

Civile Sent. Sez. 2 Num. 24534 Anno 2022

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: TEDESCO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 09/08/2022

SENTENZA

sul ricorso 27495/2018 proposto da:

CAMERLINGO CARMELA, elettivamente domiciliata in Roma, Circonvallazione Clodia 120, presso lo studio dell'avv. Alessandro Piermarini, dallo stesso rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

PANZINI CHIARA, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'avv. Giovanni Ciaffi, presso il cui studio in Roma, Via Galilei 45, è elettivamente domiciliata;

**- controricorrente-
RICORRENTE INCIDENTALE**

avverso la sentenza del Tribunale di Velletri n. 1523/2018, depositata il 27 giugno 2018 e notificata in pari data;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11 maggio 2022 dal Consigliere Dott. Giuseppe Tedesco.

J

FATTI DI CAUSA

Il giudice di pace di Anzio, su domanda di Camerlingo Carmela, condannava Panzini Chiara al pagamento della provvigione dovuta per la mediazione relativa alla vendita di un immobile in Nettuno. Il Tribunale di Velletri, in riforma della decisione, negava il diritto alla provvigione e accoglieva la domanda riconvenzionale della cliente, condannando l'agente al risarcimento del danno *ex art.* 1759 c.c. Secondo il Tribunale l'agente non aveva adempiuto agli obblighi di corretta informazione previsti dalla norma, perché, sebbene investito del compito di verificare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile già al momento della sottoscrizione della proposta, aveva omesso di informare la promissaria che l'unità, oggetto della vendita, era priva del certificato di abitabilità e non aveva esibito l'attestato di certificazione energetica, pur avendo dato atto nell'annuncio che si trattava di immobile in classe energetica "G". La circostanza che il certificato di abitabilità avrebbe potuto essere rilasciato, in conseguenza del rilascio del permesso in sanatoria, valorizzata dal primo giudice, era irrilevante, operando l'obbligo del mediatore su un piano diverso rispetto a quello del venditore.

Per la cassazione della sentenza Camerlingo Carmela ha proposto ricorso, affidato a tre motivi.

Panzini Chiara ha resistito con controricorso, con il quale ha eccepito in primo luogo l'improcedibilità del ricorso per il mancato deposito delle attestazioni di conformità relative alla notifica della sentenza fatta a mezzo Pec. Si eccepisce poi l'inammissibilità della domanda a causa del mancato deposito, da parte della ricorrente, del certificato di iscrizione all'albo dei mediatori.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. In relazione all'eccezione di improcedibilità del ricorso, si osserva che la sentenza impugnata è stata pubblicata il 27 giugno 2018 e, nel ricorso, si assume che essa è stata notificata nella medesima data a mezzo Pec. In disparte dell'anomalia di una notificazione avvenuta nella stessa data della pubblicazione, il ricorso è stato notificato il 26 settembre 2018, coincidente con il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della decisione impugnata, tenuto conto della sospensione feriale. Il che rende superflua qualsiasi ulteriore verifica, in applicazione del principio secondo cui, pur in difetto della produzione di copia autentica della sentenza impugnata e della relata di notificazione della medesima, prescritta dall'art. 369, comma 2, n. 2, c.p.c., il ricorso per cassazione deve egualmente ritenersi procedibile ove risulti, dallo stesso, che la sua notificazione si è perfezionata, dal lato del ricorrente, entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della sentenza, poiché il collegamento tra la data di pubblicazione della sentenza indicata nel ricorso e quella della notificazione del ricorso, emergente dalla relata di notificazione dello stesso, assicura comunque lo scopo, cui tende la prescrizione normativa, di consentire al giudice dell'impugnazione, sin dal momento del deposito del ricorso, di accertarne la tempestività in relazione al termine di cui all'art. 325, comma 2, c.p.c. (Cass. n. 11386/2019; n. 17066/2013).

2. L'eccezione circa la mancata prova dell'iscrizione è inammissibile, attenendo a questione nuova, che non risulta dibattuta nei gradi di merito. Questa Corte, proprio con riferimento ad una fattispecie analoga, in cui l'eccezione relativa alla mancata iscrizione del mediatore nel relativo albo professionale fu sollevata solo in sede di legittimità, ha chiarito che «la nullità del contratto

gt

posto a fondamento dell'azione di adempimento è rilevabile d'ufficio, ma non può essere accertata sulla base di una “nuda” eccezione, sollevata per la prima volta con il ricorso per cassazione, basata su contestazioni, in fatto, in precedenza mai effettuate, a fronte della quale l'intimato sarebbe costretto a subire il vulnus delle maturate preclusioni processuali» (Cass. n. 21243/2019).

3. La tesi sostenuta con il primo motivo di ricorso, proposto in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., è che il mediatore non sarebbe tenuto, in difetto di un incarico particolare, a svolgere, nell'adempimento delle sue prestazioni specifiche, indagini di natura tecnico – giuridica. Quindi, egli non incorre in alcuna responsabilità per non avere verificato la regolarità urbanistica dell'immobile e, in particolare, il rilascio del certificato di abitabilità, né tanto meno sussiste un obbligo del mediatore di consegnare all'acquirente l'attestato di certificazione energetica.

La censura, sviluppata sul presupposto che nel caso in esame non ci fosse stato alcun particolare incarico (invece riconosciuto sussistente dal giudice d'appello), è infondata in linea teorica.

3.1. Poiché 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. Non rientra tuttavia 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 (Cass. n. 4791/1999; n. 822/2006; n. 15274/2006; n. 6926/2012; n. 8849/2917; n. 29229/2019). Seppure il mediatore non sia tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione (che si svolge in un ambito contrattuale), specifiche indagini di natura tecnica al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell'affare a lui non note, è gravato, tuttavia, di un obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle 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 (Cass. n. 5107/1999; n. 6389/2001; n. 16009/2003). Egli deve tacere delle circostanze delle quali non abbia sicura contezza (Cass. n. 19951/2008). Il generale dovere di correttezza, cui fa riscontro l'affidamento della parte nella veridicità delle affermazioni del mediatore sullo stato e sulle caratteristiche essenziali dell'immobile, gli impone, per contro, d'informare chi sia interessato all'acquisto della propria inconsapevolezza in ordine alla verità di quanto egli affermi, chiarendo che le notizie fornite sono incontrollate (Cass. n. 6714/2001). Qualora il mediatore infranga tali

regole di condotta, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente (Cass. n. 16623/2010; n. 18140/2015).

3.2. In relazione alle operazioni di acquisto immobiliare, sono così certamente comprese, fra le informazioni oggetto dell'obbligo di informazione a carico del mediatore, quelle riguardanti il rilascio del certificato di abitabilità. Tale certificato, infatti, attestando la rispondenza dell'immobile ai requisiti igienici, sanitari e urbanistici, e la conformità al progetto approvato ovvero alla concessione in sanatoria, costituisce requisito giuridico essenziale per il legittimo godimento e la commerciabilità del bene, sì che la sua mancanza, pur non impedendo in sé la conclusione del contratto di vendita, può indurre una parte a non ritenere di suo interesse obbligarsi alla stipula dell'atto, quanto meno alle condizioni predisposte, anche in considerazione del rischio che l'abitabilità non sia ottenuta (Cass. n. 8374/2009).

3.3. In termini generali è stato precisato che l'obbligo, imposto al mediatore dall'art. 1759 c.c., risulta violato tanto nel caso di omessa comunicazione di circostanze che avrebbero indotto la parte a non concludere l'affare, quanto nel caso in cui la conoscenza di determinate circostanze avrebbe indotto la parte a concludere l'affare a condizioni diverse (Cass. n. 2277/1984; n. 5777/2006).

Si chiarisce ancora che: a) la responsabilità del mediatore nella sua attività informativa, ai sensi dell'art 1759 c.c., sussiste sia che l'affare abbia avuto buon fine sia nel caso contrario, poiché la conclusione dell'affare non è prevista come elemento costitutivo della responsabilità del mediatore (Cass. n. 1160/1973); b) la parte tenuta al pagamento della provvigione può far valere, secondo i principi di cui all'art. 1218 c.c., l'inadempimento del mediatore

d

rispetto agli obblighi nascenti dalla mediazione ed indicati nell'art. 1759, primo comma, cit., per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione (Cass. n. 5938/1993).

3.4. Conseguenze dai principi sopra indicati che la tesi sostenuta dalla ricorrente, secondo cui in presenza della dichiarazione della parte venditrice sulla regolarità urbanistica e edilizia dell'immobile, il mediatore non aveva alcun obbligo di verifica, non è conforme alla giurisprudenza della Corte. In base ai principi sopra richiamati, il mediatore aveva quanto meno l'obbligo di informare l'acquirente della propria inconsapevolezza circa la verità di quanto dichiarato dalla parte venditrice, chiarendo che si trattava di notizia non controllata. In particolare, avrebbe dovuto precisare che egli non aveva fatto verifiche circa l'esistenza o meno del certificato di agibilità. L'argomento, proposto nel ricorso, che la mancanza dell'agibilità non rende il bene incommerciabile, non esclude l'obbligo del mediatore di rendere consapevole la parte promissaria acquirente della sua esistenza, reperibilità, o irreperibilità (cfr. Cass. n. 8374 del 2009, impropriamente richiamata dal ricorrente a sostegno del proprio assunto di non essere tenuto ad alcuna particolare verifica).

3.5. Sempre in linea di principio la censura non ha pregio neanche nella parte in cui il ricorrente pretende di accreditare l'idea che il mediatore non abbia obblighi di informazione nei confronti del promissario con riguardo alla categoria energetica dell'immobile.

Il D.Lgs. 28 del 3 marzo 2011 ha inserito – all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, recante la normativa statale in materia di certificazione energetica – il comma 2-quater secondo cui: «Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci

commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica». (La norma attualmente vigente, prevede al comma 8: «Nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciale riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente»).

Consegue che gli intermediari, al fine di effettuare correttamente la pubblicità, dovevano inevitabilmente disporre, già al momento di pubblicizzare l'immobile, di tutte le informazioni sulle prestazioni energetiche con la possibilità di visionare la documentazione per avere un'esatta fotografia della situazione energetica dell'immobile trattato (da riferire agli interessati clienti) e così poter indicare nell'annuncio notizie verificate.

Sulla questione si tornerà nell'esame del terzo motivo.

4. Il secondo motivo censura la decisione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., sostenendo che gli inadempimenti, erroneamente imputati al mediatore, riguardavano l'aspetto edilizio e la classe energetica, laddove l'incarico, in ipotesi conferito all'agente, era stato circoscritto alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, che non comprendeva quegli aspetti.

Il motivo è palesemente infondato. La pretesa del mediatore, di escludere dal novero delle informazioni le verifiche sul condono edilizio e il rilascio del certificato di abitabilità, è insostenibile sul piano dei principi, come chiarito nell'esame del primo motivo. A maggior ragione la pretesa è insostenibile in presenza di una

previsione del tipo di quella inserita nel caso in esame, che rende del tutto pretestuosa la distinzione terminologica proposta con il motivo.

5. Il terzo motivo denuncia omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Il motivo ripropone la tesi, già esaminata e ritenuta infondata, secondo cui il mediatore, in presenza di una dichiarazione del venditore sulla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, non era responsabile di alcunché, non avendo personalmente fornito alcuna informazione non vera. A tale assunto la ricorrente aggiunge la considerazione che, in relazione all'immobile in questione, era stata presentata domanda di concessione in sanatoria, il che rendeva quindi automaticamente rilasciabile il certificato di abitabilità. Si aggiunge, ancora, che la dichiarazione ACE, riferita alla classe energetica dell'intero fabbricato, era stata ritenuta idonea anche dal notaio rogante, in quanto con il condono edilizio era variata solo la destinazione d'uso del locale, che era un *ex* lavatoio, rimanendo invariata la classe energetica.

Il motivo è infondato. Si può dare per acquisito che il locale fu oggetto di concessione in sanatoria per mutamento di destinazione d'uso del 1996; è tuttavia altrettanto incontrovertibile che, quando fu sottoscritta la proposta, il certificato di agibilità non era stato ancora rilasciato, essendo stato richiesto in un momento successivo. In ordine a questo aspetto, pertanto, non resta che richiamare quanto già precisato nell'esame del primo motivo con riguardo all'abitabilità, senza che occorra aggiungere altro, se non rimarcare che la mancanza di impedimenti alla conclusione del contratto non fornisce argomento per escludere il dovere del mediatore di dare, sul punto dell'abitabilità, un'informazione corretta e completa.

In ordine all'attestato di qualificazione energetica, si richiama parimenti quanto già rilevato nell'esame del primo motivo, sul

contenuto degli annunci commerciali di vendita. Invero, se l'annuncio doveva riportare l'indice di prestazione energetica è giocoforza riconoscere che l'agente doveva avere visionato la relativa documentazione.

Nel caso in esame, come ricorda la ricorrente, l'annuncio riportava la categoria "G", cioè la meno efficiente.

In proposito, all'epoca dei fatti, in base al decreto 26 giugno 2009 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"), era consentita l'autodichiarazione del proprietario in classe "G" per attestare il rendimento energetico di una unità immobiliare. Siffatta possibilità, riconosciuta ai proprietari di unità immobiliari ad alto consumo energetico è stata abolita dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012. Tale provvedimento, il quale interessava quelle regioni che non avevano legiferato in materia energetica e che, pertanto, potevano applicare quanto previsto nel paragrafo 9 dell'Allegato A delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici, è stato emanato successivamente all'inserzione pubblicitaria di cui alla presente causa. Ciò non toglie che, in applicazione dei medesimi principi già illustrati nell'esame del primo motivo, l'agente avrebbe dovuto fornire un'informazione chiara su questo aspetto, evidenziando se il proprietario si fosse avvalso di tale facoltà, per cui non esisteva la corrispondente documentazione. L'ulteriore circostanza fatta valere dalla ricorrente, e cioè che la normativa di riferimento già all'epoca non prevedesse più l'allegazione dell'attestato di qualificazione energetica all'atto di trasferimento dell'immobile, non attenua minimamente gli obblighi informativi a carico del mediatore, in quanto dipendenti dall'esigenza di effettuare in modo corretto la pubblicità. Lo stesso dicasi in ordine al rilievo,

proposto con il ricorso, che il notaio, incaricato della stipula, avesse ritenuto sufficiente la certificazione prodotta in vista della stipula.

6. Il solo motivo del ricorso incidentale censura la decisione in ordine alla liquidazione delle spese del doppio grado di giudizio, abbattute rispetto alla nota spese in considerazione del fatto che il giudice d'appello ha applicato lo scaglione di valore delle cause fino a € 5.200,00, mentre avrebbe dovuto applicare lo scaglione di valore superiore. La Corte d'Appello, inoltre, avrebbe dovuto attenersi al principio secondo il quale il giudice di merito è tenuto ad indicare le ragioni per cui ritiene di discostarsi dalla nota prodotta dalla parte vittoriosa. Con il motivo in esame si censura ancora la mancata liquidazione delle spese vive.

Il ricorso incidentale è infondato. Nel caso in esame, sia la domanda principale, sia la domanda riconvenzionale, rientrano nella competenza del valore del giudice di pace, non superando l'importo di € 5.000,00. È principio acquisito che, ai fini della determinazione della competenza per valore, la domanda riconvenzionale non deve essere sommata a quella principale, poiché il cumulo, ai sensi dell'art. 10 cod. proc. civ., è previsto solo per le domande proposte contro la medesima parte (Cass. n. 19065/2006). Nello stesso tempo si riconosce che, nella determinazione del valore della controversia, ai fini della liquidazione degli onorari difensivi, occorre tener conto anche del valore delle domande riconvenzionali, la cui proposizione, ove sia diretta all'attribuzione di beni diversi da quelli richiesti dalla controparte, determina un ampliamento della lite e, di conseguenza, dell'attività difensiva (Cass. n. 30840/2018).

In rapporto a tali principi, l'errore nella determinazione del valore della causa è affermato dalla controricorrente, in via di principio, in assenza di qualsiasi illustrazione analitica idonea ad evidenziare e

d

rendere percepibile l'errore che sarebbe stato in concreto commesso dalla Corte d'Appello nel caso in esame. Non è infatti sufficiente che il ricorso contenga il semplice riferimento a prestazioni che sarebbero state liquidate in misura inferiore rispetto a quella ritenuta congrua (Cass. n. 30716/2017; n. 18584/2021).

Il ricorrente richiama il principio, talvolta affermato da questa Corte, secondo cui, in presenza di una nota spese specifica prodotta dalla parte vittoriosa, il giudice non può rideterminare globalmente i diritti del procuratore e gli onorari di avvocato in misura inferiore a quelli esposti, ma deve motivare adeguatamente l'eliminazione o la riduzione delle singole voci. Tale principio lascia tuttavia fermo l'onere del ricorrente in cassazione, a pena d'inammissibilità del ricorso, di specificare analiticamente le voci tariffarie e gli importi in ordine ai quali il giudice di merito sarebbe incorso in errore, nonché le singole spese contestate o dedotte come omesse, in modo da consentire il controllo di legittimità senza necessità di ulteriori indagini (Cass. n. 24635/2014).

Quanto alla mancata liquidazione delle spese vive è oramai acquisito nella giurisprudenza di legittimità che l'errore del giudice nella determinazione della misura delle spese vive sostenute dalla parte vittoriosa può essere emendato con il procedimento di correzione di cui all'art. 287 c.p.c., ovvero per mezzo del procedimento di revocazione del provvedimento che le ha liquidate, ma non col ricorso per cassazione (Cass. n. 21012/2010; n. 16778/2015).

In termini generali, è stato precisato che «a fronte della mancata liquidazione delle spese nel dispositivo della sentenza, anche emessa ex art. 429 c.p.c., sebbene in parte motiva il giudice abbia espresso la propria volontà di porle a carico della parte soccombente, la parte

interessata deve fare ricorso alla procedura di correzione degli errori materiali di cui agli artt. 287 e ss. c.p.c. per ottenerne la quantificazione» (Cass., S.U., n. 16415/2018; n. 29029/2018).

7. In conclusione, debbono essere rigettate sia il ricorso principale, sia il ricorso incidentale.

Ci sono le condizioni per dare atto ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* d.P.R. n. 115/02, della “sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale e della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto”.

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; *dichiara* interamente compensate le spese di lite; ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale e della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, l'11 maggio