

26 agosto 2015

Provvigione all'agente immobiliare. Quando e come

È necessario leggere con attenzione le clausole della proposta di acquisto che si sottoscrive, proponendo anche modifiche rispetto alla provvigione

L'acquisto di una casa, invece della sua realizzazione *ex novo*, consente di programmare la spesa prevista con il budget necessario, ciò avuto anche riguardo ad altre spese come, ad es., il compenso ai professionisti intervenuti per l'acquisto: la legge stabilisce, all'art. 1755 c.c., che il mediatore «*ha diritto alla **provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento***» fondando tale diritto sul presupposto della conclusione dell'affare, che si dovrebbe identificare con la conclusione del **contratto di acquisto dell'immobile**.

E' opportuno tuttavia vigilare affinché quella programmazione di spesa non resti frustrata, magari, addirittura, a fronte del mancato acquisto, al quale dovesse conseguire egualmente l'obbligo di corrispondere la provvigione all'agente immobiliare: **in quali casi va corrisposto il compenso al mediatore?**

La giurisprudenza è univoca nell'affermare che la provvigione è dovuta al momento in cui è presente un «*atto in virtù del quale sia costituito un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento ovvero, in difetto, per il risarcimento del danno*» con il corollario che «*la **stipulazione di un contratto preliminare è sufficiente a far sorgere tale diritto, restando ininfluyente la circostanza che, al preliminare, non segua la stipula del contratto definitivo*** (ex multis Trib. Bologna Sez. II, 23-05-2014; App. Roma Sez. III, 04-05-2012 e Cass. civ. Sez. III, 18-01-2012, n. 667)». D'altra parte, proprio la Cassazione riconosce il diritto alla provvigione al mediatore che abbia contribuito a **mettere in relazione le parti** realizzando «*l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto* (Cass. civ., Sez. III, 09-12-2014, n. 25851)» antecedente che potrebbe non essere il preliminare ma ciò che viene comunemente definito il preliminare del preliminare ossia, ad es., l'accettazione della proposta di acquisto, che non è titolo abilitante, in favore di chi l'abbia sottoscritta, alla conclusione del contratto di acquisto dell'immobile, e, come tale, non dovrebbe dare diritto alla provvigione; tale diritto, tuttavia, sorge in presenza dell'esplicito impegno eventualmente assunto dalle parti (mediante sottoscrizione della dichiarazione di accettazione della proposta di acquisto), di considerare atto conclusivo dell'affare la sola comunicazione dell'accettazione della proposta di acquisto.

Ciò che accomuna, in sostanza, tutte le ipotesi nelle quali sorge il diritto alla provvigione è il **raggiungimento ad opera delle parti dello scopo** per il quale si sono rivolte al mediatore e che, oggettivamente, risulti da atti tali che, anche a fronte di ripensamenti del proprio interlocutore, siano tali da permettere ugualmente, mediante l'eventuale intervento del giudice, il soddisfacimento dell'interesse perseguito. Tale non è evidentemente l'accettazione, pura e semplice, di una proposta di acquisto, specie quando sia assistita da una penale per il recesso, ossia quando consenta a chi l'abbia accettata di venir meno all'impegno assunto, salvo corrispondere una somma di denaro prestabilita proprio per questa ipotesi.

Insomma: è bene **controllare attentamente il testo della proposta di acquisto** visto che, a fronte dell'orientamento che, sia pure alle ricordate condizioni, assegna al **c.d. preliminare del preliminare** la possibilità di fondare il diritto alla provvigione, vi è il pericolo che, dinanzi ad una proposta di acquisto, accettata ma non onorata da una delle Parti messe in relazione, entrambe siano ugualmente tenute a corrispondere al mediatore una provvigione per un'utilità che non hanno conseguito, magari anche nei casi in cui sia stata prevista una penale per il recesso, ipotesi che, a giudizio di chi scrive, non dovrebbe neppure essere messa in discussione, trattandosi di un corrispettivo del recesso, come tale sufficiente a fondare il diritto a recedere senza ulteriori conseguenze.

Una soluzione di prudente equilibrio (rispetto alla brutta sorpresa di una richiesta di provvigione anche in mancanza della stipula del contratto o comunque del raggiungimento dell'utilità che si aveva lo scopo di conseguire), nel rispetto delle legittime aspettative di tutti i soggetti coinvolti, potrebbe allora essere quella

di inserire, al momento dell'accettazione della proposta, una clausola (con la sottoscrizione anche del legale rappresentante del soggetto che svolga la funzione di mediatore) quale, ad es., si precisa che il diritto alla provvigione sorgerà al momento in cui «*le parti, anche in seguito all'accettazione della proposta di acquisto, avranno sottoscritto un titolo abilitante, nei confronti di chi ne sia titolare, al conseguimento del contratto di acquisto (ad es.) dell'immobile*».