



MEDIAZIONE - RESPONSABILITÀ DEL MEDIATORE.

CASS. CIV., SEZ. II, 6 NOVEMBRE 2012, N. 19075.

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 c.c., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico, dovendosi ritenere 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.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Dott. SCHETTINO Olindo | - Presidente - |
| Dott. BURSESE Gaetano Antonio | - Consigliere - |
| Dott. MIGLIUCCI Emilio | - Consigliere - |
| Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria | - rel. Consigliere - |
| Dott. FALASCHI Milena | - Consigliere - |

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 28650-2010 proposto da:

IMMOBILIARE MARINI DI GINOBILE PATRIZIA SAS (OMISSIS), IN PERSONA DEL LEGALE RAPP. TE P.T. E SOCIO ACCOM. RIO G.P. elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE TRASTEVERE 259, presso lo studio dell'avvocato BARTOLI PIER LUIGI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato MINELLA DARIO;

- ricorrente -

contro

T.D.D. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, P.LE CLODIO 14, presso lo studio dell'avvocato GRAZIANI ANDREA, rappresentata e difesa dall'avvocato BORGNA LAURA;

- controricorrente -

nonchè contro



L.E.S., M.V.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 520/2010 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 14/04/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 29/02/2012 dal Consigliere Dott. SAN GIORGIO MARIA ROSARIA;

udito l'Avvocato Bartoli Pierluigi difensore della ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Colucci Angelo con delega depositata in udienza dell'Avv. Borgna Laura difensore della controricorrente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO ROSARIO GIOVANNI che ha concluso per l'accoglimento del ricorso, in subordine la rimessione alle S.U..

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Con atto di citazione notificato in data 4 aprile 2004, T. D.D. convenne in giudizio innanzi al Tribunale di Novara - Sez. distaccata di Borgomanero, la Immobiliare Marini s.a.s. di G. P., esponendo che, insieme al defunto marito, aveva stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare relativo ad una villetta con relativo terreno pertinenziale in (OMISSIS), di proprietà di M.V., versando a titolo di caparra confirmatoria la somma di L. 10.000.000, contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, in data 5 agosto 2000, la somma di L. 40.000.000 l'8 agosto 2000, la somma di L. 100.000.000 il 24 agosto 2000, e che a detta stipulazione le parti erano giunte per effetto della mediazione della convenuta, cui avevano versato L. 9.000.000 a titolo di compenso; che il contratto preliminare dava atto dell'esistenza di una ipoteca a favore del Mediocredito s.p.a., prevedendo che l'immobile, al momento della stipulazione del contratto definitivo, avrebbe dovuto essere libero da pesi; che successivamente al pagamento degli indicati acconti, i promissari acquirenti avevano scoperto che l'immobile era gravato da ulteriori ipoteche giudiziali, che successivamente all'incontro dinanzi al notaio essi avevano versato ulteriori acconti sino alla complessiva somma di L. 290.000.000 senza che i venditori estinguessero i debiti di cui alle iscrizioni ipotecarie, sicchè il contratto definitivo non si era potuto stipulare.

Pertanto l'attrice, ritenendo che sussistesse una responsabilità contrattuale dell'agenzia per omessa informazione su dati essenziali ai fini della fattibilità dell'affare, chiese la condanna della convenuta al pagamento, a titolo di risarcimento del danno, di quanto versato in esecuzione del preliminare.

2. - Il Tribunale adito limitò la pretesa risarcitoria di parte attrice al danno emergente conseguito al versamento degli acconti effettuati alla promittente venditrice sino all'incontro del 23 gennaio 2001 presso il notaio, e, quindi, alla somma di L. 150.000.000, con



rivalutazione monetaria ed interessi legali, considerando innegabile un difetto di diligenza del mediatore per non aver fornito al cliente le informazioni conoscibili con l'ordinaria diligenza, ed accogliendo altresì la domanda di manleva nei confronti dei terzi chiamati, i venditori, sulla base del rilievo che il soggetto interessato a proporre la vendita di un proprio immobile non può tacere circostanze di estremo rilievo quale la presenza di ipoteche.

3. - La Immobiliare Marini propose appello nei confronti di tale sentenza.

La Corte d'appello di Torino, con sentenza depositata il 14 aprile 2010, rigettò il gravame.

Rilevò la Corte di merito che il mediatore, secondo il principio di buona fede e diligenza in concreto esigibile da un professionista, ha l'obbligo di acquisire concretamente le informazioni ordinariamente accessibili con la diligenza propria del professionista che dispone di strumenti adeguati, e soprattutto di verificare la fondatezza delle informazioni in suo possesso, fra cui la informazione circa la iscrizione ipotecaria dal venditore data alla mediatrice.

4. Per la cassazione di tale sentenza ricorre la Immobiliare Marini s.a.s. di G.P. affidandosi ad un unico motivo. Resiste con controricorso T.D.D., che ha anche depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con l'unico motivo di ricorso si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1759 c.c., relativo agli obblighi gravanti sul mediatore. Avrebbe errato la Corte di merito nell'affermare la responsabilità per difetto di informazione del mediatore che non abbia acquisito e, comunque, comunicato, circostanze che egli avrebbe dovuto e potuto conoscere con l'ordinaria diligenza, quali le iscrizioni ipotecarie. Si richiama il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità che assegna un contenuto meno gravoso al dovere di diligenza posto a carico del mediatore, escludendo che nello stesso rientri, in mancanza di conferimento di uno specifico incarico in tal senso, rientri anche l'obbligo di provvedere allo svolgimento di specifiche indagini di carattere tecnico - giuridico, quali sono quelle volte all'accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile oggetto di compravendita.

2.1. - La censura merita accoglimento.

2.2. - Secondo l'orientamento dominante nella giurisprudenza di questa Corte, che il Collegio intende ribadire, poichè la legge n. 39 del 1989 subordina l'esercizio dell'attività di mediazione al possesso di specifici requisiti di capacità professionale, configurandola come attività professionale, l'obbligo di informazione gravante sul mediatore a norma dell'art. 1759 c.c., va commisurato alla normale diligenza alla quale è tenuto a conformarsi nell'adempimento della sua prestazione il mediatore di media capacità, e pertanto deve ritenersi che il suddetto obbligo deve riguardare non solo le circostanze note, ma tutte le circostanze la cui conoscenza, in relazione all'ambito territoriale in cui opera il mediatore, al settore in cui svolge la sua attività ed ad ogni altro ulteriore utile parametro sia acquisibile da parte di un mediatore dotato di media capacità professionale con l'uso della normale diligenza.



Tuttavia, secondo il richiamato orientamento giurisprudenziale, non rientra nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della prestazione ai sensi dell'art. 1176 c.c., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico, quale, con riguardo al caso di intermediazione in compravendita immobiliare, quella relativa all'accertamento, previo esame dei registri immobiliari, della libertà dell'immobile oggetto della trattativa, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (v., tra le altre, Cass., sentt. n. 15926 del 2009, 15274 e n. 822 del 2006, n. 16009 del 2003, n. 6389 del 2001, n. 4791 del 1999. Per un caso in cui si è ritenuto che l'obbligo del mediatore di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza da lui esigibile, ricomprenda, nel caso di mediazione immobiliare, le informazioni sulla esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, v. Cass., sent. n. 16382 del 2009).

2.3. - Nella specie, dunque, la Immobiliare Marini correttamente, sulla base del riportato orientamento giurisprudenziale, ritenne che l'incarico ricevuto non comportasse, in assenza di una previsione diversa, l'obbligo di svolgere approfondite indagini in ordine alla sussistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile di cui si tratta.

3. - Il ricorso de quo va, quindi, accolto. La sentenza impugnata va, di conseguenza, cassata e la causa rinviata ad un diverso giudice - che viene designato in altra sezione della Corte d'appello di Palermo, cui è demandato altresì il regolamento delle spese del presente giudizio - che riesaminerà la controversia attenendosi al seguente principio di diritto: "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 c.c., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico, dovendosi ritenere 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".

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso. Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'appello di Torino.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione civile, il 29 febbraio 2012.

Depositato in Cancelleria il 6 novembre 2012