CHI PAGA QUESTO POVERO MEDIATORE?

IL MEDIATORE IMMOBILIARE E IL SUO COMPENSO

- Avv. Gianluigi Pagani
- Dott. Federico Brion

CHI È UN «MEDIATORE»?

«È MEDIATORE COLUI 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, DI DIPENDENZA O DI RAPPRESENTANZA» ART. 1753 C.C.

LA PROVVIGIONE

ART. 1755 C.C. :
«IL MEDIATORE HA DIRITTO ALLA PROVVIGIONE DA CIASCUNA DELLE PARTI, SE L'AFFARE È CONCLUSO PER EFFETTO DEL SUO INTERVENTO.
LA MISURA DELLA PROVVIGIONE E LA PROPORZIONE IN CUI QUESTA DEVE GRAVARE SU CIASCUNA DELLE PARTI, IN MANCANZA DI PATTO, DI TARIFFE PROFESSIONALI O DI USI, SONO DETERMINATE DAL GIUDICE SECONDO EQUITÀ»

MEDIAZIONE ORDINARIA O TIPICA

GLI ELEMENTI ESSENZIALI RICAVABILI DAI DATI NORMATIVI SONO

SUL PIANO STRUTTURALE:

- ONEROSITÀ
- SUBORDINAZIONE DELLA PROVVIGIONE ALLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE
- LIBERTÀ PER IL MEDIATORE DI ATTIVARSI O MENO
- AUTONOMIA E INDIPENDENZA DEL MEDIATORE

SUL PIANO FUNZIONALE:

- SVOLGIMENTO DI UN'ATTIVITÀ MIRANTE A METTERE DUE O PIÙ PARTI IN RELAZIONE, AL FINE DI CONCLUDERE UN AFFARE

MEDIAZIONE ATIPICA O NEGOZIALE

«FONDATA SU DI UN CONTRATTO A PRESTAZIONI CORRISPETTIVE, CON RIGUARDO AD UNA SOLTANTO DELLE PARTI INTERESSATE»

RICORRE NEL CASO IN CUI UNA PARTE, VOLENDO CONCLUDERE UN AFFARE, INCARICHI ALTRI DI SVOLGERE UN'ATTIVITÀ INTESA ALLA RICERCA DI UNA PERSONA INTERESSATA ALLA CONCLUSIONE DEL MEDESIMO AFFARE A DETERMINATE E PRESTABILITE CONDIZIONI

(CASS. CIV. N. 4745/2014 - 12961/2014)

APP. PERUGIA 27.06.1985

DEVE INQUADRARSI NELLO SCHEMA DELLA MEDIAZIONE

IL RAPPORTO CHE ABBIA I SEGUENTI CARATTERI:

1) SPONTANEITÀ DELL'INTERVENTO DEL MEDIATORE E DELLE PRESTAZIONI DA LUI RESE;

2) MATERIALITÀ DELL'INTERPOSIZIONE DEL MEDIATORE CHE HA POSTO IN ESSERE UN'ATTIVITÀ COMPRENSIVA SIA DELLA MESSA IN RELAZIONE DELLE PARTI CON L'INDICAZIONE DELLE PERSONE CONTRAENTI, DEI TERMINI E DELLA NATURA DELL'AFFARE, SIA DI UN'ATTIVITÀ DI TRAMITE DELLA VOLONTÀ DELLE PARTI STESSE, CIOÈ DI UN'ATTIVITÀ DI NUNCIUS CHE RIENTRA NELLA FUNZIONE TIPICA DELLA MEDIAZIONE;

3) ACCETTAZIONE IMPLICITA, DA PARTE DEI SOGGETTI DEL CONTRATTO MEDIATO, DEL RISULTATO DELL'ATTIVITÀ SVOLTA DAL MEDIATORE

CASS. CIV. SEZ. II ORD., 30-10-2019, N. 27921

«IL CONFERIMENTO AD UN MEDIATORE PROFESSIONALE DELL'INCARICO DI REPERIRE UN ACQUIRENTE OD UN VENDITORE DI UN IMMOBILE DÀ VITA AD UN CONTRATTO DI MANDATO (COSIDDETTA MEDIAZIONE ATIPICA) E NON DI MEDIAZIONE, ESSENDO QUEST'ULTIMA INCOMPATIBILE CON QUALSIASI VINCOLO TRA IL MEDIATORE E LE PARTI»

MEDIATORE

COLUI 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, DI DIPENDENZA O DI RAPPRESENTANZA

- IMPARZIALITÀ
- RAPPORTO DI ASSENZA DI RAPPORTO DI COLLABORAZIONE
- TERZIETÀ
- PROVVIGIONE DA VENDITORE + ACQUIRENTE

MANDATARIO

COLLABORATORE OCCASIONALE LA CUI ATTIVITÀ PROMOZIONALE È NORMALMENTE ATTUATIVA DEL RAPPORTO INTERCORRENTE CON IL PREPONENTE, DAL QUALE SOLTANTO PUÒ PRETENDERE IL PAGAMENTO DELLA PROVVIGIONE

SVOLGE UN'ATTIVITÀ:

- NELL'INTERESSE DI UNA SOLA PARTE
- CARATTERIZZATA DAL RAPPORTO DI COLLABORAZIONE
- NELL'ESCLUSIVO INTERESSE DEL PREPONENTE/MANDANTE – SULLA BASE DI UN MANDATO

L’INCOMPATIBILITÀ TRA LA **MEDIAZIONE** E IL **RAPPORTO DI RAPPRESENTANZA** RISIEDE **NELL'IMPOSSIBILITÀ DI CONFIGURARE UN'ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE DA PARTE DI CHI, AVENDO VESTE DI RAPPRESENTANTE, È LEGITTIMATO A CONCLUDERE DIRETTAMENTE IL CONTRATTO**: NON POTREBBE LO STESSO SOGGETTO, NELLA DOPPIA VESTE DI MEDIATORE E RAPPRESENTANTE, SEGNALARE A SE STESSO L'AFFARE O CONVINCERE SE STESSO A CONCLUDERLO.

SOLO QUANDO L'AFFARE SIA STATO CONCLUSO E IL RAPPORTO DI MEDIAZIONE SI SIA ESTINTO, VIENE MENO L'INCOMPATIBILITÀ DELLE POSIZIONI: CHI HA SVOLTO ATTIVITÀ DI MEDIATORE PUÒ ESSERE INCARICATO DA UNA DELLE PARTI DI RAPPRESENTARLA NEGLI ATTI RELATIVI ALL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO CONCLUSO CON IL SUO INTERVENTO.

MEDIATORE COME «AGENTE IMMOBILIARE» 1754 C.C.

CONTRO

CONTRATTO DI AGENZIA COME «AGENTE DI COMMERCIO» 1742 C.C.

LA DOTTRINA PREVALENTE, QUINDI, DISTINGUE LA FIGURA DELL'AGENTE DA QUELLA DEL MEDIATORE SULLA BASE DEI SEGUENTI ELEMENTI:

1) IL CARATTERE CONTINUATIVO E DURATURO DELL'ATTIVITÀ SVOLTA DALL'AGENTE; 2) L'AFFIDAMENTO DELL'INCARICO ALL'AGENTE IN UNA DETERMINATA ZONA; 3) L'OBBLIGO DELL'AGENTE A PROMUOVERE AFFARI A FRONTE DELLA LIBERTÀ CON CUI IL MEDIATORE PRESTA LA PROPRIA OPERA.

LA DIFFERENZA TRA LA MEDIAZIONE E L'AGENZIA CONSISTE NEL FATTO CHE L'INCARICO DI **MEDIAZIONE** RIGUARDA UN **SINGOLO AFFARE**, MENTRE **L'INCARICO DI AGENZIA** RIGUARDA **UN NUMERO INDEFINITO DI PRESTAZIONI** DELLA STESSA SPECIE DA SVOLGERE IN UNA DETERMINATA ZONA, DERIVANDO DALLA STABILITÀ DELL'INCARICO NELL'AMBITO DI TALE ZONA L'ESCLUSIVA A VANTAGGIO DELL'AGENTE E L'OBBLIGO DEL PREPONENTE DI CORRISPONDERE LE PROVVIGIONI ANCHE PER GLI AFFARI DA LUI CONCLUSI DIRETTAMENTE.

MENTRE IL MEDIATORE AGISCE IN POSIZIONE DI TERZIETÀ RISPETTO ALLE PARTI CHE METTE IN CONTATTO, L'AGENTE DI COMMERCIO SVOLGE UNA COLLABORAZIONE ABITUALE E PROFESSIONALE (CASS. 13636/2004).

MEDIATORE VS MANDATARIO

L'ATTIVITÀ DEL MANDATARIO È CARATTERIZZATA DAL COMPIMENTO DI ATTI GIURIDICI, DIVERSAMENTE DA QUELLA DEL MEDIATORE CHE CONSISTE IN UNA COOPERAZIONE MATERIALE: IL MEDIATORE È COLUI 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, DI DIPENDENZA, O DI RAPPRESENTANZA, AVENDO DIRITTO ALLA PROVVIGIONE SOLO SE IL CONTRATTO È CONCLUSO. IL MANDATARIO, VICEVERSA, SI OBBLIGA A COMPIERE UNO O PIÙ ATTI GIURIDICI PER CONTO DELL'ALTRA PARTE, È TENUTO A CURARE L'ESECUZIONE DELL'INCARICO ED ACQUISTA IL DIRITTO AL COMPENSO INDIPENDENTEMENTE DAL RAGGIUNGIMENTO DEL RISULTATO (BATTELLI, *SULLA DIFFERENZA TRA MANDATO E MEDIAZIONE*, IN *CONTR*., 2005, 8-9, 770).

MEDIATORE 1754 C.C. VS MANDATARIO 1703 C.C.

IL CONFERIMENTO A UN MEDIATORE PROFESSIONALE DELL'INCARICO DI REPERIRE UN ACQUIRENTE O UN VENDITORE DI UN IMMOBILE DÀ VITA A UN CONTRATTO DI MANDATO E NON DI MEDIAZIONE, ESSENDO QUEST'ULTIMA INCOMPATIBILE CON QUALSIASI VINCOLO TRA IL MEDIATORE E LE PARTI (CASS., ORD., 27921/2019);

DA CIÒ CONSEGUE CHE NELL'IPOTESI SUDDETTA IL C.D. "MEDIATORE RECTIUS MANDATARIO": (A) HA L'OBBLIGO, E NON LA FACOLTÀ, DI ATTIVARSI PER LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE; (B) PUÒ PRETENDERE LA PROVVIGIONE DALLA SOLA PARTE CHE GLI HA CONFERITO L'INCARICO; (C) È TENUTO, QUANDO IL MANDANTE SIA UN CONSUMATORE, AL RISPETTO DELLA NORMATIVA SUI CONTRATTI DI CONSUMO DI CUI AL D. LGS. N. 206 DEL 2005; (D) NEL CASO DI INADEMPIMENTO DEI PROPRI OBBLIGHI, RISPONDE A TITOLO CONTRATTUALE NEI CONFRONTI DELLA PARTE DALLA QUALE HA RICEVUTO L'INCARICO, E A TITOLO AQUILIANO (È LA RESPONSABILITÀ CIVILE CHE SORGE IN CONSEGUENZA DEL COMPIMENTO DI UN FATTO ILLECITO, DOLOSO O COLPOSO, CHE CAGIONI AD ALTRI UN INGIUSTO DANNO -ART. 2043 DEL C.C.). NEI CONFRONTI DELL'ALTRA PARTE (CASS. 16382/2009).

LA GIURISPRUDENZA CHE HA RIPETUTAMENTE AFFERMATO CHE **IL MANDATO E LA MEDIAZIONE** SI DIFFERENZIANO AVENDO RIGUARDO SIA ALLA STRUTTURA DEI RISPETTIVI RAPPORTI SIA ALLA NATURA DELL'ATTIVITÀ ESPLICATA. GLI ASPETTI DIFFERENZIALI SONO COSTITUITI:

1) DALL'OBBLIGO GIURIDICO DI **CURARE L'ESECUZIONE DELL'INCARICO**, PROPRIO DEL MANDATO, A FRONTE DELL'ONERE CHE GRAVA SUL MEDIATORE DI **METTERE IN RELAZIONE** LE PARTI (C. 4032/1988)

2) DAL **COMPIMENTO DI ATTI GIURIDICI**, TIPICO DEL MANDATO, A FRONTE DELLO SVOLGIMENTO DI **UN'ATTIVITÀ MATERIALE PROPRIA DELLA MEDIAZIONE**;

3) DALLA **INDIPENDENZA, IMPARZIALITÀ E NEUTRALITÀ** PROPRIA DELLA MEDIAZIONE;

4) **DAL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE** CHE PER IL MEDIATORE SORGE SOLO SE L'AFFARE È CONCLUSO, MENTRE NEL MANDATO IL COMPENSO È DOVUTO INDIPENDENTEMENTE DAL RISULTATO RAGGIUNTO (**C. 482/2019; C. 7251/2005;** C. 9380/2002; C. 1719/1998; C. 6384/1993; C. 4082/1988; C. 4032/1988).

CASSAZ. 482 DEL 2019

- IL CONFERIMENTO DI UN INCARICO PER LA RICERCA DI UNA PERSONA INTERESSATA ALLA CONCLUSIONE DI UN AFFARE A DETERMINATE CONDIZIONI PRESTABILITE DÀ LUOGO A UN MANDATO ...IN TAL CASO, L'INCARICATO HA L'OBBLIGO E NON LA FACOLTÀ DI ATTIVARSI PER LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE E PUÒ PRETENDERE IL PAGAMENTO DELLA PROVVIGIONE DALLA SOLA PARTE CHE GLI HA ATTRIBUITO L'INCARICO, ...RESTANDO INDIFFERENTE L'EFFETTIVA CONCLUSIONE DELL'AFFARE.

- L'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE E IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE …SONO CONSEGUENZA DELL'INCONTRO DELLE VOLONTÀ DEI SOGGETTI …PERTANTO, A DIFFERENZA DAL MANDATO (NEL QUALE IL MANDATARIO È TENUTO A SVOLGERE UNA DETERMINATA ATTIVITÀ GIURIDICA, **CON DIRITTO A RICEVERE IL COMPENSO DAL MANDANTE INDIPENDENTEMENTE DAL RISULTATO CONSEGUITO** E, QUINDI, ANCHE SE L'AFFARE NON SIA ANDATO A BUON FINE), IL MEDIATORE, INTERPONENDOSI IN MANIERA NEUTRA ED IMPARZIALE TRA DUE CONTRAENTI, HA SOLTANTO L'ONERE DI METTERLI IN RELAZIONE TRA LORO, APPIANARNE LE EVENTUALI DIVERGENZE, FARLI PERVENIRE ALLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE DIVISATO (ALLA QUALE È OLTRETUTTO SUBORDINATO IL SUO DIRITTO AL COMPENSO), SENZA CHE LA SUA INDIPENDENZA VENGA SOSTANZIALMENTE MENO ANCHE IN IPOTESI DI INCARICO UNILATERALE OVVERO DI COMPENSO PREVISTO A CARICO DI UNA SOLA DELLE PARTI (OVVERO ANCORA IN MISURA DISEGUALE TRA ESSE).

MEDIATORE VS BROKER

VIENE DEFINITO *BROKER* COLUI CHE, SU INCARICO DI UNA PERSONA DESIDEROSA DI STIPULARE UN CONTRATTO DI ASSICURAZIONE, PROVVEDE A TROVARE UNA COMPAGNIA DISPOSTA A CONCLUDERE IL CONTRATTO ALLE CONDIZIONI DI MASSIMA INDICATE DAL CLIENTE.

LA FIGURA GIURIDICA DEL BROKER NON PUÒ ESSERE ASSIMILATA A QUELLA DEL MEDIATORE IN QUANTO, NONOSTANTE LA L. 28.11.1984, N. 792 LO DEFINISCA COME "MEDIATORE DI ASSICURAZIONE", DELLA MEDIAZIONE M**ANCA IL PRESUPPOSTO FONDAMENTALE, CIOÈ L'IMPARZIALITÀ:** IL BROKER AGISCE COME FIDUCIARIO DELL'ASSICURANDO, DEL QUALE DEVE FARE L'INTERESSE CERCANDO DI PROCURARGLI IL MASSIMO DELLA COPERTURA ASSICURATIVA CON IL PAGAMENTO DEL MINOR PREMIO.

L'ATTIVITÀ DEL BROKER NON PUÒ ESSERE RICONDOTTA ALLA DISCIPLINA DELLA MEDIAZIONE PER DUE FONDAMENTALI RAGIONI:

1. il broker presta un servizio paragonabile a quello che forma oggetto del contratto d'opera intellettuale;

2. il broker non è tenuto a quel dovere di imparzialità che rappresenta la principale connotazione dell'attività svolta dal mediatore.

LA GIURISPRUDENZA, VICEVERSA, HA SEMPRE AVVICINATO LA FIGURA DEL BROKER AL MEDIATORE (T. MILANO 12.2.1987, SECONDO IL QUALE IL BROKER SI DISTINGUE DAL COMUNE MEDIATORE PERCHÉ LA SUA OPERA PROFESSIONALE SI ESTENDE ALL'ATTIVITÀ PREPARATORIA E DI COOPERAZIONE ALLA STIPULAZIONE DEI CONTRATTI DI ASSICURAZIONE, NONCHÉ ALLA LORO GESTIONE ED ESECUZIONE).

IL MEDIATORE E' UN SOGGETTO TERZO!

CASS., 30 SETTEMBRE 2016, N. 19581:

«IL MEDIATORE È VINCOLATO ALL' IMPARZIALITÀ' NEI CONFRONTI DI ENTRAMBE LE PARTI, A DIFFERENZA DEL MANDATARIO, ED È PERTANTO TENUTO A COMUNICARE LE CIRCOSTANZE CHE POTREBBERO INDURRE UNA DI ESSE A NON CONCLUDERE L'AFFARE OPPURE A CONCLUDERLO A DIVERSE CONDIZIONI.

L'ARTICOLO 1759 C.C., COMMA 1, CHE IMPONE AL MEDIATORE L'OBBLIGO DI COMUNICARE ALLE PARTI LE CIRCOSTANZE A LUI NOTE CIRCA LA VALUTAZIONE E SICUREZZA DELL'AFFARE CHE POSSANO INFLUIRE SULLA SUA CONCLUSIONE - DEVE ESSERE LETTO IN COMBINATO CON GLI ARTICOLI 1175 C.C. (COMPORTAMENTO SECONDO CORRETTEZZA) E 1176 C.C. (DILIGENZA NELL'ADEMPIMENTO), NONCHÉ CON LA DISCIPLINA SPECIALE DELLA FIGURA PROFESSIONALE, CON LA CONSEGUENZA CHE IL MEDIATORE È TENUTO AD UN OBBLIGO DI CORRETTA INFORMAZIONE SECONDO IL CRITERIO DELLA MEDIA DILIGENZA PROFESSIONALE.

TALE OBBLIGO COMPRENDE, IN POSITIVO, L'OBBLIGO DI COMUNICARE LE CIRCOSTANZE A LUI NOTE O COMUNQUE CONOSCIBILI, E, IN NEGATIVO, IL DIVIETO DI FORNIRE NON SOLO INFORMAZIONI NON VERITIERE, MA ANCHE INFORMAZIONI SU CIRCOSTANZE DELLE QUALI NON ABBIA CONSAPEVOLEZZA E CHE NON ABBIA CONTROLLATO, POICHÉ IL DOVERE DI CORRETTEZZA E QUELLO DI DILIGENZA GLI IMPORREBBERO

IN TAL CASO DI ASTENERSI DAL DARLE»

TRIBUNALE DI BOLOGNA
SENTENZA N. 2319/2019 DEL 21/10/2019
OSSIA IL SOLITO TRUCCHETTO.....

L'AGENZIA IMMOBILIARE ALFA VENIVA INCARICATA DALLA SOCIETÀ GAMMA DI PROMUOVERE LA VENDITA DI 14 UNITÀ IMMOBILIARI RICAVATE DALLA RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO.

L'AGENZIA VENIVA CONTATTA DA TIZIO, CAIO E SEMPRONIO, PER AVERE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE CHE, SUCCESSIVAMENTE, VENIVA VISITATO DAI PREDETTI IN VARIE OCCASIONI.

A DISTANZA DI QUALCHE TEMPO, LA SOCIETÀ GAMMA INTERROMPEVA IL RAPPORTO IN ESSERE CON L'AGENZIA E, DA QUESTO MOMENTO, NEMMENO I POTENZIALI ACQUIRENTI AVEVANO PIÙ CONTATTI CON LA STESSA.

L'AGENZIA EFFETTUAVA QUINDI UN CONTROLLO PRESSO I REGISTRI IMMOBILIARI ED ACCERTAVA CHE LE PARTI AVEVANO CONCLUSO DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA AVENTI AD OGGETTO LE UNITÀ IMMOBILIARI INIZIALMENTE TRATTATE PER IL SUO TRAMITE.

SI RIVOLGEVA AL TRIBUNALE PER OTTENERE IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE.

LA SENTENZA

IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA INQUADRAVA LA FATTISPECIE NELL'ISTITUTO DEL PROCACCIAMENTO D'AFFARI E/O MANDATO, NON NELLA MEDIAZIONE TIPICA

IL GIUDICE RITENEVA CHE L'AGENZIA IMMOBILIARE NON AVESSE PROVATO DI AVER PRESO CHIARI ACCORDI CON I POTENZIALI ACQUIRENTI, RENDENDOGLI PALESE CHE AGIVA ANCHE NEL LORO INTERESSE COME MEDIATORE E NON SOLO PER CONTO DEL SUO MANDANTE, RENDENDO MANIFESTA TALE ULTERIORE ATTIVITÀ, COSÌ CHE I CONVENUTI CON PIENA CONSAPEVOLEZZA LA POTESSERO ACCETTARE.

SECONDO IL TRIBUNALE NON ERA STATA DUNQUE FORNITA LA PROVA DA PARTE DELL'AGENZIA DI AVER PATTUITO CON I POTENZIALI ACQUIRENTI, IN DEROGA AL NORMALE ASSETTO DEI RAPPORTI IN BASE AL QUALE IL MANDATARIO E/O PROCACCIATORE D'AFFARI, HA DIRITTO AL PAGAMENTO SOLO NEI CONFRONTI DELLA PARTE ALLA QUALE SIA LEGATO DA RAPPORTI DI COLLABORAZIONE, UN COMPENSO PER L'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE EVENTUALMENTE PRESTATA.

LA DOMANDA DELL'AGENZIA IMMOBILIARE VENNE RIGETTATA, CON LA CONDANNA A PAGARE LE SPESE DI LITE

ATTENZIONE QUINDI ALLA PROVA….

ART. 1757 C.C.
PROVVIGIONE NEI CONTRATTI CONDIZIONALI O INVALIDI

«SE IL CONTRATTO È SOTTOPOSTO A CONDIZIONE SOSPENSIVA…..

IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE SORGE NEL MOMENTO IN CUI SI VERIFICA LA CONDIZIONE

SE IL CONTRATTO È SOTTOPOSTO A CONDIZIONE RISOLUTIVA….

IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE NON VIENE MENO CON IL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE

LA DISPOSIZIONE DEL COMMA PRECEDENTE SI APPLICA ANCHE QUANDO IL CONTRATTO È ANNULLABILE O RESCINDIBILE, SE IL MEDIATORE NON CONOSCEVA LA CAUSA D'INVALIDITÀ»

CASS. CIV., 19-11-2019, N. 30083

SUL CONCETTO DI «AFFARE CONCLUSO»

«AL FINE DI RICONOSCERE AL MEDIATORE IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE, L'AFFARE DEVE RITENERSI CONCLUSO QUANDO, TRA LE PARTI POSTE IN RELAZIONE DAL MEDIATORE MEDESIMO, SI SIA COSTITUITO UN VINCOLO GIURIDICO CHE ABILITI CIASCUNA DI ESSE AD AGIRE PER LA ESECUZIONE SPECIFICA DEL NEGOZIO, NELLE FORME DI CUI ALL'ART. 2932 C.C., OVVERO PER IL RISARCIMENTO DEL DANNO DERIVANTE DAL MANCATO CONSEGUIMENTO DEL RISULTATO UTILE DEL NEGOZIO PROGRAMMATO. VA, INVECE, ESCLUSO IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE QUALORA TRA LE PARTI NON SIA STATO CONCLUSO UN AFFARE IN SENSO ECONOMICO-GIURIDICO, MA SI SIA SOLTANTO COSTITUITO UN VINCOLO IDONEO A REGOLARE LE SUCCESSIVE ARTICOLAZIONI DEL PROCEDIMENTO FORMATIVO DELL'AFFARE, COME NEL CASO IN CUI SIA STATO STIPULATO UN PATTO DI OPZIONE, IDONEO A VINCOLARE UNA PARTE SOLTANTO, OVVERO UN CD. PRELIMINARE DI PRELIMINARE, COSTITUENTE UN CONTRATTO AD EFFETTI ESCLUSIVAMENTE OBBLIGATORI NON ASSISTITO DALL'ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA EX ART. 2932 C.C.»

IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE PRESUPPONE LA SUSSISTENZA DELLE SEGUENTI CONDIZIONI: **LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE, LA CIRCOSTANZA CHE TALE CONCLUSIONE SIA RICOLLEGABILE ALL'OPERA DEL MEDIATORE** (OSSIA IL NESSO DI CAUSALITÀ), **E**, A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. 3.2.1989, N. 39, **LA NECESSITÀ CHE IL MEDIATORE SIA ISCRITTO AL RUOLO DEGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE** ISTITUITO PRESSO CIASCUNA CAMERA DI COMMERCIO.

CON IL CONCETTO DI 'AFFARE' LA DOTTRINA MAGGIORITARIA INDICA **QUALUNQUE OPERAZIONE CONTRASSEGNATA DA UN CONTENUTO ECONOMICO**, RIFERENDOSI NON SOLO AI CONTRATTI, MA AD OGNI OPERAZIONE GENERATRICE DI OBBLIGAZIONI, AD OGNI RAPPORTO GIURIDICO CHE ABBIA CARATTERE VINCOLANTE E CHE RICEVA TUTELA DALL'ORDINAMENTO (MUSOLINO, *LA FIGURA DEL MEDIATORE TRA CODICE CIVILE E LEGGI SPECIALI*, IN *RTDPC*, 1990, 1037).

SI CONSIDERA **CONCLUSO** L'AFFARE **TUTTE LE VOLTE IN CUI CI SIA UN NEGOZIO IDONEO A GARANTIRE SUL PIANO GIURIDICO IL RAGGIUNGIMENTO DEL RISULTATO ECONOMICO PERSEGUITO DALLE PARTI**, SIA DIRETTAMENTE CHE INDIRETTAMENTE ATTRAVERSO LA NASCITA DI UNO O PIÙ RAPPORTI OBBLIGATORI.

LA DOTTRINA MAGGIORITARIA RITIENE CHE L'AFFARE POSSA CONSIDERARSI CONCLUSO QUANDO, PER L'INTERVENTO DEL MEDIATORE, LE PARTI ABBIANO POSTO IN ESSERE **UN VINCOLO GIURIDICO PRODUTTIVO DI AZIONE IN GIUDIZIO PER L'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO ASSUNTO O, IN MANCANZA, PER IL RISARCIMENTO DEI DANNI**.

È OVVIO CHE L'ART. 1755, SUBORDINANDO IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE ALLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE PER EFFETTO DELL'INTERVENTO DEL MEDIATORE, PRESUPPONE CHE SIANO IDENTICI L'AFFARE CONCLUSO E L'AFFARE PER IL QUALE IL MEDIATORE HA MESSO IN RELAZIONE LE PARTI, E POSTULA L'IDENTITÀ TRA LE PARTI MESSE IN RELAZIONE E LE PARTI CHE CONCLUDONO L'AFFARE.

LA GIURISPRUDENZA RITIENE CHE PER CONCLUSIONE DELL'AFFARE DEBBA INTENDERSI **IL COMPIMENTO DI UN'OPERAZIONE DI NATURA ECONOMICA GENERATRICE DI UN RAPPORTO OBBLIGATORIO TRA LE PARTI, DI UN ATTO IN VIRTÙ DEL QUALE SIA COSTITUITO UN VINCOLO CHE DIA DIRITTO DI AGIRE PER L'ADEMPIMENTO O IN DIFETTO, PER IL RISARCIMENTO DEL DANNO** (CASS. 11521/2008; CASS. 325/2001; CASS. 2905/1995; CASS. 7400/1992; CASS. 9348/1987; A. MILANO 8.1.1991; P. TARANTO 15.3.1988).

ANCHE **LA STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO PRELIMINARE** È SUFFICIENTE A FAR SORGERE IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE, RESTANDO ININFLUENTE LA CIRCOSTANZA CHE, AL PRELIMINARE, NON SEGUA LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO (CASS. 24397/2015; CASS. 13260/2009; CASS. 22000/2007; CASS. 15161/2004; CASS. 12022/2002; CASS. 6599/2001; A. MILANO 30.3.2004; A. PERUGIA 11.6.1993; T. TORINO 6.2.1985).

ANCHE **IL PRELIMINARE DI VENDITA DI COSA ALTRUI IN QUANTO CONTRATTO** (NÉ NULLO, NÉ ANNULLABILE) CHE COMPORTA L'OBBLIGO, PER IL VENDITORE, DI ACQUISTARE IL BENE DAL PROPRIETARIO E TRASMETTERLO AL COMPRATORE È CONSIDERATO "AFFARE" AI FINI DEL RICONOSCIMENTO DELLA PROVVIGIONE IN CAPO AL MEDIATORE (CASS. 6827/2001).

È INVECE **ESCLUSO IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE** NEL CASO DI

- **CD. «PUNTUAZIONE»** (CASS. 13067/2004) (NEL LINGUAGGIO GIURIDICO INDICA LA PRECISAZIONE SCRITTA DEI PUNTI ESSENZIALI SUI QUALI SI DOVRÀ BASARE LA STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO O DI UNA CONVENZIONE E PER I QUALI È GIÀ STATO RAGGIUNTO UN ACCORDO DI MASSIMA);
- **DI «PATTO DI OPZIONE»** (ACCORDO TRA DUE PARTI CON CUI UNA PARTE – PROMITTENTE SI OBBLIGA A STIPULARE UN CONTRATTO, MENTRE L'ALTRA PARTE - PROMISSARIO, CHE NON È OBBLIGATO, HA IL DIRITTO DI ESIGERE CHE SI GIUNGA ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO CON PREFERENZA SU OGNI ALTRA PERSONA;
- **DI CD. «PRELIMINARE DI PRELIMINARE»** «OSSIA 'FERMARE L'AFFARE', DARE VINCOLI GIURIDICI ALL'OPERAZIONE ECONOMICA CONDIVISA NEGLI ELEMENTI ESSENZIALI, RESTANDO PERÒ, PER UNA DELLE PARTI (DI REGOLA IL COMPRATORE) L'ESIGENZA DI VERIFICARE CON CERTEZZA LA PRATICABILITÀ DELL'OPERAZIONE, PRIMA ANCORA CHE DI DEFINIRLA IN TERMINI PIÙ PRECISI ED ARTICOLATI» (CASS. 7781/2020).

QUINDI...
BASTA IL CONTRATTO PRELIMINARE?

SI, PERCHÉ L'ART. 2932 C.C. (RUBRICATO «ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE UN CONTRATTO») CONSENTE A CIASCUN CONTRAENTE DI UN CONTRATTO PRELIMINARE DI AGIRE IN GIUDIZIO PER OTTENERE GLI EFFETTI DEL CONTRATTO NON CONCLUSO.

NON È PERÒ SUFFICIENTE IL CD. «PRELIMINARE DI PRELIMINARE», E NEMMENO LA MINUTA DI CONTRATTO, CHE SONO SOLO FORME EMBRIONALI DI ACCORDO, INIDONEE A PRODURRE IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE.

CASS. CIV. SEZ. VI - 2 ORD., 10-04-2020, N. 7781

DEVE ESSERE ESCLUSO IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE QUALORA TRA LE PARTI NON SIA STATO CONCLUSO UN "AFFARE" IN SENSO ECONOMICO-GIURIDICO, MA SI SIA SOLTANTO COSTITUITO UN VINCOLO IDONEO A REGOLARE LE SUCCESSIVE ARTICOLAZIONI DEL PROCEDIMENTO FORMATIVO DELL'AFFARE, COME NEL CASO IN CUI SIA STATO STIPULATO UN PATTO DI OPZIONE, IDONEO A VINCOLARE UNA PARTE SOLTANTO, OVVERO UN CD. "PRELIMINARE DI PRELIMINARE", COSTITUENTE UN CONTRATTO AD EFFETTI ESCLUSIVAMENTE OBBLIGATORI NON ASSISTITO DALL'ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA EX ART. 2932 C.C. IN CASO DI INADEMPIMENTO.

TRIBUNALE DI BOLOGNA, SEZ. II, 17.05.2006

DESCRIVE CON PRECISIONE UN CONTRATTO VALIDAMENTE CONCLUSO:

«CIÒ PREMESSO IN DIRITTO, E PASSANDO AD ESAMINARE IL DOCUMENTO CONTRATTUALE PRODOTTO IN ATTI, INDICATO COME "PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE - PRELIMINARE DI VENDITA", SI RILEVA CHE IL MEDESIMO CONTIENE PER ESTESO I DATI IDENTIFICATIVI DEL PROMITTENTE ACQUIRENTE, LA INDICAZIONE DELL'IMMOBILE DEDOTTO IN CONTRATTO, DEL PREZZO DI VENDITA E DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO, NONCHÉ IL TERMINE PER LA STIPULA DELL'ATTO NOTARILE; A SEGUITO DELLA SOTTOSCRIZIONE LA PROPOSTA È STATA TRASMESSA AL VENDITORE, CHE L'HA FORMALMENTE ACCETTATA, E LA ACCETTAZIONE È STATA A SUA VOLTA COMUNICATA ALLA CONTROPARTE, COSÌ REALIZZANDO LA FORMAZIONE DEL CONSENSO, E LA PERFEZIONE DELL'ACCORDO, CHE RISULTA DEFINITO ED ESEGUIBILE, E COME TALE CONFIGURA IL PRESUPPOSTO PER LA SPETTANZA DELLA MEDIAZIONE»

TRIBUNALE NOCERA INFERIORE, SEZ. II, SENT., 21-11-2019:

«IL DIRITTO DEL MEDIATORE ALLA PROVVIGIONE SORGE TUTTE LE VOLTE IN CUI LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE SIA IN RAPPORTO CAUSALE CON L'ATTIVITÀ INTERMEDIATRICE, SENZA CHE SIA RICHIESTO UN NESSO EZIOLOGICO DIRETTO ED ESCLUSIVO TRA L'ATTIVITÀ DEL MEDIATORE E LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE. A TAL FINE, INVERO, È SUFFICIENTE CHE IL MEDIATORE ABBIA MESSO IN RELAZIONE LE PARTI, IN MODO TALE DA REALIZZARE L'ANTECEDENTE INDISPENSABILE PER PERVENIRE ALLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO, SECONDO I PRINCIPI DELLA CAUSALITÀ ADEGUATA, PUR IN ASSENZA DI UN SUO INTERVENTO IN TUTTE LE FASI DELLA TRATTATIVA ED ANCHE IN PRESENZA DI UN PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA VOLONTÀ DEI CONTRAENTI COMPLESSO ED ARTICOLATO NEL TEMPO»

TRIBUNALE DI BOLOGNA, II SEZ. CIV., SENT. 559/2019

LO STUDIO IMMOBILIARE ALFA SI RIVOLGEVA AL GIUDICE DI PACE DI BOLOGNA CHIEDENDO INGIUNZIONE DI PAGAMENTO A CARICO DI TIZIO A TITOLO DI PROVVIGIONI MATURATE PER L'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE SVOLTA RELATIVAMENTE AD UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLO STESSO TIZIO.

IL GIUDICE DI PACE ACCOGLIEVA IL RICORSO CHE VENIVA OPPOSTO DA TIZIO IL QUALE ASSUMEVA CHE L'IMMOBILIARE NON AVEVA SVOLTO ALCUNA ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE E NON SUSSISTEVANO I REQUISITI EX ART. 1755 C.C..

IL GIUDICE DI PACE ACCOGLIEVA L'OPPOSIZIONE E REVOCAVA IL DECRETO INGIUNTIVO.

LO STUDIO ALFA PROPONEVA APPELLO IN TRIBUNALE.

LA DECISIONE:

IL GIUDICE PREMESSO CHE IN CORSO DI CAUSA ERA RISULTATO PACIFICO CHE:

- TIZIO AVEVA CONFERITO MANDATO ALLO STUDIO ALFA A REPERIRE POSSIBILI ACQUIRENTI PER DUE IMMOBILI DI SUA PROPRIETÀ, RENDENDO ALL'AGENTE TUTTE LE INFORMAZIONI UTILI IN ORDINE AL PREZZO, ALLE CARATTERISTICHE URBANISTICHE E STRUTTURALI
- TIZIO AVEVA DA SUBITO INFORMATO L'AGENZIA ALFA CHE GLI IMMOBILI ERANO GIÀ MESSI IN VENDITA DA ALTRE DUE AGENZIE E CHE LO STESSO TIZIO TRATTAVA PRIVATAMENTE LA RICERCA DI ACQUIRENTI

- CHE NELL'APRILE 2015 LO STUDIO ALFA FACEVA VISIONARE L'IMMOBILE A CAIA LA QUALE SOTTOSCRIVEVA UN FOGLIO VISITA CON CUI SI IMPEGNAVA TRA L'ALTRO, AL PAGAMENTO DELLA PROVVIGIONE, LADDOVE AVESSE CONCLUSO L'AFFARE E SEGUIVA CORRISPONDENZA INFORMATIVA CIRCA LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E L'AMMONTARE DELLE SPESE CONDOMINIALI.
- CHE NEL MAGGIO 2015 TIZIO INFORMAVA L'AGENZIA DI SOSPENDERE L'INCARICO DI VENDITA DELL'IMMOBILE, PER POI CONCLUDERE LA COMPRAVENDITA CON CAIA NEL GIUGNO 2015.
- CHE CAIA CORRISPONDEVA LA PROVVIGIONE ALLO STUDIO ALFA.
- CHE TIZIO NON ERA STATO MESSO AL CORRENTE DELL'ATTIVITÀ COMPIUTA, DEL REPERIMENTO DI POSSIBILI SOGGETTI INTERESSATI CHE AVEVANO VISIONATO L'IMMOBILE.

IL TRIBUNALE DI BOLOGNA HA STATUITO CHE:

È ONERE DEL MEDIATORE CHE FA VALERE IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE DI PROVARE SIA DI AVER POSTO I CONTRAENTI IN CONTATTO TRA LORO, SIA CHE IN SEGUITO A QUESTO CONTATTO ED EVENTUALMENTE ALL'ULTERIORE OPERA DI MEDIAZIONE DA LUI SVOLTA, LE PARTI SONO PERVENUTE ALLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE

NEL CASO DI SPECIE IL GIUDICE HA RITENUTO CHE DIFETTASSE LA PROVA CHE LE PARTI SI ERANO AVVANTAGGIATE DELLA MEDIAZIONE, NÉ A TAL FINE È PARSO AL GIUDICE SUFFICIENTE L'ELEMENTO RAPPRESENTATO DAL BREVE LASSO TEMPORALE INTERCORSO TRA LA VISITA DELL'IMMOBILE (DOCUMENTATA DAL FOGLIO VISITA) E LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE.

E QUESTO IN QUANTO LO STUDIO ALFA NON AVEVA MAI COMUNICATO A TIZIO L'ELENCO DEI NOMINATIVI DELLE PERSONE INTERESSATE ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE O CHE L'AVEVANO VISIONATO, SÌ DA RENDERE DEL TUTTO INCERTO IL DATO DELLA CONOSCENZA DA PARTE DELLA STESSA VENDITRICE DELL'AVVENUTA SEGNALAZIONE.

TRIBUNALE DI BOLOGNA, SEZ. II, SENT., 23-04-2007:

«SEPPUR SIA STATO AFFERMATO NON ESSERE NECESSARIO CHE L'ATTIVITÀ DEL MEDIATORE SIA FATTORE ESCLUSIVO O DETERMINANTE DELLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE È, TUTTAVIA, NECESSARIO CHE TALE ATTIVITÀ PRESENTI IL CARATTERE DELLA COMPLETEZZA, CIOÈ DELL'IDONEITÀ A DETERMINARE TALE CONCLUSIONE.

CIÒ CHE RILEVA AI FINI DELLA NASCITA DEL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE È, QUINDI, DA UN LATO, L'IDONEITÀ DELL'ATTIVITÀ MEDIATORIA A PERMETTERE LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE, DALL'ALTRO, LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE, CIOÈ L'INSTAURARSI TRA I SOGGETTI INTERMEDIATI DI UN VINCOLO GIURIDICO CHE CONSENTA A CIASCUNO DI ESSI DI AGIRE PER LA SUA ESECUZIONE»

CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA, SEZ. I, SENT., 24-05-2019:

«IL DIRITTO DEL MEDIATORE ALLA PROVVIGIONE SORGE TUTTE LE VOLTE IN CUI LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE SIA IN RAPPORTO CAUSALE CON L'ATTIVITÀ INTERMEDIATRICE, NON OCCORRENDO UN NESSO EZIOLOGICO DIRETTO ED ESCLUSIVO TRA L'ATTIVITÀ DEL MEDIATORE E LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE»

SERVE L'INCARICO?

NO! COME HA SPIEGATO TRIB. ROMA, SEZ. X, CIV., 02-12-2016:
«LA MEDIAZIONE, CONCRETANDOSI IN UNA ATTIVITÀ DI INTERPOSIZIONE ACCETTATA DALLA PARTE ANCHE PER "*FACTA CONCLUDENTIA*", NON PRESUPPONE IL PREVIO CONFERIMENTO DELL'INCARICO. AI FINI DELLA CONFIGURABILITÀ DEL RAPPORTO DI MEDIAZIONE, NON È NECESSARIA L'ESISTENZA DI UN PREVENTIVO CONFERIMENTO DI INCARICO PER LA RICERCA DI UN ACQUIRENTE O DI UN VENDITORE, ESSENDO SUFFICIENTE CHE LA PARTE ABBIA ACCETTATO L'ATTIVITÀ DEL MEDIATORE AVVANTAGGIANDOSENE»

(ATTENZIONE PERO' POI ALLA PROVA IN CASO DI PROBLEMI – ATTENZIONE UNAFIAIP)

LA «MEDIAZIONE OCCULTA» CASS. CIV., 12-02-2019, N. 4107:

«IL RAPPORTO DI MEDIAZIONE NON PUÒ CONFIGURARSI - E NON SORGE QUINDI IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE - QUALORA LE PARTI, PUR AVENDO CONCLUSO L'AFFARE GRAZIE ALL'ATTIVITÀ DEL MEDIATORE, NON SIANO STATE MESSE IN GRADO DI CONOSCERE (ED ABBIANO PERTANTO POTUTO IGNORARE INCOLPEVOLMENTE) L'OPERA DI INTERMEDIAZIONE SVOLTA DAL PREDETTO, E NON SIANO PERCIÒ MESSE IN CONDIZIONE DI VALUTARE L'OPPORTUNITÀ O MENO DI AVVALERSI DELLA RELATIVA PRESTAZIONE E DI SOGGIACERE AI CONSEGUENTI ONERI. CIÒ SI VERIFICA NEL CASO IN CUI IL MEDIATORE ABBIA, CON IL SUO COMPORTAMENTO, POTUTO INGENERARE NELLE PARTI UNA FALSA RAPPRESENTAZIONE DELLA QUALITÀ ATTRAVERSO LA QUALE EGLI SI È INGERITO NELLE TRATTATIVE CHE HANNO CONDOTTO ALLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE, CON LA PRECISAZIONE CHE LA PROVA DELLA MENZIONATA CONOSCENZA INCOMBE, AI SENSI *DELL'ART. 2697 C.C.*, AL MEDIATORE CHE VOGLIA FAR VALERE IN GIUDIZIO IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE.

- AFFINCHÉ SORGA IL DIRITTO DEL MEDIATORE ALLA PROVVIGIONE È NECESSARIO CHE L'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE SIA DA QUESTI SVOLTA IN MODO PALESE, E CIOÈ RENDENDO NOTE AI SOGGETTI INTERMEDIATI LA PROPRIA QUALITÀ E LA PROPRIA TERZIETÀ; OVE, PER CONTRO, IL MEDIATORE CELI TALE SUA VESTE, PRESENTANDOSI FORMALMENTE COME MANDATARIO DI UNA DELLE PARTI (COSIDDETTA "MEDIAZIONE OCCULTA") EGLI NON HA DIRITTO ALLA PROVVIGIONE E L'ACCERTAMENTO DELLA RELATIVA CIRCOSTANZA È DEMANDATO AL GIUDICE DI MERITO CHE È INCENSURABILE IN SEDE DI LEGITTIMITÀ, SE CORRETTAMENTE MOTIVATO»

E SE CAMBIANO LE PARTI?

LA PROVVIGIONE È DOVUTA ANCHE SE LE PARTI DELL'AFFARE SOSTITUISCONO ALTRI A SÉ STESSE NELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.

IL DIRITTO DEL MEDIATORE AD ESIGERE LA PROVVIGIONE DEVE ESSERE RICONOSCIUTO TUTTE LE VOLTE IN CUI LE PARTI - PUR SOSTITUENDO ALTRI A SÉ E PUR DANDO UN DIVERSO *NOMEN IURIS* ALL'AFFARE INTERMEDIATO - **ABBIANO COMUNQUE REALIZZATO IL MEDESIMO AFFARE IN VISTA DEL QUALE LE PARTI ORIGINARIE SONO STATE MESSE IN RELAZIONE** (CASS. 15104/2002).

QUALORA L'AFFARE SIA STATO CONCLUSO **TRA PERSONE GIURIDICHE**, IL MEDIATORE HA DIRITTO ALLA PROVVIGIONE ANCHE QUANDO LA "MESSA IN RELAZIONE" SIA INIZIALMENTE INTERVENUTA TRA SOGGETTI CHE, SEPPUR SPROVVISTI DI POTERI DI LEGALE RAPPRESENTANZA, ABBIANO INTRAPRESO E PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE PER CONTO E NELL'INTERESSE DELLE PERSONE GIURIDICHE (C. 25851/2014).

«LA FRODE AL MEDIATORE»

RIENTRANO IN TALE FATTISPECIE TUTTE QUELLE IPOTESI IN CUI L'INTERMEDIATO TENTI DI **ELUDERE** IL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE DOPO CHE QUESTO È SORTO PER EFFETTO DELLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE; COSÌ NEL CASO DI ESERCIZIO DELLA FACOLTÀ DI **RECESSO** SEGUITO DA UN FALSO ABBANDONO DELL'AFFARE, DI **INTERPOSIZIONE FITTIZIA** DI PERSONA, O DI CONCLUSIONE DI UN AFFARE DIVERSO DA QUELLO INTERMEDIATO (IANNELLI, *LA MEDIAZIONE*, II, 2A ED., IN GIUR. SIST. BIGIAVI, TORINO, 1993, 724).

ALTRA DOTTRINA, PUR AMMETTENDO IL CONCETTO DI FRODE AL MEDIATORE, HA RITENUTO CHE, POICHÉ LA MEDIAZIONE NON HA NATURA NEGOZIALE, **LA FONTE DELL'OBBLIGO DI CORRETTEZZA NON PUÒ ESSERE RICERCATO NELL'ART. 1337** («*LE PARTI, NELLO SVOLGIMENTO DELLE TRATTATIVE E NELLA FORMAZIONE DEL CONTRATTO, DEVONO COMPORTARSI SECONDO BUONA FEDE*»), **MA SEMMAI**, **NELL'ART. 1175** («*IL DEBITORE E IL CREDITORE DEVONO COMPORTARSI SECONDO LE REGOLE DELLA CORRETTEZZA*») CHE PERÒ PRESUPPONE L'ESISTENZA DI UN RAPPORTO OBBLIGATORIO TRA LE PARTI CHE NON PUÒ CONSIDERARSI SUSSISTENTE PRIMA DELLA C.D. MESSA IN RELAZIONE.

IL RICORSO AL CONCETTO DI FRODE È STATO INVECE CRITICATO DA ALTRA PARTE DELLA DOTTRINA CHE HA SOSTENUTO CHE TUTTI I CASI IN ESSA RICOMPRESI POSSONO ESSERE VALUTATI E RISOLTI IN BASE AL RAPPORTO DI CAUSALITÀ TRA L'ATTIVITÀ D'INTERMEDIAZIONE E LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE (DE ROBERTO, RECESSO, *FRODE E MEDIAZIONE*, IN FI, 1968, I, 3080).

I COLLABORATORI

AI SENSI DELLA LEGGE 39/1989, ART. 3, C. 5, "TUTTI COLORO CHE ESERCITANO, A QUALSIASI TITOLO, LE ATTIVITÀ DISCIPLINATE DALLA PRESENTE LEGGE PER CONTO DI IMPRESE ORGANIZZATE, ANCHE IN FORMA SOCIETARIA, PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE DEBBONO ESSERE ISCRITTI NEL RUOLO".

L'ART. 11 DEL RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE (D.M. 21 DICEMBRE 1990, N. 452) AFFERMA CHE "IN CASO DI ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE DA PARTE DI UNA SOCIETÀ, I REQUISITI PER L'ISCRIZIONE NEL RUOLO DEBBONO ESSERE POSSEDUTI DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ OVVERO DA COLUI CHE DA QUEST'ULTIMA È PREPOSTO A TALE RAMO DI ATTIVITÀ".

DEBBONO ESSERE ISCRITTI NEL RUOLO DEGLI AGENTI IMMOBILIARI SOLO I COLLABORATORI CHE RISULTANO ASSEGNATI ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE IN SENSO PROPRIO, DI CUI PROCEDONO A COMPIERE GLI ATTI DI RILEVANZA ESTERNA CON EFFICACIA NEI CONFRONTI DEI SOGGETTI INTERMEDIATI.

CASS., 24/01/2007, N. 1507, "PER QUEI DIPENDENTI DELLE SOCIETÀ CHE ESPLICANO ATTIVITÀ ACCESSORIA O STRUMENTALE A QUELLA DI VERA E PROPRIA MEDIAZIONE, IN FUNZIONE DI AUSILIO AI SOGGETTI A CIÒ PREPOSTI, NON È PRESCRITTA L'ISCRIZIONE NEL RUOLO".

«DOTTORE, POSSO PAGARE TRA UN PO'?»

LA PRESCRIZIONE DEL DIRITTO ALLA PROVVIGIONE

- LA PRESCRIZIONE È L'ESTINZIONE DI UN DIRITTO, CAUSATA DAL FATTO CHE TALE DIRITTO NON È STATO USATO/ESERCITATO PER UN TEMPO VARIABILE.
- PARLANDO DEI MEDIATORI IMMOBILIARI, IL CODICE È BREVE:

ART. 2950 C.C.

«SI PRESCRIVE IN UN ANNO IL DIRITTO DEL MEDIATORE AL PAGAMENTO DELLA PROVVIGIONE»

MA…

È POSSIBILE INTERROMPERE LA PRESCRIZIONE, FACENDO RICOMINCIARE DALL'INIZIO IL PERIODO DI TEMPO NECESSARIO (1 ANNO!!):

1. L'ATTO INIZIALE DI UN QUALUNQUE GIUDIZIO, ANCHE ESECUTIVO.
2. LA MESSA IN MORA: UNA LETTERA SCRITTA IN PROPRIO
3. SE NELL'ACCORDO È PREVISTA UNA CLAUSOLA ARBITRALE (CASO RARO IN MATERIA DI PROVVIGIONI): L' ATTO NOTIFICATO CON IL QUALE LA PARTE ANNUNCIA L'INTENZIONE DI PROMUOVERE IL PROCEDIMENTO ARBITRALE.
4. IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO, FATTO «DA PARTE DI COLUI CONTRO IL QUALE IL DIRITTO STESSO PUÒ ESSERE FATTO VALERE» (ART. 2944 C.C.): AD ESEMPIO UNA SCRITTURA PRIVATA, SOTTOSCRITTA DAL DEBITORE, IN CUI EGLI AMMETTE DI DOVERE UNA SOMMA DI DENARO.

«LA PRESCRIZIONE ANNUALE DEL DIRITTO DEL MEDIATORE AL PAGAMENTO DELLA PROVVIGIONE (ART. 2950 C.C.) COMINCIA A DECORRERE, A NORMA DELL'ART. 2935 C.C., DALLA DATA DELLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE, POICHÉ È DA QUESTO MOMENTO CHE IL DIRITTO PUÒ ESSERE FATTO VALERE (ART. 1755 C.C.).» CASS. 05 MAGGIO 1994 N. 4333

OSSIA DA QUANDO SI HA TITOLO PER ESIGERE LA PROVVIGIONE

Tanto «giuridichese» per dire che la condizione risolutiva (*se succede un fatto X il contratto non ha effetto*) non impedisce al contratto di avere efficacia. Da quando un contratto ha efficacia, però, l'affare può essere considerato concluso, e decorre il termine di prescrizione.

Consiglio: dopo 6 mesi dal preliminare è opportuno mandare o far mandare la messa in mora, se non è stato ricevuto il pagamento.

Quanto alla clausola che legava il venir meno degli obblighi di acquisto alla mancata erogazione del contributo regionale questa deve essere qualificata come condizione risolutiva potestativa mista perché, come si è già detto, il contratto preliminare aveva immediatamente prodotto effetti ed anche un inizio di esecuzione ancor prima che si sapesse dell'esito della richiesta di contributo regionale, mentre una condizione sospensiva non avrebbe mai permesso il prodursi di alcun effetto e inoltre il verificarsi dell'evento futuro (la mancata erogazione del beneficio) sarebbe dipeso solo in parte dalla volontà dell'opposta (che avrebbe dovuto richiederlo) ed in parte dalla Regione Emilia Romagna.

Essendo, quindi, già sorto il diritto del mediatore alla provvigione con la conclusione del contratto preliminare (28.11.2013) questo si è estinto per prescrizione in data 28.11.2014, ossia un anno dopo la sottoscrizione del preliminare, non risultando intervenuti nelle more atti interruttivi della fattispecie estintiva.

Il decreto ingiuntivo va, pertanto, revocato e respinta la domanda della attrice sostanziale.

Va, infine, respinta anche la domanda di condanna introdotta subordinatamente dalla convenuta e art. 2041 c.c.

6

ed obblighi per le parti derivanti dal preliminare stesso.

L'impresa costruttrice si era, infatti, obbligata a completare la costruzione dell'immobile per consegnare l'appartamento all'acquirente nel termine concordato e a stipulare il definitivo e l'opposta, per parte sua, aveva corrisposto alla impresa costruttrice - venditrice un anticipo di euro 5.000,00 sul prezzo come documentato in atti.

Quanto alla clausola che legava il venir meno degli obblighi di acquisto alla mancata erogazione del contributo regionale questa deve essere qualificata come condizione risolutiva potestativa mista perché, come si è già detto, il contratto preliminare aveva immediatamente prodotto effetti ed anche un inizio di esecuzione ancor prima che si sapesse dell'esito della richiesta di contributo regionale, mentre una condizione sospensiva non avrebbe mai permesso il prodursi di alcun effetto e inoltre il verificarsi dell'evento futuro (la mancata erogazione del beneficio) sarebbe dipeso solo in parte dalla volontà dell'opposta (che avrebbe dovuto richiederlo) ed in parte dalla Regione Emilia Romagna.

Essendo, quindi, già sorto il diritto del mediatore alla provvigione con la conclusione del contratto preliminare (28.11.2013) questo si è estinto per prescrizione in data 28.11.2014, ossia un anno dopo la sottoscrizione del preliminare, non risultando intervenuti nelle more atti interruttivi della fattispecie estintiva.

Il decreto ingiuntivo va, pertanto, revocato e respinta la domanda della attrice sostanziale.

I MODELLI FIAIP

Conferimento di incarico di mediazione per la vendita immobiliare.pdf

proposta di acquisto.pdf

Usare dei moduli standard è un modo intelligente per risparmiare del tempo e tutelarsi: questi sono quelli fatti da FIAIP.

GRAZIE A TUTTI