27345-22

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

UBALDO BELLINI	Presidente	Oggetto: MEDIAZIONE
ANTONELLO COSENTINO	Cons. Rel.	Ud.24/05/2022 CC
PATRIZIA PAPA	Consigliere	R.G.N. 15496/2018
GIUSEPPE DONGIACOMO	Consigliere	Rep e1
CESARE TRAPUZZANO	Consigliere	cron 27345

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 15496/2018 R.G. proposto da:

(omissis) rappresentato e difeso dagli avvocati (omissis) (omissis) con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in (omissis)

– ricorrente –

contro

(omissis) in persona dei legali rappresentanti *pro tempore*, sig. (omissis) (omissis) rappresentata e difesa dall'avvocato Pier Francesco Lotito con domicilio eletto in (omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis)

– controricorrente –

avverso la sentenza n. 2529/2017 della CORTE DI APPELLO DI FIRENZE, depositata il 15.11.2017.

ord 1145/22

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 24/05/2022 dal Consigliere ANTONELLO COSENTINO

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

(omissis) ha proposto ricorso, sulla scorta di cinque motivi, avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze, che, riformando la pronuncia di primo grado del Tribunale di Prato, ha rigettato la sua opposizione al decreto ingiuntivo con cui egli era stato condannato a pagare alla società (omissis) (omissis) .a.s. (ora (omissis) (omissis) s.n.c.) la sorte capitale di € 7.440 a titolo di provvigione per la mediazione della compravendita di un immobile in (omissis)

Il sig. (omissis) - dopo aver preso visione di un annuncio che pubblicizzava un immobile come comprensivo di due camere (invece che, come effettivamente era, di una camera da letto e di un guardaroba) ed avere, successivamente, visitato l'immobile («non è contestato che l'appellato, verosimilmente accompagnato dal proprio tecnico geom. (omissis) bbe l'opportunità di recarsi presso l'appartamento, di visionarlo, di esaminare la planimetria, così come di conoscere chiaramente che, delle due camere, una era di così piccole dimensioni da non potere essere adibita a vano-letto», pag. 7, ultimo capoverso, della sentenza) - aveva sottoscritto una proposta di acquisto. Tale proposta era stata accettata dalla società proprietaria dell'immobile ma, successivamente, venne risolta consensualmente dalle parti con «atto di rescissione bilaterale della proposta di acquisto».

A fronte della pretesa di provvigione azionata in via monitoria dalla (omissis), il sig. (omissis) aveva eccepito, per quanto ancora interessa, l'inadempimento della stessa agli obblighi di correttezza e informazione gravanti sul mediatore; egli, in particolare, sosteneva che l'agenzia avrebbe dovuto «mettere a conoscenza il comparente dell'esistenza di un vano guardaroba, anziché presentare l'immobile come dotato di due camere; fornire le misure reali dell'immobile fornendo al comparente idonea piantina catastale; fornire tutte le informazioni relative alla valutazione dell'affare ex art. 1759 c.c.» (pagg. 6/7 del ricorso).

La corte fiorentina, premesso che il diritto alla provvigione della (omissis) era sorto quando la proposta irrevocabile d'acquisto del sig. (omissis) era stata espressamente accettata dal proprietario dell'immobile, ha disatteso l' eccezione di inadempimento del mediatore agli obblighi informativi sul medesimo gravanti, sollevata dal sig. (omissis), sottolineando come costui, dopo aver preso visione dell'annuncio pubblicitario, avesse visitato l'immobile, così prendendo immediata contezza dell'esatta volumetria di ciascuno dei vani che lo componevano.

Al ricorso del sig. (omissis) ha resistito con controricorso.

La causa è stata chiamata alla camera di consiglio del 24 maggio 2022, per la quale il ricorrente ha depositato una memoria.

Con il primo motivo di ricorso, riferito all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., il ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1759, anche con riferimento agli artt. 1175 c.c. e 1176 c.c. nonché alla L. 39/1989. In particolare, il sig. (omissis) lamenta che la corte territoriale abbia escluso la responsabilità del

mediatore pur avendo questi tenuto una condotta obiettivamente ingannevole verso la parte.

Il motivo è privo di pregio.

Nel medesimo, infatti, il ricorrente, pur denunciando un vizio di violazione di legge, non specifica quale regola di diritto sarebbe stata enunciata, o anche implicitamente applicata, dalla corte d'appello in contrasto con le norme indicate nella rubrica; nel motivo, infatti, ci si limita a trascrivere alcuni passi della sentenza ed alcuni stralci dottrinali e di alcune massime di giurisprudenza, per poi argomentare che la corte di appello avrebbe «posto sullo stesso piano la responsabilità di un soggetto professionalmente qualificato, qual è il mediatore, con quello di un comune cittadino», aggiungendo che non «è affatto rispondente al vero del signor (omissis) non avesse mai contestato il contenuto della proposta» (pag. 23, primo capoverso, del ricorso).

È evidente che si tratta di considerazioni di merito e che la formulazione del motivo non rispetta il principio che «il vizio della sentenza previsto dall'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., dev'essere dedotto, a pena d'inammissibilità del motivo giusta la disposizione dell'art. 366, n. 4, c.p.c., non solo con l'indicazione delle norme che si assumono violate ma anche, e soprattutto, mediante specifiche argomentazioni intellegibili ed esaurienti, intese a motivatamente dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata debbano ritenersi in contrasto con le indicate norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornite dalla giurisprudenza di legittimità, diversamente impedendo alla corte regolatrice di adempiere al suo compito istituzionale di verificare il fondamento della lamentata violazione. Risulta, quindi, inidoneamente

formulata la deduzione di errori di diritto individuati per mezzo della sola preliminare indicazione delle singole norme pretesamente violate, ma non dimostrati per mezzo di una critica delle soluzioni adottate dal giudice del merito nel risolvere le questioni giuridiche poste dalla controversia, operata mediante specifiche e puntuali contestazioni nell'ambito di una valutazione comparativa con le diverse soluzioni prospettate nel motivo e non attraverso la mera contrapposizione di queste ultime a quelle desumibili dalla motivazione della sentenza impugnata».(Cass. 24298/16).

Con il secondo mezzo, riferito all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., il ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1755 c.c. Nel motivo si argomenta che la proposta irrevocabile formulata dal sig. (omissis) ed accettata dalla società proprietaria dell'immobile non potrebbe essere qualificata come contratto preliminare - come tale integrativo della conclusione dell'affare - bensì come un atto rientrante nella fase delle trattative contrattuali e, per tale ragione, non produttivo di un vincolo giuridico idoneo a determinare l'insorgenza del diritto del mediatore alla provvigione.

Il motivo è inammissibile, perché pretende di introdurre nel giudizio di cassazione una questione nuova, non discussa nel giudizio di merito. Tale motivo, infatti, si fonda su un presupposto di fatto (che tra promissario acquirente e promittente venditore non fosse sorto un valido rapporto obbligatorio) che non emerge dalla sentenza gravata e che non è coerente con il rilievo che il rapporto obbligatorio tra promissario acquirente e promittente venditore era stato consensualmente risolto (e dunque, prima della risoluzione, sussisteva).

Con il terzo motivo di ricorso, riferito all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., si lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1757 c.c. in cui la corte territoriale sarebbe incorsa non rilevando che il diritto dell'agenzia alla provvigione era venuto meno, ai sensi dell'ultimo comma di tale articolo, in ragione dell'annullabilità della proposta di acquisto formulata dal sig. (omissis) a causa dell'errore sulla conformazione dell'immobile in cui costui era caduto per fatto e colpa del mediatore.

Il motivo è inammissibile perché introduce una questione nuova non discussa nel giudizio di merito. Esso, infatti, si fonda su un duplice presupposto di fatto (che la proposta fosse annullabile per errore di fatto del promissario acquirente e che l'agenzia fosse edotta di tale errore) che non ha formato oggetto di accertamento nella sentenza gravata e non può formare oggetto di accertamento nel giudizio di cassazione.

Con il quarto motivo di ricorso, riferito all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., il ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1218 c.c. in cui la corte di appello sarebbe incorsa non considerando che, una volta eccepito l'inadempimento del mediatore, era onere di quest'ultimo dimostrare di aver adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali.

Il motivo è infondato; la corte territoriale non ha addossato al sig. (omissis) l'onere di provare l'inadempimento dell'agenzia, ma - con un giudizio di fatto non censurabile con il mezzo di cui al 360 n. 3 - ha ritenuto che l'agenzia avesse assolto al proprio onere di provare di aver adempiuto ai propri obblighi informativi facendo visitare l'immobile all'acquirente e consegnandogli la relativa piantina.

Con il quinto mezzo, riferito all'art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c., il ricorrente censura l'omesso esame di fatti decisivi per il

giudizio che hanno formato oggetto di discussione fra le parti; in particolare, nel motivo di ricorso si fa riferimento alla correzione del fuorviante annuncio pubblicitario successivamente effettuata dall'agenzia ed alla risoluzione consensuale della proposta di acquisto, intervenuta, secondo il ricorrente, a causa dell'errore imputabile all'agenzia.

Il motivo è inammissibile perché i fatti di cui denuncia l'omesso esame sono privi del requisito della decisività prescritto dal n. 5 dell'articolo 360 c.p.c.. La corte fiorentina, infatti, con un giudizio di fatto non censurabile in questa sede, ha motivatamente giudicato irrilevante il tenore dell'annuncio pubblicitario (avendo il sig. (omissis) avuto modo di visitare l'appartamento ed esaminarne la planimetria, prima di formulare la sua proposta di acquisto) ed ha motivatamente giudicato irrilevante la «rescissione bilaterale della proposta d'acquisto».

Il ricorso è rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

Deve altresì darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, del raddoppio del contributo unificato ex art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 115/02, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 3.000, oltre € 200 per esborsi e altri accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo

di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 24 maggio 2022.

Il Presidente
Ubaldo Bellini

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 19 SET 2022

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI