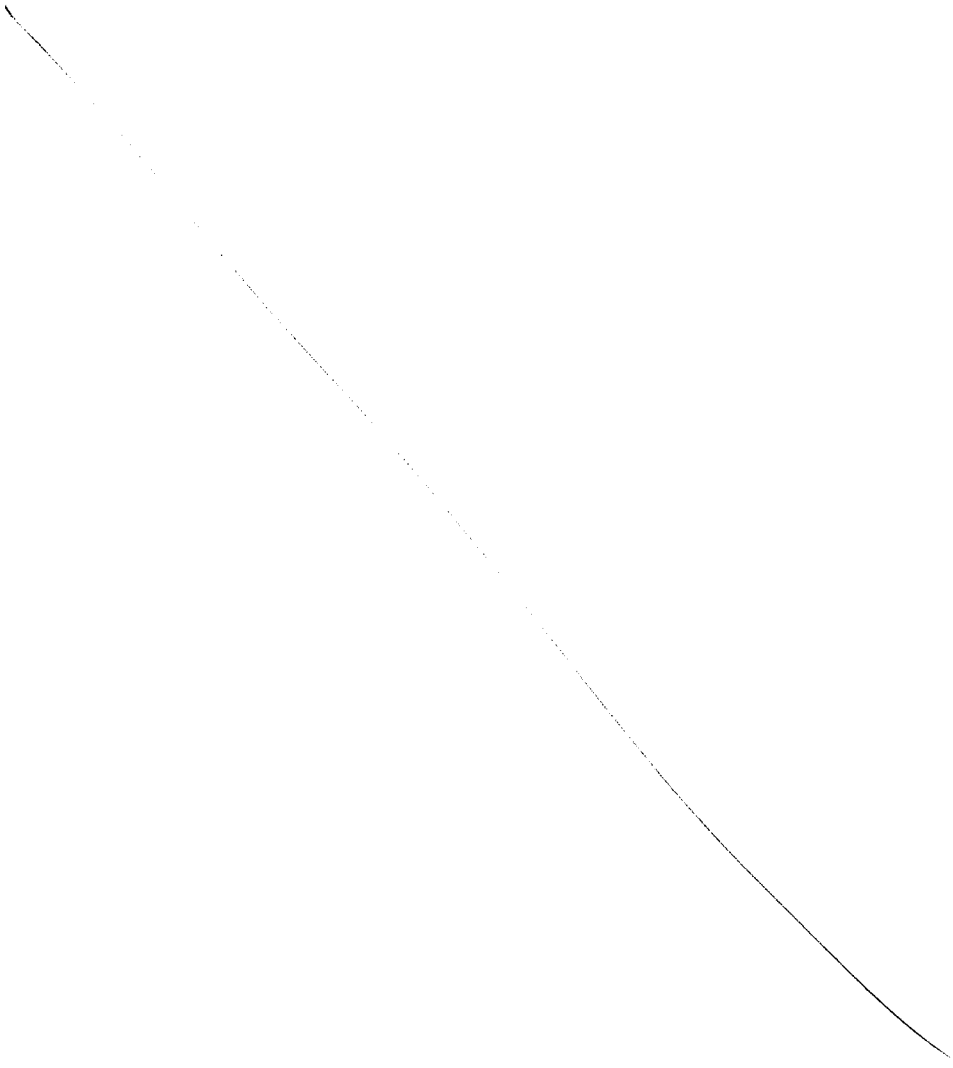


[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

- intimati -

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



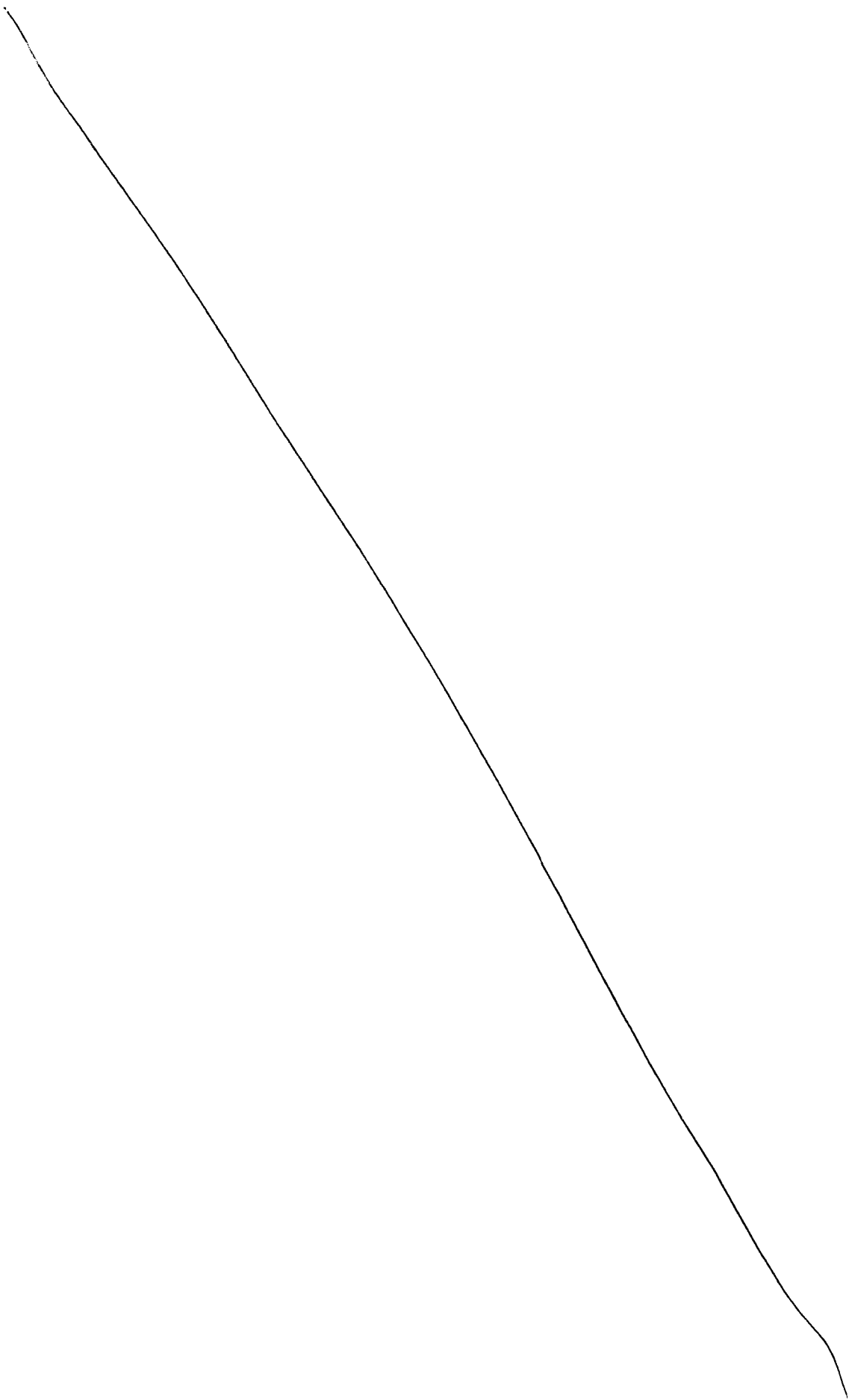
PREMESSO CHE

1. Nel 2004 [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Roma l'agenzia immobiliare [REDACTED] deducendo di avere, il 25 febbraio 2003, sottoscritto una proposta di acquisto avente ad oggetto un immobile, che nella proposta si era specificato che sull'immobile non vi erano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli con l'eccezione di una ipoteca in favore della Banca di Roma; che il 9 maggio 2003 l'attore e i promittenti venditori avevano sottoscritto una "scrittura privata integrativa di compravendita" in cui si dichiarava da parte venditrice "che la porzione immobiliare in oggetto sarà trasferita libera da iscrizioni pregiudizievoli, vizi ed evizioni, nonché da oneri reali e fiscali"; che successivamente l'attore aveva appreso che sull'immobile era stato iscritto un pignoramento, trascritto il 6 febbraio 2001. L'attore chiedeva quindi di dichiarare la responsabilità della convenuta per violazione degli obblighi di cui agli artt. 1176 e 1759 c.c., con condanna di essa al risarcimento del danno subito, pari a euro 65.000, nonché alla restituzione di euro 2.200 versati all'agenzia a titolo di provvigione. Si costituiva l'agenzia [REDACTED] chiedendo di rigettare la domanda e di essere autorizzata a chiamare in causa i venditori nonché [REDACTED] [REDACTED]

Con sentenza n. [REDACTED] 2009 il Tribunale di Roma ha rigettato la domanda dell'attore, in quanto ha escluso la responsabilità del mediatore, mancando la prova in ordine a un eventuale conferimento di uno specifico incarico volto ad effettuare indagini di tipo tecnico-giuridico.

2. [REDACTED] impugnava la sentenza.

La Corte d'appello di Roma, con la sentenza 30 ottobre 2017, n. [REDACTED] ha rigettato il gravame, in quanto non rientra nella comune diligenza richiesta al mediatore lo svolgimento, in difetto di particolare



incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico-giuridico, incarico che non risulta essere stato conferito nel caso concreto.

3. Avverso la sentenza [REDACTED] ricorre per cassazione.

Resiste con controricorso [REDACTED], già [REDACTED]
[REDACTED].

Gli intimati [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED]
[REDACTED] non hanno proposto difese.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in due motivi.

1) Il primo motivo denuncia violazione ed errata applicazione degli artt. 1175, 1176 e 1759 c.c. e delle norme sulla responsabilità del mediatore: la Corte d'appello non ha ravvisato alcuna responsabilità della [REDACTED] erroneamente affermando che non rientrava fra i compiti della agenzia comunicare a [REDACTED] la pendenza di una procedura esecutiva sull'immobile oggetto di vendita.

Il motivo è fondato. Il mediatore è un operatore specializzato e, come tale, è tenuto, nello svolgimento della sua attività, ad osservare la diligenza qualificata, coerente con la qualifica posseduta, secondo quanto prescrive l'art. 1176 c.c., essendo obbligato a comunicare alle parti le circostanze a lui note e quelle conoscibili, capaci di incidere sul buon esito della mediazione. Nello specifico, l'agenzia [REDACTED] [REDACTED] era in condizione di verificare che al momento della stipula del preliminare l'immobile era stato oggetto di iscrizione di un pignoramento.

Al riguardo non può darsi seguito all'orientamento di questa Corte richiamato dalla Corte d'appello secondo cui, in mancanza di specifico incarico, il mediatore non sarebbe tenuto a verificare la sussistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o di consultare i registri immobiliari (cfr. in tal senso Cass. 8849/2017; Cass. 15274/2006; Cass. 822/2006).

L'art. 1759, comma 1, c.c. impone infatti un particolare obbligo informativo la cui ampiezza deve conformarsi alla natura professionale

dell'attività del mediatore e che ricomprende tutte le notizie che questi è in grado di acquisire mediante le ordinarie visure presso i pubblici registri (cfr. Cass. 27482/2019) o le usuali verifiche volte ad assicurare la valutazione e la "sicurezza" dell'affare, non potendo neppure escludersi, in linea di principio, l'esigibilità di una più penetrante verifica degli elementi rilevanti sulla valutazione e sicurezza dell'affare, ove esso presenti – in concreto - particolari caratteristiche che impongano un più inteso sforzo di approfondimento (Cass. 4126/2001). Questa Corte ha più volte ribadito il principio secondo cui il mediatore, tanto nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in modo autonomo, quanto nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico di una delle parti, ha l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede e di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza da lui esigibile. Tra queste ultime rientrano necessariamente, nel caso di mediazione immobiliare, le informazioni sulla eventuale contitolarità del diritto di proprietà in capo a più persone, sull'insolvenza di una delle parti, sull'esistenza di circostanze in base alle quali le parti avrebbero concluso il contratto con un diverso contenuto, su eventuali prelazioni ed opzioni (Cass. 5938/1993), sul rilascio delle autorizzazioni amministrative (Cass. 8374/2009), sulla provenienza dei beni da donazioni suscettibili di riduzione (Cass. 965/2019), sulla solidità delle condizioni economiche dei contraenti (Cass. 20512/2019), sulla presenza di iscrizioni o trascrizioni sull'immobile (Cass. 27482/2019) e dunque anche sulla titolarità del bene in capo alla parte venditrice (Cass. 16382/2009).

2) Il secondo motivo - che denuncia l'insufficiente e contraddittoria pronuncia sulla responsabilità dei terzi chiamati [REDACTED] e [REDACTED] - è assorbito dall'accoglimento del primo motivo.

II. La sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione al motivo accolto e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Roma che deciderà la causa attenendosi ai principi di diritto sopra ricordati; il

giudice di rinvio provvederà anche in relazione alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, assorbito il secondo motivo di ricorso; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda civile, in data 5 aprile 2022.