

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SALME' Giuseppe - Presidente -

Dott. PELLECCIA Antonella - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 11113/2011 proposto da:

R.T.A.;

- *ricorrente* -

contro

L.B.A. o L.A.;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 338/2010 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 10/03/2010
R.G.N. 503/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/12/2014 dal Consigliere Dott.
ANTONELLA PELLECCIA;

udito l'Avvocato OMISSIS per delega;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FINOCCHI GHERSI Renato, che
ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Nel marzo 2006, L.B.A. convenne in giudizio R. T.A., titolare dell'agenzia P. C. s.a.s. di R. T. A. & C. di (OMISSIS), nella sua qualità di mediatore professionista, ritenendola responsabile dei danni subiti per aver omesso informazioni, o fornito informazioni incomplete o inveritiere, in merito alla sicurezza dell'affare, violando i doveri di cui all'art. 1759 c.c.. Sostenne che nel gennaio 2005

sottoscrisse nei locali dell'agenzia, la promessa di acquisto di un immobile, sito in Settimo Torinese. La promessa fu redatta di pugno dalla titolare dell'agenzia, riportava l'indicazione del conferimento di procura speciale generale da parte dei proprietari al sig. L.M.C., indicava il prezzo prevedendo come compenso a titolo di mediazione il 3% più Iva. Nella proposta di acquisto, alla voce descrizione dell'immobile, c'era la dicitura libera da ipoteche per l'atto notarile. Alla sottoscrizione della promessa di acquisto, il L.B. versò un primo acconto di Euro 10.000. Il 28 gennaio 2005, sempre nei locali dell'agenzia e con atto redatto dalla titolare dell'agenzia il sig. L.M.C., nella sua qualità di procuratore speciale generale dei proprietari, e il signor L.B. sottoscrissero la promessa di vendita. Con l'occasione l'acquirente, provvide a saldare anche la provvigione del mediatore per Euro 3000. Nella promessa di vendita si diede atto che il rogito notarile sarebbe stato effettuato entro il mese di marzo 2005 e che la somma di Euro 30.000 già versata era da considerarsi caparra confirmatoria, e che l'immobile promesso in vendita sarebbe stato trasmesso libero da pesi e vincoli ipoteche trascrizioni pregiudizievoli e quant'altro.

Il rogito non è mai stato stipulato perchè l'immobile il 15 marzo 2005 fu venduto all'asta a seguito di una procedura esecutiva promossa da E.o SNC. Il Tribunale di Torino con sentenza n. 172/2008 respinse la domanda attore sostenendo che fra gli obblighi del mediatore non rientrasse, in mancanza di specifico incarico, quello di svolgere indagini tecnico-giuridiche. Condannò parte attrice a rifondere le spese del giudizio.

2. La decisione è stata riformata, con sentenza n. 338, del 10 marzo 2010, della Corte d'Appello di Torino. La Corte ha ritenuto, a differenza del giudice di prime cure, la responsabilità dell'appellata riconoscendola colpevole di aver violato l'obbligo imposto dalla legge al mediatore di verificare tutte le informazioni a lui note e comunque acquisibili con l'uso della diligenza professionale. Ha affermato anche il principio secondo cui il mediatore non può limitarsi a trasmettere informazioni non verificate. Pertanto, condannava la R.T. al risarcimento dei danni oltre che alle spese.

3. Avverso tale decisione, la signora R.T.A. propone ricorso in Cassazione sulla base di tre motivi.

3.1 Resiste con controricorso il L.B..

MOTIVI DELLA DECISIONE

4.1 Con il primo motivo, la ricorrente deduce *"la violazione e falsa applicazione degli artt. 1759, 1175, 1176 e della disciplina dettata dalla L. n. 39 del 1989, omessa insufficiente e o contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5"*.

Lamenta la R.T. che la corte d'appello di Torino ha errato perchè dopo aver premesso che tra le parti del presente giudizio era stato concluso un vero proprio contratto di mediazione ha affermato la responsabilità dell'odierna ricorrente per aver quest'ultima violato gli obblighi stabiliti per il mediatore dall'art. 1759 c.c.. Ha poi riportato una serie di principi giurisprudenziali conformi nell'affermare che nell'attuale sistema normativo il mediatore è un operatore specializzato e come

tale è tenuto nello svolgimento della sua attività, ad osservare la diligenza qualificata richiesta all'operatore professionale. Ma, sostiene la ricorrente, la sentenza ha ommesso nella motivazione di riportare il comportamento concretamente tenuto dal mediatore alle regole in base alle quali ha dichiarato di voler decidere la controversia.

Il motivo è infondato.

La Corte d'Appello non è incorsa nel vizio lamentato dalla ricorrente. Nella sentenza impugnata sono elencati in modo dettagliato i principi ed il contenuto degli obblighi del mediatore che si desumono dagli articoli del codice civile e dalla giurisprudenza, che così sintetizza:

- a) il mediatore professionale è tenuto all'obbligo di verificare tutte le informazioni a lui note e comunque acquisibili con l'uso della diligenza professionale del caso;
- b) il mediatore professionale non può limitarsi a trasmettere informazioni non verificate, o peggio che si è rifiutato di verificare;
- c) in caso di inadempimento la colpa presunta e incombe sul mediatore l'onere di provare o l'inesistenza dell'inadempimento o l'inimputabilità a se del medesimo.

Dopodichè il giudice del merito, con motivazione congrua, ha applicato tali principi alla fattispecie concreta, e sulla base della valutazione delle prove emerse nel corso del giudizio ha verificato l'effettiva violazione di tali principi (v. pag. 23 e 24 della sentenza) da parte della ricorrente.

4.2. Con il secondo motivo, la ricorrente lamenta la "violazione e falsa applicazione degli artt. 1218, 1176 e 2043 c.c.) art. 1703 c.c. , art. 1362 c.c. e segg.; vizio di omessa e/o contraddittoria motivazione in relazione a un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 c.p.c. , nn. 3 e 5".

La Corte territoriale ha errato perchè ha ritenuto che, avendo il L.B. agito per il risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, doveva presumersi la colpa della signora R. T., sulla quale gravava l'onere della prova liberatoria. Quindi, la corte d'appello, prima di giungere a tale conclusione, avrebbe dovuto valutare se, nel caso di specie, esisteva un rapporto contrattuale tra il Sig. L.B. e la P. C.. Solo, infatti, l'esistenza di tale rapporto contrattuale, e non la mera qualificazione della domanda da parte del Sig. L.B., avrebbe permesso l'applicazione delle regole probatorie di cui all'art. 1218 c.c..

Anche tale motivo è infondato.

A parte il fatto che la natura contrattuale del rapporto non è mai stata contestata dalla ricorrente e che tale questione viene proposta per la prima volta in Cassazione e pertanto è inammissibile. Ma in ogni caso, come già detto, il giudice dell'appello ha enunciato i principi rilevanti cui si deve attenere il mediatore. Nel caso di specie, ha poi ritenuto che la ricorrente sia incorsa nella violazione delle regole di condotta cui si sarebbe dovuta attenere non assolvendo, altresì, l'onere della prova

liberatoria che le spettava, ai sensi dell'art. 1218 c.c.. Pertanto il giudice della Corte territoriale ha con motivazione congrua logica e conseguente, ritenuto sussistere l'inadempimento cui ha fatto seguito il risarcimento del danno.

4.3. Con il terzo motivo, la ricorrente deduce "*illegittima valutazione dei mezzi di prova*".

Lamenta il ricorrente che ha errato il giudice di merito nel non ammettere le richieste istruttorie già formulate nel primo grado di giudizio con la memoria depositata.

Il motivo è inammissibile laddove prospetta, in maniera generica ed attraverso una superficiale esposizione della vicenda, una serie di questioni di fatto tendenti ad ottenere dalla Corte di legittimità una nuova e diversa valutazione del merito della controversia.

Infatti è principio consolidato di questa Corte che con la proposizione del ricorso per Cassazione, il ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sè coerente.

L'apprezzamento dei fatti e delle prove, infatti, è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che nell'ambito di detto sindacato, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass. 7921/2011).

6. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento del presente giudizio di legittimità in favore del controricorrente che liquida in complessivi Euro 5.500, di cui Euro 200 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 9 dicembre 2014.

Depositato in Cancelleria il 10 aprile 2015

****Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy***