

FUMUS BONI IURIS Il Blog di Luigi De Valeri

[Home](#) [Profilo](#) [Pubblicazioni](#) [Contatti](#) [Archivio](#)

Postilla » [Diritto](#) » [Il Blog di Luigi De Valeri](#) » [Diritto civile](#) » Immobiliare. Il mediatore che si limita a far visitare l'immobile non ha diritto al pagamento della provvigione.

5 novembre 2013

Immobiliare. Il mediatore che si limita a far visitare l'immobile non ha diritto al pagamento della provvigione.



Sul tema della mediazione immobiliare e del diritto alla **provvigione ex art. 1755 del codice civile** ho scritto in passato, suscitando un vivo dibattito, con il post del 28 dicembre 2010 "*Mediazione e compenso se l'affare non è concluso. Clausola vessatoria ?*" che è consultabile nella sezione "*archivio*" del blog.

Ora una recente decisione della terza sezione della **Cassazione, n. 21095 del 16 settembre 2013**, merita di essere proposta all'attenzione dei lettori del blog spesso alle prese con le richieste di pagamento dei mediatori ... non solo coloro che hanno permesso la conclusione dell'affare ma anche chi in virtù di un precedente incarico del venditore ha fatto visitare l'immobile poi compravenduto.

Il socio accomandatario di una società conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Napoli gli acquirenti e l'alienante di un immobile per sentirli condannare al pagamento della provvigione dovuta per l'attività di mediazione che sosteneva aver prestato in loro favore.

Il mediatore documentava di avere ricevuto dal proprietario dell'immobile un mandato a vendere e di aver fatto visitare l'alloggio ai successivi acquirenti che poi avevano concluso la compravendita rifiutandosi di versare la provvigione.

Gli acquirenti contestavano di avere acquistato l'immobile con la mediazione di altro soggetto al quale avevano corrisposto il previsto compenso.

Il Tribunale rigettava la domanda e la Corte di appello di Napoli confermava la decisione di primo grado.

La Corte partenopea aveva ritenuto che, **pur non essendo necessario ai fini del diritto del mediatore al pagamento della provvigione che questi abbia partecipato a tutte le fasi della trattativa e sino all'accordo definitivo, è tuttavia indispensabile che la messa in relazione delle parti, ad opera del mediatore, costituisca l'antecedente necessario per pervenire alla conclusione dell'affare.**

a.s.n. abilitazione scientifica nazionale, agenzia, art. 2087 codice civile, assemblea, banca, **Cassazione**, cassazione lavoro, commercio, commissione tributaria, contratto, D.Lgs. 81/08, **datore**, decreto sviluppo, fisco, Garante, GDPR, geometri, idoneità, immobili, imprese, INAIL, infortunio, IRAP, jobs act, **lavoratore**, lavoro, mobbing, nomina, nullità, privacy, professionisti, provvigione, recesso, Rent to Buy, **ricorso**, risarcimento, risarcimento danni, sentenza, sicurezza lavoro,

Nel caso in questione la conclusione della vendita si era perfezionata indipendente dall'intervento dell'attore la cui attività si è esclusivamente limitata a far visionare l'immobile senza che questi mettesse in contatto le parti o avviasse alcuna tra le stesse alcuna trattativa.

Dai documenti depositati dalle parti nel giudizio era risultato che l'affare si era perfezionato con l'intervento di un altro mediatore cui era stata regolarmente corrisposta la provvigione.

La domanda di pagamento della provvigione proposta dal mediatore è stata quindi respinta definitivamente in quanto la Cassazione ha confermato la decisione della Corte di Appello partenopea.

E' pertanto opportuno valutare le circostanze di fatto del caso particolare ovvero l'attività effettivamente svolta dal mediatore, quando si ricevono richieste di pagamento della provvigione più o meno fondate che, va sempre ricordato vista la piaga ricorrente dell'abusivismo in questo settore, va corrisposta a chi ha i requisiti di legge per pretenderla ed è sempre consigliabile pattuirla, nella misura lasciata alla libera contrattazione delle parti non esistendo in materia tariffe di legge che prevedano il 3% o il 4%, come talvolta si sente dire, e concordarla per iscritto nel contratto concluso con il mediatore.

Certamente se proposto ed accettato dal cliente il mediatore potrà anche ottenere una provvigione del 4% del valore dell'affare concluso.

Infine va sottolineato che il diritto alla provvigione è reclamabile dai mediatori iscritti nei ruoli degli agenti di affari in mediazione come previsto dalla legge 39 del 1989 per cui è opportuno verificare tale requisito quando si opta per la mediazione volendo vendere, acquistare o locare un immobile.

Avv. Luigi De Valeri
studiolegaledevaleri@gmail.com

Lectures: **32673** | Comments: **9** |



9 Commenti a "Immobiliare. Il mediatore che si limita a far visitare l'immobile non ha diritto al pagamento della provvigione."

1.  **BENEDETTI dott. Alexander** scrive:

Scritto il 10-11-2013 alle ore 21:40

Nel caso in oggetto si tratta indubbiamente di pluralità di mediatori come previsto dall'art.1758 del codice civile.

Il mediatore "A" ha agito in forza di un mandato scritto del venditore ed ha fatto visitare l'immobile al futuro acquirente fornendogli come la prassi vuole anche quelle notizie previste dalla legge e che in sede di visita il mediatore ritiene utili o che vengono richieste dal cliente acquirente.

Se a questo punto il futuro acquirente non mostra un certo interesse all'acquisto, non formula una sua proposta anche solo generica d'acquisto e non chiede di avviare trattative con il venditore il mediatore "A" non ha elementi per mediare e proseguirà nella ricerca di ulteriori acquirenti in esecuzione al mandato ricevuto.

Ora può verificarsi che un secondo mediatore "B" (con o senza mandato scritto) abbia sentore dell'affare ed offra a quello stesso precedente acquirente l'immobile ad un prezzo inferiore a quello proposto da "A" in forza del mandato.

"B" combina l'affare e si fa pagare l'intera provvigione sia dal venditore come dall'acquirente.

Gli incauti a questo punto sono l'acquirente ed il venditore per avere pagato l'intera provvigione a "B" senza tenere conto dell'intervento di "A".

Essi non possono negare di aversi avvalsi dell'opera di due mediatori per la compravendita dello stesso immobile.

Società, società a responsabilità limitata, socio, termine, tribunale, vittime

PER APPROFONDIRE [VAI ALLO SHOPWIKI](#)



NOVITA'

[Il Quotidiano Giuridico](#)

AA.VV.

Editore: **Wolters Kluwer Italia**

€ ~~250,00~~ +IVA (-52%) € **118,80** +IVA



[Commentario breve al Codice Civile](#)

Cian Giorgio

Cian Giorgio, Trabucchi Alberto

Editore: **Cedam**

Anno: 2018

Versione carta

€ ~~320,00~~ (-15%) € **272,00**



[Collana "Formulari commentati del processo civile" \(3 volumi\)](#)

Consolo Claudio, Ferro Massimo,

Mariconda Vincenzo, Pototschnig Paolo

Editore: **Ipsa**

€ ~~480,00~~ (-25%) € **360,00**



[Ricorso civile per cassazione](#)

Cons. Domenico Chindemi

Editore: **Altalex Editore**

Anno: 2017

Versione carta

€ ~~49,00~~ (-20%) € **39,00**



NOVITA'

[Agenda legale 2020](#)

Editore: **Ipsa**

Anno: 2019

Versione carta

Il mediatore "A" non può essere escluso dalla mediazione in virtù dell'art.1758 del codice civile che gli attribuisce una quota della provvigione. Questa va determinata di comune accordo tra i mediatori o in mancanza dal Giudice.

Debitori nei confronti del mediatore „A" rimangono l'acquirente ed il venditore, ciascuno per la quota di intervento di "A" nell'affare. Venditore ed acquirente avranno diritto di rivalsa verso il mediatore „B".

2.  **nicola scrive:**

Scritto il 24-4-2015 alle ore 13:51

vorrei un parere:avevo dato un immobile ad una agenzia ,dopo che questa agenzia ha fatto visionare l'immobile non ci si e accordati .a fine termine mandato , non rinnovato , a distanza di circa sette mesi sono stato contattato da una persona che aveva visionato e abbiamo raggiunto solo a parole un accordo la mia domanda e' per quanto tempo si rimane legati alla agenzia e se puo chiedermi la mediazione sempre e vero oppure ci sono dei termini spero di avere una risposta grazie se qualcuno vuole contattarmi per darmi una risposta buona giornata nicola 3485448824

3.  **Anna scrive:**

Scritto il 27-4-2015 alle ore 21:48

1)di che tipo di documento mi devo munire per una mediazione in cui sono portatrice di acquirenti ma non di venditore visto che trattasi di mediazione occasionale e non professionale 2)il venditore ha dato mandato ad un agente e lasciato le chiavi ad un custode indipendente che vuole collaborare con me per la mediazione come posso tutelarlo

4.  **Federico scrive:**

Scritto il 16-9-2015 alle ore 12:21

Buongiorno,

Gradirei avere le vostre opinioni.

Sono un agente immobiliare, a marzo 2014 faccio vedere un immobile, il cliente si dimostra molto interessato, firma il foglio visita e pochi giorni dopo torna a vedere con il padre e la compagna nuovamente l'immobile. Lo richiamo dopo qualche giorno e si dimostra ancora molto interessato ma ha bisogno di un po' di tempo. Poi più nulla.

Passa un anno circa, faccio le mie verifiche e scopro che il cliente ha comprato l'immobile tramite un'altra agenzia.

Provvigione a me dovuta dal cliente che ha firmato il foglio visita 7.320 iva compresa, provvigione applicata dall'altro agente immobiliare 700 Euro iva compresa.

Provvigione a me dovuta dalla parte venditrice 7.320 iva compresa (solo accordi verbali), provvigione applicata dall' altro agente immobiliare Euro Zero!!!!

In sintesi, le parti in atto hanno dichiarato di essersi avvalse della mediazione di questo ma praticamente di non averlo pagato, infatti l'agente immobiliare avrebbe dovuto incassare oltre 14.000 Euro dall' affare ed invece si è accontentato di 700.

I contraenti non hanno stipulato preliminare anche se è stato dato un acconto prezzo tre mesi dopo la

€ 54,00 (-50%) € 27,00



[eBook - GDPR: il nuovo regolamento europeo sulla Privacy.](#)

Marini Paolo

Editore: Ipsoa

Anno: 2018

Versione eBook

€ 14,90 +IVA

mia prima visita, l'agente immobiliare invece, al momento del rogito notarile non aveva ancora incassato la sua lauta provvigione.

E' evidente quindi che le parti si sono accordate per "saltarmi" interpellando un agente immobiliare che nella mia città è famoso per la sua scorrettezza professionale (plurisegnalato alle associazioni di categoria e alla cciaa per comportamenti peggiori di questo).

Tramite avvocato ho richiesto il pagamento della provvigione e il suo legale risponde di aver già pagato la provvigione ad un altro agente immobiliare (ribadisco 700 Euro anzichè 7.320, lo 0,1 %) e quindi di non dover pagare nulla a me. Aspettiamo il giudice.

Grazie in anticipo per le vostre opinioni.

5.  **Luca scrive:**

Scritto il 19-5-2016 alle ore 13:07

Salve,

ho visitato tempo fa un immobile tramite agenzia immobiliare.

Ho scoperto, incontrando il venditore casualmente per strada poiché abitiamo molto vicini, che ha inviato disdetta all'agenzia e che ora lo vende da privato.

Se stringessimo un accordo, a cosa andremmo incontro (sia dalla mia parte che dalla sua)?

Sottolineo che non ho mai firmato nulla all'agenzia, né foglio di visita né tanto meno una proposta e che sono in possesso, probabilmente, solo del mio nominativo e del mio numero di telefono (cellulare).

Sul contratto che il venditore ha disdetto c'è scritto che l'agenzia può rivalersi chiedendogli la provvigione pattuita al momento della stipula qualora vendesse entro 12 mesi dalla scadenza dell'incarico 'a soggetti in precedenza segnalati dall'Agente o che abbiano visitato l'Immobile accompagnati dall'Agente durante il periodo di validità dello stesso....riconoscendo il Venditore la dipendenza di tale vendita dall'attività mediatrice svolta dall'Agente'.

Mi sembra di capire che, in ogni caso, potrebbero rivalersi solo sul Venditore?

Il potenziale Acquirente, non essendoci nulla di scritto e firmato, ha qualche obbligo o potrebbe andare incontro ad eventuali contenziosi con l'Agente?

Grazie mille

6.  **Avv. Luigi De Valeri scrive:**

Scritto il 18-8-2016 alle ore 19:55

Lo Studio sarà nuovamente operativo dal 2 settembre per cui i lettori potranno contattarci ai recapiti indicati nel profilo o alla email studiolegaledevaleri@gmail.com per ricevere

una consulenza preliminare per le situazioni che descrivono.

Buone ferie.

7.  **Vincenzo scrive:**

Scritto il 16-11-2016 alle ore 10:31

Buongiorno, ho visionato un appartamento con più agenzie "avvisandole di aver già visto con le altre", poi spulciando su internet ho trovato l'ufficio vendite dirette del costruttore .
Non ho mi fatto nessun proposta o incontri o altro con il costruttore.
Una delle agenzie può chiedermi la provvigione ?
Nessuna ha il mandato esclusivo .
Grazie e buon giomat

8.  **paolo scrive:**

Scritto il 7-12-2016 alle ore 13:29

Buongiorno !!! sono un'affittuario la mia padrona di casa ha messo in vendita l'appartamento (il mio contratto scade fra 3 anni) come devo comportarmi ? inoltre ci sono varie agenzie che portano probabili acquirenti a visitare l'immobile ci sono degli orari e gorni stabiliti dove posso decidere io quando e come far visitare l'immobile?
grazie

9.  **PIERO scrive:**

Scritto il 8-12-2016 alle ore 20:58

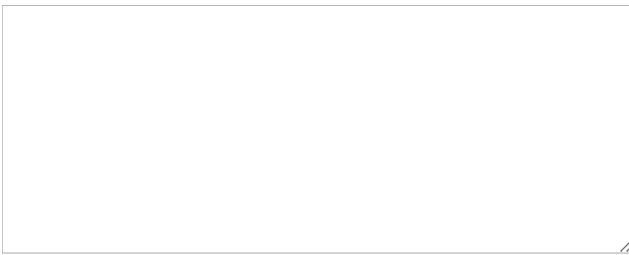
Buongiorno,
Nel mese di Agosto , tramite un'agenzia ho visitato un immobile di mio interesse senza però trovare l'accordo sul prezzo. Il contratto di esclusiva fra il proprietario e l'agenzia, scadrà il prossimo Gennaio, contratto che prevede il pagamento di una penale nel caso che, a mandato scaduto il proprietario vendesse l'immobile ad uno per potenziali acquirenti portati dall'agenzia.
Il proprietario mi ha detto che, se io acquistassi l'immobile dopo la scadenza del mandato , lui dovrebbe pagare la penale contrattuale mentre io non sarei chiamato a pagare nessuna provvigione. E' vero ?
Io avevo suggerito di chiamare una nuova agenzia ma pere che nel caso io acquistassi l'immobile , il proprietario dovrebbe pagare sia la prima agenzia(penale) sia la seconda (mediazione), è possibile ?

Scrivi il tuo commento!

Nome (obbligatorio)

E-mail - non verrà pubblicata - (obbligatorio)

Sito web



Avvisami dei nuovi commenti tramite e-mail

Invia commento

[HOME](#) | [FISCO](#) | [DIRITTO](#) | [LAVORO](#) | [IMPRESA](#) | [SICUREZZA](#) | [AMBIENTE](#)
[Chi è postilla](#) | [I blogger](#) | [Blog Policy](#) | [Diventa Blogger](#) | [Chi siamo](#) | [Contatti](#) | [Privacy](#) | [Note Legali](#) | [Policy cookie](#) | [Pubblicità](#)
P.I. 10209790152

Postilla è promossa da:  IPSOA
Gruppo Wolters Kluwer  il fisco
Gruppo Wolters Kluwer CEDAM  UTET
Gruppo Wolters Kluwer  INDICIALIA
Gruppo Wolters Kluwer