QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

NOVEMBRE 2026

42

INDICATORE USEC · LITI IMMOBILIARI E MEDIAZIONE

Le liti sulla casa e gli agenti immobiliari

Indicatore USEC sui dati ufficiali del 2025: quanto pesano in Cassazione le liti sulla mediazione immobiliare, che cosa si contesta agli agenti, quali tutele ha chi se ne avvale

Delle agenzie immobiliari si sente spesso parlare male: il cliente danneggiato, la provvigione pagata per un affare andato storto, l'informazione che non era stata data. Ma è proprio così? Questo Quaderno non nasce per assolvere una categoria. Gli agenti sbagliano, e quando sbagliano devono risponderne, ma delle loro colpe e non di altro. Nasce per riportare il discorso ai dati: misura quanto pesano le liti sulla mediazione immobiliare fra quelle sugli immobili che arrivano alla Corte di cassazione, legge una per una le decisioni del 2025 per capire che cosa si contesta davvero agli agenti e con quale esito, e indica le tutele che la legge offre a chi sceglie un'agenzia, a partire dalla verifica dell'iscrizione in camera di commercio.

> Fra le decisioni della Corte di cassazione del 2025 ne sono state individuate 33 sulla mediazione immobiliare: circa 2 ogni 100 decisioni della Cassazione nelle materie che riguardano soprattutto gli immobili. In 8 il cliente chiedeva all'agente un risarcimento o la restituzione di somme: l'errore dell'agente è stato accertato in 2 casi, in uno dei quali la Cassazione ha rinviato ad altri giudici la decisione sul risarcimento, mentre in 6 i giudici avevano escluso la sua responsabilità e la decisione è rimasta ferma. Sono numeri sulle liti arrivate in Cassazione, che non tutte le materie raggiungono con la stessa probabilità: non dicono quante volte un'agenzia sbagli.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	Le liti sulla casa e gli agenti immobiliari. Indicatore USEC sui dati ufficiali del 2025: quanto pesano in Cassazione le liti sulla mediazione immobiliare, che cosa si contesta agli agenti, quali tutele ha chi se ne avvale
Categoria	Contenzioso immobiliare · Indicatori USEC · Statistiche giudiziarie e giurisprudenza
Edizione	Novembre 2026 · Versione 2.4 · Chiusura redazionale 13 ottobre 2026
Metodo di verifica	Conteggi eseguiti il 12 ottobre 2026 e ripetuti il 13 ottobre 2026 con risultati identici sull'archivio ufficiale della Corte di cassazione, SentenzeWeb, secondo la voce di materia assegnata dall'archivio; le interrogazioni sono riportate nel testo esatto in appendice. Provvedimenti del 2025 sulla mediazione esaminati uno per uno sul testo integrale, compresi quelli classificati sotto altre voci e individuati con ricerche testuali; classificazione ricontrollata in modo indipendente sui passi dei testi. Dati dei Tribunali ricalcolati sui file aperti della Direzione generale di statistica e analisi organizzativa del Ministero della giustizia e riscontrati il 13 ottobre 2026. Norme di legge lette su Normattiva con vigenza al 13 ottobre 2026, con verifica per articolo nella banca dati della Corte costituzionale; il decreto ministeriale del 2011 sull'iscrizione dei mediatori è letto nel testo pubblicato in Gazzetta Ufficiale.
Metodo di produzione	L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale del supporto di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è in ogni caso oggetto di verifica umana sulle fonti primarie. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Agenti immobiliari e loro collaboratori, in particolare negli incontri formativi e negli eventi di categoria; proprietari, acquirenti e investitori non professionali che vogliono scegliere un agente su basi verificabili.
Perimetro	Provvedimenti civili della Corte di cassazione con anno 2025 nelle materie che riguardano in prevalenza gli immobili, con la serie dal 2022; procedimenti civili iscritti nei Tribunali nel 2025 nelle sei voci statistiche della casa; regole del contratto di mediazione e tutele previste dalla legge per chi si avvale di un agente immobiliare. Restano fuori le liti che si chiudono prima della Cassazione, i procedimenti penali e gli esiti dei giudizi di rinvio.
Quaderni USEC collegati	N.28 «L'incarico di mediazione immobiliare: diritti e doveri delle parti»; N.34 «Aste immobiliari e riforma Cartabia».
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · QUATTORDICI TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Mediazione immobiliare**: l'attività dell'agente che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare su un immobile, come una vendita o una locazione, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza (art. 1754 c.c.).
- **Provvigione**: il compenso del mediatore, dovuto da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento (art. 1755 c.c.).
- **Domanda contro l'agente**: in questo Quaderno, la richiesta con cui il cliente chiede all'agente il risarcimento dei danni o la restituzione di somme per il modo in cui ha svolto l'incarico. Non comprende le critiche al suo lavoro sollevate in una lite sul compenso senza una domanda di danni o di restituzione.
- **Iscrizione in camera di commercio**: l'iscrizione nel registro delle imprese o nel repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA), che la camera di commercio esegue dopo aver verificato i requisiti. Senza iscrizione non c'è diritto alla provvigione.
- **Corte di cassazione**: il giudice dell'ultimo grado, che non riesamina i fatti ma controlla che la legge sia stata applicata correttamente.
- **SentenzeWeb**: l'archivio pubblico e gratuito dei provvedimenti della Corte di cassazione, che per il civile parte dal 2021.
- **Voce di materia**: la categoria che l'archivio assegna a ogni provvedimento. La voce mediazione non distingue la mediazione immobiliare dalle altre.
- **Sentenze, ordinanze e decreti**: le sentenze e le ordinanze decidono il ricorso o una sua parte; i decreti considerati in questo Quaderno chiudono il giudizio per estinzione, senza esaminarne il merito.
- **Responsabilità in solido**: quando più persone devono risarcire lo stesso danno, chi lo ha subito può chiedere l'intero a ciascuna, ma lo riceve una sola volta, perché il pagamento di una libera le altre; chi paga può poi rivalersi sulle altre, in proporzione alla gravità delle rispettive colpe e alle conseguenze che ne sono derivate (artt. 1292 e 2055 c.c.).
- **Rinvio**: la Cassazione annulla la decisione impugnata, in tutto o in parte, e affida la causa a un altro giudice, che deve decidere di nuovo sui punti annullati. Fino ad allora quei punti restano aperti.
- **Materie immobiliari**: in questo Quaderno, le tredici voci dell'archivio della Cassazione che riguardano in prevalenza immobili o diritti su immobili, elencate nel capitolo 1.
- **Convalida di sfratto**: il procedimento rapido con cui il locatore chiede al giudice di convalidare la licenza o lo sfratto, per finita locazione o per morosità del conduttore.
- **Esecuzione immobiliare**: la procedura con cui il creditore fa vendere all'asta l'immobile del debitore per soddisfarsi sul ricavato.
- **Mediazione civile**, spesso detta obbligatoria: il tentativo di accordo su una lite davanti a un organismo di mediazione che, nelle materie indicate dalla legge e salvo eccezioni, va fatto prima di rivolgersi al giudice. È tutt'altra cosa rispetto alla mediazione immobiliare.

⚠ AVVISO AL LETTORE

I numeri della Corte di cassazione misurano le liti arrivate all'ultimo grado di giudizio, non tutte quelle che nascono: molte si chiudono prima, con un accordo o con una decisione non impugnata, e non tutte hanno la stessa probabilità di arrivare fino in fondo. L'indicatore conta provvedimenti, non persone né agenzie, e non misura quante volte un agente sbagli; i numeri annui sono piccoli, e contano gli ordini di grandezza più dei decimali. Dati e regole sono quelli disponibili alla chiusura redazionale del 13 ottobre 2026. Il Quaderno non sostituisce il parere dell'avvocato sul caso concreto.

INDICE

Premessa	Dalle impressioni ai numeri	4
1.	L'indicatore e come si misura	5
2.	I procedimenti sulla casa nei Tribunali	6
3.	Il peso della mediazione in Cassazione	7
4.	Che cosa si contesta agli agenti	8
5.	Le regole che decidono le liti	10
6.	Le tutele per chi sceglie un agente	11
7.	Indicazioni operative per l'agente immobiliare	13
8.	Conclusioni	14
Apparato	Nota di metodo, provvedimenti esaminati, interrogazioni dell'archivio, fonti, disclaimer	15

Premessa · Dalle impressioni ai numeri

Di un'agenzia si parla soprattutto quando qualcosa è andato storto, perché una compravendita conclusa senza problemi non diventa un racconto. Il rischio è che il giudizio su un'intera professione si formi sui casi peggiori.

Misurare non significa difendere d'ufficio. Contro l'agente che sbaglia il cliente può chiedere il risarcimento del danno o la restituzione della provvigione, e chi esercita senza i requisiti è punito con sanzioni. Il Quaderno descrive questi strumenti e, dove l'errore c'è stato, lo riporta con la stessa evidenza con cui riporta i casi in cui la responsabilità è stata esclusa.

Le pagine che seguono servono a due lettori. All'agente offrono le regole con cui si decidono le liti e le pratiche che aiutano a prevenirle (capitoli 5 e 7). A chi deve scegliere un agente offrono le tutele previste dalla legge e gli indicatori per scegliere su basi verificabili (capitolo 6).

Un'avvertenza di lessico: in queste pagine «mediazione» indica il contratto di mediazione, cioè il lavoro del mediatore che mette in relazione le parti di un affare, di regola l'agente immobiliare. La mediazione civile, che in alcune materie va tentata davanti a un organismo di mediazione prima di rivolgersi al giudice, è tutt'altra cosa, e il capitolo 2 ne dà conto in breve.

FONTI · *capitoli 2, 5, 6 e 7 · fonti per esteso nell'apparato*

1.
L'indicatore e come si misura

Nessuna statistica pubblica dice quante cause riguardino gli agenti immobiliari. I Tribunali classificano ogni causa in base all'oggetto e non alla professione delle parti, e i dati pubblicati si fermano a voci aggregate (capitolo 2). Un archivio consente però di andare più a fondo: quello della Corte di cassazione, SentenzeWeb, che pubblica il testo integrale dei provvedimenti civili e assegna a ciascuno una voce di materia, fra cui la mediazione.

La Cassazione vede soltanto le liti che arrivano all'ultimo grado. È un limite, e va dichiarato: l'indicatore non dice quante liti nascono né quante volte un agente sbagli, ma quanto pesa la mediazione immobiliare fra le liti sugli immobili che arrivano fino in fondo, e che cosa vi si discute. E non tutte le liti hanno la stessa probabilità di arrivarci, perché possono pesare il valore in gioco, i costi e la convenienza di un accordo: il confronto fra le materie descrive il lavoro della Corte, non la frequenza delle liti o degli errori.

L'indicatore USEC si compone di quattro misure, riassunte nella tabella 1. La prima si ricava dai conteggi dell'archivio; le altre dalla lettura dei provvedimenti.

TABELLA 1 · L'INDICATORE USEC IN QUATTRO MISURE

MISURA	CHE COSA CONTA	VALORE 2025
Peso della voce mediazione	Quota dei provvedimenti che l'archivio classifica alla voce mediazione, decreti compresi, sul totale delle materie immobiliari	2,2%: 45 provvedimenti su 2.071
Decisioni sulla mediazione immobiliare	Decisioni individuate leggendo i testi, anche sotto altre voci, sulle sentenze e ordinanze delle materie immobiliari (nota di metodo)	2,2%: 33 decisioni su 1.524
Domande contro l'agente	Decisioni da cui risulta che il cliente ha chiesto all'agente danni o la restituzione di somme per come ha svolto l'incarico	8 decisioni: circa 5 ogni 1.000 decisioni della Cassazione nelle materie immobiliari
Esito	Come si è chiusa, nel corso della causa, la questione della responsabilità dell'agente	Errore accertato in 2, responsabilità esclusa in 6: dettaglio nella tabella 4

Le prime due misure arrivano allo stesso valore arrotondato, ma contano cose diverse: tutti i provvedimenti della voce la prima, le sole decisioni sulla mediazione immobiliare la seconda. Le materie immobiliari sono le voci dell'archivio che riguardano in prevalenza immobili o diritti su immobili: proprietà, condominio, distanze, servitù, possesso, comunione, regolamento di confini, divisione, successioni, locazioni, ipoteca e trascrizione, oltre alla mediazione. Successioni, divisione e comunione possono riguardare anche denaro o beni mobili; restano fuori le voci miste, come la vendita o l'appalto.

Ogni numero si può ricontrollare: la nota di metodo indica come cambia la quota allargando il perimetro e come sono stati classificati i provvedimenti, che l'allegato elenca uno per uno; l'appendice riporta nel testo esatto le interrogazioni dell'archivio da cui derivano i conteggi.

FONTI · *archivio SentenzeWeb della Corte di cassazione, conteggi per anno e per voce di materia e testi integrali, 12 e 13 ottobre 2026 · indicatore e classificazione: elaborazione USEC*

2.

I procedimenti sulla casa nei Tribunali

Per avere la scala conviene partire dal primo grado. Nel 2025 i Tribunali ordinari hanno iscritto 2.237.261 procedimenti civili. Sei voci delle statistiche ufficiali riguardano in prevalenza la casa e gli immobili, senza esaurire le cause che li riguardano: la tabella 2 le presenta con le tre grandezze dei file pubblicati dal Ministero della giustizia, cioè i procedimenti nuovi, quelli chiusi nell'anno e quelli ancora aperti al 31 dicembre.

TABELLA 2 · LE SEI VOCI DELLA CASA NEI TRIBUNALI, ANNO 2025

VOCE	NUOVE	CHIUSE	APERTE AL 31.12
Convalida di sfratto	63.186	63.579	12.180
Esecuzioni immobiliari	36.075	53.480	92.016
Diritti reali, possesso, trascrizioni	17.912	22.296	47.835
Locazione, cause ordinarie	16.252	16.984	22.099
Successioni	6.747	7.575	20.507
Procedimenti possessori	3.916	4.412	3.899
Totale	**144.088**	**168.326**	**198.536**

Le sei voci sommano 144.088 nuovi procedimenti, il 6,4% di tutti quelli iscritti nei Tribunali nel 2025. Più di due terzi sono convalide di sfratto ed esecuzioni immobiliari, cioè procedimenti rivolti a riavere un immobile o a venderlo per pagare un creditore.

L'agente nelle statistiche dei Tribunali

In queste sei voci l'agente immobiliare non compare. Le liti sul contratto di mediazione stanno nella voce dei contratti e obbligazioni varie, 74.601 nuove cause nel 2025 insieme a liti che con la casa non hanno nulla a che fare. Nell'elenco dei codici oggetto pubblicato da un ufficio giudiziario di Bologna la mediazione ha un codice proprio, il 140036, ma i file pubblici del Ministero si fermano alla voce aggregata: il numero delle cause contro le agenzie non è nelle statistiche pubbliche dei Tribunali, e per questo l'indicatore guarda alla Cassazione.

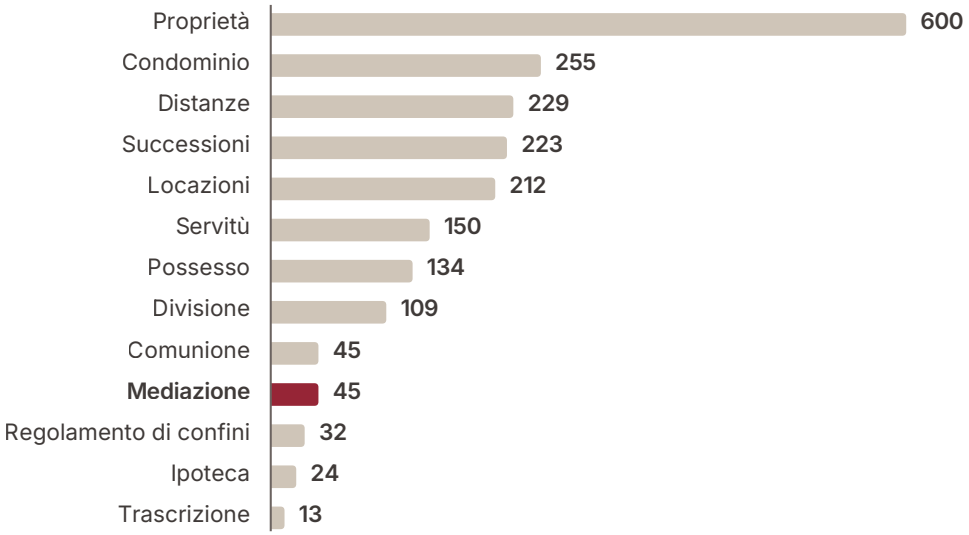
> **DUE MEDIAZIONI DIVERSE**
>
> La mediazione immobiliare è il lavoro dell'agente che mette in relazione le parti di un affare su un immobile e, se l'affare si conclude, matura la provvigione (artt. 1754 e 1755 c.c.). La mediazione civile, spesso detta obbligatoria, è tutt'altra cosa: un tentativo di accordo su una lite già nata, condotto presso un organismo da un mediatore che non ha il potere di decidere, e che in materie come condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie e locazione va fatto prima di rivolgersi al giudice, salvo eccezioni, come la convalida di sfratto finché il procedimento non cambia rito (artt. 1 e 5 del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28). Le circa 163.473 mediazioni civili iscritte nel 2025 non misurano dunque il lavoro delle agenzie.

FONTI · *DG-Stat, Flussi_Civile_TOCA_dati.csv, anno 2025 · elenco dei codici oggetto pubblicato da un ufficio giudiziario di Bologna · artt. 1754 e 1755 c.c. · D.Lgs. 28/2010, artt. 1 e 5 · Ministero della giustizia, relazione statistica sulla mediazione civile, anno 2025 · quote: elaborazione USEC*

3. Il peso della mediazione in Cassazione

Nel 2025 l'archivio della Cassazione conta 35.009 provvedimenti civili. Quelli classificati nelle tredici voci delle materie immobiliari sono 2.071; quelli della voce mediazione sono 45. La voce mediazione vale quindi il 2,2% dei provvedimenti della Cassazione nelle materie immobiliari, all'incirca uno ogni 46. La figura 1 mette le voci una accanto all'altra.

FIGURA 1 · LE MATERIE IMMOBILIARI IN CASSAZIONE, 2025



Elaborazione USEC sull'archivio SentenzeWeb, conteggi del 12 ottobre 2026: provvedimenti civili con anno 2025, decreti compresi, per voce di materia. Le locazioni sommano le tre voci dell'archivio; sono incluse le varianti delle voci per i ricorsi più risalenti.

La voce mediazione pesa meno di ciascuna delle otto voci principali: la sola proprietà conta più di tredici volte i suoi provvedimenti, condominio e distanze più di cinque volte; la comunione ne ha lo stesso numero; confini, ipoteca e trascrizione meno.

TABELLA 3 · LA MEDIAZIONE FRA I PROVVEDIMENTI SUGLI IMMOBILI, 2022-2025

ANNO	MATERIE IMMOBILIARI	VOCE MEDIAZIONE	QUOTA
2022	1.897	65	3,4%
2023	2.904	69	2,4%
2024	2.402	65	2,7%
2025	**2.071**	**45**	**2,2%**

Nel quadriennio la quota resta compresa fra circa il 2 e il 3,5 per cento: nel 2025 è inferiore a quella del 2022, con una risalita nel 2024. I numeri sono piccoli, e poche decisioni in più o in meno spostano la quota di qualche decimale: conta l'ordine di grandezza. Contando soltanto le decisioni sulla mediazione immobiliare, come fa il capitolo 4, la quota del 2025 è dell'1,3% con la sola voce e del 2,2% con le decisioni trovate sotto altre voci.

FONTI · *archivio SentenzeWeb della Corte di cassazione, provvedimenti civili con anno dal 2022 al 2025 per voce di materia, conteggi del 12 ottobre 2026 · quote: elaborazione USEC · dettaglio nella nota di metodo*

4. Che cosa si contesta agli agenti

Contare non basta: bisogna leggere. La voce mediazione dell'archivio non coincide con la mediazione immobiliare, e il riquadro spiega come si arriva alle decisioni che contano.

DALLA VOCE DELL'ARCHIVIO ALLE 33 DECISIONI

Letti uno per uno, i 45 provvedimenti del 2025 classificati alla voce mediazione si dividono così. 19 decreti chiudono il giudizio senza esaminarne il merito e senza riferirne l'oggetto. 4 provvedimenti riguardano affari diversi dagli immobili e 2 non sono verificabili sul testo pubblicato. Restano 20 decisioni sulla mediazione immobiliare. Una ricerca testuale nel resto dell'archivio ne ha individuate altre 13, classificate sotto voci diverse, come vendita, contratto d'opera o responsabilità civile. Contando le sole 20, le decisioni sulla mediazione immobiliare sono l'1,3% delle decisioni della Cassazione nelle materie immobiliari; contando anche le altre 13, sono il 2,2%. L'indicatore usa il conteggio più completo, che però non esclude decisioni sfuggite alla ricerca.

Le decisioni del 2025 individuate sulla mediazione immobiliare sono dunque 33, e raccontano liti di due tipi molto diversi. La figura 2 le mostra una per una: ogni quadrato è una decisione.

FIGURA 2 · LE 33 DECISIONI DEL 2025 SULLA MEDIAZIONE IMMOBILIARE



Lite sul compenso dell'agente	25
Domanda contro l'agente: responsabilità esclusa	6
Domanda contro l'agente: errore accertato	2

Elaborazione USEC sui testi integrali dell'archivio SentenzeWeb, letti il 12 e il 13 ottobre 2026. Gli esiti caso per caso sono nella tabella 4, l'elenco completo nell'allegato.

In 25 decisioni si discute del compenso. Quasi sempre è l'agente, o chi si presenta come tale, a chiedere la provvigione o la penale prevista dall'incarico, e il cliente a non volerla pagare: perché l'affare non si è concluso, perché l'apporto dell'agente non è stato decisivo, perché il credito si è prescritto, perché il contratto era sottoposto a una condizione. In tre di queste decisioni, riferite a due intermediari, chi pretendeva il compenso non era iscritto come mediatore, e ha perso; in un caso è rimasta ferma la condanna a restituire l'acconto ricevuto (capitolo 6).

In 8 decisioni, invece, risulta che il cliente ha chiesto all'agente il risarcimento dei danni o la restituzione di somme per il modo in cui ha svolto l'incarico: un'ipoteca non comunicata, vizi dell'appartamento non segnalati, difformità urbanistiche, la proprietà o il pagamento del terreno in acquisti sulla carta, l'accusa di dolo a un mediatore socio della società acquirente. La tabella 4 le elenca e dice, per ciascuna, come si è chiusa la questione della responsabilità dell'agente.

TABELLA 4 · LE OTTO DECISIONI DEL 2025 CON UNA DOMANDA CONTRO L'AGENTE

DECISIONE	CHE COSA CHIEDEVA IL CLIENTE	RESPONSABILITÀ DELL'AGENTE
Cass. n. 1476/2025	Il venditore accusava di dolo il mediatore, socio della società acquirente, e ne chiedeva la condanna	Domande verso il mediatore respinte nei gradi precedenti; in Cassazione non erano più in discussione
Cass. n. 6438/2025	L'acquirente chiedeva i danni all'agenzia per non aver verificato che il costruttore avesse pagato il terreno	Esclusa: per i giudici non era una circostanza che l'agente fosse tenuto ad accertare; ricorso respinto
Cass. n. 9395/2025	**Le acquirenti chiedevano la restituzione della provvigione e i danni per un'ipoteca non comunicata**	**Errore accertato con decisione definitiva: l'agente restituisce la provvigione di 4.500 euro**
Cass. n. 9969/2025	**L'acquirente di un immobile da costruire chiedeva i danni all'agenzia per non averla informata che il terreno era in gran parte di altri**	**Errore accertato in linea di principio, non più in discussione; rinviata ai giudici d'appello la decisione sulla condanna insieme al venditore**
Cass. n. 18499/2025	Gli acquirenti chiedevano i danni anche all'agenzia per vizi dell'appartamento non comunicati	Esclusa nei gradi di merito; ricorso degli acquirenti respinto
Cass. n. 23592/2025	L'acquirente chiedeva i danni anche all'agenzia per una sanatoria edilizia incompleta	Esclusa in primo grado; in Cassazione non era più in discussione
Cass. n. 23638/2025	La proprietaria, chiamata a pagare la provvigione, chiedeva all'agente i danni e la restituzione di somme trattenute	Esclusa in primo grado; in Cassazione si discuteva solo della provvigione
Cass. n. 32264/2025	Il venditore chiedeva i danni all'agenzia per difformità urbanistiche non comunicate	Esclusa; ricorso del venditore respinto

Il bilancio va letto con precisione. In due casi l'errore dell'agente è stato accertato: nel primo, con decisione ormai definitiva, l'agente che non aveva informato le acquirenti dell'ipoteca deve restituire la provvigione; nel secondo l'agenzia non aveva informato l'acquirente che il terreno era in gran parte di altri, la sua responsabilità era stata affermata in linea di principio nei gradi di merito e la Cassazione ha rinviato ai giudici d'appello la decisione sul risarcimento, di cui il Quaderno non rileva l'esito. Negli altri sei casi i giudici avevano escluso la responsabilità e la decisione è rimasta ferma: in tre il cliente l'ha contestata in Cassazione senza successo, in tre la questione non era più in discussione. Gli agenti sbagliano, dunque, e quando sbagliano ne rispondono; ma fra le decisioni della Cassazione del 2025 ne sono state individuate 8 con una domanda contro l'agente, su 1.524 nelle materie immobiliari: circa 5 ogni 1.000.

Il conteggio delle 8 non comprende tutte le critiche al lavoro degli agenti: in due liti sul compenso, per esempio, il cliente lo aveva contestato senza chiedere danni o restituzioni, e alla fine la contestazione è stata respinta. In una terza la Cassazione ha annullato la decisione che non aveva esaminato le clausole del modulo dell'agenzia, da esaminare anche d'ufficio (capitolo 6).

FONTI · *archivio SentenzeWeb della Corte di cassazione, testi integrali dei provvedimenti con anno 2025, letti il 12 e il 13 ottobre 2026 · classificazione: elaborazione USEC · elenco completo nell'allegato*

5.
Le regole che decidono le liti

Le decisioni del capitolo 4 applicano poche regole del codice civile, precisate dai giudici. La prima è nell'art. 1755: il mediatore «ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento». La seconda, nell'art. 1759: il mediatore «deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso».

TABELLA 5 · LE REGOLE APPLICATE AL CONTRATTO DI MEDIAZIONE

DOMANDA	REGOLA	RIFERIMENTI
Quando l'affare è concluso?	Quando fra le parti si è formato un vincolo che consente a ciascuna di agire per l'esecuzione specifica del contratto o per il risarcimento del danno. Il cosiddetto buon fine, cioè l'esecuzione dell'affare, non ne è una condizione, salvo patto contrario.	Cass. n. 17396/2022
Basta un «preliminare di preliminare»?	No: per la Corte la sola intesa che obbliga a stipulare un successivo preliminare non è un affare concluso, e l'orientamento precedente, favorevole alla provvigione, è stato ripensato.	Cass. n. 31431/2023
Quando la conclusione si deve all'agente?	Quando la sua attività è l'antecedente indispensabile della conclusione. Aver messo le parti in relazione non basta, da solo: l'apporto va verificato in concreto; non serve però che l'agente partecipi alle trattative successive, né che il suo sia l'unico apporto.	Cass. n. 9414/2025; Cass. n. 2389/2024; Cass. n. 538/2024
Che cosa va detto sulla regolarità dell'immobile?	L'agente deve comunicare le circostanze dell'affare che conosce o che avrebbe dovuto conoscere con la diligenza propria della sua professione, fra cui le irregolarità urbanistiche ed edilizie dell'immobile, anche se sanabili. Se non lo fa, il cliente può opporre l'inadempimento per non pagare la provvigione.	Cass. n. 11371/2023
Per le irregolarità urbanistiche, a quale momento si guarda?	La responsabilità per non aver informato di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate si valuta alla conclusione dell'affare. Nel caso deciso l'incarico indicava l'immobile come conforme, l'agenzia aveva segnalato una discrepanza con la planimetria e aveva potuto verificare l'irregolarità solo ad affare concluso.	Cass. n. 32264/2025
L'agente deve fare le visure?	Due decisioni recenti non coincidono. Per una del 2024, senza un incarico specifico l'agente non è tenuto alle visure catastali e ipotecarie, fermo l'obbligo di corretta informazione; per una del 2025, le verifiche su iscrizioni e trascrizioni non richiedono un incarico specifico.	Cass. n. 5963/2024; Cass. n. 9395/2025
L'agenzia può dover risarcire insieme al venditore?	Sì, in solido, se anche l'agenzia è venuta meno ai doveri della professione e ciò ha contribuito allo stesso danno, pur con condotte autonome e a titolo diverso. La sua responsabilità non è automatica: condotte, nesso causale e danno si accertano caso per caso.	art. 2055 c.c.; Cass. SU n. 13143/2022; Cass. n. 9969/2025, con rinvio
E se il contratto è sottoposto a condizione?	Se la condizione è sospensiva, il diritto alla provvigione sorge quando la condizione si verifica; se è risolutiva, il diritto non viene meno quando la condizione si verifica.	art. 1757 c.c.
Entro quando si chiede la provvigione?	Entro un anno dal giorno in cui la si può chiedere: di regola dalla conclusione dell'affare, che in una compravendita può essere già il preliminare, o, se successivo, dal momento pattuito per pagarla; con una condizione sospensiva, da quando si verifica. Non conta che l'agente ignori la conclusione, salvo verso la parte che gliel'ha nascosta con l'inganno: tacere, di per sé, non basta.	artt. 2935, 2941 e 2950 c.c.; Cass. n. 1238/2026; Cass. n. 28174/2022; Cass. n. 11127/2022; Cass. n. 24721/2023

FONTI · *artt. 1754, 1755, 1757, 1759, 2055, 2935, 2941 e 2950 c.c. · archivio SentenzeWeb, testi integrali, 12 e 13 ottobre 2026*

6.
Le tutele per chi sceglie un agente

La tutela più semplice è anche la più efficace: verificare che l'agente sia iscritto. Lo dice la legge sulla mediazione: «Hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli» (art. 6 della L. 3 febbraio 1989, n. 39). Il ruolo è stato soppresso dal D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, ma la regola resta: oggi l'attività si avvia con una segnalazione certificata alla camera di commercio, che verifica i requisiti e iscrive i dati nel registro delle imprese o nel REA, e i richiami al ruolo si intendono riferiti a queste iscrizioni (art. 73).

La Cassazione lo ha ribadito anche nel 2025, ricordando che hanno diritto alla provvigione «i soli mediatori iscritti nei registri o nei repertori tenuti dalla camera di commercio» (Cass. n. 6283/2025). Chi opera senza iscrizione non perde soltanto il compenso. La legge lo punisce con una sanzione amministrativa da 7.500 a 15.000 euro e lo obbliga a restituire alle parti le provvigioni percepite; a chi è già incorso nella sanzione si applicano le pene previste dall'art. 348 del codice penale (art. 8 della legge sulla mediazione). Nel 2025 tre decisioni sulla mediazione immobiliare hanno riguardato intermediari non iscritti, e tutte si sono chiuse contro di loro. In un'altra decisione del 2025, che riguardava l'intermediazione sulle autorizzazioni di impianti fotovoltaici, è rimasta ferma la restituzione di 219.645,12 euro (Cass. n. 28936/2025).

L'iscrizione è personale: chi esercita la mediazione per conto di un'agenzia, a qualsiasi titolo, deve essere iscritto anch'egli (art. 3 della legge sulla mediazione), ma non i collaboratori che non svolgono mediazione in senso proprio (Cass. n. 33183/2024). Il registro delle imprese è pubblico e si consulta con una visura (art. 2188 c.c.; art. 23 del D.P.R. 581/1995); la qualifica di intermediario, per tipo di attività, è certificata dalla camera di commercio fra le notizie del REA sulla posizione dell'agenzia (D.M. 26 ottobre 2011, art. 5). Conviene controllare che riguardi la mediazione immobiliare e che chi tratta l'affare risulti fra le persone che operano per l'agenzia: un numero REA, da solo, non basta, perché il REA ha anche un'apposita sezione per chi ha i requisiti ma non opera (art. 73, comma 5, del D.Lgs. 59/2010; D.M. 26 ottobre 2011, artt. 3 e 8).

Due accorgimenti vengono dalla giurisprudenza. Il contratto di mediazione concluso senza iscrizione è nullo, e la nullità è rilevabile d'ufficio (Cass. n. 4019/2023). Sul modo in cui il difetto di iscrizione si fa valere in causa, però, gli orientamenti della Cassazione non sono uniformi, e nel 2026 la seconda sezione civile, chiamata a decidere proprio su questo contrasto, ha condiviso quello più risalente: se l'agente afferma di essere iscritto e il cliente non lo contesta in modo specifico e tempestivo, il fatto si considera pacifico e il giudice non deve verificarlo, e l'eccezione sollevata soltanto alla fine del primo grado è tardiva (Cass. n. 13315/2026). Chi dubita dell'iscrizione deve dirlo subito.

Le altre tutele scritte nella legge

La legge sulla mediazione ne prevede altre, meno note. L'agente deve avere una garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti, e l'agente che esercita senza è punito con una sanzione da 3.000 a 5.000 euro (art. 3, comma 5-bis): al cliente conviene chiederne gli estremi (tabella 6). Se usa moduli o formulari con le condizioni del contratto, deve depositarne prima una copia (art. 5, comma 4). La legge chiede il deposito, non un'approvazione delle clausole: in caso di lite la loro validità la valuta il giudice, e nel 2025 la Cassazione ha annullato una decisione che non aveva esaminato le clausole contestate del modulo di un'agenzia, pur dovendolo fare d'ufficio (Cass. n. 9434/2025). E l'attività di mediazione è incompatibile, fra l'altro, con le situazioni di conflitto di interessi (art. 5, comma 3).

Scegliere su indicatori oggettivi

La tabella 6 raccoglie sette elementi che chiunque può controllare, con il modo di verificarli.

TABELLA 6 · SETTE INDICATORI VERIFICABILI PER SCEGLIERE UN AGENTE

INDICATORE	PERCHÉ CONTA	COME SI VERIFICA
Iscrizione dell'agenzia e di chi tratta l'affare	Senza iscrizione non c'è diritto alla provvigione	Registro delle imprese e notizie REA dell'agenzia: qualifica per la mediazione immobiliare e persone che operano per essa, fra cui chi tratta l'affare; il solo numero REA non basta
Storicità dell'impresa	Segnale di continuità e di esperienza, non una garanzia	Data di iscrizione dell'impresa nel registro e continuità dell'attività
Polizza professionale	È obbligatoria e tutela i clienti	Chiedere gli estremi della polizza: compagnia, scadenza, persone coperte, massimale e principali esclusioni
Incarico scritto e chiaro	Tre decisioni su quattro della Cassazione del 2025 sulla mediazione immobiliare riguardano il compenso	Provvigione, momento in cui è dovuta, durata, esclusiva e recesso per iscritto; modulo depositato
Recensioni verificabili	Inviare o far inviare recensioni false è sempre una pratica ingannevole	Preferire le piattaforme che dicono se e come verificano che le recensioni vengano da clienti reali
Documenti sull'immobile	Nelle domande contro l'agente ricorrono soprattutto informazioni non date	Chiedere quali documenti l'agenzia acquisisce prima della proposta e quali consegna al cliente
Assenza di conflitti di interesse	La legge esclude la mediazione in conflitto di interessi	Chiedere se l'agente ha interessi propri nell'affare

Sulle recensioni la regola viene dal Codice del consumo. Quando un professionista dà accesso alle recensioni dei consumatori, sono informazioni rilevanti quelle che indicano se e in che modo garantisce che provengano da chi ha davvero acquistato o utilizzato il prodotto; ed è considerato in ogni caso ingannevole affermarlo senza misure ragionevoli e proporzionate per verificarlo, o inviare o far inviare recensioni false per promuovere prodotti (artt. 22, comma 5-bis, e 23, comma 1, lettere bb-ter e bb-quater, del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206). La disciplina delle pratiche commerciali del Codice vale anche per i servizi relativi agli immobili, perché ai suoi fini per prodotto si intende qualsiasi bene o servizio, compresi i beni immobili (art. 18).

Se qualcosa va storto, le strade sono quelle ordinarie. Si contesta per iscritto; si chiede il risarcimento o la restituzione davanti al giudice. Chi sospetta che l'agente eserciti senza iscrizione può rivolgersi alla camera di commercio, che verifica i requisiti degli agenti (art. 73 del D.Lgs. 59/2010); le pratiche commerciali scorrette si possono segnalare all'Autorità garante della concorrenza e del mercato, che le inibisce d'ufficio o su istanza di chiunque vi abbia interesse (art. 27 del Codice del consumo). Nessuna delle due segnalazioni, però, sostituisce la domanda al giudice.

FONTI · *L. 39/1989, artt. 3, 5, 6 e 8 · D.Lgs. 59/2010, art. 73 · D.M. 26 ottobre 2011, artt. 3, 5 e 8 · art. 2188 c.c. · D.P.R. 581/1995, art. 23 · D.Lgs. 206/2005, artt. 18, 22, 23 e 27 · archivio SentenzeWeb, testi integrali, 12 ottobre 2026 · indicatori di scelta: elaborazione USEC*

7. Indicazioni operative per l'agente immobiliare

Lo stesso quadro, visto dalla parte dell'agente, suggerisce alcune pratiche. Nella tabella, a sinistra c'è ciò che dicono la legge e i giudici, a destra le cautele consigliate, che in parte vanno oltre ciò che la legge impone: servono a documentare il lavoro e a portare la lite, se arriva, sul terreno dei documenti. Alcune verifiche, come quelle tecniche sulla regolarità urbanistica, richiedono competenze o un incarico specifico.

TABELLA 7 · DALLA REGOLA ALLA BUONA PRATICA

REGOLA	BUONA PRATICA
La provvigione matura quando fra le parti c'è un vincolo che consente di agire per l'esecuzione o per il danno	Indicare nell'incarico e nella proposta il momento in cui la provvigione è dovuta, e conservare la prova di quando l'accettazione è stata comunicata a chi ha fatto la proposta.
Un impegno a stipulare un successivo preliminare può non bastare	Verificare se la proposta accettata obbliga già le parti alla vendita, come un preliminare, o le impegna soltanto a firmarne uno successivo: nel secondo caso la provvigione può non essere ancora dovuta.
Mettere le parti in relazione non basta	Documentare ogni fase dell'attività, dalle visite alle trattative, dalle proposte alle comunicazioni, così da poter provare l'apporto causale.
Le irregolarità urbanistiche ed edilizie vanno comunicate, anche se sanabili	Acquisire prima della proposta i documenti sullo stato legittimo e sulla conformità catastale, e comunicare per iscritto ciò che ne risulta; se i documenti non bastano, dirlo per iscritto e suggerire la verifica di un tecnico abilitato.
Sulle visure due decisioni recenti non coincidono	Eseguire comunque le visure ipotecarie e catastali prima della proposta, consegnarle al cliente e annotarne la data, ripetendole se passa tempo o emergono fatti nuovi: nel 2025 un'ipoteca non comunicata è costata a un agente la restituzione della provvigione.
L'iscrizione è condizione della provvigione e, in causa, va affermata	Riportare negli incarichi gli estremi dell'iscrizione dell'impresa e di chi svolge l'attività di mediazione; in caso di lite, indicarli fin dal primo atto.
La garanzia assicurativa è obbligatoria	Indicare negli incarichi gli estremi della polizza professionale.
Con una condizione sospensiva, la provvigione sorge quando la condizione si verifica	Quando la proposta è sottoposta a una condizione sospensiva, attendere che la condizione si avveri prima di chiedere la provvigione.
Il diritto alla provvigione si prescrive in un anno dal giorno in cui si può chiedere (tabella 5); la richiesta scritta di pagamento interrompe la prescrizione e fa decorrere un nuovo anno	Informarsi sulla conclusione dell'affare, che la legge non obbliga le parti a comunicare; annotare la data da cui decorre l'anno, che può precedere il rogito, e chiedere per iscritto il pagamento a ciascuna parte tenuta entro l'anno, in modo chiaro e con un mezzo che ne provi la ricezione, come la PEC o la raccomandata con avviso di ricevimento.

Nessuna di queste pratiche elimina il rischio di contestazione, ma tutte rendono più facile dimostrare di aver lavorato bene.

FONTI · *capitoli 4, 5 e 6 · artt. 1219, 1755, 1757, 2935, 2943, 2945 e 2950 c.c. · L. 39/1989, art. 3 · buone pratiche: elaborazione USEC*

8. Conclusioni

Achi chiede se le agenzie immobiliari siano davvero la fonte di tanti guai, i dati ufficiali rispondono con misura. In Cassazione, nel 2025, le decisioni individuate sulla mediazione immobiliare sono circa 2 ogni 100 nelle materie immobiliari, e la quota della voce mediazione è inferiore a quella del 2022. Quando si leggono, sono per tre quarti liti sul compenso, quasi sempre nate da una provvigione chiesta dall'agente e contestata dal cliente. Le domande di risarcimento o di restituzione contro l'agente sono una minoranza: 8 decisioni nel 2025, circa 5 ogni 1.000 decisioni della Cassazione nelle materie immobiliari.

Gli errori esistono, e il Quaderno non li nasconde: in due delle otto decisioni l'errore dell'agente è stato accertato. In un caso l'agente ha dovuto restituire la provvigione per non aver comunicato un'ipoteca; nell'altro, per un'informazione mancata sulla proprietà del terreno, la Cassazione ha rinviato ai giudici d'appello la decisione sul risarcimento. Negli altri sei casi i giudici avevano escluso la responsabilità, e la decisione è rimasta ferma. Questi numeri descrivono le liti arrivate in Cassazione e non dicono quante volte un'agenzia sbagli. Riportare i dati alla realtà significa questo: chiamare l'errore con il suo nome, senza farne la regola.

La tutela più efficace resta alla portata di tutti: scegliere un agente iscritto, che lavori con un incarico chiaro e documenti ciò che fa.

TABELLA 8 · L'INDICATORE IN SEI RISPOSTE

DOMANDA	RISPOSTA
Quanti procedimenti sulla casa iscrivono i Tribunali?	144.088 nuovi procedimenti nel 2025 nelle sei voci della tabella 2, il 6,4% del civile
Quanto pesa la mediazione in Cassazione?	La voce mediazione vale il 2,2% dei provvedimenti nelle materie immobiliari nel 2025, fra il 2 e il 3,5% dal 2022; le 33 decisioni individuate sono circa 2 ogni 100 decisioni della Cassazione nelle stesse materie
Di che cosa si discute?	Per tre quarti del compenso; nelle altre risulta una domanda di danni o restituzioni contro l'agente
Quante volte il cliente chiede all'agente danni o restituzioni?	8 decisioni nel 2025, circa 5 ogni 1.000 decisioni della Cassazione nelle materie immobiliari
Con quale esito?	Errore accertato in 2 casi, in uno con il risarcimento rinviato ai giudici d'appello; responsabilità esclusa in 6
Qual è la prima tutela?	Verificare presso la camera di commercio l'iscrizione dell'agenzia e di chi tratta l'affare

«Su mille decisioni della Cassazione nelle materie immobiliari, circa cinque riportano una domanda contro un agente: gli errori esistono, e vanno pesati per quello che sono.»

USEC · UFFICIO STUDI E ANALISI IMMOBILIARI

FONTI · *archivio SentenzeWeb della Corte di cassazione · DG-Stat, dati 2025 · capitoli da 1 a 7*

Nota di metodo

1 · FONTE E PERIMETRO

I conteggi della Corte di cassazione sono eseguiti sull'archivio SentenzeWeb (italgiure.giustizia.it), che pubblica i provvedimenti civili con il testo integrale e assegna a ciascuno una voce di materia. Le interrogazioni sono del 12 ottobre 2026, ripetute il 13 con risultati identici, e riguardano i provvedimenti civili con anno 2025: 35.009, decreti compresi. Le materie immobiliari sono le tredici voci della tabella 9, che riguardano in prevalenza immobili o diritti su immobili: le locazioni riuniscono le tre voci con cui l'archivio le distingue, e sono comprese le varianti con cui l'archivio registra alcune materie nei ricorsi più risalenti, elencate in appendice. Restano fuori le voci miste, che comprendono anche beni e servizi diversi dagli immobili: allargando il perimetro alle sei principali, cioè vendita, appalto privato, opposizione all'esecuzione, espropriazione, comodato e donazione, la quota della mediazione scende all'1,2%, 45 provvedimenti su 3.714.

TABELLA 9 · LE MATERIE IMMOBILIARI NELL'ARCHIVIO DELLA CASSAZIONE, 2025

VOCE	PROVVEDIMENTI	DI CUI DECRETI	SENTENZE E ORDINANZE
Proprietà	600	190	410
Condominio	255	46	209
Distanze	229	30	199
Successioni	223	69	154
Locazioni, tre voci dell'archivio	212	35	177
Servitù	150	64	86
Possesso	134	47	87
Divisione	109	21	88
Comunione	45	9	36
Mediazione	**45**	**19**	**26**
Regolamento di confini	32	12	20
Ipoteca	24	8	16
Trascrizione	13	5	8
Totale	**2.071**	**555**	**1.516**

2 · LETTURA E CLASSIFICAZIONE

I 45 provvedimenti della voce mediazione sono stati letti uno per uno. 19 sono decreti che dichiarano estinto il giudizio: 16 perché il ricorrente, ricevuta la proposta di definizione, non ha chiesto la decisione, 3 per rinuncia; il loro oggetto non risulta dal testo. 4 riguardano affari diversi dalla mediazione immobiliare: compensi per una segnalazione commerciale di forniture d'arredo, azioni di un fallimento su cessioni di quote, la provvigione per la vendita di un'imbarcazione, le provvigioni di un broker assicurativo. 2 non sono verificabili: per uno il testo è in valutazione per l'oscuramento dei dati, e se ne conoscono gli estremi ma non il contenuto, unica deroga dichiarata alla lettura sul testo integrale; l'altro riguarda un'opposizione a precetto senza riferire l'affare da cui nasce il credito. Restano 20 decisioni sulla mediazione immobiliare.

Per trovare le liti sulla mediazione immobiliare classificate sotto altre voci, l'archivio civile del 2025 è stato interrogato per testo, escludendo la voce mediazione, con tre gruppi di termini: i richiami agli artt. 1754, 1755 e 1759 del codice civile e alla legge sulla mediazione, con le espressioni «agente immobiliare», «agenzia immobiliare», «mediatore

immobiliare» e la coppia «mediatore» e «provvigione»; le parole «mediatrice», «intermediazione immobiliare», «mediazione immobiliare», «incarico di mediazione» e «contratto di mediazione»; la parola «provvigione» insieme a «compravendita», «immobile» o «preliminare». Le tre interrogazioni, riportate in appendice nel testo esatto, hanno restituito 153 provvedimenti distinti; letti i passi pertinenti, 13 riguardano liti sulla mediazione immobiliare, e la terza interrogazione non ne ha aggiunto alcuno.

Ogni decisione censita appartiene a uno di due gruppi. Liti sul compenso: si discute della provvigione, di una penale prevista dall'incarico o del compenso di un intermediario. Domande contro l'agente: il provvedimento riferisce una domanda del cliente contro l'agente, di danni o di restituzione, per il modo in cui ha svolto l'incarico, in qualunque grado del giudizio. Se nella stessa lite ricorrono entrambe le cose, prevale la domanda contro l'agente; la sola contestazione difensiva, senza domanda, resta fra le liti sul compenso. Una decisione entra nel censimento solo se dal testo risulta che l'affare riguardava un immobile, compresi i terreni.

3 · LE MISURE

Le quote dell'indicatore hanno basi diverse, e la tabella 10 le mette a confronto con numeratore e denominatore. Per le decisioni della Cassazione il denominatore è formato dalle 1.516 sentenze e ordinanze delle materie immobiliari, tolte le 4 non immobiliari della voce mediazione e aggiunte le 12 decisioni sulla mediazione immobiliare trovate sotto voci esterne al perimetro: 1.524. Esito delle domande contro l'agente: errore accertato in 2 decisioni, responsabilità esclusa in 6, con il dettaglio nella tabella 4.

TABELLA 10 · LE QUOTE DELL'INDICATORE A CONFRONTO, CASSAZIONE 2025

MISURA	NUMERATORE	DENOMINATORE	VALORE
Voce mediazione, decreti compresi	45	2.071 provvedimenti	2,2%
Voce mediazione, senza decreti	26	1.516 sentenze e ordinanze	1,7%
Mediazione immobiliare, decisioni individuate	33	1.524 decisioni	2,2%
Mediazione immobiliare, sola voce mediazione	20	1.512 decisioni	1,3%
Voce mediazione, perimetro largo	45	3.714 provvedimenti	1,2%
Domande contro l'agente	**8**	**1.524 decisioni della Cassazione**	**5,2 ogni 1.000**

Nella serie dal 2022 al 2025 i conteggi comprendono i decreti, molto più numerosi dal 2023: senza i decreti la quota della voce mediazione è del 3,4% nel 2022, del 2,8% nel 2023, del 2,3% nel 2024 e dell'1,7% nel 2025, e la risalita del 2024 non compare.

4 · LIMITI

La Cassazione vede solo le liti arrivate all'ultimo grado, e la probabilità di arrivarci può cambiare da materia a materia secondo il valore in gioco, i costi e la convenienza di un accordo: i confronti descrivono la composizione dei provvedimenti dell'archivio, non la frequenza delle liti o degli errori. I numeri annui sono piccoli: con appena 8 domande contro l'agente, ogni decisione in più o in meno sposta la misura di circa 0,7 ogni 1.000 decisioni della Cassazione nelle materie immobiliari, e nove delle 33 decisioni portano la stessa data di deposito. La ricerca testuale può non trovare decisioni che non usano nessuno dei termini cercati, e i 19 decreti chiudono giudizi il cui oggetto non risulta dal testo: le 8 decisioni vanno quindi lette come un minimo, e non comprendono le critiche al lavoro dell'agente sollevate nelle liti sul compenso senza una domanda di danni o di restituzione. Le voci diverse dalla mediazione sono usate come le assegna l'archivio, senza rileggere i singoli provvedimenti; successioni, divisione e comunione possono riguardare anche beni diversi dagli immobili.

5 · COME RIPETERE IL CONTO

Chiunque può ripetere i conteggi e le ricerche sull'archivio SentenzeWeb con le interrogazioni riportate nel testo esatto in appendice, e ricontrollare la classificazione sui provvedimenti elencati nell'allegato. In date diverse le stesse interrogazioni possono restituire numeri leggermente diversi, perché l'archivio si aggiorna.

Allegato · I provvedimenti del 2025 esaminati

Le 33 decisioni sulla mediazione immobiliare, in ordine di numero. La voce è quella assegnata dall'archivio; l'esito riguarda il giudizio di cassazione e, per le domande contro l'agente, la sua responsabilità.

TABELLA 11 · LE 33 DECISIONI DEL 2025 SULLA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

DECISIONE	VOCE	OGGETTO	ESITO
Cass. n. 1476/2025 Sez. II, ord.	Vendita	**Contro l'agente** · Il venditore accusa di dolo il mediatore, socio della società acquirente, e ne chiede la condanna	Domande verso il mediatore respinte nei gradi precedenti, non più in discussione in Cassazione
Cass. n. 5287/2025 Sez. I, ord.	Società di persone	**Compenso** · Regolamento di competenza nella lite sul compenso per una vendita immobiliare; esclusa la qualità di consumatore del cliente	Ricorso del cliente respinto: competente il giudice indicato nell'incarico
Cass. n. 6283/2025 Sez. III, ord.	Contratti e obbligazioni in genere	**Compenso** · Provvigione chiesta da un intermediario non iscritto per la vendita di un immobile; condanna a restituire il primo acconto	Ricorso dell'intermediario respinto; resta la condanna a restituire l'acconto
Cass. n. 6438/2025 Sez. III, ord.	Responsabilità professionisti	**Contro l'agente** · L'acquirente chiede i danni all'agenzia per non aver verificato che il costruttore avesse pagato il terreno	Responsabilità esclusa; ricorso dell'acquirente respinto
Cass. n. 8046/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Saldo della provvigione per la vendita di un terreno edificabile; eccepite la prescrizione e la mancanza di apporto causale	Ricorso della cliente respinto
Cass. n. 8086/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per l'acquisto di un immobile; prescrizione annuale	Ricorsi degli agenti respinti: credito prescritto
Cass. n. 9394/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per una compravendita; contestata l'iscrizione del legale rappresentante della società di mediazione	Ricorso della società di mediazione accolto, con rinvio
Cass. n. 9395/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Contro l'agente** · Le acquirenti chiedono la restituzione della provvigione e i danni per un'ipoteca non comunicata	Errore accertato: l'agente deve restituire la provvigione di 4.500 euro
Cass. n. 9396/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per la vendita di un immobile; prova dell'apporto causale	Ricorso del cliente respinto
Cass. n. 9414/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione chiesta a venditrice e acquirente; nesso causale dopo trattative interrotte	Ricorso dell'acquirente accolto, con rinvio
Cass. n. 9418/2025 Sez. II, ord.	Contratto d'opera	**Compenso** · Compenso per la ricerca di investitori interessati a terreni destinati a un centro commerciale	Ricorso del richiedente respinto
Cass. n. 9431/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per un immobile in costruzione; garanzia fideiussoria del costruttore	Ricorso del cliente accolto, con rinvio
Cass. n. 9433/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per una vendita conclusa dopo la revoca dell'incarico	Ricorso dei clienti respinto
Cass. n. 9434/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per la vendita di un immobile; eccepita la vessatorietà di clausole del modulo dell'agenzia	Ricorso del cliente accolto, con rinvio: le clausole vanno esaminate d'ufficio

DECISIONE	VOCE	OGGETTO	ESITO
Cass. n. 9435/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per un immobile commerciale; affare sottoposto a condizione sospensiva	Ricorso della società venditrice accolto, con rinvio
Cass. n. 9969/2025 Sez. III, ord.	Responsabilità civile generale	**Contro l'agente** · L'acquirente chiede i danni all'agenzia, che non l'aveva informata che il terreno non era del costruttore	Responsabilità affermata in linea di principio; rinvio sulla condanna insieme al venditore
Cass. n. 10500/2025 Sez. II, sent.	Proprietà	**Compenso** · Provvigione chiesta al confinante che ha esercitato la prelazione agraria	Ricorso accolto e domanda di provvigione respinta nel merito
Cass. n. 10660/2025 Sez. III, ord.	Revocatoria ordinaria	**Compenso** · Revocatoria fondata sul credito di provvigione di un intermediario non iscritto	Ricorso dell'intermediario respinto
Cass. n. 11242/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Penale per il recesso anticipato da un incarico in esclusiva	Ricorso del cliente respinto
Cass. n. 12629/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per un acquisto in una procedura fallimentare competitiva	Ricorso dell'agenzia respinto
Cass. n. 14036/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione chiesta con decreto ingiuntivo; sospensione del giudizio davanti al Giudice di pace	Ricorso dell'agente accolto: il giudizio prosegue
Cass. n. 18499/2025 Sez. II, ord.	Vendita	**Contro l'agente** · Gli acquirenti chiedono i danni al venditore e all'agenzia per vizi dell'appartamento non comunicati	Responsabilità dell'agenzia esclusa; ricorso degli acquirenti respinto
Cass. n. 23592/2025 Sez. II, sent.	Vendita	**Contro l'agente** · Recesso dal preliminare per una sanatoria incompleta; l'acquirente chiede i danni anche all'agenzia	Negligenza dell'agenzia esclusa in primo grado; in Cassazione la lite resta fra venditore e acquirente
Cass. n. 23638/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Contro l'agente** · Provvigione chiesta dall'agente; la proprietaria gli chiede a sua volta danni e restituzioni	Responsabilità esclusa in primo grado; ricorso dell'agente sulla provvigione respinto
Cass. n. 25892/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per la vendita di una tenuta agricola; estinzione del giudizio di rinvio	Ricorso dell'agente accolto, con rinvio
Cass. n. 27050/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Penale per la violazione dell'esclusiva; contratto non perfezionato	Ricorso dell'agenzia respinto
Cass. n. 27820/2025 Sez. II, ord.	Vendita	**Compenso** · Provvigione per un affare non concluso: le volontà di venditrice e acquirente non si erano incontrate	Ricorso dell'agenzia respinto
Cass. n. 27959/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione chiesta alla coltivatrice che ha esercitato la prelazione agraria	Ricorso della coltivatrice accolto, con rinvio
Cass. n. 31594/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione pagata in corso di causa; spese di lite e condizione apposta all'affare	Ricorso delle clienti accolto sulle spese, con rinvio
Cass. n. 31857/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Compenso per una mediazione non conclusa; nullità della notifica dell'atto introduttivo	Ricorso dell'agente respinto
Cass. n. 32264/2025 Sez. II, ord.	Contratto d'opera	**Contro l'agente** · Il venditore chiede i danni all'agenzia per difformità urbanistiche non comunicate	Responsabilità esclusa; ricorso del venditore respinto
Cass. n. 33018/2025 Sez. II, ord.	Lavoro autonomo	**Compenso** · Compenso chiesto da un professionista non iscritto per l'acquisto di un immobile all'estero	Ricorso del professionista respinto
Cass. n. 34218/2025 Sez. II, ord.	Mediazione	**Compenso** · Provvigione per un preliminare di vendita; violazione degli obblighi informativi esclusa in appello	Ricorso della cliente respinto

Gli altri provvedimenti della voce mediazione, tutti del 2025. Decreti di estinzione: nn. 1737, 1742, 2902, 7576, 7744, 9108, 10115, 14332, 18992, 20810, 26234, 27314, 27608, 28251, 30246, 31797, 31816, 33093, 33229. Affari diversi dalla mediazione immobiliare: nn. 1004, 23204, 23439, 25493. Non verificabili: nn. 22655, 24217.

Appendice · Le interrogazioni dell'archivio

L'appendice riporta nel testo esatto le interrogazioni da cui derivano i conteggi e la ricerca testuale, perché chiunque possa ripeterle. L'archivio è SentenzeWeb della Corte di cassazione (italgiure.giustizia.it), interrogato attraverso il servizio di ricerca che alimenta le sue pagine (sn-collection) e nella sintassi di quel servizio: `kind:"snciv"` seleziona i provvedimenti civili, `anno` l'anno del provvedimento, `materia` la voce di materia, `ocr` il testo del provvedimento e `id` il suo identificativo; il segno meno esclude, le virgolette cercano l'espressione esatta. Le interrogazioni sono state eseguite il 12 ottobre 2026 e ripetute il 13 ottobre 2026 con risultati identici.

CONTEGGI PER VOCE E PER ANNO

Per ciascun anno si interroga `kind:"snciv" AND anno:"AAAA"` e si scaricano, in pagine da 10.000 record ordinate per identificativo, i campi id, materia e tipoprov di tutti i provvedimenti; le voci si contano sull'etichetta esatta del campo materia, i decreti sul campo tipoprov. La tabella 12 attribuisce alle tredici voci delle materie immobiliari le 21 etichette dell'archivio: quelle con l'asterisco sono le varianti dei ricorsi più risalenti, e una compare in alcuni anni con uno spazio finale.

TABELLA 12 · LE MATERIE IMMOBILIARI ANNO PER ANNO, DECRETI COMPRESI

VOCE ED ETICHETTE DELL'ARCHIVIO	2022	2023	2024	2025
Proprietà PROPRIETA'	577	992	739	600
Condominio CONDOMINIO	266	208	196	255
Distanze DISTANZE	127	139	183	229
Successioni SUCCESSIONI · *SUCCESSIONI	167	236	246	223
Locazioni LOCAZIONE USO DIVERSO · LOCAZIONE ABITATIVA · LOCAZIONE ABITATIVA ENTE PUBBLICO PRELAZIONE	217	358	286	212
Servitù SERVITU'	136	397	292	150
Possesso POSSESSO · *POSSESSO E ISTITUTI AFFINI	109	255	143	134
Divisione DIVISIONE · *DIVISIONE	66	104	92	109
Comunione COMUNIONE · "COMUNIONE " · *COMUNIONE E CONDOMINIO	45	34	48	45
Mediazione MEDIAZIONE	**65**	**69**	**65**	**45**
Regolamento di confini REGOLAMENTO CONFINI	92	75	41	32
Ipoteca IPOTECA	18	17	49	24
Trascrizione TRASCRIZIONE · *TRASCRIZIONE	12	20	22	13
Materie immobiliari	**1.897**	**2.904**	**2.402**	**2.071**
di cui decreti	90	734	675	555
Voce mediazione, di cui decreti	3	9	26	19
Tutti i provvedimenti civili	38.185	36.607	35.277	35.009

Per il perimetro largo della nota di metodo si aggiungono nel 2025 le etichette VENDITA (629), APPALTO PRIVATO (365), OPPOSIZIONE ESECUZIONE (413), ESPROPRIAZIONE (164), COMODATO (32) e DONAZIONE (40): 1.643 provvedimenti, 3.714 con le materie immobiliari. Restano fuori le etichette che hanno le stesse radici ma riguardano tributi o beni mobili, come IPOTECARIA CATASTALE, SUCCESSIONE DONAZIONI TRIBUTI, IMPOSTA DI SUCCESSIONE e LOCAZIONE MOBILIARE.

RICERCA TESTUALE, ANNO 2025

Le tre ricerche condividono il filtro `kind:"snciv" AND anno:"2025" AND -materia:"MEDIAZIONE"`, che seleziona i provvedimenti civili del 2025 escludendo i 45 già classificati alla voce mediazione (`kind:"snciv" AND anno:"2025" AND materia:"MEDIAZIONE"`). La tabella 13 riporta ciò che ciascuna ricerca aggiunge al filtro, i risultati e i provvedimenti nuovi rispetto alle ricerche precedenti.

TABELLA 13 · LE TRE RICERCHE TESTUALI E I LORO RISULTATI, 2025

RICERCA	TESTO AGGIUNTO AL FILTRO COMUNE	RISULTATI	NUOVI
Prima	`AND (ocr:"1754" OR ocr:"1755" OR ocr:"1759" OR ocr:"39/1989" OR ocr:"agente immobiliare" OR ocr:"agenzia immobiliare" OR ocr:"mediatore immobiliare" OR (ocr:"mediatore" AND ocr:"provvigione"))`	94	94
Seconda	`AND (ocr:"mediatrice" OR ocr:"intermediazione immobiliare" OR ocr:"mediazione immobiliare" OR ocr:"incarico di mediazione" OR ocr:"contratto di mediazione")`	40	29
Terza	`AND ocr:"provvigione" AND (ocr:"compravendita" OR ocr:"immobile" OR ocr:"preliminare")`	46	30
Totale	**Risultati e provvedimenti distinti, tolti i doppioni sull'identificativo id**	**180**	**153**

Tolti i doppioni, riconosciuti dall'identificativo id, i 180 risultati sono 153 provvedimenti distinti. Letti i passi pertinenti, 13 riguardano liti sulla mediazione immobiliare (tabella 14): 12 sono fra i risultati della prima ricerca e una è stata aggiunta dalla seconda; la terza ne ha restituite 9, tutte già trovate. Gli altri 140 non riguardano, secondo il criterio della nota di metodo, una lite sulla mediazione di un immobile: 63 sono della sezione tributaria, 26 della terza sezione civile, 21 della seconda, 14 della sezione lavoro, 13 della prima e 3 delle Sezioni Unite. L'elenco dei 153 identificativi, con le ricerche che li hanno restituiti, è conservato dall'Ufficio Studi USEC.

TABELLA 14 · LE 13 DECISIONI TROVATE CON LA RICERCA TESTUALE

DECISIONE	VOCE DELL'ARCHIVIO	PRIMA	SECONDA	TERZA
Cass. n. 1476/2025	Vendita	sì		sì
Cass. n. 5287/2025	Società di persone		sì	sì
Cass. n. 6283/2025	Contratti e obbligazioni in genere	sì	sì	sì
Cass. n. 6438/2025	Responsabilità professionisti	sì		
Cass. n. 9418/2025	Contratto d'opera	sì	sì	sì
Cass. n. 9969/2025	Responsabilità civile generale	sì	sì	
Cass. n. 10500/2025	Proprietà	sì		sì
Cass. n. 10660/2025	Revocatoria ordinaria	sì		sì
Cass. n. 18499/2025	Vendita	sì	sì	
Cass. n. 23592/2025	Vendita	sì		
Cass. n. 27820/2025	Vendita	sì	sì	sì
Cass. n. 32264/2025	Contratto d'opera	sì	sì	sì
Cass. n. 33018/2025	Lavoro autonomo	sì	sì	sì

Fonti

DATI STATISTICI E ARCHIVI

Corte di cassazione, archivio SentenzeWeb (italgiure.giustizia.it): conteggi dei provvedimenti civili per anno e per voce di materia, anni dal 2022 al 2025, e testi integrali dei provvedimenti con anno 2025, consultati il 12 e il 13 ottobre 2026. Ministero della giustizia, Direzione generale di statistica e analisi organizzativa: Flussi_Civile_TOCA_dati.csv (Tribunali, anno 2025), file aggiornato all'8 luglio 2026 e riscontrato il 13 ottobre 2026; relazione statistica sulla mediazione civile dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025, file aggiornato al 5 marzo 2026. Elenco dei codici oggetto pubblicato da un ufficio giudiziario di Bologna, consultato il 7 ottobre 2026. Quote, classificazione dei provvedimenti e indicatore sono elaborazioni USEC.

NORME

Codice civile (R.D. 16 marzo 1942, n. 262, con esecuzione dal 21 aprile 1942), artt. 1219, 1292, 1754, 1755, 1757, 1759, 2055, 2188, 2935, 2941, n. 8, 2943, 2945 e 2950. L. 3 febbraio 1989, n. 39, artt. 3, 5, 6 e 8. D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, art. 73. D.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581, art. 23. D.M. 26 ottobre 2011 del Ministero dello sviluppo economico, sull'iscrizione dei mediatori nel registro delle imprese e nel REA, artt. 3, 5 e 8, nel testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, del 13 gennaio 2012. D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, artt. 1 e 5. D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del consumo), artt. 18, 22, 23 e 27. Codice penale, art. 348, richiamato dall'art. 8 della L. 39/1989. Regolamento (UE) 2024/1689, art. 50, paragrafo 4, applicabile dal 2 agosto 2026, richiamato nella Scheda. Testi di legge nazionali letti su normattiva.it con vigenza al 13 ottobre 2026. Verifica per articolo nella banca dati della Corte costituzionale: per le disposizioni di legge applicate, nel testo vigente al 13 ottobre 2026, non risultano pronunce di illegittimità costituzionale.

GIURISPRUDENZA

Le decisioni del 2025 sulla mediazione immobiliare e gli altri provvedimenti della voce mediazione sono elencati nell'allegato. Le altre decisioni citate: Cass. civ., Sez. II, ord. n. 11127 del 6 aprile 2022. Cass. civ., Sez. Un., sent. n. 13143 del 27 aprile 2022. Cass. civ., Sez. II, ord. n. 17396 del 30 maggio 2022. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 28174 del 28 settembre 2022. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 4019 del 9 febbraio 2023. Cass. civ., Sez. II, ord. n. 11371 del 2 maggio 2023. Cass. civ., Sez. II, ord. n. 24721 del 17 agosto 2023. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 31431 del 13 novembre 2023. Cass. civ., Sez. II, ord. n. 538 dell'8 gennaio 2024. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 2389 del 24 gennaio 2024. Cass. civ., Sez. II, ord. n. 5963 del 5 marzo 2024. Cass. civ., Sez. II, ord. n. 33183 del 18 dicembre 2024. Cass. civ., Sez. I, ord. n. 28936 del 2 novembre 2025. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 1238 del 20 gennaio 2026. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 13315 dell'8 maggio 2026. Le date sono quelle di deposito indicate dall'archivio; i testi integrali delle decisioni citate sono pubblicati su italgiure.giustizia.it, servizio SentenzeWeb, dove sono stati riscontrati il 13 ottobre 2026.

PUBBLICAZIONI USEC COLLEGATE

Quaderni N.28 e N.34.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale e non sostituisce l'avvocato sul caso concreto. I dati sono quelli pubblicati alla chiusura redazionale del 13 ottobre 2026 e possono essere aggiornati dalle fonti; le norme vanno verificate su normattiva.it, la giurisprudenza su italgiure.giustizia.it. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte.

Quaderni USEC · N.42 · Versione 2.4 · Edizione di novembre 2026 · Chiusura redazionale: 13 ottobre 2026 · Dati della giustizia civile aggiornati all'anno 2025.