



Stampa l'articolo | Chiudi

La responsabilità del mediatore immobiliare ex artt. 1759 e 1176 C.C

Mario Cozza e Marco Maria

Ordinanza della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione n. 784/2020 del 16 gennaio 2020 (Presidente Dott. Pietro Campanile – Consigliere Relatore Dott. Luigi Abete) – la responsabilità del mediatore immobiliare ex artt. 1759 e 1176 C.C. - irregolarità urbanistiche e/o provenienza donativa dell'immobile oggetto della promessa di vendita.

a cura degli avv.ti Mario Cozza e Marco Maria Lo Curto, FDL Studio Legale e Tributario

Ancora una interessante pronunzia della Suprema Corte in tema di responsabilità del mediatore immobiliare e di inadempimento degli obblighi professionali di quest'ultimo ai sensi degli artt. 1759 e 1176 C.C., è intervenuta recentemente ad opera della Seconda Sezione Civile della Corte stessa che - chiudendo definitivamente una diatriba tra un agente immobiliare e un "malcapitato" promissario acquirente, insorta ben tredici anni fa – ha ribadito in maniera chiara e incontrovertibile che il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere (nell'adempimento della sua prestazione) particolari indagini di natura tecnico/giuridica, allo scopo di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell'affare, è sempre ed in ogni caso gravato tanto dell'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che è richiesta in relazione al tipo di prestazione, quanto dal divieto di fornire informazioni (peraltro rilevatesi non corrette nel caso di specie) su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, cosicché, qualora il mediatore infranga tali regole di condotta, è certamente configurabile una sua responsabilità per i danni conseguentemente sofferti dal cliente.

Soggiunge la Corte, che la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza circa una irregolarità urbanistica non ancora sanata, o circa la provenienza anche solo parzialmente donativa dell'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dall'esame della documentazione inerente la provenienza e, comunque, dello stato effettivo dei luoghi, legittima il rifiuto del promissario acquirente di corrispondere la provvigione.

Non c'è, dunque, il tema della mancanza di uno specifico incarico del cliente che non è affatto necessario.

Con l'Ordinanza in commento, infatti, la Cassazione ha affermato che è richiesto sempre al mediatore immobiliare di acquisire informazioni circa la regolarità edilizia dell'immobile di che trattasi, tanto che il mancato assolvimento di tale obbligo professionale, costituisce valido fondamento del disconoscimento della sua pretesa

creditoria relativamente alla provvigione.

E peraltro, è da sottolinearsi che - a dare ulteriormente torto, nel caso di specie, al mediatore ricorrente che, fra le altre motivazioni, invocava, a propria discolta, la "non gravità" delle irregolarità edilizie - nel provvedimento n. 784/2020, si legge che la valutazione della gravità dell'inadempimento, è rimessa solo al giudice del merito ed è incensurabile in cassazione, se la relativa motivazione risulti immune da vizi logici o giuridici.

D'altro canto, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 C.C., circa la "non scarsa importanza dell'inadempimento", deve ritenersi implicita, ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali dell'obbligazione, così com'è accaduto nel caso di specie laddove, per citare i giudici, "deve ritenersi che il mediatore non abbia impiegato la diligenza professionale richiesta nell'espletamento dell'incarico di mediazione".

Nel caso di specie, quindi, il mediatore immobiliare in questione è stato definitivamente condannato a restituire al "malcapitato" cliente tutto quanto corrispostogli a titolo di provvigione e a rifondergli le spese legali di tre gradi di giudizio.