

La responsabilità del mediatore ex art. 1759 cod. civ.

La nuova frontiera tracciata dalla sentenza del Corte di Cassazione n. 7178/2015.

In tema di responsabilità del mediatore è noto come la giurisprudenza abbia assunto posizioni mutevoli nel tempo.

L'interpretazione del disposto dell'art. 1759 cod. civ. ha subito un primo radicale cambiamento con l'introduzione della Legge n. 39 del 1989.

Con questa legge, che ha elevato il grado di preparazione professionale del mediatore imponendogli il superamento di un esame abilitativo per poter esercitare l'attività e lo svolgimento di tale attività in via esclusiva, la giurisprudenza, riconoscendo queste capacità professionali del mediatore, è passata dal criterio di diligenza ancorata al principio del c.d. "buon padre di famiglia", a quella della cd. "media diligenza professionale", commisurata quindi alla capacità professionali riconosciute al mediatore.

Con il tempo quindi si è consolidata una giurisprudenza di merito e di legittimità che ha imposto al mediatore un **obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale** (Cass. Civ. Sent. n. 19095/2011).

Detto obbligo di corretta informazione comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze note al mediatore o comunque conoscibili con la comune diligenza professionale che si richiede al mediatore, e, in negativo, il divieto di fornire informazioni su circostanze che non abbia controllato (Cass Civ. Sent. n. 6926/2012, Cass Civ. Sent. n. 16623/2010).

Nel solco di questo orientamento giurisprudenziale la giurisprudenza ha più volte avuto modo di affermare il principio secondo il quale non rientra nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della prestazione, lo svolgimento, in assenza di un particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico (Cass. Civ. Sent. n. 19075/2012).

Detto orientamento si è ad oggi affermato in particolar modo nei casi di mancata conoscenza da parte del mediatore delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della mediazione, perché occultate dalla parte venditrice, tanto che la Suprema Corte ha avuto modo di affermare che 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 (Cass. Civ. Sent. n. 19075/2012).

Tale orientamento è stato recentemente messo in discussione da una sentenza della terza sezione della Suprema Corte di Cassazione, la n. 7178/2015, con la quale la Corte ha rivisto i suddetti principi affermando che:

- a) il mediatore professionale è tenuto all'obbligo di verificare tutte le informazioni a lui note e comunque acquisibili con l'uso della diligenza professionale del caso.
- b) Il mediatore professionale non può limitarsi a trasmettere informazioni non verificate, o peggio che si è rifiutato di verificare.

c) In caso di inadempimento la colpa è presunta e incombe sul mediatore l'onere di provare o l'inesistenza dell'inadempimento o l'inimputabilità a sé del medesimo.

La Corte di Cassazione, con la predetta recente pronuncia, ritiene quindi che sul mediatore debbano ricadere degli specifici obblighi di verifica delle informazioni, non potendo lo stesso limitarsi alla trasmissione delle informazioni ad una parte così come assunte dall'altra parte.

Una pronuncia che contrasta con l'orientamento, consolidato, fin qui conosciuto.

Si segnala la rilevanza dell'assunto per cui in caso di inadempimento da parte del mediatore al contratto di mediazione la colpa di quest'ultimo sia presunta ed incomba sul mediatore stesso l'onere di dimostrare l'assenza di responsabilità.

E' bene osservare che sebbene la sentenza in esame sia ad oggi una delle più recenti in tema di responsabilità del mediatore, la stessa (per il momento isolata) non possa considerarsi alla stregua di un nuovo orientamento, quanto meno finché non verrà ribadita da ulteriori successive pronunce, ma certo rappresenta comunque un segnale di questo continuo mutamento di indirizzo a cui la giurisprudenza da sempre ci ha abituati in tema di mediazione.

Avv. Daniele Mammani

Avv. Paolo Pesando