettivamente concluso ai fini del riconoscimento delle provvigioni, poiché il bene era stato alienato prima che la Gio & Giò sottoscrivesse il preliminare di acquisto (cfr. sentenza, pag. 6).

Questa Corte ha più volte affermato che, agli effetti dell'art. 1755, comma primo, c.c., è sufficiente che, tra le parti poste in contatto dal mediatore, sia venuto in essere un vincolo giuridico che abiliti



ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno.

Il diritto alla provvigione sorge quindi già in caso di stipula di un contratto preliminare (Cass. 30083/2019; Cass. 22273/2010; Cass. 7994/2009; Cass. 11467/2001) ed è innegabile che, anche nel caso in esame, il perfezionamento della promessa di vendita legittimava la resistente a pretendere il risarcimento del danno dalla controparte, resasi inadempiente, e ad insinuare il credito al passivo fallimentare.

L'affare intermediato doveva – quindi – ritenersi concluso, dovendosi per contro dar rilievo alla violazione degli obblighi informativi del mediatore, quale difesa idonea a paralizzare la richiesta di pagamento della provvigione ai sensi dell'art. 1460 c.c. (Cass. 5777/2006; Cass. 18515/2009; Cass. 6926/2012; Cass. 4415/2017), tenendo conto delle contestazioni che la Giò & Giò aveva formulato in tal senso già nella citazione introduttiva, anche invocando la restituzione degli acconti versati.

Competerà al giudice del rinvio stabilire se la domanda di pagamento fosse meritevole di accoglimento nonostante l'inadempimento della mediatrice, valutandone la gravità e il rapporto di proporzione rispetto al rifiuto di corrispondere il corrispettivo per l'intermediazione prestata.

4. Il terzo motivo denuncia la violazione dell'art. 1227, comma secondo e dell'art.2697 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 c.c., sostenendo che la Corte di merito abbia disposto il risarcimento del danno in misura pari alla caparra versata alla promittente venditrice, benché non vi fosse prova del pagamento, occorrendo la dimostrazione di un esborso effettivo, non accertabile in base a meri criteri probabilistici.



L'ammontare del risarcimento liquidato in primo grado andava in ogni caso ridotto, considerato che la Gio & Giò non aveva coltivato le istanze di rimborso della caparra.

Il motivo è infondato.

Nel ritenere dimostrato il pagamento della caparra, la Corte di merito ha ritenuto non solo probabile, ma pienamente dimostrato l'effettivo pagamento della caparra (cfr., sentenza, pag. 9, rigo 11), sulla base di una pluralità di elementi convergenti, con ricorso al ragionamento presuntivo.

Appaiono valorizzate la previsione del preliminare che imponeva il versamento contestualmente alla sottoscrizione del contratto, la consegna di un assegno per l'importo della caparra, il rilascio di fattura ad opera della promittente venditrice e dunque circostanze attinenti alla concreta attuazione degli impegni, ritenute idonee a comprovare il fatto materiale dell'esborso (integrante il danno risarcibile), in cui la regola probatoria "del più probabile che non" è evidentemente invocata per convalidare - secondo l'id quod plerumque accidit - la significatività dei descritti fatti secondari in funzione della prova del pagamento della caparra, in assenza di elementi contrari che inficiassero la significatività delle suddette circostanze (la prova contraria cui allude genericamente il giudice territoriale).

L'art. 2729 c.c. dispone, infatti, che le presunzioni non stabilite dalla legge sono lasciate alla "prudenza del giudice", esigendo che l'inferenza logica dal fatto secondario (fatto noto) al fatto principale (fatto ignoto) sia effettuata sulla base di una regola d'esperienza logicamente plausibile, dalla quale sia possibile ritenere che il fatto secondario deponga, con un grado di probabilità più o meno alto, per l'esistenza del fatto principale (Cass. 9054/2022).



Per la configurazione di una presunzione giuridicamente valida ai sensi degli artt. 2727 e 2729 c.c., non occorre che tra il fatto noto e quello ignoto sussista un legame di assoluta ed esclusiva necessità causale, ma è sufficiente che il fatto da provare sia desumibile dal fatto noto - in forza di una regola d'esperienza - come conseguenza meramente probabile, secondo un criterio di normalità (Cass. 22656/2011).

E' senz'altro indubbio che il giudice può trarre il suo libero convincimento dall'apprezzamento discrezionale degli elementi indiziari prescelti, purché dotati dei requisiti legali della gravità, precisione e concordanza, mentre è da escludere che possa attribuirsi valore probatorio ad una presunzione fondata su dati meramente ipotetici (Cass. 2632/2014), così come costituisce violazione dell'art. 2729 c.c. l'aver assegnato valenza indiziaria a circostanze prive di gravità, precisione e concordanza, (Cass. s.u. 8053/2014).

Il punto è però che nessuna specifica e argomentata censura solleva il ricorso riguardo alla correttezza del ragionamento presuntivo e all'effettiva sussistenza dei requisiti di convergenza e gravità che devono caratterizzare gli indizi ai sensi dell'art. 2729 c.c., sia singolarmente, che valutati gli uni in rapporto agli altri, per cui sul punto non è consentito alcun sindacato.

Riguardo al dovere della società danneggiata di attivarsi per eliminare le conseguenze pregiudizievoli dell'illecito, correttamente la pronuncia ha precisato che era onere della ricorrente provare la colpevole inerzia della controparte nell'avviare le iniziative di recupero della caparra.

Ai sensi dell'art. 1227, comma secondo, c.c., grava sul debitore responsabile del danno l'onere di provare la violazione, da parte del danneggiato, del dovere di correttezza impostogli dalla norma e



l'evitabilità delle conseguenze dannose cagionate dall'inadempimento, trattandosi di circostanza che osta all'accoglimento della pretesa risarcitoria ed è oggetto di un'eccezione in senso stretto (Cass. 5883/2000; Cass. 9137/2013; Cass. 23148/2014).

E' – in conclusione – accolto il secondo motivo di ricorso, con rigetto delle altre censure.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo di ricorso, respinge le altre censure, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Suprema Corte di Cassazione, in data 5.4.2022.

IL PRESIDENTE

Rosa Maria Di Virgilio

