

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Nota su diritto di prelazione e provvigione del mediatore

Se il diritto di prelazione è stato comunicato ed esercitato nei termini di legge e le procedure adottate sono state corrette, il proponente che è arrivato al preliminare naturalmente non può concludere l'affare e per questo non paga provvigione in quanto la possibilità di prelazione dell'inquilino funge da clausola sospensiva. Nel caso in cui l'inquilino facesse valere il proprio diritto di prelazione, acquistando l'immobile, detto conduttore / acquirente non dovrebbe pagare provvigione a meno che non sia stata preventivamente pattuita con il mediatore, potendo comunque beneficiare della attività dell'agente immobiliare per la gestione delle trattative e della pratica.

Avendo, però, diritto alla prelazione per legge, la provvigione sarebbe meglio, appunto, fosse palesemente pattuita in via preventiva.

Tuttavia nel 2016 una sentenza di Cassazione ha fornito un parere favorevole che, comunque, va applicato con prudenza e che si riferiva ad un immobile ad uso diverso.

La Suprema Corte di Cassazione (seconda sezione, sentenza n. 19226 del 28/09/2016) è intervenuta sul tema dell'eventuale spettanza all'agente immobiliare della provvigione per aver reperito un terzo acquirente per un immobile che però è stato poi acquistato dal conduttore che ha esercitato il diritto di prelazione. Il venditore aveva inserito come clausola nel contratto l'obbligo per l'acquirente di versare una provvigione pari al 3% dell'importo di acquisto all'agenzia immobiliare cui il proprietario aveva dato mandato per trovare un compratore, peraltro trovato proprio dall'intermediario. Dal momento che il conduttore ha però esercitato il proprio diritto di prelazione acquistando l'immobile, l'agente avrebbe visto venire meno il diritto al proprio compenso. Sorgeva così un contenzioso con l'inquilino / acquirente rispetto all'obbligo di questi di adempiere alla clausola del contratto di compravendita che prevedeva la provvigione per l'agente.

La Corte d'Appello di Torino aveva sentenziato che, pur non avendo l'agente apportato alcun contributo causale alla conclusione del contratto in quanto il terzo interessato all'acquisto da costui reperito non aveva poi stipulato il contratto, vi era comunque l'obbligo per il conduttore / acquirente di versare la percentuale del 3% all'intermediario, secondo quanto previsto dalle clausole d'acquisto, già preventivamente notificate al conduttore per l'esercizio del diritto di prelazione. La provvigione pattuita era dunque parte essenziale degli elementi del contratto e il conduttore ne era a conoscenza.

La Suprema Corte ha accolto la ricostruzione della Corte d'Appello, legittimando la possibilità per il proprietario di inserire siffatta clausola nel contratto, ed affermando nello specifico che *"In tema di prelazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo, l'art. 38 della l. n. 392 del 1978, nel disciplinare l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, limita l'autonomia negoziale del proprietario / venditore solo in relazione alla scelta del compratore, mentre non impone alcun limite alla determinazione del prezzo, né delle altre condizioni di vendita, quale, tra le altre, la previsione del versamento, ad opera del compratore, di un compenso in favore del mediatore incaricato alla vendita del bene"*.

Per quanto concerne, invece, il locatore / venditore, la provvigione dovuta è quella pattuita nell'incarico a vendere.