

Agenti immobiliari, basta l'iscrizione alla Cdc

Antonino Porracciolo

■ Dopo la soppressione del ruolo degli agenti di affari in mediazione, il diritto alla provvigione spetta solo ai mediatori iscritti nei registri delle imprese o nei repertori delle Camere di commercio. Lo ricorda il Tribunale di Treviso (giudice Cambi) nella sentenza 1313 dello scorso 8 giugno.

Il giudizio è stato promosso da due mediatrici, che hanno chiesto la condanna dei convenuti, alienante e acquirente di un immobile, al pagamento di 15 mila euro a titolo di provvigione per l'attività prestata per la vendita del bene. I convenuti hanno eccepito che le ricorrenti non avevano dimostrato di essere iscritte nel ruolo dei mediatori e che quindi l'acquisto dell'immobile era avvenuto senza alcuna mediazione.

Il tribunale respinge, innanzitutto, la prima eccezione. Il giudice ricorda che l'articolo 73 del decreto legislativo 59/2010 ha soppresso il ruolo degli agenti di affari in mediazione istituito dall'articolo 2 della legge 39/1989 ma non ha abrogato l'articolo 6 della stessa legge 39, per cui «hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli» degli agenti. Questa disposizione va «interpretata - prosegue il tribunale, citando la sentenza 762/2014 della Cassazione - nel senso che, anche per i rapporti di mediazione sottoposti alla normativa prevista dal decreto legislativo 59/2010, hanno diritto alla provvigione solo i mediatori che siano iscritti nei registri delle imprese o nei repertori tenuti dalla Camera di commercio». Si tratta dell'iscrizione regolata dal comma 3 dell'articolo 73 del decreto legislativo 59/2010, a cui procede la Camera di commercio dopo la segnalazione, da parte dell'interessato, di inizio dell'attività di mediazione. Le attrici avevano dimostrato di essersi iscritte nel ruolo dei mediatori (una nel 1999, l'altra nel 2006), sicché, conclude il tribunale, sussiste

«la condizione per l'esercizio dell'azione di adempimento».

Nel merito, la sentenza osserva che, in base all'articolo 1754 del Codice civile, è mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare. Per riconoscere il diritto alla provvigione basta lo svolgimento dell'attività di ricerca e indicazione dell'altro contraente o la segnalazione dell'affare, mentre non è richiesto che il mediatore partecipi attivamente anche alle successive trattative. Non è necessario, cioè, un intervento del mediatore sino all'accordo definitivo, «essendo sufficiente - aggiunge il tribunale, richiamando la sentenza 28231/2005 della Cassazione - che la conclusione dell'affare possa collegarsi all'opera da lui svolta per l'avvicinamento dei contraenti, (...) sempre che, però, tale attività costituisca il risultato utile della condotta posta in essere dal mediatore stesso e poi valorizzata dalle parti». Insomma, è sufficiente che l'attività di intermediazione sia in rapporto causale con la firma dell'accordo.

Nel caso in esame, la venditrice aveva conferito l'incarico di mediazione a una delle attrici, che poi si era avvalsa della collaborazione dell'altra mediatrice; quest'ultima aveva quindi contattato il compratore, inviandogli documentazione fotografica, planimetrie e ipotesi di arredo di un fabbricato quadrifamiliare edificato dalla stessa venditrice. L'acquisto aveva poi riguardato una parte diversa della stessa struttura (la porzione a nord rispetto a quella a sud); tuttavia, secondo il tribunale, ricorre ugualmente «il nesso di causalità tra attività del mediatore e conclusione dell'affare»: tra i due beni esiste una «sostanziale omogeneità», essendo gli immobili differenti solo per l'esposizione e la minor estensione della pertinenza. Il giudice ha quindi riconosciuto la provvigione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

