



**PATROCINATORE LEGALE
FIRENZE**
L.I.B.E.N.S.E.



[Home](#)

[Chi siamo](#)

[Novità](#)

[Articoli e approfondimenti](#)

[Come contattarci](#)

[Richiedi consulenza online](#)

[Giurisprudenza e Legislazione](#)

Sei qui: [Home](#) ► [Articoli e approfondimenti](#) ► La mediazione immobiliare: principali problematiche concernenti il diritto alla provvigione spettante al mediatore

La mediazione immobiliare: principali problematiche concernenti il diritto alla provvigione spettante al mediatore

Cerca...



Il Codice civile, all'art. 1754 definisce il "mediatore" come: "...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...".

Pertanto, il mediatore è quel soggetto *super partes* che, nel mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, **non** propende per nessuna delle stesse, ma si adopera per entrambe restando in posizione di terzietà ed equidistanza.

Ne consegue, *in primis*, che il compenso per la prestazione svolta dal mediatore non può pesare su una delle parti contraenti in maniera maggiore rispetto all'altra, salvo diverso accordo.

In secondo luogo, se il mediatore dovesse prestare la propria opera per uno dei contraenti, senza percepire da quest'ultimo alcuna provvigione, ciò determinerebbe uno sbilanciamento che potrebbe configurare l'opera del mediatore come inquadrata in un rapporto di rappresentanza o dipendenza e quindi in netto contrasto con il citato articolo 1754 del Codice civile.

Inoltre, in merito all'attività svolta, il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti contraenti, se l'affare è stato concluso per effetto del suo intervento.

A tal proposito, sempre l'art. 1755 del Codice civile, prevede che "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".

Ora, con specifico riferimento alla mediazione immobiliare, si osserva che il D.Lgs. n. 59 del 26 marzo 2010, << attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno >>, pur avendo soppresso il ruolo agenti d'affari in mediazione - per trasferirlo all'interno del Registro delle Imprese - non ha tuttavia abrogato la Legge 3 febbraio 1989, n. 39, pertanto come asserito recentemente dalla Corte di Cassazione: "l'intermediazione immobiliare resta soggetta a dichiarazione d'inizio attività, da presentare alla Camera di Commercio competente per territorio, corredata delle autocertificazioni e delle certificazioni attestanti il possesso dei requisiti prescritti". (1)

Con la conseguenza che, sulla base del principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte, hanno diritto alla provvigione **SOLTANTO** i mediatori che risultano iscritti nel Ruolo e in futuro nel Registro Imprese e/o nel REA tenuti dalla Camera di Commercio, con esclusione dei non iscritti (nell'enunciare detto principio, la Corte ha precisato altresì che il D.Lgs. n. 59/2010 non contiene norme applicabili anche ai rapporti già esauriti).

In punto alla legittimità del negozio di mediazione immobiliare, generalmente si ritiene che l'incarico conferito al mediatore, NON possa ritenersi validamente istituito fino a che le parti interessate, in altre parole la parte venditrice e la parte acquirente, non siano state messe in relazione per mezzo dell'attività di mediazione compiuta dall'agente immobiliare.

Tuttavia, per potersi ritenere concluso un contratto, con l'intervento del mediatore, è sufficiente che quest'ultimo dimostri che le parti contraenti siano entrate in relazione grazie alla sua attività, a prescindere dal fatto che l'obbligazione sia poi stata perfezionata con o senza il suo intervento.

Tale assunto, conduce a ritenere che la provvigione deve essere corrisposta in ogni caso al mediatore immobiliare:

- se l'affare è concluso con persona contattata per suo tramite; infatti, se le parti messe in contatto dal mediatore, decidono, per ragioni meramente economiche, di addvenire al compromesso da sole, escludendo l'agente immobiliare, sono, in ogni caso, obbligate a saldargli la maturata provvigione.
- se l'affare è concluso direttamente dal cliente o tramite altro agente immobiliare nel caso in cui l'incarico contenga la clausola di esclusiva.

Ora, le ipotesi sopra citate non sono prive di rilevanza pratica, soprattutto con riferimento al diritto alla provvigione maturata a favore del mediatore.

Infatti, secondo quanto disposto dal Codice civile all'art. 1755, comma 1: "il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento"; ciò significa, che nel caso in cui l'attività di mediazione sia stata volutamente "CELATA" alle parti contraenti, ovvero una parte non abbia avuto consapevolezza della stessa e/o non sia stata messa in condizione di valutare l'incidenza della mediazione nella conclusione dell'affare, si dovrà ritenere negato il diritto alla provvigione al mediatore.

In altre parole, secondo l'orientamento consolidato nella giurisprudenza di legittimità: "...il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in **rapporto causale** con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi

che, tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la messa in relazione delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto...“(2)

Pertanto, il diritto del mediatore alla provvigione ex art. 1755 c.c. sorgerebbe tutte le volte in cui: *"tra le parti avvalesi della sua opera, si sia validamente costituito un vincolo giuridico che consenta a ciascuna di esse di agire per l'esecuzione del contratto, con la conseguenza che, mancando un impegno negoziale (...) difetterebbe quell'atto conclusivo dell'affare, indispensabile a far sorgere in capo al mediatore il diritto alla provvigione..."(3)*

In base ai principi enunciati dalla Corte di Cassazione, recentemente la Giurisprudenza di merito, in tema di mediazione immobiliare, ha statuito che: *"...non è sufficiente che le parti contraenti abbiano sottoscritto, rispettivamente, la proposta d'acquisto e la relativa accettazione, ma è altresì necessario che i documenti contenenti tali dichiarazioni di volontà siano pervenute a conoscenza della controparte contrattuale, considerata la loro natura recettizia..."(4)*

Non solo. Sempre con riferimento alla mediazione immobiliare, occorre considerare che affinché sorga il diritto alla provvigione è necessario che la conclusione dell'affare sia in rapporto con l'opera svolta dal mediatore.

Detto principio è stato confermato dalla Suprema Corte di Cassazione che, sul punto, ha avuto modo di precisare: *"...per il diritto del mediatore al compenso, non è determinante un suo intervento in tutte le fasi delle trattative sino all'accordo definitivo, essendo sufficiente che la conclusione dell'affare possa ricollegarsi all'opera da lui svolta per l'avvicinamento dei contraenti, con la conseguenza che anche la mera attività indirizzata al reperimento dell'altro contraente ovvero all'indicazione specifica dell'affare legittima il diritto alla provvigione, sempre che, però, tale attività costituisca il risultato utile della condotta posta in essere dal mediatore stesso e poi valorizzata dalle parti..."(5)*

Differentemente, la semplice comunicazione al venditore e/o acquirente delle generalità e/o dell'indirizzo di una persona, verosimilmente interessata ad acquistare e/o vendere, NON si discende certo l'esistenza di un rapporto di mediazione e, quindi, non sorge alcun diritto a percepire la provvigione.

In ogni caso, secondo quanto disposto dall'art. 1756 del Codice civile: *"salvo patti o usi contrari, il mediatore ha diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite anche se l'affare non è stato concluso"*.

L'agente - mediatore immobiliare, inoltre, per esigere la provvigione spettantegli non può limitarsi a mettere in relazione la domanda con l'offerta, ma deve condividere con i clienti le proprie conoscenze e tutte le informazioni che ottiene riguardanti l'immobile posto sul mercato.

In merito alle attività sopra citate, infatti, sussiste a carico del mediatore immobiliare un vero e proprio obbligo di legge previsto dall'art. 1759 del Codice civile, infatti: *"il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione dello stesso"*.

Per quanto concerne poi, il termine di prescrizione del diritto alla provvigione del mediatore, il Codice civile all'art. 2950 stabilisce che si prescrive in un anno.

Tuttavia, detto termine, secondo consolidato principio dottrinale e giurisprudenziale comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere, ovvero, dalla data in cui le parti, che il mediatore con il suo intervento ha messo in relazione, hanno concluso l'affare (allorché il negozio sia stipulato in modo giuridicamente idoneo a conseguire il risultato utile perseguito dalle parti, perché solo in tale momento si realizza la funzione della mediazione).

E' da questo momento che sorge in capo al mediatore il diritto alla provvigione e, quindi, è da tale momento che il diritto può essere fatto valere.

(1) Cass. Civ, Sez. III, 08/07/2010, n. 16147.

(2) Cass. Civ., Sez. III, 15.04.2008, n. 9884.

(3) Cass. Civ., Sez. III, 08.08.2002, n. 12022.

(4) Corte d'Appello di Roma, Sez. II Civile, 08.01.2009, n. 70.

(5) Cass. Civ, Sez. III, 20.12.2005, n. 28231.