

# L'amministratore può intermediare la vendita di immobile condominiale

## Cassazione

Secondo i giudici non c'è un divieto di legge per operazioni occasionali

Al professionista è però dovuta la provvigione per l'attività espletata

**Eugenio Antonio Correale**

L'amministratore può essere intermediario di una vendita di un immobile in condominio. Il tema, va chiarito, è diverso rispetto alla possibilità per l'amministratore di esercitare la professione di agente immobiliare.

Su questo problema, molto sentito si attende la pronuncia della Corte di Giustizia europea. L'orientamento prevalente ritiene incompatibili le due attività. Lo stesso invece non può dirsi per la intermediazione non costante. È quanto precisa la Cassazione, sezione seconda, nella sentenza 19827/2024. Con riguardo alla compravendita di un appartamento compreso in condominio, scrivono i giudici di legittimità, all'amministratore dello stesso non è precluso di espletare attività di intermediazione tra il singolo condomino alienante e il terzo acquirente. Va considerata l'estraneità dell'affare dalla sfera delle attribuzioni entro cui sono circoscritti i poteri dell'amministratore ai sensi degli articoli 1130 e 1131 Codice civile.

All'origine della pronuncia c'era la richiesta di pagamento dell'intermediazione svolta. L'articolo 1755 Codice

civile precisa che il mediatore ha diritto alla provvigione, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento e che tale nesso causale non comporta la necessità che quest'ultimo si sia dispiegato in tutte le fasi delle trattative, fino all'accordo definitivo.

Il nucleo fondamentale dell'attività del mediatore può consistere anche nel reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare. Neppure è necessario che la segnalazione abbia costituito il fattore determinante ed esclusivo della conclusione della vendita. L'elemento da chiarire allora, vista la duplice veste di

mediatore e amministratore condominiale, è il requisito dell'imparzialità. Precedenti sentenze hanno chiarito che quest'ultima non deve assumere i contorni di una astratta equidistanza dalle parti e va intesa come assenza di ogni vincolo di mandato, di prestazione d'opera e di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al condomino alienante in questo caso l'attività dell'intermediario (Cassazione 392/1997).

Forte di tali principi la Cassazione ha precisato perciò che all'amministratore non è inibita l'attività di intermediazione che abbia ad oggetto un appartamento sito in un edificio che amministra. Questo perché l'affare intermediato è estraneo al rapporto che lo lega al condominio e l'amministratore non è dipendente né è un collaboratore del singolo condomino, anzi deve tutelare gli interessi del condominio amministrato.



**L'imparzialità cui è obbligato il mediatore è garantita dall'assenza di ogni vincolo di mandato**