

## LA PROVVISIOE NELLA MEDIAZIONE

Il diritto alla provvigione matura a favore del mediatore, normalmente nei confronti di entrambe le parti, “se l'affare è concluso per effetto del suo intervento”, così come previsto dall'articolo 1755 codice civile, inderogabile norma di ordine pubblico- economico.

Il presupposto idoneo per il diritto alla provvigione del mediatore. Tale diritto, inoltre, consegue non alla conclusione del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolata in una concatenazione di più atti strumentali, purchè diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti. Occorre, per completezza, precisare che, in virtù, del principio dell'autonomia negoziale, le parti possono porre in essere una mediazione negoziale cosiddetta “atipica”, o mediazione “unilaterale”, ovvero sia nell'ipotesi in cui una parte, volendo, per esempio, concludere un affare relativo alla vendita o all'acquisto di un immobile incarichi, in via esclusiva, altri di svolgere un'attività intesa alla ricerca di una persona interessata alla conclusione del medesimo affare a determinate prestabilite condizioni, da cui discende che la parte che conferisce l'incarico si impegna a pagare la provvigione anche nel caso in cui l'affare non si concluda per una qualsiasi ragione imputabile al soggetto che ha conferito l'incarico.

In tal senso (Trib. Ivrea, 29/10/2003): “Alla luce del principio di autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c., ben è ammissibile la stipula del cosiddetto contratto di mediazione atipica, che permette pattuizioni deroganti alla disciplina dettata dal codice civile in tema di mediazione tipica. Tra tali modifiche, oltre all'irrevocabilità temporanea dell'incarico conferito al mediatore ed al patto di esclusiva, vi è pacificamente quella relativa all'accordo con il quale la parte che si avvale dell'opera di mediazione, si obbliga a concludere l'affare alle condizioni indicate nell'incarico.

In tali casi, l'inadempimento del contraente, integrato dall'ingiustificata mancata stipula del contratto alle condizioni predeterminate, espone il contraente stesso al pagamento della provvigione al mediatore, in pattizia deroga a quanto disposto dall'art. 1755 c.c. “. Il contratto di mediazione atipica, dunque, differisce da quello di mediazione tipica in quanto, anche nell'ipotesi di mancata conclusione dell'affare, l'incaricato, ha diritto ad un corrispettivo, anche in applicazione del principio generale di cui all'art. 1373, comma 3, c.c.. Sulla distinzione, ai fini del diritto alla maturazione della provvigione è intervenuto il Tribunale di Bari, Sezione Seconda, sentenza n. 1818/09,

depositata l'11 maggio 2009, nella cui sentenza si legge: "Ai fini della configurabilità del diritto alla provvigione previsto dall'art.1755 c.c., in mancanza di deroga negoziale delle parti, è sempre indispensabile che l'affare mediato sia stato concluso, avendo altrimenti diritto il mediatore al rimborso delle sole spese ai sensi dell'art.1756 c.c. (cfr. Cass. 6/10/98, n.9904). Per il principio dell'autonomia negoziale le parti possono tuttavia porre in essere una mediazione atipica, per cui la parte che conferisce l'incarico si impegna a pagare la provvigione anche nel caso in cui l'affare non si concluda per una qualsiasi ragione imputabile al soggetto che ha conferito l'incarico. Pertanto, mentre nella mediazione tipizzata dalla legge la conclusione di un contratto di mediazione non comporta l'obbligo, per la parte che abbia conferito l'incarico al mediatore, di concludere l'affare proposto da quest'ultimo, all'atto della convenzione negoziale di cui all'art.1754 c.c. ed in deroga al disposto del successivo articolo 1755 c.c., può essere pattuito l'obbligo di corresponsione da parte del cliente, indipendentemente dalla conclusione dell'affare e per effetto della semplice acquisizione, da parte del mediatore, di un'offerta omogenea a quella indicatagli ( Cfr. Cass. N. 7630/2002; id. N.9818/1997)". Nella fattispecie decisa dal Tribunale di Bari una parte aveva sottoscritto un modulo con il quale assumeva l'obbligo di pagare al mediatore la provvigione "all'accettazione della proposta". Sostenendo che l'affare, se pur accettato, non era, tuttavia, più stato concluso essa rifiutava il pagamento della provvigione.

Il Tribunale, diversamente, ha rilevato che «Il compenso di mediazione, accettato dai contraenti, prescindeva pertanto dalla conclusione dell'affare, essendone prevista la maturazione all'accettazione della proposta di acquisto, evento pacificamente verificatosi» e, quindi, ha riconosciuto il diritto del mediatore al pagamento della somma richiesta per l'opera svolta, precisando, quindi, che, ai fini della configurabilità del diritto alla provvigione previsto dall'art.1755 c.c., in mancanza di deroga negoziale delle parti, è sempre indispensabile che l'affare mediato sia stato concluso, avendo altrimenti diritto il mediatore al rimborso delle sole spese ai sensi dell'art.1756 c.c. (cfr. Cass. 6/10/98, n.9904).