

Mediatore, perimetro ampio per il diritto al compenso

DIRITTO CIVILE

Non serve la forma scritta ma solo il rapporto causa-effetto con l'affare

Il professionista non deve essere presente in tutte le fasi della trattativa

Antonino Porracciolo

Perché scatti il diritto alla provvigione basta che la parte abbia accettato l'attività del mediatore anche se l'incarico non è stato conferito per iscritto. Non è inoltre necessaria la presenza in tutte le fasi della trattativa a patto che, però, la sua opera sia stata indispensabile per la conclusione dell'affare. Ma attenzione al lasso di tempo tra il mandato e il raggiungimento dell'accordo: se troppo lungo potrebbe mettere in discussione il rapporto causa-effetto.

Il primo comma dell'articolo 1755 del Codice civile, intitolato «Provvigione», disciplina il compenso dovuto al soggetto che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse

da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza (articolo 1754 dello stesso Codice).

Ma quando si può ritenere che l'opera del mediatore sia stata decisiva per la firma dell'accordo? E quali sono le parti obbligate al pagamento della provvigione? A questi e ad altri quesiti hanno risposto i giudici, pervenendo a conclusioni ormai consolidate nella giurisprudenza di legittimità e di merito.

Il nesso di causalità

È stato chiarito, innanzitutto, che il diritto alla provvigione nasce quando la conclusione dell'affare sia in rapporto, secondo i principi della causalità adeguata, con l'attività di mediazione: è sufficiente, cioè, che l'opera del professionista costituisca l'antecedente indispensabile perché si arrivi, anche attraverso momenti e vicende successive, alla conclusione dell'affare, mentre non è necessario che il mediatore sia presente in tutte le fasi delle trattative fino alla stipula del negozio. Così, con l'ordinanza 869/2018, la Cassazione ha affermato che l'intervento di un secondo professionista non interrompe, di per sé, il nesso di causalità tra l'attività del primo mediatore e la conclusione del contratto, se eventuali

variazioni oggettive e soggettive non incidano sull'identità dell'affare.

Attenzione, però: se passa molto tempo tra il primo incontro delle parti e il momento della firma del contratto, può essere difficile, per il mediatore, dimostrare che l'affare è stato concluso grazie al suo intervento. Lo ha escluso, infatti, il Tribunale di Messina (ordinanza dello scorso 6 aprile), in un caso in cui erano trascorsi cinque anni tra il conferimento del mandato e la conclusione di una locazione. Troppi, secondo il giudice siciliano, per potersi affermare un rapporto di causa-effetto tra i due contratti, soprattutto perché nel tempo il potenziale conduttore aveva usufruito di un diverso rapporto locatizio con un altro proprietario.

Chi deve pagare

Il mediatore può domandare la provvigione alle parti che gli hanno affidato l'incarico e poi sono entrate in trattativa. Può capitare che una parte agisca non per conto proprio, ma nell'interesse di un terzo. Per questa ipotesi (tutt'altro che infrequente), è tenuto al pagamento del compenso il rappresentante, ma solo se il rappresentante abbia dichiarato fin dall'inizio di agire in nome e per conto di un'altra persona (Cassazione, ordinanza 11655/2018).

Altrimenti paga il rappresentante.

Peraltro, il diritto al compenso non richiede necessariamente il preventivo conferimento scritto dell'incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, essendo sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore. Così la Cassazione, con l'ordinanza 11656/2018, ha ritenuto obbligati i venditori che avevano riconosciuto l'opera di mediazione di un professionista, pur limitandola alla stipula del preliminare e senza aver siglato un atto scritto.

L'«affare»

Il diritto alla provvigione nasce dalla conclusione dell'«affare». Il Codice usa dunque un termine («affare») generico e atecnico, che va riferito a qualunque operazione economica idonea a creare un rapporto obbligatorio tra le parti, e quindi «un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno» (Cassazione, sentenza 22000/2007). Dunque, ha diritto alla provvigione il mediatore se le parti stipulano un preliminare di preliminare, cioè un accordo con il quale ci si obbliga a concludere un successivo contratto che preveda effetti solo obbligatori (Cassazione, sentenza 923/2017).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE INDICAZIONI DELLA GIURISPRUDENZA

NECESSARIO IL LEGAME PRESTAZIONE-ACCORDO

No alla provvigione quando una prima fase delle trattative avviate con l'intervento di un mediatore sia negativa, e la conclusione dell'affare, cui le parti sono poi pervenute, sia indipendente dall'intervento del mediatore che le aveva poste in contatto.

Cassazione, sentenza 1120/2015

TRATTATIVA FRA SOCIETÀ AVVIATA IN VIA INFORMALE

Se l'affare è concluso tra società, il mediatore ha diritto alla provvigione anche se la «messa in relazione» è inizialmente intervenuta tra soggetti che, sebbene sprovvisti di poteri di rappresentanza, abbiano intrapreso le trattative nell'interesse delle persone giuridiche.

Cassazione, sentenza 25851/2014

NON RIENTRA FRA LE SPESE DEL CONTRATTO DI VENDITA

La provvigione non rientra tra le spese del contratto di compravendita a carico del compratore (articolo 1475 del Codice civile): essa scaturisce dal rapporto di mediazione, da cui derivano (per il mediatore) diritti verso ciascuna parte che ha concluso l'affare.

Cassazione, sentenza 14899/2011

LA COLLABORAZIONE «DIVIDE» IL CORRISPETTIVO

Il diritto alla divisione della provvigione tra più mediatori sorge (articolo 1758 del Codice civile) solo quando essi abbiano cooperato di comune intesa, o autonomamente ma giovandosi l'uno dell'attività espletata dall'altro, alla conclusione dell'affare.

Cassazione, sentenza 16157/2010