

Cass. civ. Sez. III, Sent., 19-12-2013, n. 28456

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. UCCELLA Fulvio - Presidente -

Dott. MASSERA Maurizio - Consigliere -

Dott. CHIARINI Maria Margherita - rel. Consigliere -

Dott. TRAVAGLINO Giacomo - Consigliere -

Dott. SCARANO Luigi Alessandro - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso [redacted] proposto da:

A.F., elettivamente domiciliata ex lege in [redacted], presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato [redacted] in [redacted] giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

[redacted] in persona del titolare e legale rappresentante pro tempore sig. F. S., elettivamente domiciliata ex lege in [redacted], presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dagli avvocati [redacted] in [redacted], [redacted] giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 78/2006 del TRIBUNALE DI CATANIA SEDE DISTACCATA DI ACIREALE, depositata il 05/04/2006 R.G.N. [redacted]

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21/06/2013 dal Consigliere Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FRESA Mario, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con citazione del 14 settembre 1999 la [REDACTED] conveniva dinanzi al Giudice di Pace di Acireale A. F. deducendo di aver svolto attività di mediazione per conto e nell'interesse di costei per un tratto di terreno situato in Piano d'Alpi di Acireale e pertanto ne chiedeva la condanna al pagamento delle provvigioni.

Il giudice condannava la convenuta al pagamento di L. 3.672.000 a titolo di provvigioni e il Tribunale di Catania rigettava l'appello della soccombente, con sentenza del 5 aprile 2006, sulle seguenti considerazioni: 1) l'eccezione di nullità della sentenza di primo grado per invalidità della notifica, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., dell'atto di citazione di cui la A. lamentava la non avvenuta conoscenza essendo stata la sua abitazione distrutta da incendio e da cui perciò era sloggiata da moltissimi mesi, era da respingere perchè dal certificato di anagrafe risultava che la A. era residente in (OMISSIS); che ivi aveva ricevuto la raccomandata del 2 luglio 1999 e che tale luogo aveva indicato come sua residenza nel preliminare del 23 dicembre 1998; 2) la stipula di questo contratto, in cui le parti avevano dato atto dell'attività di mediazione svolta dall' A., con conseguente riconoscimento del suo diritto alla provvigione, consentiva loro di agire per l'esecuzione e quindi era idonea per il diritto alla provvigione, mentre era irrilevante che poi, in data 10 marzo 1999, fosse stato risolto "per dubbi sulla documentazione per la stipula dell'atto pubblico", di cui non era stata fornita la prova.

Ricorre per cassazione A.F., cui resiste la [REDACTED]

Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo la ricorrente deduce: "Violazione e falsa applicazione dell'art. 139 e 140 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4" e conclude con i seguenti quesiti di diritto: "1) Dica la Suprema Corte se, ai fini delle notifiche, occorra dare rilevanza alla residenza anagrafica oppure a quella effettiva del destinatario dell'atto; 2) Dica se l'omessa menzione sulla busta o sull'avviso di ricevimento del piego contenente l'atto da notificare l'agente postale deve, a pena di nullità o di inesistenza, indicare tutte le formalità del deposito presso l'ufficio postale nonché del relativo avviso al destinatario e dei motivi (relativi alla temporanea assenza del destinatario dell'atto e delle altre persone autorizzate a riceverlo) che lo hanno determinato".

1.1.- Con il secondo motivo lamenta: "Violazione dell'art. 360 c.p.c.,

comma 1, n. 5, per omessa motivazione e comunque per insufficiente motivazione, apparente, illogica e/o contraddittoria, circa un punto decisivo della causa" e indica quale fatto controverso: "la residenza effettiva di A.F. e la relativa prova".

I motivi, congiunti, sono parte infondati, parte inammissibili.

Ed invero, quanto al primo quesito, la notifica effettuata ai sensi dell'art. 140 cod. proc. civ., per non avere rinvenuto nell'indirizzo indicato l' A. e per non aver potuto consegnare il plico ad altra persona legittimata a riceverlo, presuppone che in quel luogo si trovasse la sua residenza effettiva, e che la copia da notificare non le sia stata consegnata per mere difficoltà di ordine materiale, quali la momentanea assenza, l'incapacità o il rifiuto delle persone indicate nel precedente art. 139 cod. proc. civ.. Perciò l' A., che ha contestato tale presunzione, al fine di dimostrare la sussistenza della nullità della notificazione in quanto eseguita in luogo diverso dalla sua residenza effettiva, aveva l'onere di fornirne la prova.

Invece, nella indicazione del fatto controverso formulata a chiusura del secondo motivo, la ricorrente non indica, come era suo onere a norma dell'art. 366 bis cod. proc. civ., ultima parte, quali prove, tempestivamente allegare in appello, della sua residenza effettiva in luogo diverso da quella anagrafica ad (OMISSIS) - mantenuta anche nel corso del giudizio e ove qualche mese prima dell'atto di citazione aveva ricevuto una raccomandata dello studio legale di controparte - idonee a superare la presunzione di conoscibilità dell'avviso di ricevimento della raccomandata informativa del deposito dell'atto presso l'ufficio comunale, non sono state esaminate dal giudice di secondo grado.

Quanto al secondo quesito del primo motivo la sottostante censura è inammissibile perchè introduce, per la prima volta in questa sede, una questione diversa - e che implica nuovi accertamenti di fatto - e cioè il vizio del procedimento notificatorio per inosservanza delle formalità prescritte dall'art. 140 cod. proc. civ..

2.- Con il terzo motivo lamenta: "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1755 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3" e conclude con il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se il vincolo giuridico che determina la nascita del diritto alle provvigioni, in favore del mediatore, è quello che abilita ciascuna delle parti ad agire per l'esecuzione del contratto e che in particolare, pertanto, detto vincolo e/o relativo negozio o contratto non debba essere viziato da nullità o annullabilità".

2.1- Con il quarto motivo deduce: "Violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per omessa motivazione e comunque per insufficiente motivazione, apparente, illogica e/o contraddittoria, circa un punto decisivo della causa" e significa che "il fatto controverso è rappresentato dal punto della causa relativo alla esistenza nel terreno di fabbricati

abusivi e dalla omessa motivazione in ordine alla mancata ammissione della relativa prova richiesta in seno all'atto di appello e alla insufficiente, apparente e contraddittoria motivazione, in ordine alle altre relative prove già agli atti (ammissione contenuta nella comparsa di risposta e dichiarazione scritta del 10 marzo 1999)".

I motivi, congiunti, sono infondati.

Infatti costituisce principio consolidato quello secondo cui la sanzione della nullità prevista dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, come si desume dal tenore letterale della norma, nonché dalla circostanza che successivamente al contratto preliminare può intervenire la concessione in sanatoria degli abusi edilizi commessi o essere prodotta la dichiarazione prevista dalla stessa norma, ove si tratti di immobili costruiti anteriormente al 1 settembre 1967, con la conseguenza che in queste ipotesi rimane esclusa la sanzione di nullità per il successivo contratto definitivo di vendita, ovvero si può far luogo alla pronuncia di sentenza ex art. 2932 cod. civ. (Cass. 15734 del 2011). Conseguentemente spetta al mediatore il diritto alla provvigione, essendosi costituito tra le parti un vincolo giuridico, anche nel caso in cui il preliminare abbia ad oggetto un immobile privo della concessione edificatoria (Cass. n. 7519 del 2005, 13260 del 2009).

In tal modo integrata, ai sensi dell'art. 384 cod. proc. civ., la motivazione della sentenza impugnata, i motivi vanno respinti.

Le spese giudiziali seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente a pagare le spese del giudizio di cassazione che liquida in Euro 1000,00 di cui Euro 800,00 per compensi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 21 giugno 2013.

Depositato in Cancelleria il 19 dicembre 2013