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 casualità 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).