

Approfondimenti

PROFESSIONE

Il mediatore deve restituire la provvigione se non informa l'acquirente sulle difformità edilizie

Maria Adele Venneri, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 dicembre 2019, n. 1080, pag. 2061-2063

Il mediatore deve restituire la provvigione se non informa l'acquirente sulle difformità edilizie. La mancata informazione da parte del mediatore su difformità edilizie, sia pur sanabili, può essere una causa di restituzione della provvigione pagata? Sugli obblighi di informazione a cui è tenuto il mediatore si è pronunciato il Tribunale di Venezia, Sez. II civ., con la sent. n. 702 del 4 aprile 2018.

Il caso

Un acquirente lamentando la violazione dell'obbligo di informazione da parte del mediatore conveniva in giudizio quest'ultimo per chiedere il riconoscimento della responsabilità per inadempimento e la condanna alla restituzione della somma di € 6460,00 pagata a titolo di provvigione.

A sostegno delle proprie doglianze, l'attore acquirente lamentava che il mediatore «non avrebbe fornito [...], prima della stipulazione del preliminare, le doverose informazioni sulla mancata conformità dello stato dei luoghi alle risultanze catastali, stante la presenza di violazioni edilizie riguardanti l'immobile promesso in vendita».

Dalla documentazione prodotta nel corso del giudizio e dall'assunzione di prova orale è pacifico che al momento della proposta di acquisto e del successivo preliminare sottoscritti dall'attore l'immobile promesso in vendita presentava delle difformità edilizie sia pure sanabili.

Nello specifico, le difformità riguardavano la distribuzione degli ambienti, la realizzazione di un ricovero attrezzi, di un camino e di una pompeiana coperta.

L'agenzia immobiliare convenuta, «un mediatore professionale, con struttura societaria, e con tutte le caratteristiche imprenditoriali e professionali idonee a suscitare affidamento dell'utente-consumatore», si costituiva in giudizio contestando la ricostruzione dei fatti posti a sostegno della domanda attorea, chiedendone il rigetto.

Nel corso del giudizio, però, «la convenuta non ha mai negato di aver avuto conoscenza al momento del contratto concluso con l'attore delle difformità esistenti nell'immobile promesso in vendita rispetto alle risultanze catastali, avendo fondata la sua difesa sull'asserita conoscenza in capo all'acquirente delle irregolarità edilizie esistenti e del procedimento di sanatoria in atto. Non è rilevante, pertanto, la questione se al mediatore possa essere richiesta o meno l'esecuzione di specifiche indagini di natura tecnico-giuridica, poiché le difformità di causa erano conosciute dalla convenuta».

Difatti, «la convenuta, che vi era onerata, non ha provato [...] di aver informato l'attore al momento della promessa di acquisto delle difformità esistenti, sia pure sanabili».

Alla luce di quanto esposto, nella sentenza in esame si rileva poi che: «se l'odierna convenuta avesse comunicato a tempo debito all'attore la reale situazione dell'immobile e la volontà dei proprietari di sanare le difformità esistenti, probabilmente l'affare non sarebbe saltato, vista la sanabilità delle opere, mentre il comportamento reticente ha fatto venire meno la fiducia nell'intermediario e nel buon esito dell'affare».

I principi di diritto posti alla base della decisione

Il Giudice del Tribunale di Venezia, nella sentenza in esame, premette che l'attività svolta dal mediatore come quella di ogni altro contraente, deve essere informata ai principi di correttezza, richiamati dal legislatore negli artt. 1175 e 1176 del cod. civ.

Dispone, infatti, l'art. 1175 che: «il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza». Il seguente art. 1176 che: «nell'adempiere l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia».

Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata».

Si rileva che gli anzidetti articoli devono essere letti in coordinazione con l'art. 1759, primo 1, dello stesso codice: «il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso».

Sul punto vengono richiamati i precedenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione: sent. n. 5107/1999 e sent. n. 16009/2003, al fine di evidenziare che «l'obbligo di informazioni, previsto nel comma 1 dell'art. 1579 cod. civ., è analogo a quello che grava sul mandatario [...] e sull'agente di commercio [...] e va valutato secondo il criterio della media diligenza professionale».

Nell'attuale sistema normativo, il mediatore, è un operatore specializzato, il quale, proprio perché tale, deve osservare nello svolgimento della sua attività non la comune diligenza, ma la diligenza qualificata richiesta all'operatore professionale. In considerazione di tale particolare grado di diligenza la giurisprudenza [...] ha precisato che l'obbligo di informazione gravante sul mediatore ex art. 1759 cod. civ. comprende non soltanto l'obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note, ma anche quelle conoscibili con l'uso della diligenza richiesta ad un operatore professionale.

Quanto all'oggetto dell'obbligo di informazione non è pacifico se, in difetto di uno specifico incarico, il mediatore sia tenuto al compimento di indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto di trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie ecc.)».

Attraverso, poi, una dettagliata analisi del panorama giurisprudenziale, il Giudice di prime cure evidenzia che vi è una «parte della giurisprudenza che ritiene che il mediatore non sia tenuto ad indagini di natura tecnico-giuridica, salvo specifico incarico (Cass., sent. 18 gennaio 2006, n. 822 e sent. 4 luglio 2006, n. 15274), mentre secondo altro orientamento più diffuso negli ultimi anni, egli è tenuto a comunicare: l'eventuale stato di insolvenza di una delle parti, l'esistenza di iscrizioni o pignoramenti sul bene, oggetto della conclusione dell'affare, la sussistenza di circostanze in base alle quali le parti avrebbero concluso il contratto con un diverso contenuto, l'esistenza di prelazioni ed opzioni (tra le altre, Cass., sent. n. 9938/1993; Cass., Sez. III, sent. n. 16382/2009 e sent. 20 agosto 2009, n. 18515 [...]).

Secondo un orientamento intermedio, invece, occorre valutare le circostanze del caso concreto: il mediatore è tenuto ad una più penetrante verifica degli elementi rilevanti sulla valutazione e sicurezza dell'affare quando "l'affare" presenti particolari caratteristiche, soprattutto se, potendo avvalersi di mezzi e di una organizzazione propria, può agevolmente procurarsene la conoscenza (Cass., sent. 22 marzo 2001, n. 4126). Il grado di diligenza richiesto al mediatore professionale, quindi, dovrebbe essere commisurato sia alle

caratteristiche dell'affare che al livello di organizzazione del mediatore (Cass., sent. n. 4126/2001).

Nelle pronunce più recenti, la Suprema Corte ha affermato che il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione, specifiche indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di trasferimento), al fine di individuare circostanze rilevanti circa la conclusione dell'affare a lui non note, è gravato, tuttavia, di un obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle.

Ne consegue che, qualora il mediatore dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi inesatte e non veritiere, ovvero ometta di comunicare circostanze da lui non conosciute ma conoscibili con l'ordinaria diligenza professionale, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente (Cass., sent. n. 18140/2015).

Si è, inoltre, sostenuto in giurisprudenza che debbano essere comunicate non solo le circostanze accertate, ma anche quelle di cui il mediatore abbia avuto semplicemente notizia (Cass., sent. 3 giugno 1993 n. 6219)».

Sulla base delle suddetta analisi il Tribunale di Venezia, sez. II civ., in composizione monocratica, ritenuta provata la violazione da parte della convenuta dei propri obblighi di informazione ha accolto la domanda di restituzione proposta dall'attore acquirente. Ma vi è di più.

Rileva il Giudice che «l'attore ha chiesto la restituzione della provvigione pagata, ma non ha chiesto la risoluzione del contratto concluso con la convenuta.

Come ritenuto dalla prevalente giurisprudenza, la volontà di risolvere un contratto per adempimento non deve necessariamente risultare da una domanda espressamente proposta dalla parte in giudizio, ben potendo implicitamente essere contenuta in altra domanda, eccezione o richiesta, sia pure di diverso contenuto, che presupponga una domanda di risoluzione [...]. La domanda di risoluzione, pertanto, può ritenersi implicitamente proposta al fine di ottenere la restituzione della provvigione pagata».