

Diritto alla provvigione prima della conclusione dell'affare

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

A cura della dottoressa Giulia Milizia*

La dottrina e la giurisprudenza si sono interrogate negli ultimi anni sulla possibilità che un agente immobiliare e/o un mediatore, regolarmente iscritto all'albo professionale, possa richiedere il pagamento della provvigione e se questa gli spetti qualora il promittente venditore od il promittente acquirente recedano anche, anzi soprattutto, senza un valido motivo.

Da un'attenta lettura dell'art.1755 c.c. si deduce che la provvigione spetti soltanto quando l'affare sia concluso, quindi solo quando la compravendita si sia conclusa con la stipula del contratto definitivo e/o, secondo alcune scuole di pensiero, con la traditio brevi manu dell'immobile de quo.

Tale concetto è stato ribadito ed ulteriormente approfondito dalla S.C. con la recente sentenza n.5080/98 (v. anche giurisprudenza correlata), stabilendo che l'affare tra le parti, messe in contatto tra loro dal mediatore, debba considerarsi concluso quando “..si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'adempimento del contratto, indipendentemente dal fatto che, a tal fine, siano formulate concrete rivendicazioni in via giudiziale o no..”

La massima de quo chiarisce che la provvigione spetti anche quando una delle parti in causa venga sostituita, anche se “..la parte sostituita non è stata coinvolta nella ricerca e nella sostituzione del diverso contraente”, quindi nel caso in cui il compratore trovi un nuovo acquirente o si rivolga ad un altro mediatore oppure, come succede spesso, le parti promittenti decidano di stipulare il contratto all'insaputa del mediatore, cioè “privatamente”.

È ovvio, in quest'ultimo caso, che se le parti messe in contatto dal mediatore, decidano, per ragioni meramente economiche etc., di addivenire al compromesso da sole, escludendo l'agente immobiliare, siano, in ogni caso, obbligate a saldargli la maturata provvigione.

Infatti l'art. 1774 c.c. e relativa normativa speciale disciplinano come il contratto di mediazione sia un contratto trilaterale, anche se sarebbe più corretto qualificarlo come plurilaterale, cioè abbiamo un contratto tra il promittente venditore ed il mediatore/agente immobiliare, in cui quest'ultimo si impegna a pubblicizzare la vendita del bene alle condizioni proposte dal promittente venditore ed a procurare uno o più promittenti acquirenti dell'immobile de quo. Da parte sua il mediatore s'impegna ex art.1756 c.c. a fornire tutte le informazioni utili sul bene oggetto di compravendita e sul suo proprietario al promittente acquirente. Entrambe le parti, del resto, s'impegnano a pagare la provvigione all'agente, che ha un valore proporzionale al valore del bene da compravendere e sarà pari ad una percentuale che la legge o, più semplicemente le tabelle approvate dalle locali Camere di commercio, mantengono tra il 3% ed il 6%.

A tale proposito si evidenzino due aspetti interessanti, cioè come parte della giurisprudenza, costante ed

in via di affermazione, consideri vessatoria la clausola contenuta nel c.d. "contratto d'agenzia", cioè in quel contratto in cui un terzo s'impegna a vendere o ad acquistare un certo bene, analiticamente individuato, dietro un corrispettivo del 6%, od oltre, del prezzo di vendita del bene de quo a titolo di provvigione, e, perciò nulla, stabilendo questa percentuale in misura del 3% - tesi superata da quanto sopra esplicito-.

Altro aspetto interessante è il dovere d'informativa su tutti gli aspetti relativi al promittente venditore ed al bene da compravendere. Infatti è chiaro che il mediatore che taccia volontariamente al promittente acquirente i vizi del bene de quo, la mancanza di disponibilità a vario titolo da parte del promettente venditore (es. bene sottoposto a sequestro, appartenente a terzi, appartenente ad un attivo fallimentare, privo del certificato di agibilità edilizia etc.) sarà civilmente e penalmente responsabile, anche ex art.2236 c.c., dei danni subiti dal promittente acquirente o da entrambe le parti e, naturalmente perderà il diritto alla provvigione per nullità del contratto intermediato, con conseguente ".. assoluta inidoneità del negozio a realizzare l'interesse delle parti.." (v. Trib. Fi n.684/01).

Questa sentenza, anche se di legittimità, è interessante perché chiarisce i dubbi della sopra citata sentenza della S.C. circa il momento in cui debba considerarsi concluso l'affare: l'individuazione dell'immobile, del prezzo e delle modalità di pagamento; un'ulteriore sentenza del Trib. Ve del 5/3/98 stabiliva che questo momento coincidesse con la firma dei contratti sopra descritti presso l'agenzia immobiliare.

Si specifichi che, nel caso del promittente acquirente, il contratto si considera concluso con l'individuazione dell'immobile dalle caratteristiche richieste, secondo alcuni, con conseguente tacita irrevocabilità dell'incarico (contratto atipico, se non viene accettato dall'altro promissorio, ma pur sempre suscettibile di far nascere il diritto alla provvigione) o non si addivenga all'acquisto di quell'immobile.

Perciò nel momento in cui il mediatore soddisfa le condizioni espresse dalle parti nei contratti intermediati, matura il diritto alla provvigione.

Ci si è posti il problema se il diritto alla provvigione spetti anche qualora il mediatore non abbia ricevuto alcun incarico dalle parti in causa; la sentenza della Cass.civ.sez.III n.4742/98 risolve tale dubbio evidenziando come la provvigione sia dovuta se "..sussista il rapporto di causalità tra l'operato del mediatore e la conclusione dell'affare, come nel caso in cui le parti siano state poste in relazione fra loro a tal fine.." (nesso teleologico).

Infatti, come sancito da parte della giurisprudenza e della dottrina, sempre più maggioritarie, l'obbligazione che sorge tra il mediatore e ciascuna parte è un'obbligazione di mezzo e non di risultato, quindi, quando si verificano le condizioni pattuite e/o, come sancito dalle sentenze sopra citate, il contratto sia suscettibile di esecuzione coattiva ex art.2932 c.c.

Si evidenzi come si abbia un'anticipazione, rispetto al passato, del momento della conclusione dell'affare sin da quando le parti stipulano i loro contratti intermediati o, rectius, proposte di vendita/ acquisto.

Perciò ogni qualvolta un mediatore, che abbia ricevuto o meno un incarico ad hoc, pone in contatto le parti per la stipula di un contratto di compravendita, alle condizioni da queste stabilite, in capo alle stesse parti sorge un obbligo di pagamento della provvigione, sempre che le proposte di vendita e/o di acquisto non siano nulle.

In limine, per completezza, si noti come questo obbligo sorga anche nel caso di revoca anticipata dell'incarico, tanto più se, come accade di frequente nella quotidianità, nei contratti intermediati è stata

inserita una clausola di irrevocabilità.

Tutto ciò a mera tutela dell'operato del mediatore su cui ricadono tutti i rischi, economici e d'immagine, connessi al corretto svolgimento della sua attività lavorativa (v. Cass.civ. sez.lav. n.7087/02).

*Patrocinatore legale in Grosseto

<https://www.diritto.it/diritto-alla-provvigione-prima-della-conclusione-dellaffare/>