

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

MASSIMARIO DELLA CASSAZIONE CIVILE 2022

Il diritto alla provvigione e l'obbligo di diligenza del mediatore

(a cura del dott. Michele Pizzullo, Consulente legale nazionale FIMAA Italia)

❖ Cassazione civile sez. VI, 05/10/2022, n. 28879

Va escluso il diritto alla provvigione se fra le parti non si sia concluso un affare in senso economico-giuridico

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 dello stesso, 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.

❖ Cassazione civile sez. II, 30/09/2022, n. 28477

Barrare l'area destinata ad indicare la percentuale della provvigione del mediatore non è sufficiente per escludere il diritto al pagamento

La regola codicistica che impone l'obbligo di pagamento dell'attività di mediazione immobiliare a entrambe le parti contraenti non può essere derogata dalla mera barratura, nel modulo di conferimento mandato predisposto dal mediatore, dell'area destinata ad indicare la percentuale di tale diritto, stante anche l'assenza di sottoscrizione del mediatore.

❖ Cassazione civile sez. II, 31/08/2022, n. 25648

Il riparto della provvigione nella mediazione immobiliare con pluralità di mediatori

Per l'agente immobiliare in regola con l'iscrizione, scatta il diritto alla provvigione per la mediazione esercitata anche se la compravendita si è conclusa in un secondo momento e grazie all'intervento di un terzo professionista, ma la percentuale va divisa in parti uguali a meno che vi sia la prova della prevalenza dell'attività dell'uno o dell'altro. Se però «l'entità dell'efficienza concausale dell'opera dei singoli mediatori non sia dimostrata (...) la ripartizione della provvigione tra i più mediatori deve essere fatta in parti uguali (come ha ritenuto la sentenza impugnata), atteso che, rispetto alla prestazione divisibile costituita dalla provvigione, come in ogni figura di obbligazione soggettivamente complessa quando non risulti diversamente provato, a ciascuno dei creditori spetta, appunto, una identica quota».

❖ Cassazione civile sez. II, 17/08/2022, n. 24838

La pendenza di una condizione sospensiva impedisce il diritto alla provvigione

In tema di mediazione, la pendenza di una condizione sospensiva apposta ad un preliminare di vendita concluso con l'intervento del mediatore, impedendo il sorgere del diritto alla provvigione, non costituisce un'eccezione in senso stretto, bensì un'eccezione in senso lato, con la conseguenza che

essa non è soggetta alle preclusioni processuali. Gli effetti che discendono dal mancato avveramento della condizione costituiscono un fatto ostativo per l'accoglimento della domanda di pagamento della provvigione.

❖ **Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, n. 24486**

Il mediatore ha diritto alla provvigione in caso di rivendita di un immobile acquistato da dismissione del patrimonio immobiliare di un ente previdenziale

In tema di mediazione, ha diritto alla provvigione il mediatore che abbia intermediato la conclusione di un contratto preliminare di vendita, avente ad oggetto un immobile acquistato dal promittente venditore in seguito a procedura di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali ex l. n. 335 del 1995, attuata con d.lgs. n. 104 del 1996, atteso che la sanzione della nullità derivante dalla violazione del divieto di porre in essere atti di disposizione prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto, ai sensi dell'art. 3, comma 14, d.l. n. 351 del 2001, come modificato dalla l. n. 410 del 2011, attiene ai soli atti aventi efficacia traslativa, ma non anche a quelli aventi efficacia obbligatoria, sicché il vincolo giuridico tra le parti è validamente costituito.

❖ **Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, n. 24534**

Il mediatore deve fornire le informazioni sul rendimento energetico dell'immobile trattandosi di elementi determinanti per la scelta dell'acquirente

In caso di mediazione immobiliare, il mediatore è tenuto, secondo il criterio della media diligenza professionale, a rendere le informazioni sul rendimento energetico (cd. classe energetica) dell'immobile oggetto dell'affare intermediato fin dal momento in cui ne effettua la relativa pubblicità, con la possibilità di visionare la relativa documentazione, trattandosi di informazioni funzionali alla determinazione dell'acquirente in ordine all'acquisto dell'immobile.

❖ **Cassazione civile sez. II, 22/06/2022, n. 20130**

In assenza di pattuizione tra le parti, la provvigione deve essere stabilita in base agli usi locali contenuti nelle raccolte della camera di commercio

In tema di determinazione della provvigione spettante al mediatore gli usi richiamati dall'articolo 1755, comma 2, del codice civile hanno carattere normativo - come si desume dagli articoli 1 e 8 delle preleggi - ma, trattandosi di usi locali, non può invocarsi il principio *jura novit curia*, giacché essi possono essere applicati se noti, mentre, in caso contrario, è onere della parte darne la prova. Ove la consuetudine non sia nota al giudice, avendo questo l'obbligo di conoscere la legge, ma non anche gli usi, essi debbono essere dimostrati anche per ciò che concerne l'elemento - più specificamente in discussione - della *opinio juris ac necessitatis* (ossia il comportamento costante e uniforme da parte dei cittadini quale frutto di un convincimento che tale comportamento sia giuridicamente dovuto).

❖ **Cassazione civile sez. II, 22/06/2022, n. 20130**

La provvigione del mediatore immobiliare è dovuta anche se non ha partecipato a tutte le fasi della trattativa

L'articolo 1755, comma 1, del codice civile prevede che il mediatore ha diritto alla provvigione se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. Non basta dunque che l'affare sia stato concluso, ma occorre che la conclusione sia avvenuta per effetto dell'intervento del mediatore. E ciò pure nell'ipotesi in cui la sua attività, nota ai contraenti, sia stata dalle parti anche implicitamente accettata. In particolare, perché sussista nesso di causalità tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, non è necessario l'intervento del mediatore 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 semplice attività consistente nel ritrovamento e nell'indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare legittima il diritto alla provvigione, sempre che tale attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore e poi valorizzata dalle parti.

❖ **Cassazione civile, sez. II, 30/05/2022, n. 17396**

Il buon fine dell'affare non costituisce fatto condizionante per riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione

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' articolo 2932 del codice civile, ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Non ne costituisce invece fatto condizionante anche il cosiddetto buon fine dell'affare, ossia la regolare esecuzione del rapporto da parte dei contraenti, salva speciale pattuizione che subordini il pagamento del compenso al buon fine dell'affare o ad altro evento.

❖ **Cassazione civile sez. II, 16/05/2022, n. 15577**

Mediazione immobiliare e obbligo del mediatore di informare le parti sulle circostanze dell'affare

In tema di mediazione, il mediatore, sia quando agisca in modo autonomo (mediazione c.d. tipica), sia su incarico di una delle parti (mediazione c.d. atipica, costituente in realtà mandato), è tenuto a comportarsi secondo buona fede e correttezza e a riferire, perciò, alle parti le circostanze, da lui conosciute o conoscibili secondo la diligenza qualificata ex art. 1175 c.c. propria della sua categoria, idonee ad incidere sul buon esito dell'affare, senza che le eventuali più penetranti verifiche a ciò necessarie postulino il previo conferimento di specifico incarico, tali essendo, in caso di mediazione immobiliare, tutte quelle afferenti alla contitolarità del diritto di proprietà, all'insolvenza di una delle parti, all'esistenza di elementi atti a indurre le parti a modificare il contenuto del contratto, ad eventuali prelazioni ed opzioni, al rilascio di autorizzazioni amministrative, alla provenienza di beni da donazioni suscettibili di riduzione, alla solidità delle condizioni economiche dei contraenti, alle iscrizioni o trascrizioni sull'immobile e alla titolarità del bene in capo al venditore.

Il mediatore, inoltre, non può certamente riferire su fatti di cui non abbia consapevolezza o sui quali non abbia effettuato i dovuti controlli dal momento che il dovere di correttezza impone al professionista di astenersi dal fornire simili informazioni, al pari del naturale divieto di comunicare dati e circostanze non veritiere. In tema di compravendita immobiliare, il mediatore che abbia fornito alla parte interessata alla conclusione dell'affare informazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile, omettendo di controllare la veridicità di quelle ricevute (nella specie, la natura abusiva della veranda, adibita a cucina e in posizione centrale rispetto agli altri locali, e, quindi, neppure condonabile), non ha assolto l'obbligo di corretta informazione in base al criterio della media diligenza professionale, che comprende non solo l'obbligo di comunicare le circostanze note (o conoscibili secondo la comune diligenza) al professionista, ma anche il divieto di fornire quelle sulle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, sicché è responsabile per i danni sofferti dal cliente (Cass. 16/09/2015, n. 18140). Inoltre, gli obblighi di informazione a carico del mediatore sono indispensabili ai fini del pieno adempimento del contratto, al punto da integrare una vera e propria responsabilità contrattuale del mediatore ex art. 1759 c.c. la cui grave violazione, non consentendo di adempiere al coacervo di obbligazioni nascenti dal contratto di mediazione disciplinato dagli artt. 1754 e s.s. c.c., compromettono inevitabilmente anche il diritto del mediatore alla provvigione.

❖ **Cassazione civile sez. II, 08/04/2022, n. 11443**

Diritto alla provvigione del mediatore che mette in relazione le parti

In tema di mediazione, il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, che sussiste quando il mediatore abbia messo in relazione le parti, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata. La prestazione del mediatore può esaurirsi nel ritrovamento e nella indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipulazione del contratto, sempre che questo possa ritenersi conseguenza prossima o remota dell'opera dell'intermediario tale che senza di essa, secondo il principio della causalità adeguata, il contratto stesso non si sarebbe concluso.

Sul tema, giova ricordare che è configurabile il diritto alla provvigione del mediatore per l'attività di mediazione prestata in favore di una delle parti contraenti anche nel caso in cui allo stesso sia stato conferito un incarico da una sola delle parti messe in relazione dal mediatore. Il conferimento

dell'incarico non è incompatibile con la mediazione tipica e, dunque, in tale ipotesi, il compenso può essere richiesto a ciascuna delle parti nel caso in cui il mediatore abbia svolto attività utile anche nei confronti dell'altro contraente con piena consapevolezza e accettazione da parte di quest'ultimo (**Cass. 24/09/2021, n. 25942**).

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, ma è sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene. Il rapporto di mediazione, inteso come interposizione neutrale tra due o più persone per agevolare la conclusione di un determinato affare, non postula, infatti, necessariamente un preventivo accordo delle parti sulla persona del mediatore, ma è configurabile pure in relazione ad una materiale attività intermediatrice che i contraenti accettano anche soltanto tacitamente, utilizzandone i risultati ai fini della stipula del contratto: sicché, ove il rapporto di mediazione sia sorto per incarico di una delle parti, ma abbia avuto poi l'acquiescenza dell'altra, quest'ultima resta del pari vincolata verso il mediatore (**Cass. 12/03/2021, n. 7029**).

❖ **Cassazione civile sez. II, 06/04/2022, n. 11127**

Il diritto del mediatore alla provvigione consegue non alla conclusione del negozio giuridico ma dell'affare

Il diritto del mediatore alla provvigione 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 articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti: pertanto, la condizione perché il predetto diritto sorga è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione finale, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale, e la conclusione dell'affare sia collegabile al contatto determinato dal mediatore tra le parti originarie, che sono tenute al pagamento della provvigione.