

La responsabilità del mediatore

Secondo la giurisprudenza, la responsabilità dell'agente immobiliare comprende sempre la verifica del titolo di proprietà del venditore, e anche l'indagine sulla libertà dell'immobile da ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, quando fornisce all'acquirente rassicurazioni in tal senso.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione in diverse sentenze, l'ultima delle quali, molto recente, ha riconosciuto la responsabilità del mediatore per la presenza di un pignoramento sull'immobile, avendo assicurato all'acquirente la libertà del bene sulla base di una semplice dichiarazione del venditore, che egli non aveva controllato (Cass. 19 settembre 2011, n. 19095).

Ricordiamo che secondo il codice civile 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 (art. 1759 c.c., primo comma).

La Corte di Cassazione ha precisato che questo obbligo si traduce nella necessità che l'agente immobiliare comunichi alle parti le circostanze a lui note, ma anche quelle che egli avrebbe dovuto conoscere con la comune diligenza professionale. Si ritengono comprese nell'obbligo di informazione non solo le circostanze accertate, ma anche quelle di cui il mediatore abbia avuto semplice notizia (Cass. 14 luglio 2009, n. 16382).

Inoltre, la previsione di legge comporta il divieto di fornire, anche genericamente, informazioni non veritiere, o comunque informazioni su fatti e circostanze che non abbia controllato, poiché in questo caso dovrebbe astenersi dal darle.

Se, dunque, non si può ritenere che il mediatore sia obbligato a compiere tutti gli accertamenti ipotecari e catastali sull'immobile (che saranno poi eseguiti dal notaio prima del rogito definitivo), potrebbe tuttavia essere ritenuto responsabile per aver avallato la dichiarazione del venditore sulla libertà dell'immobile da pesi e vincoli.

Appare quindi opportuna la scelta, già da tempo adottata da molti agenti immobiliari, di far comunque eseguire una prima verifica sulla proprietà del bene in capo al venditore e sulla libertà da vincoli, già prima della sottoscrizione del contratto preliminare.

Ricordiamo infine che per la giurisprudenza, il mediatore è sempre tenuto a verificare il titolo di provenienza dell'immobile prima di proporre un affare.