

# La Responsabilità del Mediatore

# Art. 1754 c.c. - IL MEDIATORE -

COLUI CHE METTE IN RELAZIONE DUE O PIÙ PARTI  
PER LA CONCLUSIONE DI UN AFFARE

*senza essere legato ad alcuna di esse  
da rapporti di collaborazione, di dipendenza o  
di rappresentanza*

# MEDIAZIONE ORDINARIA O TIPICA

Gli elementi essenziali ricavabili dai dati normativi sono:

▶ sul piano **strutturale**:

- onerosità
- subordinazione della provvigione alla conclusione dell'affare
- libertà per il mediatore di attivarsi o meno
- autonomia e indipendenza del mediatore

▶ sul piano **funzionale**:

- svolgimento di un'attività mirante a mettere due o più parti in relazione, al fine di concludere un affare

# MEDIAZIONE ATIPICA O NEGOZIALE

*«fondata su di un contratto a prestazioni corrispettive, con riguardo ad una soltanto delle parti interessate  
(cd. mediazione unilaterale)»*

Ricorre nel caso in cui una parte, volendo concludere un affare, incarichi altri di svolgere un'attività intesa alla ricerca di una persona interessata alla conclusione del medesimo affare a determinate e prestabilite condizioni

*(Cass. Civ. n. 4745/2014 – 12961/2014- Cass. Civ. Sez. Unite,  
02/08/2017, n. 19161)*

# Cass. Civ., sez. III, n. 16382/2009

- a) la **MEDIAZIONE "TIPICA"** di cui all'art. 1754 c.c., comporta che il mediatore, senza vincoli e quindi in posizione di imparzialità, ponga in essere un'attività giuridica in senso stretto di messa in relazione tra due o più parti, idonea a favorire la conclusione di un affare;
- b) la stessa è incompatibile con un sottostante rapporto di mandato tra il c.d. mediatore ed una delle parti che ha interesse alla conclusione dell'affare stesso, nel qual caso il c.d., mediatore - mandatario non ha più diritto alla provvigione da ciascuna delle parti ma solo dal mandante;
- c) nella mediazione tipica la responsabilità del mediatore, con specifico riferimento agli obblighi di correttezza e di informazione, si configura come responsabilità da "**contatto sociale**";
- d) nel caso in cui il mediatore agisca invece come mandatario, assume su di sé i relativi obblighi e, qualora si comporti illecitamente recando danni a terzi, è tenuto a favore di quest'ultimi al risarcimento dei danni ex art. 2043 c.c., (non escludendosi in proposito un'eventuale corresponsabilità del mandante).

# Cass. Civ. n. 12961/2014

6

...la cd. mediazione atipica rientra nell'ambito di applicabilità della disposizione prevista dall'art. 2 comma 4 L. n. 39 del 1989, che, per l'appunto, disciplina anche ipotesi atipiche di mediazione, stante la rilevanza, nell'atipicità che assume il connotato della mediazione, alla quale si accompagna l'attività ulteriore in vista della conclusione dell'affare.

Pertanto, anche per l'esercizio di questa attività

**È RICHIESTA L'ISCRIZIONE**

**NELL'ALBO DEGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE**



in difetto di tale condizione

**NON SORGE DIRITTO ALLA PROVVISORIO**

# ART. 1757 c.c.

## - PROVVISORIO NEI CONTRATTI CONDIZIONALI O INVALIDI -

- Se il contratto è sottoposto a **condizione sospensiva.....**  
**DIRITTO ALLA PROVVISORIO SORGE NEL MOMENTO IN CUI SI VERIFICA LA  
CONDIZIONE**
  - Se il contratto è sottoposto a **condizione risolutiva....**  
**DIRITTO ALLA PROVVISORIO NON VIENE MENO CON IL VERIFICARSI DELLA  
CONDIZIONE.**
- La disposizione del comma precedente si applica anche quando il contratto è  
annullabile [1425] o rescindibile [1447], se il mediatore non conosceva la causa  
d'invalidità**

# DIFFERENZA TRA I DUE CASI

- ▶ 1) il diritto alla provvigione dipende dalla conclusione dell'affare (1755 c.c.): esso sorge solo se la condizione si avvera.
- ▶ 2) Se, invece, il contratto è sottoposto a condizione risolutiva, esso inizia sin da subito a produrre i propri effetti:
  - ▶ il mediatore ha diritto, sin dalla sua conclusione, alla provvigione la quale, a differenza degli effetti della stipula, non è travolta in caso di verifica della condizione stessa.
  - ▶ Infine, l'ultimo comma della norma tutela la buona fede del mediatore.

## ART. 1759 C.C.

### - RESPONSABILITÀ DEL MEDIATORE -

*«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*

*Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite»*

“ **Qual è la natura  
giuridica dell'obbligo  
di informazione?** ”

## 2 TESI:

### CONTRATTUALE

la responsabilità  
presupporrebbe la  
conclusione del contratto  
tra le parti

### EXTRACONTRATTUALE

si prescinde dal  
perfezionamento  
dell'accordo negoziale

il nodo non è meramente nominale, da esso dipendendo la concreta disciplina applicabile relativamente a:

- termine prescrizione
- onere della prova
- indagine relativa all'elemento soggettivo del dolo o della colpa

# Orientamento giurisprudenziale...

13

La giurisprudenza appare chiaramente orientata verso la tesi contrattuale:

*«l'art. 1759 c.c. deve essere coordinato sia con gli artt. 1175 e 1176 c.c., sia con le disposizioni di cui alla legge n. 39 del 1989, il cui art. 2 richiede specifici requisiti di cultura e di competenza del mediatore alla stregua dei quali valutare gli specifici obblighi di informazione correlati alla diligenza professionale richiesta al mediatore»*

Cass. Civ., Sez. III, 5107/1999; Cass. Civ., Sez. III, 4791/1999

**a conferma la sentenza della Suprema Corte n. 16382/2009**

## *Ratio Legis*

Il dovere di informazione che incombe sul mediatore è espressione del generale del

### **DOVERE DI BUONA FEDE E CORRETTEZZA**

che incombe sulle parti del rapporto obbligatorio, qui relativo, nello specifico, alla fase delle trattative tra i soggetti che si accingono a contrarre

# Scopo norma

...evitare che il mediatore presti la propria attività per  
lucrare la provvigione

pur sapendo che le parti concluderanno affari che  
non risulteranno di alcuna convenienza per loro  
o che verranno successivamente annullati per i loro  
vizi di origine

Si salvaguarda l'interesse delle parti a una vera  
rappresentazione della realtà

(segue)..

Pertanto il mediatore è comunque tenuto ad un:

**OBBLIGO DI CORRETTA INFORMAZIONE**

secondo il criterio della

**MEDIA DILIGENZA PROFESSIONALE**

Ciò si esplica in 2 specifiche attività:

1. **OBBLIGO DI COMUNICARE LE CIRCOSTANZE A LUI NOTE O COMUNQUE CONOSCIBILI CON LA COMUNE DILIGENZA RICHIESTA AL MEDIATORE**
2. **DIVIETO DI FORNIRE NON SOLO INFORMAZIONI NON VERITIERE, MA ANCHE INFORMAZIONI SU CIRCOSTANZE DELLE QUALI NON ABBA CONSAPEVOLEZZA E CHE NON ABBA CONTROLLATO**

# La Corte di Cassazione

# Cassazione civile 8.5.2001 n. 6389

18

## IL MEDIATORE INCORRE IN RESPONSABILITÀ SE FORNISCE AD UNA DELLE PARTI DELLE FALSE INFORMAZIONI CIRCA LA SOLVIBILITÀ DELL'ALTRA PARTE

con riferimento a fattispecie di grave situazione debitoria (e l'esistenza di numerose procedure esecutive pendenti) a carico del venditore di un immobile che *«non poteva sfuggire al mediatore sol che questi avesse esaminato i libri contabili della società di pertinenza del predetto venditore ed avesse consultato altresì il bollettino dei protesti, nell'ambito di una elementare attività di conoscenza di circostanze indispensabili per svolgere correttamente il ruolo di intermediario professionale»*.

# Cass. Civ., sez. III, 16382/2009

19

A seconda che il mediatore agisca:

- SENZA MANDATO sulla base della generale previsione di cui all'art. 1754 c.c.
- oppure quale INCARICATO-MANDATARIO

**MUTA IL REGIME DELLA SUA RESPONSABILITÀ**

## SENZA MANDATO

Il mediatore è tenuto all'obbligo di comportarsi in buona fede, in virtù della clausola generale di correttezza di cui all'art. 1175 c.c estrinsecantesi, in specie, nell'obbligo di una corretta informazione, tra cui la comunicazione di tutte le circostanze a lui note o conoscibili sulla base della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., comma 2.

Tale obbligo di correttezza sussiste a favore di entrambe le parti messe in contatto ai fini della conclusione dell'affare.

In particolare, egli È **TENUTO A COMUNICARE:**

- l'eventuale stato di insolvenza di una delle parti,
- la sussistenza di circostanze in base alle quali le parti avrebbero concluso il contratto con un diverso contenuto,
- l'esistenza di prelazioni ed opzioni.

## CON MANDATO

Il mediatore è in realtà un mandatario poiché assume "essenzialmente", sulla base della causa in concreto del contratto posto in essere, quale derivante dalla sintesi degli interessi regolamentati, l'incarico, di solito, di reperire un acquirente (oppure un venditore) o un locatario (oppure un locatore) di un immobile.

**In tal caso, egli è tenuto ad una responsabilità di tipo:**

- **CONTRATTUALE** nei confronti del mandante
- **EXTRACONTRATTUALE** nei confronti dei terzi (eventualmente in concorso con il mandante)

# DIFFERENZE TRA LE DUE SITUAZIONI

- ▶ In tema di contratti, la mediazione va tenuta distinta dal conferimento di un mandato poiché essa dà diritto al compenso, "id est" alla provvigione, giusta il disposto dell'art. 1755 c.c., solo se "l'affare si è concluso", mentre il mandato è semplice attività, negoziale o pre-negoziale, nell'interesse del mandante. La differenza che ne deriva è che mentre il mandatario ha l'obbligo di eseguire l'incarico ricevuto ed ha diritto a ricevere il compenso pattuito indipendentemente dal risultato raggiunto, il mediatore ha la mera facoltà di attivarsi per mettere in relazione le parti ed ha diritto alla provvigione solo se provoca la conclusione dell'affare.
- ▶ Cass. civ. Sez. V Sent., 14/11/2018, n. 29287 (

# TUTTAVIA

- ▶ Il rapporto di mediazione, inteso come interposizione neutrale tra due o più persone per agevolare la conclusione di un determinato affare, non postula necessariamente un preventivo accordo delle parti sulla persona del mediatore, ma è configurabile pure in relazione ad una materiale attività intermediatrice che i contraenti accettano anche soltanto tacitamente, utilizzandone i risultati ai fini della stipula del contratto. **Di conseguenza, ove il rapporto di mediazione sia sorto per incarico di una delle parti, ma abbia avuto poi l'acquiescenza dell'altra, quest'ultima resta del pari vincolata verso il mediatore**, onde un eventuale successivo suo rifiuto non sarebbe idoneo a rompere il nesso di causalità tra la conclusione dell'affare, effettuata in seguito direttamente tra le parti, e l'opera mediatrice precedentemente esplicata. Cass. civ., 07/01/2019, n. 120

# Cassazione civile n. 16623/2010

23

*In tema di responsabilità del mediatore,  
la mancata informazione del promissario acquirente  
sull'esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora  
sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di  
vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva  
essere edotto,*

*in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la  
descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di  
provenienza e lo stato effettivo dei luoghi,*

*legittima il rifiuto del medesimo promissario di  
corrispondere la provvigione*

# Cassazione civile n. 6926/2012

24

*Il mediatore immobiliare è, invece, responsabile nei confronti del cliente se, conoscendo o potendo conoscere con l'ordinaria diligenza*

**L'ESISTENZA DI VIZI CHE DIMINUISCONO IL VALORE DELLA  
COSA VENDUTA,**

*non ne informi l'acquirente*

*Tale responsabilità si affianca a quella del venditore e può essere fatta valere dall'acquirente sia chiedendo al mediatore il risarcimento del danno, sia rifiutando il pagamento della provvigione*

*(segue)...*

25

*In difetto di specifico incarico in tal senso  
il mediatore professionale immobiliare*

**NON È TENUTO AD ESAMINARE**

**le CONSERVATORIE DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

*per verificare in quale categoria catastale rientri l'immobile, e,  
di conseguenza, se l'acquisto di esso consentirà all'acquirente  
il godimento di benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima  
casa*

# Cassazione civile, Sezione II, 6/11/2012 n. 19075

«In tema di mediazione, poiché la legge n. 39 del 1989 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 va commisurato alla normale diligenza alla quale è tenuto a conformarsi nell'adempimento delle sue prestazioni il mediatore di medie 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 ed ad ogni altro ulteriore utile parametro sia acquisibile da parte di un **mediatore dotato di media capacità professionale con l'uso della normale diligenza**

.....tuttavia.....

(segue)...

27

*...non rientra nella comune ordinaria diligenza, (alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento della prestazione) lo **svolgimento**,*

*in difetto di particolare incarico,*

***di specifiche indagini di tipo tecnico-giuridico**, quale, quella relativa all'accertamento, previo esame dei registri immobiliari, della libertà dell'immobile oggetto della trattativa, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli...»*

**MA  
ATTENZIONE!!!!**



L'orientamento anzidetto è stato successivamente messo in discussione da una Sentenza della Suprema Corte Di Cassazione, III Sezione n. 7178/2015

## LA VICENDA

29

Presso un'agenzia di intermediazione immobiliare l'acquirente sottoscriveva *in primis* (inizio gennaio 2005) una proposta d'acquisto immobiliare ed *in secundis* (fine gennaio 2005) un contratto preliminare con il proprietario saldando, altresì, la provvigione di spettanza dell'intermediario. In entrambi i documenti si faceva riferimento – come da prassi - alla situazione giuridica di libertà dell'immobile da trascrizioni ed ipoteche pregiudizievoli al momento del rogito. La stipula notarile prevista per la fine di marzo 2005 è rimasta – tuttavia – un'ineffabile chimera per l'ignaro acquirente, dato che il 15 marzo 2005 il bene in questione veniva assegnato a terzi in seno ad una procedura esecutiva immobiliare.

Ecco che il giustamente contrariato promissario acquirente intraprendeva un'azione risarcitoria avverso l'agenzia immobiliare asserendo la responsabilità della stessa per omissione di informazioni in merito alla sicurezza dell'affare. Il Giudice di prime cure respingeva la domanda sostenendo che, in assenza di specifico incarico, non potesse gravare sul mediatore, l'obbligo di effettuare specifiche indagini tecnico – giuridiche sul cespite. In appello la decisione veniva ribaltata sul presupposto che il mediatore avrebbe dovuto verificare le informazioni fornite dalla parte o comunque acquisibili con l'ordinaria diligenza.



# Corte di Cassazione, III Sezione, n. 7178/2015

La Corte ha confermato la sentenza resa dalla Corte d'Appello affermando che il mediatore professionale:

- a) è tenuto all'obbligo di verificare tutte le informazioni a lui note e comunque acquisibili con l'uso della diligenza professionale del caso
- b) 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.

# Cassazione civile sez. II

## 16/09/2015 n. 18140

*In tema di compravendita immobiliare, il mediatore che abbia fornito alla parte interessata alla conclusione dell'affare informazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile, omettendo di controllare la veridicità di quelle ricevute (nella specie, la natura abusiva della veranda, adibita a cucina e in posizione centrale rispetto agli altri locali, e, quindi, neppure condonabile), non ha assolto l'obbligo di corretta informazione in base al criterio della media diligenza professionale, che comprende non solo l'obbligo di comunicare le circostanze note (o conoscibili secondo la comune diligenza) al professionista, ma anche il*

***DIVIETO DI FORNIRE QUELLE SULLE QUALI NON ABBA CONSAPEVOLEZZA E CHE NON ABBA CONTROLLATO,***

***SICCHÉ È RESPONSABILE PER I DANNI SOFFERTI DAL CLIENTE***

# Cassazione civile sez. II, 21/02/2017 n .4415

- ▶ **Detta responsabilità**, in particolare, **non può estendersi e va pertanto esclusa**, in ipotesi di indagini di carattere tecnico come quelle consistenti nella **verifica delle condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità**, che esulano obiettivamente dal novero delle cognizioni specialistiche esigibili in relazione alla categoria professionale di appartenenza. E, ciò, salve le ipotesi in cui il mediatore abbia taciuto informazioni o circostanze delle quali era a conoscenza, ovvero abbia riferito circostanze in contrasto con quanto a sua conoscenza, ovvero anche laddove, sebbene espressamente incaricato di procedere ad una verifica in tal senso da uno dei committenti, abbia ommesso di procedere, ovvero abbia erroneamente adempiuto allo specifico incarico

# Cassazione civile sez.II, 16/01/2019, n. 965

- ▶ In caso di mediazione immobiliare, il mediatore, sia nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in via autonoma, sia nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico delle parti, è tenuto, ai sensi dell'art. 1759 c.c., a riferire ai contraenti la circostanza, conosciuta o conoscibile con l'uso della diligenza da lui esigibile, relativa alla provenienza da donazione del titolo di acquisto del promittente alienante, in quanto afferente alla valutazione e alla sicurezza dell'affare. **La provenienza da donazione dell'immobile oggetto della proposta di acquisto costituisce circostanza** relativa alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, **rientrante nel novero delle circostanze** influenti sulla conclusione di esso, **che il mediatore deve riferire ex art. 1759 c.c.**

# La Giurisprudenza di Merito in Italia

# Tribunale Taranto Sent., 30/01/2019

35

- ▶ Non rientra nella comune ordinaria diligenza, cui 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, dovendosi ritenere pertanto che in caso di intermediazione in compravendita immobiliare, **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.**

# Tribunale Lecco Sez. II

## Sent.15/02/2019

- ▶ La mancata informazione del promissario acquirente circa l'esistenza di un'irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale **il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi**, legittima il rifiuto del medesimo promissario di corrispondere la provvigione.

# Tribunale Bergamo Sez. IV Sent. 12/03/2019

37

- ▶ Il fatto che l'immobile, rispetto al quale le parti messe in contatto dal mediatore hanno stipulato un preliminare di vendita, sia privo del certificato di abitabilità non incide sul diritto alla provvigione, ove ***non consti che il mediatore fosse a conoscenza di detta circostanza*** ed abbia quindi taciuto o mentito, né risulti che lo stesso, specificamente incaricato di procedere a una verifica in tal senso, abbia omesso la relativa indagine o l'abbia eseguita in modo erroneo.

# La Giurisprudenza di Merito in Emilia-Romagna

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

## n. 575/16 del 15/04/2016

39

Nel caso di specie risultò che:

*Il mediatore dichiarò al promittente acquirente di aver accertato che l'immobile era «libero da **ipoteche, pignoramenti e/o altri pregiudizi**», benché esso fosse gravato da iscrizione ipotecaria fin dal 9 agosto 2004 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario)*

Pertanto:

*Sussiste la prova del **grave inadempimento** del mediatore che legittima la risoluzione del contratto e la sua condanna alla **restituzione della somma ricevuta a titolo di provvigione, oltre agli interessi legali dalla data del pagamento**»*

# TRIBUNALE DI FORLI'

## n. 605/17 del 09/06/2017

- ▶ Nell'ipotesi di un contratto preliminare di compravendita, la mancata informazione della presenza di irregolarità urbanistiche, al pari di vincoli in ordine alle potenzialità edificatorie del lotto promesso in vendita integrano questioni che incidono sulla formazione della volontà negoziale perché, ricadendo sulla determinazione della prestazione dovuta dal promittente acquirente, diminuiscono il valore del bene venduto, sicché quest'ultimo può non solo chiedere al mediatore il risarcimento del danno, ma anche rifiutarsi di pagare la provvigione
- ▶ **Non sono imputabili al mediatore circostanze avveratesi successivamente alla conclusione del preliminare** quali, tra l'altro, la stipula della convenzione ed anche il rinvenimento di reperti di interesse archeologico nel gennaio 2012, in occasione dell'avvio dei lavori per la realizzazione del parcheggio.

# TRIBUNALE DI PARMA n. 947/18 del 25/06/2018

41

In altre parole, conformemente all'indirizzo più di recente avallato dalla Giurisprudenza di Legittimità e a cui questo Giudice aderisce, **non poteva esigersi dalla Società di mediazione odierna opposta che questa, in mancanza di incarico specifico, eseguisse una visura,** peraltro non sull'immobile oggetto dell'affare da concludere per il suo tramite, bensì su quello di proprietà dei promissari acquirenti, la cui insolvibilità non era altrimenti conoscibile, non trattandosi ad esempio di noti imprenditori della zona o di soggetti la cui situazione patrimoniale fosse altrimenti desumibile.

# TRIBUNALE DI BOLOGNA

## n. 1519/16 del 27/05/2016

«**rigettata la domanda per pretesa responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c. formulata da parte attrice nei confronti del convenuto titolare di Alfa Immobiliare non essendo ravvisabile in capo al mediatore alcun obbligo giuridico di preventivamente informare parte attrice circa la provenienza donativa in capo al promittente venditore di parte del bene oggetto della proposta**»

Inoltre

«non è emerso in corso di causa che il mediatore fosse effettivamente a conoscenza di tale provenienza e che l'abbia consapevolmente taciuta all'attrice»

# TRIBUNALE DI BOLOGNA

## n. 286/2017 del 18/01/2017

«non sussiste una specifica obbligazione in capo al mediatore di attivarsi al fine di accertare ogni caratteristica, anche non immediatamente visibile, dell'immobile oggetto di trattativa.

*Se, infatti, corrisponde al vero che il mediatore non ha verificato nel caso di specie se la canna fumaria fosse stata davvero intubata, si deve tuttavia osservare come per giurisprudenza costante in tema di responsabilità del mediatore,*

**NON RIENTRA 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»**

Nella specie, peraltro, la verifica del difetto relativo alla canna fumaria necessitava di accertamenti particolarmente complessi che certamente trascendono le competenze professionali e tecniche del mediatore.

# TRIBUNALE DI BOLOGNA

## n. 939/2017 del 01/06/2017

- ▶ Come si è visto, gli attori hanno allegato sin dall'atto di citazione d'avere saputo dal mediatore che l'immobile non era in proprietà di 'Alfa Beta' S.r.l., in quanto oggetto di leasing; è tuttavia altrettanto pacifico, in quanto dedotto in modo specifico dagli attori e mai specificamente negato dalla convenuta, che agli stessi non sia mai stato chiarito che la promittente venditrice non era neppure titolare del diritto di opzione.
- ▶ **Ne consegue la evidente violazione di obblighi informativi, essendosi il mediatore, anzi, pure adoperato per consentire l'immissione anticipata degli attori nell'immobile, così rafforzando l'erroneo convincimento che l'acquisto del bene fosse del tutto certo e tempestivo.**

# CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA

## Sentenza n. 1575 / 2017

45

- ▶ il mediatore immobiliare è responsabile nei confronti del cliente se, conoscendo o potendo conoscere con l'ordinaria diligenza l'esistenza di vizi che diminuiscono il valore della cosa venduta, non ne informi l'acquirente; tale responsabilità si affianca a quella del venditore e può essere fatta valere dall'acquirente sia chiedendo al mediatore il risarcimento del danno, sia rifiutando il pagamento della provvigione.
- ▶ **Non è dunque sufficiente, come fanno gli appellanti, allegare — ed offrire di provare — la presenza di vizi ma è necessario anche allegare — ed offrire di provare — che il mediatore li conosceva e non li ha loro comunicati**

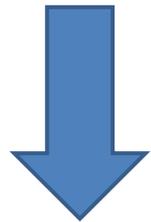
# CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA

46

## Sentenza n. 2782 / 2018

- ▶ Nel caso di specie non si può ravvisare una responsabilità precontrattuale o professionale dell'agenzia immobiliare per due distinte ragioni, che sono tra loro anche complementari.
- ▶ In primo luogo è risultato dall'istruttoria che 'Alfa' Immobiliare, ha riportato ai potenziali acquirenti le informazioni sullo stato dell'immobile che le erano state riferite dalla venditrice YY e che tali informazioni rispondevano esattamente allo stato del bene.
- ▶ Inoltre, l'acquirente XX non ha mai chiesto a 'Alfa' Immobiliare di compiere degli specifici accertamenti sulla condizione giuridica dell'immobile né di acquisire documentazione, tra cui anche gli atti di provenienza.
- ▶ Ora, nel caso di specie, alla luce delle risultanze istruttorie, deve escludersi l'esistenza della responsabilità del mediatore, come delineata dall'art. 1759 c.c., **non potendosi dirsi raggiunta la prova del presupposto fondante della responsabilità del mediatore, ossia la conoscenza della provenienza donativa del bene e di avere dolosamente taciuto tale informazione ai potenziali acquirenti**

**INADEMPIMENTO DEL  
MEDIATORE AL DOVERE DI  
INFORMAZIONE**



**CONDANNA DEL MEDESIMO AL  
RISARCIMENTO DEL DANNO IN  
FAVORE DELLE PARTI**

# II COMMA DELL'ART. 1759 C.C.

48

Pone a carico del mediatore anche la responsabilità relativa

***all'autenticità della sottoscrizione***

***"delle scritture\* e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite"***

È controversa la natura della responsabilità del mediatore:

- a) secondo un'opinione verrebbe in esame un'obbligazione di tipo contrattuale (come tale ancorata quantomeno alla colpa).
- b) v'è tuttavia chi ha osservato che si tratterebbe di un tipico obbligo di garanzia (dunque indipendente da dolo o da colpa) del tutto analogo alla garanzia per i vizi o l'evizione nella compravendita

\*le scritture indicano qualsiasi documento privato sottoscritto anche solo unilateralmente, idoneo a produrre effetti giuridici

Rispetto agli atti pubblici, l'autenticità della cui sottoscrizione è garantita dal pubblico ufficiale,

**il mediatore risulta ugualmente responsabile se,**

**pur conoscendo o sospettando la falsità dell'atto,**

**non ne informa il contraente**

## *In conclusione.....*

a fronte delle incertezze giurisprudenziali  
sugli obblighi gravanti in capo alla figura del  
mediatore immobiliare,

può affermarsi che

al fine di evitare il rischio di incorrere in  
responsabilità sarà opportuno fornire  
quante più informazioni possibili sull'affare,  
previo accertamento della veridicità delle  
informazioni di cui si è a conoscenza