

Comprare e vendere casa senza fregature conviene a tutti

Pubblicato: Giovedì 12 Aprile 2018



Il buon mediatore immobiliare costruisce **prassi virtuose, attraverso la competenza, la conoscenza e il rispetto della deontologia**. È questo l'identikit tracciato al **35mo convegno** della **Fimaa** della provincia di Varese e dedicato al tema della **“Conformità catastale e conformità urbanistica”**. Il ruolo della figura del mediatore e la sua evoluzione è fondamentale in un'ottica di ripresa economica. È da anni che il presidente nazionale della **Fimaa**, **Santino Taverna**, insiste su questo passaggio e sull'importanza di agire con competenza e nell'interesse di tutte le parti in gioco nella transazione.

Non è sufficiente affermare che gli obblighi del mediatore immobiliare discendono dalla legge. Gli avvocati **Valeria Cattoretti**, referente camerale delle associazioni dei consumatori, e **Daniele Mammani**, legale nazionale della **Fimaa**, hanno spiegato con chiarezza che l'articolo **1759 del codice civile** regola la **responsabilità del mediatore e risale al 1942**. Ma se, come afferma il legislatore, il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione dello stesso, a chi spetta informare le parti sulla conformità catastale e quella urbanistica? «Tutto ciò che potete fare o non fare – ha spiegato Mammani rivolgendosi ai mediatori presenti nella sala conferenze di Ascom – lo determina la giurisprudenza che interpreta quell'articolo. E fino a qualche anno fa nessun mediatore veniva mai condannato alla luce della previsione normativa». Il motivo è semplice: **come si fa a dimostrare genericamente che il mediatore immobiliare ha una riserva mentale?**

Non c'è dunque nessuna legge che dice cosa deve o non deve fare il mediatore rispetto alla conformità urbanistica e catastale di un immobile oggetto di una compravendita. Un cambiamento rispetto al

passato però c'è stato. «Se un tempo il mediatore aveva l'esclusivo compito di mettere in contatto le parti – ha spiegato l'avvocato **Catoretti**, rappresentante camerale delle associazioni dei consumatori-oggi ha avuto un'evoluzione. Gli vengono infatti imputate alcune responsabilità e gli viene riconosciuta una **qualifica professionale che richiede la diligenza del professionista medio** e il rispetto della **deontologia**. Perciò difformità catastali e urbanistiche, anche quando non note alle parti, devono essere verificate dal mediatore».

L'analisi fatta dal geometra **Fausto Alberti** circa l'accesso agli atti e la visura catastale rivela infatti una serie di obblighi in capo al mediatore, sottolineati anche dal notaio Pietro Bortoluzzi che ha insistito molto sulla cura e l'**importanza della «relazione di conformità»** e di un lavoro preparatorio adeguato negli atti di compravendita.

LA COLLABORAZIONE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

La presenza dell'assessore ai lavori pubblici al convegno della **Fimaa** era un'occasione troppo ghiotta per non affrontare il **moloch** della **burocrazia**. E **Andrea Civati** non si è tirato indietro, parlando della necessaria imparzialità del funzionario e delle competenze che devono essere coerenti – e non sempre lo sono – con le funzioni svolte dai dipendenti pubblici. «Siamo passati da una logica autoritativa a una collaborativa – ha concluso l'assessore – e in questa logica abbiamo organizzato il lavoro dell'amministrazione a partire dai tempi di risposta sui quali il sindaco insiste molto. Ogni volta che c'è un ritardo va segnalato per porvi rimedio perché gli operatori e i cittadini devono avere tempi certi e risposte sicure. In questo senso il tema della conformità, come richiamato dal notaio **Bortoluzzi**, è fondamentale in una logica di controllo e di rispetto della legalità».

di [m.man.](#)