

cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud.
25/03/2025) 11/12/2025, n. 32264

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

composta dai magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente

Dott. PAPA Patrizia - Consigliere rel.

Dott. CAVALLINO Linalisa - Consigliere

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere

Dott. PIRARI Valeria - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2131 - 2022 proposto da:

A.A., elettivamente domiciliato in Roma, via Calabria n. 56, presso lo studio dell'avv. Giovanna Ranieri, rappresentato e difeso dall'avv. Valeria Fracasso, giusta procura in calce al ricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

ricorrente

contro

CASE DI FAMIGLIA A.I. Srl unipersonale, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Genoveffa Muratori dalla quale è rappresentata e difesa giusta procura allegata alla comparsa di costituzione, con indicazione dell'indirizzo pec;

controricorrente

e contro

SOCIETÀ CATTOLICA ASS.NI coop. a r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via Antonio Bertoloni 55, presso lo studio degli avv.ti Federico Maria Corbò e Filippo Maria Corbò dai quali è rappresentata e difesa giusta procura allegata al controricorso, con indicazione dell'indirizzo pec;

controricorrente

e contro

STUDIO GPA Gruppo Professionisti Associati

Intimato

avverso la sentenza n. 642/2021 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA, pubblicata il 16/11/2021 e notificata nella stessa data;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25/3/2025 dal consigliere PATRIZIA PAPA;

lette le memorie del ricorrente e di CASE DI FAMIGLIA A.I. Srl

Svolgimento del processo

1. Con sentenza n. 881/2019, pubblicata il 19/11/2019, il Tribunale di Terni rigettò la domanda, proposta da A.A. nei confronti di CASE DI FAMIGLIA A.I. Srl e di Studio GPA, con cui era stata chiesta la dichiarazione di inadempimento dei convenuti alle obbligazioni assunte nei suoi confronti e la loro condanna in solido al risarcimento dei danni conseguenti, nell'ammontare quantificato.

1.1. L'attore aveva rappresentato di aver posto in vendita, nel 2011, il proprio immobile, ricevuto in donazione da una zia, conferendo mandato, in data 10/11/2021, all'agenzia immobiliare CASE DI FAMIGLIA A.I. Srl unipersonale (di seguito Case di Famiglia); la zia, prima della donazione, aveva conferito incarico allo Studio G.P.A. Gruppo Professionisti Associati di seguito Studio GPA per assicurarsi la regolarità edilizia e urbanistica del bene da donare e il geom. B.B., socio dello studio, all'esito dell'attività svolta e pagata, aveva pure partecipato quale testimone all'atto di donazione, garantendo la regolarità del bene donato.

Aveva riferito pure di aver consegnato all'agenzia Case di Famiglia, all'atto del conferimento dell'incarico, tutta la documentazione in suo possesso, assolvendo al proprio dovere di trasparenza e correttezza insito nel rapporto contrattuale; nel 2013, a distanza di ben due anni dall'incarico, era stata formalizzata una proposta di acquisto e l'agenzia immobiliare aveva mediato le trattative, predisponendo anche la bozza del contratto preliminare e fissando al 15/8/2013 il termine della stipula, oltre al prezzo di acquisto in Euro 104.000 e in Euro 5.000,00 la caparra confirmatoria.

1.2. Per quel che qui rileva, lo Studio GPA, costituendosi, chiese di chiamare in causa - e fu a ciò autorizzato - la propria società assicuratrice Società CATTOLICA ASS.NI coop. a r.l.

1.3. La Case di Famiglia rappresentò invece che, al conferimento dell'incarico di mediazione, l'attore aveva garantito la conformità urbanistica e edilizia dell'immobile, trasmettendo, mediante e-mail del 3 dicembre 2011, le visure della casa, del giardino e della cantina e una piantina. Era stato, allora, rilevato che lo stato di fatto dell'immobile, contrariamente alle dichiarazioni, si presentava difforme da quello risultante dalla planimetria catastale ricevuta, sicché era necessario interpellare un tecnico abilitato per regolarizzare la situazione urbanistica. Quindi, ricevuta la proposta di acquisto da un terzo, A.A. aveva assicurato che nulla ostava all'accettazione, perché, secondo il tecnico incaricato nelle more, la situazione urbanistica si sarebbe potuta regolarizzare in forza della legge regionale dell'Umbria n. 1/2004; l'affare era stato perciò concluso, la caparra versata e la provvigione corrisposta.

1.4. Il Tribunale evidenziò che il mediatore non era tenuto, in assenza di incarico, all'accertamento della regolarità urbanistica e edilizia dell'immobile, che dalla lettera di incarico di mediazione non risultava alcun elemento di prova dell'obbligo di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile e che le difformità urbanistiche erano emerse soltanto a seguito dell'analisi del progetto allegato alla concessione edilizia n. 634/1978.

2. Con sentenza n.642/2021, la Corte d'Appello di Perugia accolse soltanto parzialmente l'appello di A.A.

In particolare, la Corte territoriale confermò il rigetto di ogni pretesa nei confronti di Case di famiglia, ribadendo che l'incarico di mediazione del 10/11/2011 recava barrata, alla lett. g), la casella della conformità alla normativa edilizia e urbanistica vigente e perciò non risultava che l'agente immobiliare fosse stato investito di tale accertamento, che la documentazione, inviata alla agenzia con nota email del 3/12/2011 da A.A., non comprendeva il progetto di costruzione né la concessione edilizia, ma

soltanto le visure catastali e le piantine e che soltanto dopo il preliminare del 6/6/2013, A.A. aveva conferito alla Agenzia immobiliare l'incarico di ritirare dal Comune di Acquasparta la concessione edilizia del 1978 allegata alla donazione del 1995 e perciò soltanto in questo momento, ad affare concluso, l'Agenzia risultava investita della verifica della conformità urbanistica e tenuta al relativo dovere di informazione; tale incarico era stato regolarmente adempiuto quando era stata verificata la sussistenza dell'anomalia ed era stato informato il cliente della necessità di rivolgersi al geometra.

3.1. In parziale riforma della sentenza appellata, la Corte territoriale accolse, invece, la domanda risarcitoria nei confronti di Studio GPA, ma limitatamente alla perdita patrimoniale strettamente conseguente alla violazione della diligenza professionale, atteso che l'irregolarità urbanistica sussistente sin dai tempi della donazione non era stata riscontrata né sanata secondo l'incarico conferito; liquidò equitativamente il danno, negando il risarcimento dei pregiudizi non direttamente dipendenti dall'inadempimento.

4. Avverso questa sentenza A.A. ha proposto ricorso per cassazione, affidandolo a tre motivi a cui Case di famiglia A. L. Srl unipersonale e Società CATTOLICA ASS.NI coop. a r.l. hanno resistito con controricorso. STUDIO Gruppo Professionisti Associati non ha svolto difese. A.A. e Case di famiglia A. L. Srl unipersonale hanno depositato memorie.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., A.A. ha denunciato la violazione e falsa applicazione degli artt. 1175, 1176, 1759 cod. civ.: la Corte d'Appello di Perugia avrebbe erroneamente escluso la responsabilità dell'agente immobiliare per non avere informato il cliente-venditore della presenza di difformità urbanistiche dell'immobile, sebbene fosse tenuto a farlo.

1.1. Il motivo è infondato. Secondo questa Corte, il mediatore, ai sensi dell'art. 1759, comma I cod. civ., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinarle a perfezionare il contratto a diverse condizioni; ove l'affare sia concluso, tuttavia, la responsabilità risarcitoria del mediatore conseguente all'inadempimento allo specifico dovere di informazione del promissario acquirente circa l'esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative all'immobile oggetto della promessa di vendita deve essere valutato con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dell'affare (Cass. Sez. 2, n. 11371 del 2/5/2023).

La Corte d'Appello, sul punto della regolarità urbanistica e degli oneri informativi, ha preso atto che l'incarico di mediazione del 10/11/2011 recava barrata, alla lett. g), la casella della conformità alla normativa edilizia e urbanistica vigente, il che esimeva l'agente immobiliare da tale accertamento; ha sottolineato pure che nella documentazione inviata, con mail del 3/12/2011, dallo stesso attuale ricorrente alla agenzia, non risultava il progetto di costruzione né la concessione edilizia, ma soltanto le visure catastali e le piantine e, perciò, nessun elemento da cui ricavare l'esistenza di una difformità tra concessione edilizia e consistenza dell'immobile; in ogni caso, l'agenzia avvertì A.A. che lo stato di fatto dell'immobile, contrariamente alle dichiarazioni, si presentava difforme da quello risultante dalla planimetria catastale ricevuta, sicché era necessario interpellare un tecnico abilitato per regolarizzare la situazione urbanistica; interpellato il tecnico, A.A. si disse certo della possibilità di sanatoria.

La Corte territoriale ha rimarcato, infine, che è risultato pacifico, in quanto non contestato nella memoria ex art. 183 c. 6 n. 1 cod. proc. civ., che soltanto dopo il preliminare del 6/6/2013 il ricorrente A.A. conferì all'agenzia immobiliare l'incarico di ritirare dal comune di Acquasparta la concessione edilizia del 1978 allegata alla donazione del 1995 e che in questo momento, ad affare concluso, l'agenzia poté ritenersi investita della verifica della conformità urbanistica e del conseguente dovere di informazione; ha rilevato che la teste C.C., impiegata dell'agenzia, aveva confermato che all'esito della

acquisizione della concessione edilizia, quindi dopo il preliminare, era emersa una irregolarità urbanistica derivante dalla esistenza di una stanza la cui rappresentazione nel progetto depositato in Comune era stata completamente - o anche soltanto parzialmente - omessa, seppure rappresentata nella planimetria catastale e che ella si era accorta della difformità soltanto in seguito a sopralluogo per conto dell'Agenzia.

Nella specie, dunque, come accertato dal Giudice del merito, non è configurabile alcuna violazione del dovere di informazione perché l'agenzia poté verificare l'irregolarità dell'immobile soltanto ad affare concluso.

2. Con il secondo motivo, il ricorrente ha lamentato la violazione e falsa applicazione degli artt. 40 e 41 cod. pen. e degli art. 1218, 1223 cod. civ. per avere la Corte d'Appello di Perugia, condannando lo Studio GPA per responsabilità contrattuale, negato il risarcimento del mancato guadagno e degli esborsi sostenuti, consistenti nello sconto progressivamente praticato in favore del promissario acquirente (euro 19.000,00), nel valore locativo dell'immobile promesso (euro 2.400,00) concesso per otto mesi in comodato al promissario acquirente, nella provvigione (euro 2.500,00) corrisposta alla Immobiliare Umbria Srl, quale agente mediatore del contratto preliminare di acquisto dell'immobile in Terni e l'importo della relativa caparraconfirmatoria (euro 5.000,00), nonché Euro 3.025,00 quale provvigione corrisposta alla Case di Famiglia Srl

Per altro profilo, il ricorrente ha ulteriormente lamentato la mancata condanna di Case di Famiglia.

2.1. Il motivo è infondato nel primo profilo.

Sul punto la Corte ha correttamente rilevato, motivando il rigetto della domanda, che il risarcimento per l'inadempimento dell'obbligazione esige un rapporto causale immediato e diretto fra inadempimento e danno, fondato, ex art. 1223 cod. civ., sulla necessità di limitare l'estensione temporale e spaziale degli effetti degli eventi illeciti, sicché ne è escluso ogni danno che costituisca una conseguenza in rapporto di mera occasione; ha perciò negato il risarcimento delle somme suesposte, perché non in diretta correlazione con la violazione dei doveri del professionista, ma "dovute a scelte negoziali ulteriori, oggetto di libera contrattazione tra le parti, adottate per il protrarsi dei tempi della Pubblica Amministrazione nel rilascio della sanatoria".

Così decidendo, la Corte d'Appello ha applicato principi consolidati in materia di responsabilità contrattuale.

In tema di responsabilità contrattuale, l'accertamento tanto del nesso di causalità tra l'inadempimento e il danno, quanto della prevedibilità del danno medesimo costituisce un apprezzamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità, ove sorretto da motivazione adeguata e immune da errori: la ricostruzione del nesso di derivazione eziologica esistente tra la condotta del danneggiante e la conseguenza dannosa risarcibile implica la scomposizione del giudizio causale in due autonomi e consecutivi segmenti, il primo volto ad identificare - in applicazione del criterio del "più probabile che non" - il nesso di causalità materiale che lega la condotta all'evento di danno, il secondo essendo diretto, invece, ad accertare il nesso di causalità giuridica che lega tale evento alle conseguenze dannose risarcibili, accertamento, quest'ultimo, da compiersi in applicazione dell'art. 1223 cod. civ., norma che pone essa stessa una regola eziologica.

L'ambito del danno risarcibile per inadempimento contrattuale è circoscritto dal criterio della cosiddetta regolarità causale, nel senso che sono risarcibili i danni diretti ed immediati e i danni mediati e indiretti che, tuttavia, rientrano nella serie delle conseguenze normali del fatto, in base ad un giudizio di probabile verifica rapportato all'apprezzamento dell'uomo di ordinaria diligenza; alla regola secondo cui in presenza di un evento dannoso tutti gli antecedenti senza i quali esso non si sarebbe verificato debbono essere considerati come sue cause (abbiano essi agito in via diretta e prossima ovvero in via indiretta e remota) fa eccezione il principio di causalità efficiente, in base al

quale la causa prossima sufficiente da sola a produrre l'evento esclude il nesso eziologico fra questo e le altre cause antecedenti.

L'accertamento di tale nesso di causalità è riservato al giudice del merito, il cui apprezzamento è insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi (in ultimo, Sez. 2 n. 20961 del 08/09/2017; Sez. 2, n. 18509 del 30/06/2021).

Con la sentenza impugnata, la Corte territoriale ha proprio contenuto il risarcimento dovuto nei limiti in cui era assicurato l'effettivo ristoro del patrimonio danneggiato di A.A., non potendosi accordare alcuna reintegrazione per quelle perdite frutto di una sua scelta e, come tali, non causalmente riconducibili con un rapporto di necessarietà al fatto illecito.

2.2. L'esame del secondo profilo, concernente la mancata condanna di Case di Famiglia, è assorbito dalle ragioni di rigetto del primo motivo, come esposte al precedente punto 1.1.

3. Infine, il ricorrente ha prospettato una violazione dell'art. 91 cod. proc. civ. che risulterebbe dalla condanna alle spese nonostante la fondatezza delle suesposte censure: è evidente l'inammissibilità di questo motivo in quanto fondato su un presupposto ipotetico non ancora verificatosi e, cioè, l'assenza di soccombenza e la fondatezza delle precedenti ragioni di impugnazione.

4. Il ricorso è perciò respinto, con conseguente condanna di A.A. al rimborso delle spese processuali in favore di CASE DI FAMIGLIA A.I. Srl, liquidate in dispositivo in relazione al valore.

Non vi è luogo a statuizione sulle spese di Studio GPA, Gruppo Professionisti Associati che non ha svolto difese.

Le spese di Società CATTOLICA ASS.NI coop. a r.l. devono essere dichiarate irripetibili, atteso che, ove venga proposto ricorso contro una sentenza pronunciata tra più parti in cause scindibili e il ricorrente risulti soccombente, sono irripetibili le spese sostenute dal controricorrente al quale sia stato notificato il ricorso, come nella fattispecie, al mero scopo di litis denunciatio, non risultando quest'ultimo contraddittore del ricorrente e rimanendo indifferente all'esito della lite (in ultimo, Cass. Sez. 2, n. 8491 del 24/03/2023).

Stante il tenore della pronuncia, va dato 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 del ricorrente, 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.

La Corte rigetta il ricorso; condanna A.A. al pagamento, in favore di CASE DI FAMIGLIA A.I. Srl, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 e agli 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, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del D.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di Cassazione del 25 marzo 2025.

Depositato in Cancelleria l'11 dicembre 2025.
