

Mediazione: diritto alla provvigione anche dopo la revoca dell'incarico

21 Luglio 2006

Ai sensi dell'art. 1754 del codice civile si qualifica mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare risultando idonea, al fine del riconoscimento del diritto alla provvigione, anche l'esplicazione della "semplice attività consistente nella ricerca ed indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare, non rilevando a tale scopo, che il mediatore debba partecipare attivamente anche alle successive trattative" (Cass. Civ. sez. III, n. 28231 del 20/12/2005) "ma essendo sufficiente che l'accordo definitivo raggiunto dai soggetti costituisca il risultato concreto dell'opera svolta dal mediatore" (Cass. Civ. n. 297 del 16/1/1996).

Del resto la legge non prescrive alcuna forma particolare per il contratto di mediazione e a far sorgere il diritto alla provvigione è sufficiente la prova che l'affare sia stato concluso (art. 1755 cod. civ.) per effetto dell'intervento del mediatore la cui attività deve essere stata resa nota ai contraenti e dai medesimi accettata, anche implicitamente.

Sulla base di tali assunti la revoca del mandato al mediatore o la scadenza del contratto "non rimette automaticamente le parti nella condizione di poter liberamente concludere l'affare, tantomeno nel caso in cui il contatto con l'acquirente sia avvenuto in pendenza dell'incarico" (Trib. di Genova, sez. III, n. 1556 del 31/3/2005).

Infatti, anche se l'affare viene portato a termine in un momento successivo alla revoca del mandato, qualora sia evidente che l'attività del mediatore è stata, in ogni modo, un fattore determinante per la conclusione della trattativa tra le parti, essa non potrà essere considerata come mai avvenuta.

Come ribadito dalla Suprema Corte, l'intervallo di tempo tra la conclusione del contratto e le prime trattative o il successivo interessamento verso altri mediatori non costituiscono circostanze idonee a escludere il nesso di causalità tra l'attività iniziale espletata da colui che pretende la provvigione e la conclusione dell'affare (Cass. Civ. n. 15014 del 21/11/2000).

Pertanto, "sussistendo il rapporto di occasionalità necessaria tra l'opera svolta dal mediatore la conclusione dell'affare la parte committente è tenuta a pagare la provvigione anche dopo la revoca del mandato" (Trib. di Genova, sez. III, n. 1556 del 31/3/2005).