



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Mandato agenzia immobiliare: vincoli

Autore: Redazione | 26/05/2019



I vincoli del contratto con il mediatore per la vendita o l'affitto della casa. L'esclusiva, la scadenza del contratto e il pagamento della provvigione.

Hai intenzione di vendere la tua casa o di darla in affitto. Hai già pubblicato l'avviso

su alcuni siti internet, ma non hai ricevuto alcuna offerta. Hai così deciso di ricorrere all'[home staging](#): un architetto valorizzerà il tuo immobile rendendolo più appetibile agli eventuali interessati che lo vorranno vedere. Nello stesso tempo hai intenzione di contattare un'**agenzia immobiliare** che possa proporre l'affare ai propri clienti. Tuttavia, non ami i vincoli: non vuoi essere legato per troppo tempo al contratto e intendi riservarti la possibilità di trovare da te degli offerenti, senza pagare alcuna commissione al mediatore. È possibile? Quali sono i **vincoli di un mandato all'agenzia immobiliare**? È quello che cercheremo di scoprire in questa mini guida.

Ti spiegheremo se l'agenzia immobiliare ha l'esclusiva e se è possibile revocargliela; ti diremo quanto dura il contratto, cosa succede alla sua scadenza e se è possibile recedere in anticipo; proveremo a illustrare tutti i casi in cui sei tenuto a pagare la provvigione e cosa accade, invece, quando il cliente non viene procurato dal mediatore. Ma procediamo con ordine.

Come funziona il contratto di agenzia immobiliare?

Per acquistare, vendere o dare in affitto (locazione) un immobile è possibile avvalersi di un mediatore immobiliare, più comunemente chiamato **agente immobiliare**. Si tratta di un professionista iscritto nel registro delle imprese o nel REA (a seconda che l'attività sia esercitata in forma societaria o individuale), presso la camera di commercio del luogo competente per sede o residenza.

Lo scopo del mediatore è mettere in contatto le parti affinché concludano il contratto. Egli non è legato ad alcun rapporto di lavoro o di collaborazione con nessuna delle due. Il suo compenso quindi è strettamente vincolato alla riuscita dell'affare. Non gli è dovuta alcuna provvigione se, entro la scadenza del contratto, non ha trovato un cliente.

Il contratto può essere scritto o orale (stretto cioè con un accordo a voce). La volontà di avvalersi dell'opera del mediatore può manifestarsi anche implicitamente mediante fatti concludenti (ad esempio con la consegna delle chiavi del tuo appartamento).

Quanto dura il contratto con l'agenzia immobiliare?

Poiché il mediatore è un professionista esterno, il rapporto con questi è regolato unicamente da un **contratto**. È nel contratto quindi che viene fissata la durata del rapporto e la sua scadenza.

La legge non fissa una durata minima che il contratto con il mediatore deve avere. È tuttavia prassi delle agenzie predisporre contratti di non meno di un anno. Nulla vieta comunque al proprietario dell'immobile di ridurre la durata del contratto secondo le proprie esigenze. Si può, ad esempio, fissare una durata di sei mesi o di oltre un anno. Per modificare il contratto basterà apportare le modifiche sul testo della scrittura privata.

Attento: il contratto potrebbe prevedere il **rinnovo automatico** se, entro la scadenza, le parti non danno disdetta. Verifica subito se vi è questo vincolo o meno. Tuttavia, in tale ipotesi, se il contratto è stato predisposto unilateralmente dall'agenzia, la clausola di tacito rinnovo è valida solo se, alla fine del contratto, ti è stata fatta apporre una seconda firma (è la doppia firma delle cosiddette "clausole vessatorie").

Che succede alla scadenza del contratto di agenzia immobiliare?

Nel momento in cui scade il contratto, cessa il **mandato** all'agente sicché questi non è più tenuto a trovare dei clienti per conto tuo, così come tu non dovrai riconoscergli alcun compenso per eventuali affari conclusi successivamente.

Se tuttavia, dopo la scadenza del **contratto di agenzia**, concludi un contratto di vendita o affitto con una persona che, in precedenza, ti aveva presentato l'agente sei tenuto a versargli la provvigione. Questo perché è proprio grazie alla sua opera di mediazione che hai realizzato l'affare, a prescindere se questo è stato portato a termine e concluso solo dopo che il contratto è scaduto. Si evitano in questo modo accordi tra le parti volti a eludere il **diritto alla provvigione**.

Si può recedere prima della scadenza del contratto di agenzia?

Il **recesso dal contratto di agenzia**, se non previsto nel contratto stesso, è possibile solo se l'agente compie un grave inadempimento. Pensa al caso dell'agente in possesso delle chiavi della tua casa che le perda o che lasci la porta aperta dopo una visita.

Nulla ti vieta di far inserire una clausola, all'interno del contratto, che ti consenta di recedere anche prima della scadenza, dandone un **congruo preavviso** all'agenzia.

Esclusiva dell'agente immobiliare

Di solito il contratto di **mediazione** con l'agente prevede l'**esclusiva**. In buona sostanza, ti impegni a non conferire incarichi ad altri agenti e a non procurare tu stesso altri clienti.

In caso di violazione dell'esclusiva e di **affidamento dell'incarico** anche ad altri, il mediatore ha diritto ad ottenere il risarcimento dei danni ma non ha diritto alla provvigione, salvo diversa previsione contenuta nel contratto.

Puoi sempre far togliere dal contratto l'esclusiva e riservarti la possibilità di conferire incarico a più agenzie o di concorrere con il mediatore nella ricerca di affari.

Rimborso spese del mediatore

Il contratto con l'agente immobiliare può prevedere il **rimborso delle spese**. In particolare, il mediatore ha diritto al rimborso delle spese (telefonate, viaggi, richieste di documenti) nei confronti del soggetto per incarico del quale sono state eseguite, anche se l'affare non è stato concluso.

Chi paga il mediatore?

Il **mediatore** ha diritto ad ottenere una provvigione (ossia il compenso) da **ciascuna delle parti**, quindi anche da parte dell'acquirente o dell'affittuario. È

vero, infatti, che il mediatore è stato inizialmente incaricato dal proprietario dell'immobile ma è anche vero che sempre a lui si è rivolta l'altra parte nella ricerca di un appartamento.

Quando va pagato il mediatore?

Il mediatore ha diritto alla provvigione solo se sussistono tutti i seguenti presupposti:

- deve essere iscritto al registro delle imprese o al Rea;
- conclusione dell'affare tra le parti, anche se è avvenuta dopo la scadenza dell'incarico. Per affare non si intende la conclusione definitiva del contratto di vendita o affitto ma qualsiasi rapporto giuridico che vincoli le parti (quindi anche un **compromesso** o, meglio detto, contratto preliminare);
- apporto del mediatore alla conclusione dell'affare. Il mediatore deve avere contribuito alla conclusione dell'affare: non è necessario che la sua opera sia la causa unica e diretta della conclusione dell'affare, ma è sufficiente l'aver fatto conoscere le parti e prestato loro i propri servizi.

Se il contratto non si conclude per causa del titolare dell'immobile che, all'ultimo e senza un valido motivo, abbia deciso di non vendere più o di non affittare, la provvigione va comunque pagata.

Se alla conclusione del medesimo affare contribuiscono più mediatori, anche se intervenuti in tempi diversi, ciascuno di questi ha diritto ad una quota della provvigione.

L'**affare intermediato** s'intende concluso tra le parti quando, per effetto dell'apporto del mediatore, si sia costituito tra le medesime un vincolo giuridico idoneo a realizzare gli effetti voluti e tutelabile attraverso le opportune azioni in giudizio.