

Civile Ord. Sez. 2 Num. 469 Anno 2024

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: CHIECA DANILO

Data pubblicazione: 08/01/2024

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12204/2020 R.G. proposto da:

GUENDALINA CROCCO, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA A. ALLEGRI DA CORREGGIO n. 13, presso lo studio dell'avvocato MARIA STELLA FREZZA DI SAN FELICE (FRZMST64C51F839R), rappresentata e difesa dall'avvocato CLAUDIO ZAMBRANO (ZMBCLD65E05F205F)

-ricorrente-

contro

CHIOCCIOLA CASA SRL, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE MAZZINI n. 114/B, presso lo studio dell'avvocato DANILO GIANCANI (GNCDNL83T30A089H), rappresentato e difeso dall'avvocato RAFFAELE AMODEO (MDARFL67P15G888Y)

-controricorrente-

nonchè contro

MARIANGELA TORRANI, MARIO ALBERTO TORRANI, GIULIANA CARABELLI, ERNESTO LEO ERSILIO CARABELLI, CRISTINA CARABELLI e ANDREA CARABELLI

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 94/2020 pubblicata il 13/01/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 20/04/2023 dal Consigliere DANILO CHIECA.

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 94/2020 pubblicata il 13 gennaio 2010, per quanto qui ancora interessa, la Corte d'Appello di Milano riformava la decisione di primo grado assunta dal Tribunale meneghino, condannando Mariangela Torrani, Mario Alberto Torrani, Giuliana Carabelli, Ernesto Leo Ersilio Carabelli, Cristina Carabelli e Andrea Carabelli, eredi di Carla Carabelli, nonchè Guendalina Crocco, a pagare all'appellante Chiocciola Casa s.r.l. le somme a questa spettanti a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta in favore dei sunnominati nella compravendita di un immobile sito nel capoluogo lombardo alla via Torquato Tasso n. 10; somme quantificate nella misura di 59.200 euro a carico dei Carabelli-Torrani e di ulteriori 59.200 euro a carico della sola Crocco, il tutto oltre IVA e interessi legali.

Contro tale sentenza, notificata ai sensi dell'art. 285 c.p.c. il 13 gennaio 2020, la Crocco ha proposto ricorso per cassazione sulla base di tre motivi, resistiti con controricorso dalla Chiocciola Casa s.r.l..

Sono rimasti intimati i litisconsorti Mariangela Torrani, Mario Alberto Torrani, Giuliana Carabelli, Ernesto Leo Ersilio Carabelli, Cristina Carabelli e Andrea Carabelli.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380-bis.1 c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* ex art. 35, comma 6, D. Lgs. n. 149 del 2022.

Le parti costituite hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso vengono lamentati i vizi di violazione e falsa applicazione degli artt. 1387, 1388, 1392 e 2697 c.c., nonché di omesso esame di *<fatti essenziali su un punto decisivo*

della controversia>.

Si contesta alla Corte ambrosiana di avere a torto ritenuto che tra i Torrani-Carabelli e la Crocco sia intercorsa la stipula di un valido ed efficace contratto preliminare di compravendita dell'immobile sito in Milano alla via Torquato Tasso n. 10 e che, conseguentemente, in capo alla Chiocciola Casa s.r.l. sia maturato il diritto alla provvigione per l'attività di mediazione svolta in favore delle parti, essendosi verificato il presupposto fondamentale all'uopo richiesto dall'art. 1755, comma 1, c.c., costituito dalla conclusione dell'affare.

Al collegio milanese sarebbe, infatti, sfuggito che il preliminare in questione, recante la data dell'11 settembre 2014, era stato sottoscritto, oltre che dalla promissaria acquirente Crocco, dal solo promittente alienante Mario Alberto Torrani, comproprietario dell'immobile promesso in vendita, il quale non aveva espressamente dichiarato nell'atto di agire anche in nome e per conto dei comproprietari Mariangela Torrani, Giuliana Carabelli, Ernesto Leo Ersilio Carabelli, Cristina Carabelli e Andrea Carabelli, ma si era semplicemente limitato ad apporre la propria firma in calce alle parole *<accettazione del venditore X Eredi Carabelli>.*

In mancanza della spendita del nome dei predetti comproprietari, *<da indicarsi individualmente>*, il contratto non poteva ritenersi produttivo di effetti vincolanti nei confronti delle parti, sicchè la pretesa avanzata dalla Chiocciola Casa s.r.l. andava respinta, in quanto priva di fondamento.

Con il secondo motivo vengono dedotte la violazione e la falsa applicazione dell'art. 2729 c.c., nonché l'omessa valutazione di *<documenti, atti e presunzioni>.*

Si rimprovera al giudice di appello di avere, in difetto di indizi gravi, precisi e concordanti e in presenza di elementi documentali e logici di segno contrario, erroneamente presunto l'esistenza di una procura scritta a vendere rilasciata a Mario Alberto Torrani dagli

altri comproprietari dell'immobile promesso in vendita; procura non allegata al contratto né successivamente prodotta in atti.

Con il terzo motivo è denunciata la *<nullità e/o annullabilità>* della sentenza per contraddittorietà della motivazione, nella parte in cui la Corte territoriale ha affermato che, quand'anche il Torrani risultasse aver contrattato con la Crocco in mancanza della procura a vendere degli altri comproprietari o senza operare la spendita del loro nome, si sarebbe ugualmente perfezionato un affare rilevante ai fini applicativi della norma di cui all'art. 1755, comma 1, c.c..

A sostegno della censura si evidenzia che, a voler seguire il ragionamento *<incoerente e illogico>* del collegio milanese, il negozio di cui trattasi integrerebbe alternativamente, a seconda delle ipotesi prospettate: a) un contratto preliminare di vendita valido ed efficace *inter partes*; b) un preliminare concluso da *falsus procurator*; c) un preliminare di vendita di cosa altrui; d) un preliminare di vendita di bene in comunione stipulato da uno solo dei comproprietari.

Ciò non consentirebbe di comprendere *<sulla base di quale dei diversi ed inconciliabili "contratti" dichiarati dalla Corte di merito rispetto all'unico dell'11.9.2014... è stata decisa la controversia>*.

Conviene esaminare con priorità il terzo motivo, che per la sua infondatezza rende superfluo il vaglio degli altri due mezzi.

Come inequivocabilmente emerge dalla sua lettura, la sentenza impugnata si fonda su due autonome *rationes decidendi*, ciascuna delle quali sufficiente, di per sé sola, a sorreggerla.

Invero, la Corte d'Appello di Milano ha affermato, in prima battuta, che in data 11 settembre 2014 ebbe luogo la conclusione di un contratto preliminare di compravendita produttivo di effetti vincolanti nei confronti tanto della Crocco quanto dei Torrani-Carabelli, comproprietari dell'immobile promesso in vendita, proveniente dall'eredità della defunta Carla Carabelli.

A giudizio del collegio meneghino, nella citata occasione il

promittente alienante Mario Alberto Torrani agì anche in veste di rappresentante degli altri eredi Carabelli, dei quali spese il nome, risultando munito di procura scritta a vendere dagli stessi rilasciatagli.

In linea gradata, la Corte ambrosiana ha messo in rilievo che, *«quand'anche il dott. Torrani (diversamente da quanto sin qui ritenuto) avesse accettato la proposta di acquisto senza avere poteri rappresentativi o senza spendere il nome dei comproprietari, ciò nondimeno si sarebbe comunque concluso un affare e, cioè, un'operazione economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, posto che, in un caso, si sarebbe trattato del contratto concluso dal falsus procurator (con conseguente responsabilità risarcitoria in capo al falsus procurator, a prescindere dalla possibilità di ratifica da parte degli altri comproprietari), nell'altro caso, si sarebbe trattato di un preliminare di vendita di cosa altrui, idoneo a far sorgere il diritto del mediatore alla provvigione..., ovvero di un contratto di vendita di un bene in comunione stipulato da uno solo dei comproprietari, comunque valido ma inopponibile ai comproprietari che non abbiano preso parte all'atto...»* (pag. 17 della sentenza, ultimi 9 righe, e pag. 18, primi 2 righe).

Il giudice distrettuale ha quindi giustificato la propria decisione sulla base di due motivazioni alternative.

Nell'impugnata sentenza viene, infatti, chiarito che, ai fini dell'art. 1755, comma 1, c.c., l'affare intermediato dovrebbe ritenersi concluso anche qualora risultasse accertato che il promittente alienante Mario Alberto Torrani si obbligò a trasferire l'immobile di via Tasso alla Crocco in mancanza della procura a vendere degli altri comproprietari o senza spendere il loro nome, giacché in questa eventualità sarebbe pur sempre venuto ad esistenza fra le parti contraenti un preliminare di vendita concluso da *falsus procurator* o altrimenti un preliminare di vendita di cosa (parzialmente) altrui o, ancora, un preliminare di vendita della cosa

comune stipulato da uno solo dei comproprietari.

In ognuna delle ipotesi formulate andrebbe comunque riconosciuto il diritto del mediatore alla provvigione, essendosi in presenza di operazioni di natura economica idonee a costituire un vincolo giuridico che abilita le parti ad agire per l'adempimento dei patti stipulati ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato (si vedano, sull'argomento, in aggiunta alle pronunce citate nella sentenza d'appello, Cass. n. 2385/2023, Cass. n. 28879/2022, Cass. n. 17396/2022, Cass. n. 32066/2021, Cass. n. 6815/2021, Cass. n. 7781/2020, Cass. n. 30083/2019).

Ciò posto, giova rammentare che la sentenza con la quale il giudice di merito, dopo aver aderito a una prima ragione di decisione, esamini e accolga anche una seconda ragione, al fine di sostenere la pronuncia nel caso in cui la prima possa risultare erronea, non incorre nel vizio di contraddittorietà della motivazione -sussistente nella diversa ipotesi di contrasto tra argomenti confluenti nella stessa "*ratio decidendi*"-, né contiene, quanto alla "*ratio*" alternativa o subordinata, un mero "*obiter dictum*", insuscettibile di trasformarsi in giudicato.

Detta sentenza configura, invece, una pronuncia basata su due distinte "*rationes decidendi*", ciascuna di per sé sola sufficiente a sorreggere la soluzione adottata, con la conseguenza che il soccombente è onerato di impugnarle entrambe, a pena di inammissibilità del gravame (cfr. Cass. n. 3454/2023, Cass. n. 13880/2020, Cass. n. 10815/2019, Cass. n. 6045/2010 e Cass. n. 21490/2005); sanzione, questa, scaturente dall'acquisita definitività della decisione retta dall'autonoma *ratio* non impugnata, che giammai potrebbe essere intaccata dall'eventuale accoglimento delle censure relative all'altra (cfr. Cass. Sez. Un. n. 10852/2022, Cass. n. 15399/2018, Cass. n. 18641/2017).

Sulla scorta di quanto precede, va senz'altro escluso che la

motivazione della sentenza d'appello sia affetta da contraddittorietà.

Nel contempo, deve rilevarsi che la seconda *ratio decidendi* prospettata dalla Corte ambrosiana, in alternativa a quella incentrata sulla ritenuta conclusione di un contratto preliminare di compravendita valido ed efficace nei confronti della Crocco e di tutti gli eredi Carabelli, non risulta attinta da alcuna specifica censura.

In un simile contesto, una volta acclarata l'infondatezza della doglianza mossa con il terzo motivo, diviene ultronea la disamina degli ulteriori mezzi di gravame, afferenti alla prima motivazione posta a base del *decisum*.

Conclusivamente, il ricorso deve essere respinto.

Nei rapporti fra le parti costituite le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Nulla va disposto in ordine alle dette spese nei confronti delle parti rimaste intime.

Stante l'esito del giudizio, deve essere resa a carico della ricorrente l'attestazione di cui all'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115 del 2002 (Testo Unico delle spese di giustizia), inserito dall'art. 1, comma 17, L. n. 228 del 2012.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi 6.200 euro, di cui 200 per esborsi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della 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 articolo, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda