

**Niente compenso al mediatore che tace sulle irregolarità**

Ferrara da pag. 27



CARO MUTUI

*La Cassazione: agenzia responsabile col venditore per carente informazione all'acquirente*

# L'abuso esclude la provvigione

## Niente compenso per il mediatore che tace sull'irregolarità

### Info omesse, c'è il risarcimento

Pagine a cura

**DI DARIO FERRARA**

Il mediatore immobiliare perde la provvigione se tace al promissario acquirente del cespite che nei locali c'è un abuso edilizio o urbanistico. Il titolare dell'agenzia, infatti, è responsabile accanto al promittente venditore per la mancata informazione sull'irregolarità, della quale può e deve essere edotto: il cliente può dunque rivalersi sia chiedendo al mediatore il risarcimento del danno sia rifiutando il pagamento della parcella. E quanto emerge dall'ordinanza 11371/23, pubblicata il 2 maggio dalla seconda sezione civile della Cassazione.

**Valutazione e sicurezza.** Sono accolti due dei motivi del ricorso proposto dal promissario acquirente dopo che la Corte d'appello ha riformato la decisione del primo giudice: il Tribunale aveva riconosciuto all'interessato un risarcimento di oltre 10 mila euro, pari all'importo della provvigione versata all'acquisto dell'immobile. Sbaglia il giudice del gravame: non conta che la proposta d'acquisto sottoscritta dal promissario acquirente specifici che in quel momento è in corso l'aggiornamento catastale e urbanistico dell'immobile. E ciò perché la circostanza non vale a informare il compratore delle difformità urbanistiche, che l'interessato accerta soltanto in seguito.

La Corte territoriale osserva che le irregolarità edilizie rilevate non pregiudicano la commerciabilità del bene, tanto che poi le parti perfezionano la compravendita dell'immobile, intervenuta addirittura prima che il Comune conceda il titolo in sanatoria. Il punto è che fra la proposta irrevocabile d'acquisto e il rogito passa oltre un anno e mezzo, durante il quale sono stipulati due preliminari: nel secondo contratto le parti danno atto in modo esplicito che il corrispettivo è ridotto da 295 mila a 260 mila euro soltanto perché il promissario acquirente si obbliga a provvedere a propria cura e spese alle regolarizzazioni urbanistiche edilizie.

Nell'atto di compravendita, però, non si procede alla riduzione perché nel frattempo l'immobile è colpito da un sequestro conservativo: si decide quindi di procedere alla vendita al prezzo convenuto in precedenza e di destinare il ricavato a garanzia dei crediti o del loro pagamento; il che tuttavia non incide sull'adempimento dell'obbligo d'informazione da parte del mediatore.

Trova quindi ingresso la censura del promissario acquirente secondo cui il vincolo che deriva dalla proposta d'acquisto è formalizzato nel primo preliminare risulta del tutto modificato nel secondo, tanto che l'acquisto si perfeziona oltre un anno dopo.

**Informazioni rilevanti.** Il mediatore, d'altronde, deve comportarsi secondo correttezza e buona fede, nel cui ambito rientra l'obbligo specifico di riferire alle parti le circostanze che possono incidere sul buon esito dell'affare, di sua conoscenza oppure che dovrebbe conoscere con l'uso della diligenza qualificata propria della sua categoria. E ciò sia nell'ipotesi tipica in cui il professionista agisca in modo autonomo sia in quella tipica in cui si è attivato su incarico di una delle parti.

È dal combinato disposto dell'articolo 1759, comma primo, c.c. con gli articoli 1175 e 1176 c.c., oltre che con la legge 39/1989, che emerge la natura professionale dell'attività del mediatore, il quale riveste comunque un ruolo che gli permette di "svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare", anche se non è tenuto a svolgere indagini ad hoc di natura tecnico-giuridica, se non in base a uno specifico impegno contrattuale. Ed è l'obbligo di cui all'articolo 1759, comma primo, c.c. che fa scattare la responsabilità del mediatore immobiliare anche quando fornisce informazioni obiettivamente non vere su fatti di indubbio rilievo, dei quali egli non ha consapevolezza e che non ha controllato. Qualche esempio di notizie rilevanti da fornire? La contitolarità del diritto di proprietà; l'in-

solvenza di una delle parti; l'esistenza di elementi che possono indurre le parti a modificare il contenuto del contratto; eventuali prelazioni e opzioni; il rilascio di autorizzazioni amministrative; la provenienza di beni da donazioni che possono far scattare riduzioni; la solidità delle condizioni economiche dei contraenti; le iscrizioni o trascrizioni sull'immobile; l'effettiva titolarità del cespite in capo al venditore.

Ai fini dell'obbligo d'informazione pesano in particolare le circostanze relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sia sulla prestazione del consenso al contratto, sia nel senso di determinare le parti a concludere il contratto a diverse condizioni.

Nel nostro caso il mediatore non informa il promissario acquirente che nell'immobile promesso in vendita esiste un'irregolarità urbanistica o edilizia non ancora sanata, di cui il professionista stesso può e deve essere edotto: l'omissione lo rende responsabile verso il cliente e può essere fatta valere dall'acquirente sia chiedendo al mediatore il risarcimento del danno, sia rifiutando il pagamento della provvigione; una responsabilità, quella dell'agenzia, che beninteso si affianca a quella del venditore.

**Falsa applicazione.** Costituisce una falsa applicazione dell'articolo 1759, comma 1, c.c.

il ragionamento della Corte d'appello che esclude la responsabilità del mediatore nei confronti del promissario acquirente. Un conto è affermare che il diritto del mediatore alla provvigione sorge anche rispetto alla conclusione di un preliminare di vendita di un immobile privo di regolarità urbanistica, sul rilievo che la sanzione di nullità prevista dall'articolo 40 della legge 47/1985, trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche in relazione ai contratti con efficacia obbligatoria; un altro conto è negare che il promissario acquirente abbia interesse a essere informato dal mediatore della presenza di irregolarità urbanistiche e edilizie dell'immobile, per quanto sanabili: si tratta proprio di una delle circostanze relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare che può sia influire sulla prestazione del consenso, sia determinare le parti a concludere il contratto a diverse condizioni, ad esempio adeguando il prezzo alla spesa da sostenere per la sanatoria. L'informazione su "l'aggiornamento catastale e urbanistico" in corso, contenuta nella proposta di acquisto, riguarda la normale verifica di conformità dello stato di fatto dell'immobile da vendere rispetto ai dati planimetrici e ai titoli edilizi abilitativi rilasciati. Ma non conta come comunicazione della presenza di irregolarità edilizie o urbanistiche sostanziali.

**Deficit fondamentale.** Quando l'affare è comunque concluso, la responsabilità risarcitoria del mediatore che tace o dice il falso, può essere correlata al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale che derivano dalle decisioni che la parte ha assunto nel contratto, a causa del deficit di informazione che ha patito. Oppure all'importo della provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente. In tal caso, è quando si perfeziona l'accordo che si deve verificare se il mediatore adempie l'obbligo di informazione esigibile nei suoi confronti: è in quel momento, d'altronde, che sorge il diritto alla provvigione, vale a dire quando fra le parti messe in contatto dal professionista si costituisce un vincolo giuridico che abilita ciascuna ad agire per l'esecuzione del contratto stesso in forma specifica ex articolo 2932 c.c. oppure per il risarcimento del danno che deriva dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Nel caso i giudici del merito avrebbero dovuto compiere il riscontro rispetto al momento in cui risulta accetta-

ta la proposta di acquisto, dunque verificando l'incontro della volontà delle parti diretto a creare il vincolo giuridico costituito dall'assunzione dell'impegno a stipulare il contratto definitivo in base agli elementi essenziali individuati. È solo al momento del secondo preliminare che il promissario acquirente viene a conoscenza delle difformità urbanistiche dell'immobile, tanto che le condizioni dell'affare sono modificate rispetto al vincolo pattuito in origine: una circostanza che conferma l'originaria carenza informativa attribuibile al mediatore e il non corretto adempimento dell'obbligo a carico del professionista. Ora la parola passa al giudice del rinvio.

© Riproduzione riservata

## La decisione

Cassazione, Il sezione civile, ordinanza 11371/23, depositata il 2 maggio

Il mediatore, ai sensi dell'articolo 1759, comma 1 c.c., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni: ne consegue che, ove l'affare sia concluso, può sussistere la responsabilità risarcitoria del mediatore in caso di mancata informazione del promissario acquirente circa l'esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative all'immobile oggetto della promessa di vendita, dovendosi comunque verificare l'adempimento di tale dovere di informazione da parte del mediatore con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dell'affare

**Italia Oggi**  
Sette  
15-05-2023  
Pagina 1+27/8  
Foglio 2 / 2

### Trasformazione vincente

Il nuovo codice degli appalti

LA GUIDA AL NUOVO CODICE DEGLI APPALTI

- Il nuovo codice degli appalti
- I rischi del nuovo codice
- I rischi del nuovo codice
- I rischi del nuovo codice

DISPONIBILE IN FORMATO PDF

### L'abuso esclude la provvigione

Niente compenso per il mediatore che tace sull'irregolarità

LA GUIDA AL NUOVO CODICE DEGLI APPALTI

- Il nuovo codice degli appalti
- I rischi del nuovo codice
- I rischi del nuovo codice
- I rischi del nuovo codice

DISPONIBILE IN FORMATO PDF

### Info omesse, c'è il risarcimento

IL VADERECCHI PER CONCILIARE LAVORO & FAMIGLIA

- Il lavoro per le nuove famiglie
- Il lavoro per le nuove famiglie
- Il lavoro per le nuove famiglie
- Il lavoro per le nuove famiglie

DISPONIBILE IN FORMATO PDF