



Il mediatore immobiliare, in quanto operatore specializzato ha l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede, riferendo alle parti tutte le circostanze, relative all'affare, a lui note o conoscibili, quali la presenza di iscrizioni e trascrizioni sul bene oggetto di compravendita

(a cura della Segreteria FIMAA MiLoMB)

È quanto chiarito dalla Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione, in una recentissima ordinanza depositata il 30 settembre scorso.

Nel caso posto al vaglio della Suprema Corte il promissario acquirente di un immobile aveva domandato al Tribunale competente di dichiarare la responsabilità dell'agenzia immobiliare alla quale si era rivolto e di condannare quest'ultima al risarcimento del danno provocato dall'omissione di importantissime informazioni relative al bene.

Più in particolare, secondo l'attore, l'agenzia era colpevole di non aver effettuato le opportune verifiche di carattere tecnico – giuridico e, di conseguenza, di aver omesso di riferire la circostanza che l'immobile fosse gravato da un pignoramento, trascritto in data antecedente rispetto alla stipula del preliminare di compravendita.

E mentre Tribunale e Corte d'Appello hanno respinto la domanda dell'aspirante acquirente sulla base di un orientamento giurisprudenziale secondo cui, in mancanza di specifico incarico, il mediatore non sarebbe tenuto a verificare la sussistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o di consultare i registri immobiliari (in tal senso Cass. civ. 8849/2017; Cass. 15274/2006), la Suprema Corte ha, invece ritenuto di non dare seguito a tale precedente e di accogliere il ricorso proposto.

Secondo la Cassazione, infatti, l'art. 1759 c. I c.c. impone un **particolare obbligo informativo** in capo al mediatore, la cui ampiezza deve conformarsi alla natura professionale dell'attività svolta.

Tale obbligo è espressione del più generale **dovere di buona fede e correttezza** che incombe sulle parti del rapporto obbligatorio e si concretizza nell'acquisizione di tutte le notizie che l'operatore specializzato è in grado di procurarsi mediante l'estrazione delle ordinarie visure presso i pubblici registri nonché le usuali verifiche volte ad assicurare la valutazione e la sicurezza dell'affare.

A titolo esemplificativo, rientrano certamente nelle informazioni che il mediatore ha l'onere di acquisire e riferire le notizie che riguardano:

- l'eventuale contitolarità del diritto di proprietà in capo a più persone,
- l'insolvenza di una delle due parti che entrano in contatto,
- la sussistenza di eventuali prelazioni ed opzioni,
- la provenienza dei beni da donazioni suscettibili di riduzione,
- la presenza di iscrizioni o trascrizioni sull'immobile e, dunque, anche sulla titolarità del bene in capo alla parte venditrice.

Sulla scorta delle argomentazioni che precedono il ricorso del promissario acquirente è stato accolto e la causa è stata rinviata alla Corte d'Appello competente, tenuta a conformarsi ai principi di diritto enunciati.