

<b>E) Mediazione abusiva</b>	<b>E4) – “Cure” esclusive</b>
------------------------------	-------------------------------

**Ho appena scoperto che l'agenzia immobiliare con la quale ho stipulato un contratto di mediazione in esclusiva per la vendita di un immobile di mia proprietà mi ha affidato alle "cure" esclusive di un signore che, non solo non ha firmato l'incarico di vendita, ma anche e' iscritto alla camera di commercio come procacciatore di affari e non come mediatore immobiliare.**

**Ora sono tartassato dalle sue telefonate e mi impone di presentarmi in agenzia per la definizione dell'affare che ritiene di aver chiuso avendo ricevuto una proposta di acquisto contenente solo la richiesta di caparra che equivale ad un 15% del prezzo totale richiesto. Il rogito ed il pagamento del resto si faranno non prima del 31 agosto 2006 poichè l'immobile stesso è in fase di costruzione. Posso in qualche modo rescindere il contratto fatto con l'agenzia visto che ritenevo in buona fede di essermi affidato ad un mediatore ed invece mi ritrovo impegnato con un procacciatore di affari? (Ribadisco che il contratto di mediazione, se pur su modello prestampato dell'agenzia, reca sola la mia firma e nessun timbro o firma o iscrizione a ruolo della persona che mi ha finora seguito).**

Tra i diversi problemi interpretativi che solleva la vicenda descritta, due in particolare meritano di essere qui affrontati in dettaglio.

**Il primo aspetto** da esaminare riguarda la legittimazione ad agire della agenzia immobiliare contattata.

Si tratta di capire, infatti, se ed in che termini quest'ultima fosse abilitata ad operare alla luce delle previsioni contenute nella legge 39/89, soprattutto per la parte in cui tale disciplina chiaramente specifica che:

- "Presso ciascuna Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura è istituito un ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale devono iscriversi coloro che svolgono o intendono svolgere l'attività di mediazione, anche se esercitata in modo discontinuo o occasionale"* (art.2, 1° comma);
- "L'iscrizione nel ruolo è a titolo personale; l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto nel ruolo"* (art. 3, 2° comma);
- "Tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo."* (art. 3, 5° comma).

Nel caso in esame, dopo la firma di un incarico di mediazione per la vendita di un immobile solo da parte del cliente senza che analoga sottoscrizione fosse apposta in calce al modulo dalla agenzia incaricata, ci si è accorti, "in corso d'opera", che il soggetto che ha curato le trattative e messo in contatto le parti risultava iscritto alla Camera di Commercio non come agente d'affari in mediazione ma come procacciatore d'affari.

**Ciò posto, si osserva quanto segue.**

La figura di procacciatore d'affari nel ramo immobili, pur ricorrente con frequenza nei Registri delle imprese tenuti dalle Camere di Commercio, è categoria giuridica estremamente incerta.

Al fine di fare chiarezza, ritengo impossibile eludere la seguente alternativa: o il procacciatore d'affari è una particolare ipotesi di mediatore c.d. unilaterale (operante, cioè, su incarico fiduciario di una sola delle parti) e, in quanto tale, necessita anch'esso della iscrizione al Ruolo nella specifica categoria degli "agenti muniti di mandato a titolo oneroso" (cfr. art. 2, 2° comma della L. 39/89), oppure, non avendo l'iscrizione al Ruolo, altro non potrebbe qualificarsi che come semplice "segnalatore" d'affari per l'agenzia presso la quale presta i suoi servizi, senza abilitazione alcuna a seguire direttamente le trattative e ad avere contatti con i clienti.

Qualsiasi diversa interpretazione risulterebbe, a mio avviso, una evidente elusione delle regole contenute nella L. 39 prima evidenziate, finendo per rendere di fatto inutile l'obbligo generalizzato di iscrizione al Ruolo per tutti coloro che intendono operare come intermediari.

Nel caso di specie, pertanto, non ricorrendo in capo al suddetto procacciatore il requisito della iscrizione al Ruolo, deve ritenersi preclusa a quest'ultimo l'attività di messa in contatto tra le parti e di concreta gestione delle trattative che, invece, lo stesso pare aver posto in essere.

Né, certamente, varrebbe a salvare le apparenze il fatto che l'incaricato abbia operato avvalendosi del nome e della copertura di un'agenzia immobiliare "regolare", anche se sono ben consapevole che questa è una prassi tanto diffusa quanto scorretta.

Quanto all'ulteriore profilo problematico, al fine di valutare la fondatezza dei pressanti solleciti a presentarsi in agenzia sul presupposto di una presunta conclusione dell'affare a seguito del ricevimento di una proposta d'acquisto contenente gli elementi richiamati nel quesito, è opportuno ricordare che:

- la giurisprudenza ha affermato (cfr. Cass. 9 ottobre 1997, n. 9818) che la conclusione di un contratto di mediazione non comporta l'obbligo, per la parte che abbia conferito l'incarico al mediatore, di concludere l'affare propostole da quest'ultimo, pur se esso risulti del tutto conforme alle richieste originariamente

avanzate, salvo il caso in cui, all'atto della convenzione negoziale di cui all'art. 1754 c.c., ed in deroga al disposto di cui al successivo art. 1755, non sia stato concertato l'obbligo di corresponsione della provvigione, da parte del cliente, indipendentemente dalla conclusione dell'affare e per effetto della semplice acquisizione, da parte del mediatore, di un offerta omogenea a quella indicatagli. (Lo stesso principio era già stato affermato da Cass. 1° marzo 1974, n. 568, con espresso riferimento alla mediazione con patto di esclusiva e di irrevocabilità per un certo tempo);

- b) in tema di mediazione (quantomeno nella sua forma tipica), è pertanto inconfigurabile, secondo Cass. civ., sez. III, 24-05-2002, n. 7630, la responsabilità precontrattuale, ex artt. 1337 e 1338 cod. civ. Ne consegue, allora, che il conferente l'incarico di mediazione può, anche in assenza di giusta causa, e salvo diversa previsione contrattuale contenuta nell'incarico suddetto, liberamente recedere dal proseguire in questo suo intento, senza incorrere nella responsabilità di cui all'art. 1337 cod. civ. nei confronti del mediatore;
- c) anche laddove clausole di irrevocabilità temporanea o comunque contenenti obblighi di accettare proposte conformi a quanto contenuto nell'incarico di vendita fossero presenti nel formulario in discussione e, come di regola accade, le stesse fossero presidiate da penali per il caso di mancato rispetto dei vincoli così assunti, sarebbe quantomeno discutibile che tali pattuizioni contrattuali esplicassero i loro effetti nella vicenda in questione, visto che, se non sbaglio, anche l'attività di materiale compilazione del formulario è stata posta in essere da un collaboratore della agenzia d'affari il quale, in quanto semplice procacciatore, non aveva titolo per operare in tal senso.