

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 29229 Anno 2019**

**Presidente: D'ASCOLA PASQUALE**

**Relatore: ABETE LUIGI**

**Data pubblicazione: 12/11/2019**

**ORDINANZA**

sul ricorso n. 4086 - 2015 R.G. proposto da:

RAPALLI MARIA TERESA - c.f. RPLMTR56M66C351M - elettivamente domiciliata in Roma, alla via Federico Cesi, n. 72, presso lo studio dell'avvocato Luciana Sabbatucci che la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al ricorso.


**RICORRENTE**

contro

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY s.p.a. (già "Gabetti" s.p.a.) - p.i.v.a. 00815040159 - in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, alla via Livio Andronico, n. 24, presso lo studio dell'avvocato Maria Teresa Loiacono Romagnoli che disgiuntamente e congiuntamente all'avvocato professor Marco Sertorio la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al controricorso.

**CONTRORICORRENTE**

avverso la sentenza n. 4073/2014 della corte d'appello di Roma,



02  
967/19



udita la relazione nella camera di consiglio del 3 aprile 2019 del consigliere dott. Luigi Abete,

### **MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO**

Con atto notificato in data 22.11.2011 Maria Teresa Rapalli citava a comparire dinanzi al tribunale di Roma la "Gabetti" s.p.a..

Esponessa che la s.p.a. convenuta, cui nel luglio del 2001 si era rivolta onde reperire un appartamento da destinare a sua abitazione, le aveva proposto l'acquisto di un piccolo immobile in Roma, alla via dei Rufi, n. 31, di proprietà di Paola Roselli; che di seguito aveva sottoscritto il preliminare di vendita, aveva versato alla promittente venditrice la somma di euro 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, aveva corrisposto alla convenuta la somma di lire 7.200.000 a titolo di provvigione per la prestata mediazione.


Esponessa che antecedentemente alla stipula del rogito si era accertato che l'immobile compromesso in vendita era stato edificato in assenza di concessione edilizia, che la domanda di sanatoria allegata al titolo d'acquisto della promittente venditrice era stata falsificata, che l'immobile non era condonabile, siccome ubicato in zona soggetta a vincolo urbanistico.

Esponessa che non era stato possibile procedere alla stipula del definitivo.

Chiedeva condannarsi la s.p.a. convenuta a restituirle la somma di lire 7.200.000 nonché a risarcirle i danni tutti sofferti.

Resisteva la "Gabetti Property Solutions Agency" s.p.a. (già "Gabetti" s.p.a.).

All'esito dell'istruzione probatoria con sentenza n. 24609/2006 l'adito tribunale accoglieva le domande dell'attrice.

 2



Proponeva appello la "Gabetti Property Solutions Agency" s.p.a..

Resisteva Maria Teresa Rapalli.

Con sentenza n. 4073/2014 la corte d'appello di Roma accoglieva il gravame, rigettava le domande esperite dall'appellata e la condannava alle spese del doppio grado.

Evidenziava la corte che la promittente venditrice aveva in via esclusiva con la clausola *sub* 4) del preliminare garantito alla promissaria acquirente la piena regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile; che dunque nessuna responsabilità era ascrivibile alla appellante s.p.a., resa *ex contractu* completamente estranea alla vicenda, per aver prestato opera di mediazione con riferimento ad un immobile *extra commercium*.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso Maria Teresa Rapalli; ne ha chiesto sulla scorta di due motivi la cassazione con ogni susseguente statuizione.

La "Gabetti Property Solutions Agency" s.p.a. ha depositato controricorso; ha chiesto rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese del giudizio di legittimità.

La ricorrente ha depositato memoria.

Con il **primo motivo** il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione di norme di diritto.

Deduce che le obbligazioni gravanti sul mediatore prescindono, siccome preesistenti, da quelle gravanti sul promittente venditore.

Deduce in particolare che la circostanza per cui la promittente venditrice ha col preliminare di vendita del 31.8.2001 garantito la conformità

 3



dell'immobile compromesso in vendita alle leggi ed agli strumenti urbanistici, non elide la responsabilità dell'agente immobiliare.

Deduce quindi che se la "Gabetti" avesse correttamente adempiuto le obbligazioni ex art. 1759 cod. civ. a suo carico ovvero l'avesse resa edotta circa lo stato edilizio - urbanistico dell'immobile, quale risultante incontestabilmente dalla documentazione che la promittente venditrice aveva, a sua volta, rimesso all'agenzia immobiliare, "non si sarebbe risolta a sottoscrivere il contratto preliminare o, quanto meno, prima di farlo, avrebbe effettuato i necessari accertamenti" (*così ricorso, pag. 6*).

Deduce in particolare che l'immobile compromesso in vendita è ubicato in zona sottoposta a vincolo urbanistico, sicché la "Gabetti" di "certo non poteva ignorare che l'immobile in questione era ad alto rischio e dunque, prima di proporlo in vendita, avrebbe dovuto accertarsi del suo reale stato urbanistico" (*così ricorso, pag. 7*).

Con il **secondo motivo** la ricorrente denuncia l'omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione.

Deduce che la corte di merito non ha tenuto conto del fatto che l'immobile compromesso in vendita, in quanto privo di concessione edilizia e non condonabile, era invendibile ed *extra commercium*.

#### **Il primo motivo di ricorso è destituito di fondamento.**

E' innegabile che l'obbligazione che "nasce dal rapporto di mediazione (...) non può venir meno per le obbligazioni (...) nascenti dal contratto preliminare di vendita" (*così ricorso, pag. 5*).

 4




Cosicché si stempera significativamente, quanto meno, la valenza che la corte distrettuale ha inteso attribuire alla clausola *sub 4*), di cui al preliminare di compravendita.

Cosicché sovviene, ai fini del riscontro dell'eventuale responsabilità ex art. 1759 cod. civ. della mediatrice, l'insegnamento di questo Giudice del diritto alla cui stregua il mediatore è gravato, in positivo, dall'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che è richiesta in relazione al tipo di prestazione, nonché, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle (*cf. Cass. 16.7.2010, n. 16623*).

E tuttavia nella medesima occasione di cui all'arresto testé citato questo Giudice del diritto non solo ha soggiunto che il mediatore non è tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione, particolari indagini di natura tecnico - giuridica al fine di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell'affare (*cf. Cass. 16.7.2010, n. 16623*).

Ma ha altresì puntualizzato che - in tema di responsabilità del mediatore - la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, legittima il rifiuto dello stesso promissario di corrispondere la provvigione, in quanto la medesima irregolarità urbanistica sia agevolmente

 5



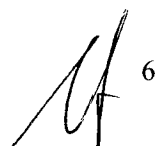
desumibile dal riscontro tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi (*cf. Cass. 16.7.2010, n. 16623*).

Ebbene nel caso di specie la stessa ricorrente ha riferito che, "effettuati i più opportuni accertamenti (...) apprendeva che il bene era stato edificato senza concessione edilizia, che la domanda di sanatoria allegata al rogito notarile 21.5.1997 (...) con cui la promittente venditrice Roselli aveva acquisto il noto immobile risultava essere stata falsificata, riguardando un altro fabbricato" (*così ricorso, pag. 2*).

In questi termini è da ritenere, ragionevolmente, in dipendenza appunto della falsificazione della domanda di sanatoria, che la irregolarità urbanistica non fosse agevolmente riscontrabile.

Propriamente sono da condividere i rilievi della controricorrente, secondo cui, "a tutta evidenza tale circostanza non poteva essere [da essa] conoscibile con la pur più accurata esperienza professionale. Tant'è che per scoprirla la controparte ha dovuto inviare in Comune uno specialista (geometra urbanista): solo così è emersa la falsità" (*così controricorso pag. 5*).

In questi termini dunque a nulla rileva che "la proprietaria dell'appartamento (...), nella testimonianza resa nel corso del giudizio di primo grado, dichiarava di aver consegnato, all'atto del conferimento del mandato all'agente della Gabetti, tutta la documentazione relativa all'immobile" (*così ricorso, pag. 7*); che "il mediatore, grazie alla documentazione fornitagli dalla proprietaria, con la ordinaria diligenza richiesta a chi svolge tale attività professionalmente, avrebbe facilmente

 6



compreso che l'immobile era privo di titoli concessori ed affetto da abusivismo non sanabile" (*così memoria, pag. 7*).

Tanto, ben vero, a prescindere dal rilievo della corte territoriale secondo cui era "vano richiamare la responsabilità del mediatore per aver presentato un immobile <extra commercium>, essendo tale dato superato dalla avvenuta sicuramente cognizione di tale situazione (...) da parte del promissario acquirente" (*così sentenza d'appello, pag. 3*).

In questi termini quindi per nulla si giustifica la denuncia di violazione e falsa applicazione di norme di diritto (*in verità in rubrica non meglio specificate*).

**Il secondo motivo di ricorso è parimenti destituito di fondamento.**

Evidentemente, alla stregua del passaggio motivazionale testé riferito dell'impugnato *dictum*, non ha ragion d'essere la denuncia di omesso esame dell' "inesistenza giuridica" dell'immobile compromesso in vendita siccome *extra commercium*.

D'altra parte, riscontrato il difetto di profili di responsabilità in capo alla "Gabetti", non ha valenza alcuna prospettare il preteso omesso esame del carattere abusivo e non sanabile dell'immobile compromesso.

In dipendenza del rigetto del ricorso Maria Teresa Rapalli va condannata a rimborsare alla controricorrente le spese del presente giudizio di legittimità.

La liquidazione segue come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente,

U<sup>7</sup>



dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit..

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente, Maria Teresa Rapalli, a rimborsare alla controricorrente, "Gabetti Property Solutions Agency" s.p.a., le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano nel complesso in euro 1.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. n. 115/2002, 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 la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit..

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 3 aprile 2019.

Il presidente

dott. Pasquale D'Ascola

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI