

## GLI OBBLIGHI DI INFORMAZIONE DEL MEDIATORE

**Cassazione civile, sez. III, 26 maggio 1999, n. 5107 - Pres. Bile - Rel. Preden - P.M. Dettoni (conf.) - Vastola c. Irfim Istituto Rappresentanze Fiduciarie**

*L'art. 1759, comma 1, c.c. laddove impone al mediatore di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e sicurezza dell'affare, che possono influire sulla sua conclusione, deve essere letto in coordinazione con gli artt. 1175 e 1176 dello stesso codice, nonché alla luce della disciplina dettata dalla l. n. 39 del 1989, che ha posto in risalto la natura professionale dell'attività del mediatore, subordinandone l'esercizio all'iscrizione in un apposito ruolo, che richiede determinati requisiti di cultura e competenza (art. 2), e condizionando all'iscrizione stessa la spettanza del compenso (art. 6). Ne consegue che il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione (che si svolge in un ambito contrattuale), specifiche indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie), al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell'affare a lui non note, è gravato, tuttavia, di un obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle 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. Qualora, pertanto, il mediatore dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi inesatte e non veritiere, si può configurare una sua responsabilità per i danni sofferti dal cliente.*

...Omissis..

### Motivi della decisione

1. Con l'unico mezzo sono denunciati: violazione e falsa applicazione degli artt. 1175, 1176, 1375, 1759, 1489 c.c.; difetto di motivazione su punto decisivo.

Deduca il ricorrente che, essendo stata data la prova (mediante deposizioni testimoniali) che il

mediatore, a specifica richiesta del Vastola, aveva dichiarato, contrariamente a quanto successivamente risultato, che sull'immobile non gravavano iscrizioni ipotecarie, la corte d'appello doveva riconoscere la responsabilità del mediatore, per essere venuto meno agli obblighi sanciti dagli artt. 1175, 1176 e 1375 c.c.

Sostiene che erroneamente la corte territoriale ha escluso la responsabilità ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., sul rilievo che il mediatore è tenuto a comunicare solo le circostanze relative all'affare a lui note, senza avere l'onere di svolgere specifiche indagini, e che, nella specie, non era stata fornita la prova della conoscenza, da parte del mediatore, della non rispondenza al vero della sua dichiarazione circa la libertà dell'immobile da iscrizioni pregiudizievoli, della quale non era comunque tenuto a verificare l'esattezza mediante speciali indagini.

Afferma che la corte territoriale ha erroneamente fatto riferimento al solo art. 1759 c.c., senza considerare che la comunicazione, da parte del mediatore, di notizie delle quali non abbia accertato la rispondenza al vero costituisce violazione del principio di correttezza, del dovere di diligenza e della buona fede, sanciti dagli artt. 1175, 1176 e 1375 c.c.

2. Il motivo è fondato.

2.1. Ha ritenuto la corte territoriale che la non rispondenza al vero (accertata in sede di stipula del contratto di vendita) delle informazioni comunicate dal mediatore (come confermato da testimoni) sulla libertà da ipoteche dell'immobile oggetto del contratto intermediato non determinava l'insorgere di responsabilità ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c.

Ha invero affermato che tale norma, facendo obbligo al mediatore di comunicare le circostanze a lui note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare che possano influire sulla conclusione di esso, postula una condotta omissiva correlata alla conoscenza delle circostanze non comunicate, e non prevede alcun obbligo positivo di condurre speciali indagini.

Ha quindi concluso che nella specie non era configurabile responsabilità, poiché non era stata fornita la prova della conoscenza da parte del mediatore di una situazione diversa da quella dichiarata, e dovendosi escludere un obbligo positivo del mediatore di condurre speciali indagini nell'interesse del cliente, procedendo a visure catastali e nei registri immobiliari.

2.2. Osserva il Collegio che la Corte d'appello, sul rilievo che, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., il mediatore deve comunicare alle parti sol-



tanto le circostanze a lui note, relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso, ha ritenuto di poter desumere dalla suindicata disciplina l'ulteriore principio secondo il quale il mediatore non sarebbe responsabile nel caso in cui fornisca, spontaneamente o a richiesta, informazioni che risultino successivamente non rispondenti al vero (come quelle concernenti la libertà dell'immobile oggetto di trattativa di vendita tra le parti intermedie da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli di cui si tratta nel caso in esame), qualora non sia provato che egli sia consapevole dell'inesattezza di quanto dichiarato, non determinando responsabilità l'omessa previa verifica della rispondenza al vero della dichiarazione, dal momento che il mediatore non è tenuto a svolgere una positiva attività di acquisizione di informazioni.

Ma tale conclusione appare erranea.

La coordinata lettura dell'art. 1759, comma 1, c.c., in riferimento agli artt. 1175, 1176, tenuto conto anche della disciplina dettata dalla legge n. 39 del 1989, che ha posto in risalto la natura professionale dell'attività del mediatore, subordinandone l'esercizio all'iscrizione in un apposito ruolo, che richiede determinati requisiti di cultura e competenza (art. 2), e condizionando all'iscrizione il diritto al compenso (art. 6), impone infatti di ravvisare a carico del mediatore un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, comprensivo quindi, in positivo, dell'obbligo di comunicare le circostanze note (o conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore), e, in negativo, del divieto di fornire informazioni non veritiere.

Il dovere di conformarsi al principio di correttezza, al quale il mediatore deve ispirare la sua condotta professionale nell'espletamento dell'attività di intermediazione, e l'obbligo di usare la diligenza che si richiede al mediatore di media capacità e competenza, da osservare nell'adempimento della sua prestazione, che si svolge in ambito contrattuale (dovendosi tale natura riconoscere, secondo la prevalente opinione, alla mediazione: sent. n. 325/77; n. 5240/81; n. 6813/88; n. 7985/90), sarebbero invero palesemente violati ove si ritenesse consentito al mediatore di dare alle parti notizie non verificate, senza assumere alcuna responsabilità qualora queste si rivelino successivamente false.

Ciò non contrasta, come invece sembra ritenere la corte territoriale, con l'esclusione dell'obbligo positivo del mediatore di svolgere specifici accertamenti sulle circostanze relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare che possano influire sulla sua conclusione. Fermo restando che il mediatore non è tenuto, in difetto di incarico particolare, a svolgere specifiche indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto di trasferimento, mediante le c.d. visure catastali ed ipote-

carie) al fine di accertare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell'affare a lui non note, ciò non lo può rendere irresponsabile se fornisce informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza, e che si rivelino successivamente inesatte. La violazione del dovere di correttezza ed il mancato uso della diligenza media si realizzano infatti nel momento in cui, per leggerezza o malafede, rende dichiarazioni non controllate, poiché la correttezza professionale e la diligenza media gli imporrebbero di astenersi dal darle.

Non rileva, quindi, come ritenuto dalla corte territoriale, la consapevolezza o meno della falsità di quanto dichiarato, ma il fatto stesso di aver reso una dichiarazione rivelatasi non rispondente al vero, senza previamente controllarne l'esattezza. Il principio generale di correttezza (art. 1175 c.c.) e l'obbligo di usare, nell'adempimento della prestazione, la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1176 c.c.), impongono infatti al mediatore di astenersi dal fornire informazioni non controllate.

3. Il ricorso va pertanto accolto e la causa rinviata ad altro giudice, che si atterrà al seguente principio di diritto.

«La coordinata lettura degli artt. 1175, 1176 e 1759, comma 1, c.c., condotta alla luce della legge n. 39 del 1989, che ha posto in risalto la natura professionale dell'attività del mediatore, subordinandone l'esercizio all'iscrizione in un apposito ruolo, che richiede determinati requisiti di cultura e competenza (art. 2), e condizionando all'iscrizione il diritto al compenso (art. 6), impone di ravvisare a carico del mediatore un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, comprensivo quindi, in positivo, dell'obbligo di comunicare le circostanze note (o conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore), e, in negativo, del divieto di fornire informazioni non veritiere, la cui violazione è causa di responsabilità del mediatore».

...*Omissis*...

#### Nota

Un problema di responsabilità del mediatore in relazione agli obblighi di informazione che gli fanno carico può sorgere sia nel caso di comportamenti omissivi sia nel caso di comportamenti commissivi: ciò in corrispondenza con le due figure generali del dolo omissivo e commissivo.

Il codice prende in considerazione solo la prima delle due evenienze stabilendo all'art. 1759, comma 1, c.c. l'obbligo per il mediatore di «comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso».

Già prima della pregevole sentenza cui si riferiscono queste brevi osservazioni la Cassazione si era occupata di un caso collegato ad inesatte informazioni date da un mediatore: il precedente cui mi riferisco (Cass. 3

# G

GIURISPRUDENZA

Legittimità

1498

IL CORRIERE  
GIURIDICO  
n. 12/1999



giugno 1993, n. 6219 in *Giust. civ.*, 1994, I, 757) non si presenta però altrettanto chiaro come la sentenza n. 5107 del 1999 nel delineare le ragioni della responsabilità del mediatore e pare fare applicazione diretta del menzionato art. 1759 in un caso che, per contro, non vi rientrava proprio perché si riferiva non ad un problema di responsabilità per omesse informazioni bensì ad un caso di informazione non veritiera: quella in ordine alla esistenza di un certificato di abitabilità dell'immobile oggetto della compravendita conclusa per il tramite del mediatore, certificato che, per contro, era poi risultato inesistente.

La Corte ha preso in esame la rilevanza che poteva assumere l'incertezza in cui si era trovato il mediatore circa l'esistenza o no del certificato di abitabilità e ha correttamente concluso per la responsabilità del soggetto in quanto aveva dato per certa una circostanza che gli era apparsa, invece, incerta (già nello stesso senso App. Firenze 14 aprile 1953, in *Giust. civ.*, 1953, 244). Peraltro la menzionata sentenza della Cassazione n. 6219/93 ha ritenuto direttamente applicabile il disposto dell'art. 1759 che, come leggesi testualmente, «ha per oggetto tutti i dati la cui conoscenza può incidere sulla conclusione dell'affare, favorendolo o pregiudicandolo: sent. n. 2277 del 1984». Ha pertanto puntualizzato che «in questo quadro, occorre precisarlo, anche se una circostanza del futuro contratto che sia incerta non può annoverarsi tra quelle note, tuttavia, qualora l'incertezza nasca dal fatto che il mediatore non l'abbia accertata ma ne abbia avuto semplicemente notizia, non per questo viene meno il dovere di informazione del mediatore, il quale deve sempre fornirla sia pure nei limiti dell'informazione ricevuta».

In definitiva la Cassazione ha affermato in detta pronuncia l'esistenza di un dovere di informazione più ampio di quello specificamente imposto dall'art. 1759, comma 1, c.c. ma non ha inquadrato detto obbligo, così come la recente pronuncia n. 5107/1999, nei principi generali ricavabili dagli artt. 1175, 1176 e 1375 c.c.: quindi, pur essendo i due casi sostanzialmente omogenei e pur pervenendo il giudice di legittimità alle medesime conclusioni il livello dell'*iter* argomentativo pare presentare un diverso spessore.

Più ricco si presenta il panorama della giurisprudenza di merito: ad una risalente pronuncia di Trib. Napoli 7 gennaio 1955, (in *Dir. e giur.*, 1955, 154), corrispondono quattro decisioni più recenti, ciascuna delle quali merita una breve illustrazione: così, in primo luogo, Trib. Como 7 agosto 1989 (in *Giust. civ.*, 1989, II, 2466), relativa a false informazioni del mediatore in ordine alla solvibilità di una delle parti. Va premesso che in relazione a tale tipo di informazione viene in considerazione non solo il disposto dell'art. 1759 c.c. ma anche quello dell'art. 1764, comma 2, c.c. che prevede l'assoggettamento alle medesime sanzioni stabilite per la inosservanza degli obblighi del mediatore professionale anche per «il mediatore che presta la sua attività nell'interesse di persona notoriamente insolvente o della quale conosce lo stato di incapacità».

Malgrado le perplessità manifestate anche di recente da parte della dottrina, non mi pare dubbio che negli obblighi di informazione che fanno carico al mediatore rientra anche il dovere di comunicare fatti che rile-

vano ai fini della valutazione della solvibilità delle parti: il solo problema che si può porre a questo riguardo concerne la questione se l'obbligo di comunicazione si estenda anche alle circostanze che il mediatore avrebbe potuto facilmente accertare. Ed infatti il riportato ultimo comma dell'art. 1764 pare porre un diverso requisito di conoscenza con riferimento ai fatti incidenti sulla capacità ed a quelli relativi alla solvibilità (ritenendo sufficiente, ai fini dell'applicazione della sanzione, che l'insolvenza della persona sia «notoria»).

Nel caso esaminato dal Tribunale di Como non veniva in considerazione un fatto di omessa informazione in ordine alla solvibilità di una delle parti bensì la rilevanza di una non corretta informazione circa la solvibilità di una società finanziaria alla quale, grazie all'intervento di un mediatore, era stato elargito un mutuo.

Il giudice lariano, dopo avere puntualizzato che «ai sensi dell'art. 1759 c.c., secondo la corretta esegesi di tale norma, il mediatore è tenuto a mantenersi su un piano di imparzialità e di lealtà; da ciò discende l'obbligo di comunicare alle parti tutte le circostanze a lui note che possano influire sulla conclusione dell'affare .....»; ha poi aggiunto che «la responsabilità del convenuto per violazione dell'obbligo *ex art.* 1759 c.c. può essere affermata anche sotto un secondo profilo, ovvero per avere indotto il Fois a contrattare in base ad una rappresentazione delle cose non rispondente a verità; ed in particolare, il Nicolini, in sede di interrogatorio formale, ha riconosciuto di avere presentato al Fois la Casa D'Oro in epoca comunque anteriore alla dazione dell'assegno, come società finanziaria di solidità addirittura superiore alla s.p.a. Gabetti (ovvero di società di finanziamento e di intermediazione di importanza nazionale) ... Trattasi pacificamente di circostanza non rispondente al vero ....».

Sempre con riferimento alla previsione dell'art. 1759, comma 1, c.c. la pronuncia di Trib. Trieste 2 dicembre 1991, (in *Rep. civ. e prev.*, 1993, 622 ss.) motiva la propria conclusione in ordine alla responsabilità di un mediatore in un caso, questa volta, di omessa comunicazione all'acquirente del carattere abusivo dell'appartamento proposto in acquisto, circostanza questa che però il mediatore non conosceva.

La motivazione offerta dal Tribunale di Trieste è nel senso che l'obbligo di comunicazione previsto dall'art. 1759, comma 1, c.c. «si estende anche alle circostanze che, sebbene non conosciute dal mediatore, lo stesso avrebbe dovuto conoscere o per espresso incarico del cliente o perché rientranti nel contenuto della prestazione che il mediatore usualmente si impegna a svolgere in favore del cliente. Ora, è proprio sotto quest'ultimo profilo che la convenuta avrebbe dovuto informarsi ed informare gli attori, del carattere abusivo dell'appartamento proposto in acquisto agli attori. Ed invero l'art. 17 del codice deontologico degli agenti di affari in mediazione della Provincia di Trieste prevede che «il mediatore deve esaminare lo stato giuridico del bene della cui vendita viene incaricato e deve informare il compratore degli accertamenti effettuati».

Nella stessa prospettiva si pone anche la pronuncia di Trib. Roma 19 giugno 1996 (in *Foro it.*, 1997, II,



1995 ss.) che, proprio con riferimento all'art. 1759 c.c. conclude testualmente che «discende da questa norma anche l'obbligo di espletare una istruttoria sulla sicurezza dell'affare: non potendo invocare la propria ignoranza di eventuali difformità della proposta, rispetto alla realtà giuridica, il mediatore che non abbia accertato, con la diligenza specifica a lui richiesta, la verità della descrizione del bene e delle garanzie offerte dal venditore sulla libertà da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli».

Infine, con riferimento ad un broker assicurativo, la Corte d'appello di Bologna, nella pronuncia 18 luglio 1992, (in *Foro it.*, 1993, I, c. 577 ss.) ha affermato la relativa responsabilità per avere il broker omesso negligenza di informare il cliente, convinto di rinnovare senza modifica un precedente contratto assicurativo, dell'introduzione di una nuova clausola, limitativa della copertura.

Quest'ultima pronuncia propone una motivazione disancorata dalla disciplina degli obblighi di informazione gravanti sul mediatore e fa discendere la responsabilità del broker dal generico riferimento alla «negligenza e superficialità inammissibili che comportano, pertanto, responsabilità del broker per colpa contrattuale».

È incerto in dottrina ed in giurisprudenza se il broker sia «mediatore di assicurazione» (come si legge in alcune non recenti pronunce della Cassazione e dei giudici di merito: così Cass. 21 ottobre 1980, n. 5676, in *Foro it.*, 1981, I, 749; Cass. 29 maggio 1980, n. 3531; Trib. Milano 17 luglio 1989 in *Foro it. Rep.*, 1990, voce *Mediazione* n. 11).

E, peraltro, non v'è dubbio che il broker così come tutti gli operatori professionali e tra essi i mediatori professionali hanno doveri di informazione tanto più estesi quanto più incisive e penetranti sono le prestazioni di consulenza dedotte nel contratto di brokeraggio; attività di «assistenza» e «collaborazione» legislativamente prevista dall'art. 1 l. 28 novembre 1984, n. 722 (che si riferisce ai clienti del broker come a «soggetti che intendano provvedere con la sua collaborazione alla copertura dei rischi assistendoli nella determinazione del contenuto dei relativi contratti e collaborando, eventualmente, alla loro gestione ed esecuzione ...»).

Il salto di qualità operato dalla recente sentenza n. 5107/1999 della Cassazione consiste nell'aver essa distinto quanto oggetto della previsione specifica dell'art. 1759 c.c. e quanto si ricava dal collegamento tra detta norma e le regole generali in materia di correttezza e di diligenza professionale; e di averlo fatto con una motivazione in tutto e per tutto condivisibile, i cui passaggi principali sono:

a) l'art. 1759 c.c. ha un ambito di applicazione limitato al solo caso di conoscenza da parte del mediatore di circostanze, relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso per cui il mediatore, in mancanza di specifici incarichi, non è tenuto a svolgere specifiche indagini di natura tecnico-giuridica (se non nei limiti che si ricavano dal successivo passaggio argomentativo);

b) peraltro il principio che si ricava dalla lettura coordinata della menzionata norma e degli artt. 1175 e

1176 c.c. (lettura coordinata che deve tenere conto dei requisiti di professionalità dei mediatori che emergono dalla disciplina contenuta nella legge n. 39 del 1989) impone di ravvisare «a carico del mediatore un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale». L'obbligo di corretta informazione così ricostruibile va pertanto oltre la previsione dell'art. 1759 c.c. e ciò sia nel senso che, in positivo, esso si estende alla comunicazione di circostanze «conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore» sia nel senso che, in negativo, sul mediatore grava il divieto di fornire informazioni non veritiere e, quindi, il divieto di dare per certe circostanze che egli non abbia provveduto a verificare.

Il caso di specie era di quelli esemplari dal momento che il cliente aveva provato che il mediatore gli aveva erroneamente comunicato l'inesistenza di ipoteche, sull'immobile acquistato, laddove era poi risultata l'esistenza di una iscrizione ipotecaria. E, ciò malgrado, il giudice di merito aveva respinto la domanda in considerazione della mancata prova della conoscenza, da parte del mediatore, della esistenza della suddetta iscrizione ipotecaria.

Una conclusione, quella del giudice di merito, sicuramente errata e, inoltre, non al passo con i tempi: infatti gli obblighi di informazione sono ormai unanimemente riconosciuti nei confronti di tutti coloro che, per l'attività professionale svolta, si presentano come soggetti particolarmente qualificati ai fini della verifica di fatti rilevanti al momento della conclusione del contratto. Basti pensare alla responsabilità delle banche per inesatta informazione (sulla quale cfr., da ultimo, Cass. 9 giugno 1998, n. 5659 in *Foro it.*, 1999, I, 660); alla responsabilità da prospetto; alla responsabilità di chi certifica come vera un'opera d'arte falsa o rifiuta di certificare un'opera d'arte vera e, nella stessa prospettiva, alla responsabilità delle società di revisione che certifichino bilanci falsi.

La pronuncia n. 5107/1999 della Corte di cassazione applica, in definitiva, anche ai mediatori i principi ormai comunemente recepiti nei confronti degli altri operatori professionali evitando così di leggere i limiti che emergono dall'art. 1759 c.c. alla stregua di una vera e propria fonte di diritto singolare che, per i mediatori, si risolve in una sorta di licenza di omettere ogni tipo di verifica o, quel che è peggio, di ingannare i clienti mediante l'affermazione di fatti non verificati e che poi potranno risultare non conformi al vero.

Vincenzo Mariconda