

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Contratti tipici- Mediazione- Provvigione e preliminare di immobile irregolare**

Cassazione Civile, n. 08363 del 29.04.2020, Sez. 2

**Contratti tipici- Mediazione- Provvigione e preliminare di immobile irregolare****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto di mediazione, la nullità sancita dall'art. 40 l. n. 47 del 1985 attinge i soli contratti con effetti traslativi e non anche quelli con efficacia solo obbligatoria, quale il preliminare di vendita, sicché, anche ove il preliminare abbia ad oggetto un immobile privo della concessione edificatoria, al mediatore spetta egualmente la provvigione, per aver costituito tra le parti un valido vincolo giuridico.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale	-	Presidente	-
Dott. BELLINI Ubaldo	-	Consigliere	-
Dott. TEDESCO Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. CARBONE Enrico	-	rel. Consigliere	-
Dott. VARRONE Luca	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 15266/2016 R.G. proposto da:  
Aura Immobiliare s.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Antonietta Mastrangelo per procura in calce al ricorso, elettivamente domiciliata in Roma presso il suo studio alla via Martinsicuro n. 5;  
- ricorrente -  
contro

C.P., rappresentato e difeso dall'Avv. Isidoro Cherubini, per procura in calce alla memoria di costituzione, elettivamente domiciliato in Roma presso il suo studio alla via Carlo Poma n. 4;  
- resistente -  
avverso la sentenza del Tribunale di Tivoli, n. 2486, depositata il 17 dicembre 2015.  
Udita la relazione svolta dal Consigliere Dott. Enrico Carbone nell'udienza pubblica del 4 dicembre 2019;  
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PATRONE Ignazio, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;  
udito l'Avv. Antonietta Mastrangelo.

**FATTO**

Aura Immobiliare s.r.l. ha ottenuto dal Giudice di Pace di Palombara Sabina decreto ingiuntivo nei confronti di C.P. per la somma di Euro 3.297,25, a titolo di provvigione per l'intermediata stipula di un preliminare di acquisto di un immobile in (OMISSIS).

Respinta in primo grado, l'opposizione del C. è stata accolta in appello dal Tribunale di Tivoli,

che, attesa la presenza nell'immobile di un soppalco irregolare, ha ritenuto non spettante la provvigione.

La società mediatrice ricorre per cassazione sulla base di tre motivi.

Il C. ha depositato memoria di costituzione al solo fine della discussione.

## DIRITTO

1. Il primo motivo di ricorso denuncia apparenza motivazionale e omissione di pronuncia, per non aver il giudice d'appello spiegato effettivamente le ragioni per le quali ha accolto l'opposizione e per aver egli mancato di pronunciare sulla dedotta invalidità del preliminare intermediato.

## 1.1. Il primo motivo è infondato.

Apparente è la motivazione che, pur graficamente esistente, non rende tuttavia percepibile il fondamento della decisione (Cass., sez. un., 3 novembre 2016, n. 22232; Cass. 23 maggio 2019, n. 13977).

Omissione di pronuncia è la mancanza completa del provvedimento indispensabile alla soluzione del caso concreto (Cass. 4 ottobre 2011, n. 20311; Cass. 13 ottobre 2017, n. 24155; Cass. 12 luglio 2018, n. 18491; Cass. 4 giugno 2019, n. 15255).

Nel caso in esame, la sentenza d'appello, per quanto ellittica e sincopata, manifesta un'identificabile ratio decidendi, che involge pure la questione della validità negoziale, come emerge da questi brani di motivazione (pag. 2): "gli immobili incommerciabili (e tale è un immobile abusivo) non possono essere oggetto di compravendita e, quindi, nemmeno di mediazione, per illiceità dell'oggetto"; "in questa ottica il comportamento dell'agenzia appare gravemente negligente".

Il fondamento della decisione può riconoscersi nella sequenza logico-giuridica che unisce l'incommerciabilità dell'immobile abusivo, la nullità del contratto per illiceità dell'oggetto e la negligenza del mediatore per omissione informativa.

Così individuata, la ratio decidendi è tuttavia errata in punto di diritto e omissiva nell'esame di fatti decisivi, come di seguito si illustra.

2. Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 1418 c.c., L. n. 47 del 1985, art. 40, per aver il giudice d'appello ritenuto nullo il preliminare intermediato su immobile abusivo; il terzo motivo di ricorso denuncia omissivo esame del fatto decisivo che l'irregolarità urbanistica fosse sanabile e che sia stata infine sanata.

2.1. Da esaminare unitariamente per connessione logica, il secondo e il terzo motivo sono fondati.

La nullità sancita dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, attinge i soli contratti con effetti traslativi e non anche quelli con efficacia solo obbligatoria, quale il preliminare di vendita, sicchè, anche ove il preliminare abbia ad oggetto un immobile privo della concessione edificatoria, al mediatore spetta egualmente la provvigione, per aver costituito tra le parti un valido vincolo giuridico (Cass. 12 aprile 2005, n. 7519; Cass. 9 giugno 2009, n. 13260; Cass. 19 dicembre 2013, n. 28456).

Giustificato anche dalle possibili sopravvenienze rispetto alla stipula del preliminare, eventualmente idonee a regolarizzare l'immobile, sì da consentire la stipula del contratto definitivo o l'emissione della sentenza sostitutiva (Cass. 21 settembre 2017, n. 21942; Cass. 14 maggio 2018, n. 11653; Cass. 7 marzo 2019, n. 6685), questo orientamento è avallato dai rilievi delle Sezioni Unite circa l'inconsistenza normativa di una generalizzata equazione tra irregolarità urbanistica e incommerciabilità civile (Cass., sez. un., 22 marzo 2019, n. 8230), e circa l'estraneità al perimetro applicativo della sanzione di nullità L. n. 47 del 1985, ex art. 40, degli atti inter vivos privi di efficacia reale e muniti di effetti solo obbligatori (Cass., sez. un., 7 ottobre 2019, n. 25021).

L'impugnata sentenza si è allontanata da questi principi di diritto, qualificando l'irregolarità del sopralco come un vizio di incommerciabilità definitiva dell'immobile ed omettendo di esaminare il fatto decisivo della sanabilità, anzi della sanatoria avvenuta (indicazioni autosufficienti in ricorso, pag. 17-18).

Quanto al profilo della negligenza del mediatore per omissione informativa, a norma dell'art. 1759 c.c., la sentenza d'appello fa ad essa riferimento diretto senza tuttavia confrontarsi col quadro complessivo dei fatti rilevanti, nell'ambito dei quali assume valore decisivo stabilire se il mediatore abbia informato il promissario acquirente dell'esistenza dell'irregolarità in corso di sanatoria, circostanza viceversa del tutto pretermessa dal giudice d'appello.

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

3. Devono essere accolti il secondo e il terzo motivo di ricorso, respinto il primo; la sentenza va cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio al Tribunale di Tivoli, in persona di diverso

magistrato, affinché proceda a nuovo esame, conforme ai rammentati principi di diritto, e infine regoli le spese, anche del giudizio di legittimità.

**PQM**

**Accoglie il secondo e il terzo motivo di ricorso, respinto il primo; cassa la sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvia al Tribunale di Tivoli, in persona di diverso magistrato, anche per le spese del giudizio di legittimità.**

Così deciso in Roma, il 4 dicembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 29 aprile 2020