

ALCUNE PILLOLE DI INFORMAZIONI E SENTENZE

“Il mediatore immobiliare è responsabile nei confronti del cliente se, conoscendo o potendo conoscere, con l’ordinaria diligenza, l’esistenza di vizi che diminuiscono il valore della cosa venduta, non ne informi l’acquirente; tale responsabilità si affianca a quella del venditore e può essere fatta valere dall’acquirente sia chiedendo al mediatore il risarcimento del danno sia rifiutando il pagamento della provvigione”.

“Detta responsabilità, in particolare, non può estendersi e va pertanto esclusa, in ipotesi di indagini di carattere tecnico come quelle consistenti nella verifica delle condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità, che esulano obiettivamente dal novero delle cognizioni specialistiche esigibili in relazione alla categoria professionale di appartenenza. E, ciò, salve le ipotesi in cui il mediatore abbia taciuto informazioni o circostanze delle quali era a conoscenza, ovvero abbia riferito circostanze in contrasto con quanto a sua conoscenza, ovvero anche laddove, sebbene espressamente incaricato di procedere ad una verifica in tal senso da uno dei committenti, abbia ommesso di procedere, ovvero abbia erroneamente adempiuto allo specifico incarico”.

1. **Sul tema relativo alla esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull’immobile**, v. Cass. 06/11/2012 n° 19075, la quale ha stabilito: “In tema di responsabilità del mediatore, non rientra nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell’adempimento della prestazione ai sensi dell’art. 1176 CC, lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico, dovendosi ritenere pertanto che in caso di intermediazione in compravendita immobiliare, non può considerarsi compreso nella prestazione professionale del mediatore l’obbligo di accertare, previo esame dei registri immobiliari, la libertà dell’immobile oggetto della trattativa da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.” In senso conforme v. Cass. 15/03/2006 n° 5777; Cass. 07/07/2009 n° 15926; Cass. 04/07/2006 n° 15274; Tribunale di Milano 09/10/2013; Tribunale di Belluno 02/11/2011; Tribunale di Massa 19/05/2006 (tutte in Red. Giuffrè 2006/2013).
2. **Sul tema relativo alle visure catastali** v. Cass. 08/05/2012 n° 6926 la quale ha stabilito: “In difetto di una diversa ed espressa richiesta del cliente in tal senso, il mediatore professionale immobiliare non è tenuto ad esaminare le conservatorie dei registri immobiliari per verificare in quale categoria catastale rientri l’immobile, e, di conseguenza, se l’acquisto di esso consentirà all’acquirente il godimento dei benefici fiscali previsti per l’acquisto della prima casa.”
3. **Sul tema relativo alle irregolarità urbanistiche dell’immobile** v. Cass. 16/07/2010 n° 16623 la quale ha stabilito: “In tema di responsabilità del mediatore, la mancata informazione del promissario acquirente sull’esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all’immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la descrizione dell’immobile contenuta nell’atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi, legittima il rifiuto del medesimo promissario di corrispondere la provvigione.”
4. **Sul tema della informazione dello stato di insolvenza della controparte** v. Cass. 15/03/2006 n° 5777 la quale ha stabilito: “Nella mediazione, che consiste nel mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, i soggetti del contratto sono tenuti all’obbligo generale e reciproco della buona fede, il quale si concreta a norma dell’art. 1759 CC nel dovere del mediatore di fornire tutte le informazioni di cui egli sia a conoscenza (compreso lo stato d’insolvenza dell’altra parte), che comprende sia le circostanze conoscendo le quali le parti o taluna di esse non avrebbero dato il consenso a quel contratto, sia le circostanze che avrebbero indotto le parti a concludere il contratto a diverse condizioni. Ne consegue che la parte tenuta al pagamento della provvigione può far valere, secondo i principi di cui all’art. 1218 CC. l’inadempimento del mediatore rispetto a tali obblighi per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione.” In senso conforma Cass. 08/05/2001 n° 6389.

5. **Sul tema della contitolarità del diritto di proprietà in capo a più persone o della esistenza di prelazioni od opzioni concernenti il bene oggetto di mediazione** v. Cass. 14/07/2009 n° 16382 la quale ha stabilito: “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 (c.d. mediazione atipica, la quale costituisce in realtà un mandato), 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 iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, sull’esistenza di prelazioni od opzioni concernenti il bene oggetto della mediazione.”
6. **Sul tema dei vizi dell’immobile** v. Cass. 08/05/2012 n° 6926 che ha stabilito: “Il mediatore immobiliare è responsabile nei confronti del cliente se, conoscendo o potendo conoscere con l’ordinaria diligenza l’esistenza di vizi che diminuiscono il valore della cosa venduta, non ne informa l’acquirente; tale responsabilità si affianca a quella del venditore e può essere fatta valere dall’acquirente sia chiedendo al mediatore il risarcimento del danno, sia rifiutando il pagamento della provvigione.”
7. **del Tribunale di Genova 15/02/2010** (in Red. Giuffrè 2010) la quale ha stabilito che: “L’obbligo del mediatore di comunicare alle parti ex art. 1759 CC, le circostanze a lui note o conoscibili che possono influire sulla conclusione del contratto non è limitato solo a quelle che influiscono sul consenso ma si estende anche ad altre circostanze che avrebbero indotto le parti a concludere quel contratto secondo condizioni diverse”.
8. **del Tribunale di Napoli 18/05/2006** (in Red. Giuffrè 2006) secondo cui: “Deve essere affermata la responsabilità del notaio e del mediatore immobiliare, laddove, in caso di vendita di un immobile locato, non verificano l’idoneità della disdetta a determinare la cessazione del contratto alla data prevista, differendo nel tempo la possibilità per l’acquirente di ottenere la libera disponibilità del bene.”
9. **del Tribunale di Monza 07/04/2008** (in Red. Giuffrè 2008), che sembra dissociarsi dal contrario indirizzo sopra riportato laddove stabilisce che: “La mediazione ha per oggetto la conclusione del contratto per il quale viene conferito il mandato e il mediatore deve attivarsi, non soltanto per reperire sul mercato il bene, ma per reperire un bene idoneo. In tale ottica, in tema di compravendita di un bene immobile, l’accertamento dell’esistenza di iscrizioni pregiudizievoli da parte del mediatore, tramite una visura presso la Conservatoria, costituisce un onere di conoscenza che deve necessariamente essere considerato strumentale al corretto adempimento dell’incarico, finalizzato alla conclusione della compravendita di un bene idoneo. Dunque, tale adempimento non può non rientrare tra le prestazioni professionali essenziali del mediatore.”

Dario Bisozzi

Una Guida Per Orientarsi Nel Mercato Immobiliare