



La responsabilità del mediatore immobiliare

Descrizione

La Corte di Cassazione, con la <u>sentenza n. 16184 del 11 giugno 2024</u>, nellâ??individuare gli obblighi del mediatore e, correlativamente, nellâ??affermare la <u>responsabilitÃ</u> del mediatore reticente o mendace, afferma che â?? Il mediatore, ai sensi dellâ??art. 1759, comma 1, c.c., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con lâ??uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dellâ??attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dellâ??affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni; ne consegue che, ove lâ??affare sia concluso, può sussistere la responsabilità risarcitoria del mediatore in caso di mancata informazione del promissario acquirente circa lâ??esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative allâ??immobile oggetto della promessa di vendita, dovendosi comunque verificare lâ??adempimento di tale dovere di informazione da parte del mediatore con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dellâ??affareâ?• (Cass., 02/05/2023, n 11371; Cass., 16/09/2015, n. 18140).

Precisa a tale effetto che: â??II mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere, nellâ??adempimento della sua prestazione, particolari indagini di natura tecnico-giuridica (come lâ??accertamento della libertà da pesi dellâ??immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie), al fine di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dellâ??affare, Ã", pur tuttavia, gravato, in positivo, dallâ??obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che Ã" richiesta in relazione al tipo di prestazione, nonché, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero, in tal caso, di astenersi dal darle. Ne consegue che, qualora il mediatore infranga tali regole di condotta, Ã" legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per lâ??effetto, dal clienteâ?• (Cass., 11/12/2023, n. 34503).

Categoria

1. Focus giuridico

STUDIO LEGALE PALISI





Data di creazione

30 Ago 2024