

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

OBBLIGO DI RENDERE INFORMAZIONI CIRCA IL RENDIMENTO ENERGETICO (cd. “classe energetica”) DELL’IMMOBILE OGGETTO DELL’AFFARE INTERMEDIATO

(a cura del dott. Michele Pizzullo, Consulente legale nazionale FIMAA Italia)

In caso di mediazione immobiliare, il mediatore è tenuto, secondo il criterio della media diligenza professionale, a rendere le informazioni sul rendimento energetico (cd. “classe energetica”) dell’immobile oggetto dell’affare intermediato fin dal momento in cui ne effettua la relativa pubblicità, con la possibilità di visionare la relativa documentazione, trattandosi di informazioni funzionali alla determinazione dell’acquirente in ordine all’acquisto dell’immobile.

Questo è il principio sancito dalla Corte di Cassazione con la sentenza 9 agosto 2022, n. 24534.

Nei fatti di causa, *l’agente non aveva adempiuto agli obblighi di corretta informazione previsti dalla norma, perché, sebbene investito del compito di verificare la regolarità urbanistica e catastale dell’immobile già al momento della sottoscrizione della proposta, aveva omesso di informare la promissaria che l’unità, oggetto della vendita, era priva del certificato di abitabilità e non aveva esibito l’attestato di certificazione energetica, pur avendo dato atto nell’annuncio che si trattava di immobile in classe energetica “G”.*

La circostanza che il certificato di abitabilità avrebbe potuto essere rilasciato, in conseguenza del rilascio del permesso in sanatoria, valorizzata dal Giudice di Pace, per il Tribunale era irrilevante, operando l’obbligo del mediatore su un piano diverso rispetto a quello del venditore, così negando, in riforma della decisione, il diritto alla provvigione e accogliendo la domanda riconvenzionale dell’acquirente, con condanna dell’agente al risarcimento del danno ex art. 1759 c.c.

Come chiarito dalla Suprema Corte, la pretesa del mediatore, di escludere dal novero delle informazioni le verifiche sul condono edilizio e il rilascio del certificato di abitabilità, è insostenibile sul piano dei principi, atteso, tra l’altro, che non ricorre alcun automatismo tra il rilascio della concessione in sanatoria e il rilascio della certificazione attestante la sussistenza dei requisiti di agibilità.

L’IRRILEVANZA DELL’ASSENZA DI UN INCARICO PER LO SVOLGIMENTO DI INDAGINI TECNICO-GIURIDICHE

La tesi sostenuta dall’agente nel ricorso per cassazione è che il mediatore non sarebbe tenuto, in difetto di un incarico particolare, a svolgere, nell’adempimento delle sue prestazioni specifiche, indagini di natura tecnico - giuridica. Quindi, egli non incorre in alcuna responsabilità per non avere verificato la regolarità urbanistica dell’immobile e, in particolare, il rilascio del certificato di abitabilità, né tanto meno sussiste un obbligo del mediatore di consegnare all’acquirente l’attestato di certificazione energetica.

Per la Cassazione la censura, sviluppata sul presupposto che nel caso in esame non ci fosse stato alcun particolare incarico (invece riconosciuto sussistente dal giudice d’appello), è infondata in linea teorica, in quanto la L. 39/89 subordina l’esercizio dell’attività di mediazione al possesso di specifici requisiti di capacità professionale, configurandola come attività professionale; l’obbligo di informazione gravante sul mediatore, a norma dell’art. 1759 c.c., va commisurato alla normale diligenza alla quale è tenuto a conformarsi nell’adempimento della sua prestazione di mediatore

di media capacità e, pertanto, deve ritenersi che il suddetto obbligo deve riguardare non solo le circostanze note, ma tutte le circostanze la cui conoscenza, in relazione all'ambito territoriale in cui opera il mediatore, al settore in cui svolge la sua attività e ad ogni altro ulteriore utile parametro, sia acquisibile da parte di un mediatore dotato di media capacità professionale con l'uso della normale diligenza.

Non rientra tuttavia nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della prestazione ai sensi dell'art. 1176 c.c., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico (Cass. n. 4791/1999; n. 822/2006; n. 15274/2006; n. 6926/2012; n. 8849/2917; n. 29229/2019).

Seppure il mediatore non sia tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione (che si svolge in un ambito contrattuale), specifiche indagini di natura tecnica al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della 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 (Cass. n. 5107/1999; n. 6389/2001; n. 16009/2003). Egli deve tacere delle circostanze delle quali non abbia sicura contezza (Cass. n. 19951/2008).

Il generale dovere di correttezza, cui fa riscontro l'affidamento della parte nella veridicità delle affermazioni del mediatore sullo stato e sulle caratteristiche essenziali dell'immobile, gli impone, per contro, d'informare chi sia interessato all'acquisto della propria inconsapevolezza in ordine alla verità di quanto egli affermi, chiarendo che le notizie fornite sono incontrollate (Cass. n. 6714/2001).

Qualora il mediatore infranga tali regole di condotta, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente (Cass. n. 16623/2010; Casso. n. 18140/2015).

L'OBBLIGO A CARICO DEL MEDIATORE DI INFORMARE IL PROPONENTE CIRCA IL MANCATO RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

In relazione alle operazioni di acquisto immobiliare, sono così certamente comprese, fra le informazioni oggetto dell'obbligo di informazione a carico del mediatore, quelle riguardanti il rilascio del *certificato di abitabilità*.

Tale certificato, infatti, attestando la rispondenza dell'immobile ai requisiti igienici, sanitari e urbanistici, e la conformità al progetto approvato ovvero alla concessione in sanatoria, costituisce requisito giuridico essenziale per il legittimo godimento e la commerciabilità del bene, sì che la sua mancanza, pur non impedendo in sé la conclusione del contratto di vendita, può indurre una parte a non ritenere di suo interesse obbligarsi alla stipula dell'atto, quanto meno alle condizioni predisposte, anche in considerazione del rischio che l'abitabilità non sia ottenuta (Cass. n. 8374/2009).

In termini generali è stato precisato che l'obbligo, imposto al mediatore dall'art. 1759 c.c., risulta violato tanto nel caso di omessa comunicazione di circostanze che avrebbero indotto la parte a non concludere l'affare, quanto nel caso in cui la conoscenza di determinate circostanze avrebbe indotto la parte a concludere l'affare a condizioni diverse (Cass. n. 2277/1984; n. 5777/2006).

Si chiarisce ancora che:

- la responsabilità del mediatore nella sua attività informativa, ai sensi dell'art. 1759 c.c., sussiste sia che l'affare abbia avuto buon fine sia nel caso contrario, poiché la conclusione dell'affare non è prevista come elemento costitutivo della responsabilità del mediatore (Cass. n. 1160/1973);
- la parte tenuta al pagamento della provvigione può far valere, secondo i principi di cui all'art. 1218 c.c., l'inadempimento del mediatore rispetto agli obblighi nascenti dalla mediazione ed indicati nell'art. 1759, c. 1, cit., per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione (Cass. n. 5938/1993).

Nel merito, vale rammentare che, con ordinanza del 5 agosto 2022, n. 24317, la Corte di Cassazione, nel confermare il precedente orientamento, ha ribadito che, in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di abitabilità (o agibilità), pur non incidendo sul piano della validità del contratto, integra però un inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai

sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, salvo che quest'ultimo non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o comunque esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza (Cass., ord. n. 19749/2020). Sicché il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo del certificato di abitabilità o di agibilità, pur se il mancato rilascio dipenda da inerzia del Comune nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore, è giustificato, poiché il predetto certificato è essenziale, avendo l'acquirente interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale nonché a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene (Cass. n. 2196/2020).

L'OBBLIGO DI VERIFICA RIGUARDO ALLA VERIDICITÀ DELLE DICHIARAZIONI DEL VENDITORE ATTESTANTI LA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Consegue dai principi sopra indicati che la tesi sostenuta dall'agente ricorrente, secondo cui in presenza della dichiarazione della parte venditrice sulla regolarità urbanistica e edilizia dell'immobile, il mediatore non aveva alcun obbligo di verifica, non è conforme alla giurisprudenza della Suprema Corte.

In base ai principi sopra richiamati, il mediatore aveva quanto meno l'obbligo di informare l'acquirente della propria inconsapevolezza circa la verità di quanto dichiarato dalla parte venditrice, chiarendo che si trattava di notizia non controllata. In particolare, avrebbe dovuto precisare che egli non aveva fatto verifiche circa l'esistenza o meno del certificato di agibilità.

L'argomento, proposto nel ricorso, che la mancanza dell'agibilità non rende il bene incommerciabile, non esclude l'obbligo del mediatore di rendere consapevole la parte promissaria acquirente della sua esistenza, reperibilità, o irreperibilità (cfr. Cass. n. 8374 del 2009, impropriamente richiamata dal ricorrente a sostegno del proprio assunto di non essere tenuto ad alcuna particolare verifica).

L'OBBLIGO DI INFORMAZIONE NEI CONFRONTI DEL PROMISSARIO CON RIGUARDO ALLA CATEGORIA ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Sempre in linea di principio, la Cassazione sostiene che la censura non ha pregio neanche nella parte in cui il ricorrente pretende di accreditare l'idea che il mediatore non abbia obblighi di informazione nei confronti del promissario con riguardo alla categoria energetica dell'immobile.

Il D.Lgs. 28 del 3 marzo 2011 ha inserito - nel D.Lgs. n. 192 del 2005, art. 6 recante la normativa statale in materia di certificazione energetica - il comma 2-quater secondo cui: *"Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1 gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica"*.

La norma attualmente vigente, prevede al comma 8: *"Nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciale riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente"*.

Consegue che **gli intermediari, al fine di effettuare correttamente la pubblicità, devono inevitabilmente disporre, già al momento di pubblicizzare l'immobile, di tutte le informazioni sulle prestazioni energetiche con la possibilità di visionare la documentazione per avere un'esatta fotografia della situazione energetica dell'immobile trattato (da riferire agli interessati clienti) e così poter indicare nell'annuncio notizie verificate.**

Invero, se l'annuncio deve riportare l'indice di prestazione energetica è giocoforza riconoscere che l'agente immobiliare deve aver visionato la relativa documentazione, ossia essere in possesso dell'APE.