

Cassazione: conta lo status dell'impresa

Mediatori di case, stretta provvigioni

DI DEBORA ALBERICI

Requisiti più stringenti per le società di intermediazione immobiliare. Non è sufficiente, per avere diritto alla provvigione, che il legale rappresentante dell'impresa sia iscritto nel ruolo degli agenti di affari di mediazione. È necessaria l'iscrizione dell'impresa nell'apposito ruolo. Lo ha affermato la Corte di cassazione che, con la sentenza n. 18889 del 10 luglio 2008, ha respinto il ricorso di una sas che chiedeva di recuperare la provvigione per la vendita di un immobile. La terza sezione civile ha confermato la doppia pronuncia di merito precisando che «in tema di mediazione, qualora l'attività di intermediazione sia svolta in forma societaria, l'obbligo di iscrizione nell'apposito ruolo grava in primo luogo sulla società in quanto tale e anche sui suoi legali rappresentanti, sul preposto a tale ramo d'attività e sugli ausiliari che svolgono l'attività mediatrice per conto della società, i quali tutti dovranno possedere i requisiti previsti dalla legge n. 39 del 1989». Da ciò deriva che, spiega ancora il Collegio, «è insufficiente, la fine del sorgere al diritto alla provvigione in capo alla società non iscritta nell'apposito ruolo che abbia esercitato attività di mediazione, il fatto che

il suo legale rappresentante sia iscritto nel ruolo dei mediatori come persona fisica, in quanto ciò non lo abilita a svolgere l'attività di mediazione e a percepire la provvigione in nome proprio e non anche in nome della società, con conseguente obbligo di restituire la provvigione percepita in capo al soggetto non iscritto». Il principio formulato dalla Suprema corte prende le mosse da un'altra affermazione, consolidata in giurisprudenza, secondo cui «l'iscrizione nel vecchio ruolo, pur costituendo titolo per l'iscrizione automatica in quello istituito ex novo dalla legge dell'89, e pur abilitando, nelle more di tale nuova iscrizione, le singole persone fisiche a svolgere l'attività di mediazione, non estende, per converso, i suoi effetti al di là della sfera giuridica del soggetto persona fisica considerato, con la conseguenza che il soggetto stesso, se legale rappresentante di una società di mediazione, non può ritenersi per ciò stesso abilitato, anche in tale ulteriore qualità, a svolgere legittimamente l'attività predetta». Insomma, non avrà un centesimo di provvigione una sas che si era occupata, dopo formale incarico, della vendita di un appartamento. L'immobile era stato comprato da uno dei visitatori che la società aveva messo in contatto con il legittimo proprietario.

