

Civile Ord. Sez. 6 Num. 14158 Anno 2019

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: FEDERICO GUIDO

Data pubblicazione: 24/05/2019

ORDINANZA

sul ricorso 24935-2017 proposto da:

SANTORO CARMELA RITA, elettivamente domiciliata in ROMA,
VIA FEDERICO CESI 72, presso lo studio dell'avvocato
DOMENICO BONACCORSI DI PATTI, che la rappresenta e
difende;

- ricorrente -

contro

IMMOBILIARE CIPRO SRL, in persona del legale rappresentante
Leonardo Pescatore, elettivamente domiciliata in ROMA, P.ZA
ORAZIO MARUCCHI 5, presso lo studio dell'avvocato CIRO
FIORE, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. R.G.A.C. 6304/2010 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 19/07/2017;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 17/10/2018 dal Consigliere Relatore Dott. GUIDO FEDERICO.

RITENUTO IN FATTO

1 La Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 4903/2017, in riforma della sentenza di primo grado, ha accolto l'appello proposto da Immobiliare Cipro s.r.l., riconoscendo il diritto al pagamento della provvigione in relazione ad un contratto preliminare di compravendita intercorso con Carmela Rita Santoro.

La Corte di merito, in particolare, ha qualificato il rapporto intervenuto tra le parti come contratto preliminare, riconoscendo altresì che la sussistenza di vizi dell'immobile non escludeva il diritto alla provvigione del mediatore.

2 Avverso detta sentenza ricorre, con due motivi, Carmela Rita Santoro.

L'Immobiliare Cipro s.r.l. resiste con controricorso.

Il relatore ha proposto il rigetto per manifesta infondatezza del ricorso. In prossimità dell'udienza la ricorrente ha presentato memoria difensiva ex art. 380 bis c.p.c.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Con il primo motivo la parte ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1755, 1757, 1362 e 1371 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., per avere la Corte territoriale ritenuto che il modulo sottoscritto dalla Santoro costituisca un contratto preliminare di vendita invece che una pun^utazione di un accordo contrattuale per il cui perfezionamento sarebbe stato necessario il verificarsi di una condizione.

Il motivo di ricorso è infondato.

Il giudice d'Appello ha qualificato, con adeguato apprezzamento di merito, l'atto sui si fonda la pretesa dell'agente, denominato "proposta di acquisto immobiliare", come contratto preliminare, in quanto in esso risultava l'indicazione di tutti gli elementi essenziali dell'affare ed era espressamente previsto che al momento dell'accettazione della proposta da parte del promittente le somme versate avrebbero acquistato natura di caparra confirmatoria e l'accordo valore di contratto preliminare.

Con il secondo motivo di ricorso si censura l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, che è stato oggetto di discussione tra le parti ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per avere la Corte omesso di valutare la responsabilità professionale del mediatore, ai sensi dell'art. 1759 c.c.

Il motivo di ricorso presente profili di inammissibilità, in quanto veicola con il vizio di omesso esame di un fatto decisivo di cui all'art. 360 n.5) cpc una censura riconducibile all'omessa pronuncia e conseguente nullità della sentenza impugnata, censurabile ai sensi dell'art. 360 n.4) cpc: parte ricorrente lamenta infatti non già l'omesso esame di un fatto decisivo, ma che i giudici di secondo grado non si sono pronunciati sulla questione oggetto del terzo motivo di appello, concernente la responsabilità professionale della mediatrice.

La differenza fra l'omessa pronuncia di cui all'art. 112 cod. proc. civ. e l'omessa esame su un punto decisivo della controversia di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., si coglie nel senso che, nella prima, l'omesso esame concerne direttamente una domanda od un'eccezione introdotta in causa (e, quindi, nel caso del motivo d'appello, uno dei fatti costitutivi della "domanda" di appello), mentre nella seconda ipotesi l'attività di esame del giudice, che si assume

omessa, non concerne direttamente la domanda o l'eccezione, ma una circostanza di fatto che, ove valutata, avrebbe comportato una diversa decisione su uno dei fatti costitutivi della domanda o su un'eccezione e, quindi, su uno dei fatti principali della controversia (Cass. 1539/2018).

La censura è peraltro, nel merito, infondata.

La Corte territoriale, infatti, ha implicitamente ma inequivocabilmente pronunciato sulla questione della responsabilità della mediatrice ex art. 1759 c.c., escludendola, ed affermando al riguardo che “la possibilità di recesso da parte della promissaria acquirente per mancanza del certificato di abitabilità dell’immobile compromesso in vendita non costituisce ostacolo al diritto del mediatore di percepire la provvigione.”

La statuizione è conforme a diritto.

Deve infatti escludersi che la responsabilità del mediatore possa estendersi ad indagini di carattere tecnico, quale quella consistente nella verifica delle condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità, che esulano obiettivamente dal novero delle cognizioni specialistiche esigibili in relazione alla categoria professionale di appartenenza.

La responsabilità del mediatore in ordine alla mancata informazione circa la conseguibilità del certificato di abitabilità, può configurarsi nei soli casi in cui questi abbia taciuto informazioni e circostanze delle quali era a conoscenza, ovvero abbia riferito circostanze in contrasto con quanto a sua conoscenza, ovvero ancora laddove, sebbene espressamente incaricato di procedere ad una verifica in tal senso da uno dei committenti, abbia ommesso di procedere ovvero abbia erroneamente adempiuto allo specifico incarico (Cass. 4415/2017).

Nella specie il ricorrente deduce che l’Immobiliare Cipro non abbia svolto indagini per accertare abitabilità e commerciabilità dell’immobile

e sostiene che a tal fine non sia necessario uno specifico incarico per il mediatore.

Tali tesi è peraltro in contrasto con il più recente indirizzo di questa Corte, sopra citato, cui il Collegio ritiene di aderire (Cass.4415/2017).

Il ricorso va dunque respinto e le spese, regolate secondo soccombenza, si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente alla refusione delle spese del presente giudizio, che liquida in complessive 2.200,00 €, di cui 200,00 € per esborsi, oltre a rimborso forfettario per spese generali in misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13

Così deciso in Roma il 17 ottobre 2018

Il Presidente

