

La conclusione dell'affare con pluralità di mediatori

Colui che intende realizzare, nel minor tempo possibile, un'operazione immobiliare (vendita o locazione) è libero di affiancare a un mediatore uno o diversi intermediari.

Giuseppe Bordoli
Avvocato

Colui che intende realizzare, nel minor tempo possibile, un'operazione immobiliare (vendita o locazione) è libero di affiancare a un mediatore uno o diversi intermediari. Infatti, né il codice civile, né la legge speciale sulla mediazione 39/1989 prevedono l'incompatibilità di una pluralità di mediatori rispetto al medesimo affare (così Cass., sent. n. 3437 dell'8 marzo 2002).

La regola, piuttosto, è esattamente di segno diverso, cioè nel senso dell'ammissibilità di una pluralità di mediatori, secondo quanto prevede espressamente la norma dell'art. 1758 cod. civ., la quale stabilisce che, se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione. Tale disposizione normativa si pone in linea di massima coerenza con le altre norme dettate in materia di mediazione, confermando che la libertà dell'intermediato di usufruire dell'opera del mediatore ricomprende anche la facoltà di sostituire o affiancare a esso un altro (o altri) mediatori.

Il tipo di intervento ammesso

Il diritto alla divisione della provvigione può certamente sorgere quando più mediatori abbiano cooperato simultaneamente e di comune intesa, ovvero autonomamente, ma giovandosi l'uno dell'attività espletata dall'altro, alla conclusione dell'affare, in modo da non potersi negare un nesso di concausalità obiettiva tra i loro interventi e la conclusione dell'affare (Cass., sent. n. 3437 dell'8 marzo 2002; n. 8443 del 21 giugno 2000 e n. 1564 del 13 febbraio 1998).

In altri termini la legge ammette la possibilità di affidarsi a due o più mediatori che agiscano in modo congiunto o distinto, contemporaneo o successivo, concordato o autonomo, in base allo stesso incarico o a più incarichi.

In ogni caso l'affidamento successivo del medesimo incarico ad altro mediatore non costituisce un comportamento concludente volto a revocare l'incarico originario nei confronti del primo, ma solo determina, nell'ipotesi in cui l'affare sia concluso in dipendenza dell'attività svolta da entrambi i mediatori, l'obbligo del cliente di pagare una quota della provvigione a ciascuno degli intermediari (Cass., sent. n. 3437/2002).

Si noti, però, che nell'ipotesi di intervento successivo di più mediatori, ai fini del sorgere del diritto alla provvigione, l'opera del primo mediatore (che non abbia condotto a termine l'affare ma abbia messo in relazione

le parti) è influente sulla conclusione del negozio ove questo sia la conseguenza prossima o remota dell'attività non solo del secondo, ma anche del primo mediatore.

In altri termini, proprio perché nell'ipotesi di concorso in tempi diversi di più mediatori ciascuno di essi ha diritto alla provvigione in ragione del proprio apporto causale alla conclusione dell'affare, non è sufficiente per escludere il diritto alla provvigione del primo la considerazione che per effetto della sola attività di questi l'affare non si è concluso. Infatti la presenza di un successivo mediatore dimostra che l'attività del primo non è stata da sola sufficiente a concludere l'affare.

Tuttavia se il secondo mediatore interviene, non riproponendo *ab origine* l'attività mediatizia nei confronti del soggetto con cui l'affare sarà concluso, ma ripartendo dalle posizioni già raggiunte dal precedente mediatore e, quindi, avvalendosi della messa in relazione tra le parti, già effettuata da quest'ultimo per quanto infruttuosamente, va ritenuto che l'attività posta in essere da entrambi i mediatori abbia concorso alla conclusione dell'affare.

Ne consegue che, se un intermediario si è limitato a segnalare un affare a un collega, il quale poi abbia provveduto a cercare l'altro contraente e a procurare l'incontro delle parti, non si versa in tema di intervento successivo di più mediatori e quindi il primo non ha diritto a una quota della provvigione: in altri termini il diritto alla provvigione spetta a chi abbia prestato effettivamente opera di mediazione e, cioè, abbia cooperato a mettere in relazione i soggetti del contratto principale.

Allo stesso modo se ciascuna delle parti si è servita di un proprio mediatore in base a un distinto incarico conferitogli (Cass., sent. n. 5375 del 17 novembre 1978) si è in presenza di due diversi contratti di mediazione, il che comporta che ciascuno dei soggetti incaricati deve farsi pagare dal proprio cliente e non ha titolo contrattuale per agire nei confronti del cliente dell'altro, ciò in considera-

zione del fatto che la disciplina in esame opera sul presupposto che si tratti di rapporti intercorrenti tra più mediatori con lo stesso contraente (o gli stessi contraenti).

In caso, quindi, di incarico dato a un differente mediatore da ciascun interessato, l'uno separatamente dall'altro, opererà la disciplina generale in tema di mediazione e pertanto ciascun mediatore non dovrà accontentarsi della propria quota parte della provvigione in base al disposto dell'art. 1758 cod. civ., ma, come detto, potrà esigere l'intera provvigione da colui che gli ha attribuito l'incarico mediatizio.

Mediazione con l'intervento di una pluralità di mediatori

L'art. 1758 cod. civ. consente a colui che vuole vendere o comprare un immobile di richiedere l'intervento di più mediatori.

Ipotesi escluse dall'ambito di applicazione dell'art. 1758 cod. civ.

- Intervento di una pluralità di mediatori che non cooperano fra di loro.
- Intervento di un mediatore che si limita a segnalare un affare a un altro il quale lo conclude da solo.
- Mediazione soggettivamente indiretta.
- Submediazione.

Il criterio di ripartizione della provvigione

Per espressa previsione della disposizione dell'art. 1758 cod. civ., ciascun mediatore ha diritto al pagamento di una quota della provvigione, rapportata all'entità e all'importanza dell'attività svolta dai singoli intervenuti (Cass., sent. n. 2657 dell'8 ottobre 1974). Ciò significa che, in armonia, d'altro canto, con la disciplina di diritto comune (arg. *ex art.* 1294), il credito dei vari mediatori non è solidale, cioè ciascuno può pretendere dal cliente solo la sua quota (Cass., sent. n. 3437/2002 e n. 2898 del 25 marzo 1987). Per quanto sopra non si potrà applicare la norma dell'art. 1310 cod. civ., sicché l'interru-

zione della prescrizione da parte di uno dei mediatori che reclama la sua quota non opera anche in favore degli altri; la rinuncia di alcuni mediatori al compenso non autorizza gli altri a pretendere una somma superiore a quella corrispondente alla loro quota (App. Firenze 22 gennaio 1958); al contrario, qualora uno dei mediatori risulti non iscritto nell'apposito ruolo della legge 39/1989 (e, quindi, non possa ottenere alcun compenso), gli altri colleghi potranno percepire la maggior quota che avrebbero potuto pretendere senza la partecipazione del mediatore abusivo; inoltre, nel caso in cui la parte abbia corrisposto l'intera provvigione a uno soltanto dei mediatori, non è liberato verso gli altri e non può che agire in ripetizione di indebito verso il mediatore a cui erroneamente ha versato l'intera provvigione (Cass., sent. n. 1341 del 25 maggio 1960), e il mediatore percettore dell'intera provvigione; quest'ultimo d'altro canto non è responsabile in solido con colui che ha pagato tutta la provvigione verso gli altri mediatori (Cass., sent. n. 1341/1960 e n. 200 del 23 gennaio 1953).

Il pagamento della provvigione

Per quanto riguarda poi la questione della legittimazione passiva, onde stabilire chi è tenuto al pagamento quando questo spetta a più mediatori, la giurisprudenza ritiene opportuno distinguere l'ipotesi in cui più mediatori, indistintamente, sono venuti in relazione con le parti contraenti da quella in cui solo alcuni hanno avuto tale contatto, mentre gli altri hanno trattato esclusivamente fra loro.

Nel primo caso il diritto di ciascun mediatore alla provvigione può essere fatto valere direttamente nei riguardi degli intermediari (Cass., sent. n. 248 del 16 febbraio 1975 e n. 200 del 23 gennaio 1953); nel secondo caso questi ultimi sono liberati se effettuano il pagamento per intero ai mediatori che li hanno avvicinati, mentre coloro che sono rima-

sti nell'ombra potranno rivalersi verso i colleghi che hanno intascato l'intera retribuzione (Cass., sent. n. 248/1975 e n. 200/1953). In quest'ultimo caso (in cui sia esercitata l'azione di ripetizione, da parte dei mediatori che non hanno ricevuto compenso, nei confronti di quello, tra di loro, che abbia riscosso l'intera somma) si è rilevato che il diritto dei primi è soggetto alla prescrizione ordinaria e non a quella breve di cui all'art. 2950 cod. civ. essendo il titolo diverso della pretesa del mediatore nei confronti di ciascuna delle parti (soggetto alla prescrizione breve) rispetto a quello su cui si basa la domanda diretta alla divisione fra mediatori della provvigione percepita da uno di essi (Cass., sent. n. 528 del 17 febbraio 1976).

Inoltre, nelle ipotesi in cui le parti abbiano espressamente pattuito la solidarietà dell'obbligazione dal lato attivo, il pagamento dell'intera provvigione a uno qualunque dei mediatori è liberatorio, ma ciascuno degli altri può agire per ottenere la propria quota da quello che l'ha ricevuta (Cass., sent. n. 15484 dell'11 giugno 2008).

Se poi uno dei mediatori è iscritto e l'altro no, il mediatore con regolare iscrizione ha diritto solo alla quota di provvigione che gli compete e non può ritenere anche la quota eccedente che abbia ricevuto (del mediatore abusivo), essendo il relativo pagamento privo di causa. D'altra parte il mediatore non iscritto non può richiedere a quello iscritto, che ha ricevuto l'intera provvigione, la restituzione della sua quota, perché l'art. 6 della legge 39/1989 non glielo consente (Cass., sent. n. 5766 del 17 marzo 2005).

La mediazione soggettivamente indiretta e la submediazione

Il diritto del mediatore alla provvigione matura se sussiste un rapporto di mediazione fra intermediario e parti rispetto a un determinato affare, se quest'ultimo viene concluso, se la conclusione possa in qualche modo

ricondursi all'attività dell'intermediario, cioè se tra l'opera del mediatore e la conclusione dell'affare sussiste un nesso di causalità.

In relazione a questa premessa vanno considerate le figure della submediazione e della mediazione soggettivamente indiretta che si presentano come collaterali e ausiliarie della mediazione.

Si ha mediazione soggettivamente indiretta quando taluno segnala l'esistenza dell'affare al mediatore per mezzo del quale le parti si mettono in relazione e concludono l'affare. Chi compie la segnalazione non provvede a procurare l'avvicinamento dei futuri contraenti e l'affare non è riconducibile alla notizia da lui fornita ma all'attività del mediatore che la utilizza procurando tale incontro: il che implica che l'opera di intermediazione è svolta da quest'ultimo soggetto che ha diritto alla provvigione.

La submediazione ricorre quando il mediatore incaricato richiede a un altro di svolgere, in modo autonomo, l'attività di mediazione oggetto del suo incarico.

La giurisprudenza esclude che in entrambi i casi venga svolta attività di mediazione e, quindi, non riconosce al submediatore e al

mediatore indiretto il diritto alla provvigione nei confronti delle parti. Così è stato affermato, con riguardo alla submediazione, che l'obbligo di corrispondere la provvigione resta a carico del solo mediatore che direttamente gli ha conferito l'incarico, non potendo trovare applicazione la disciplina dell'art. 1758 cod. civ. che concerne l'ipotesi di più mediatori incaricati dalla medesima parte (Cass., sent. n. 3437/2002 e n. 9350 del 3 settembre 1991).

Per quanto riguarda la mediazione soggettivamente indiretta è stato affermato che non è mediatore chi segnala l'affare ad altra persona la quale provveda essa stessa a procurare l'incontro tra i due contraenti (Cass., sent. n. 397 del 20 febbraio 1953) o chi si limiti a fornire ad altra persona le informazioni a essa necessarie per individuare e porre in relazione tra loro i possibili futuri contraenti di un determinato affare, anche se, dopo l'allacciamento di tale relazione, esegua altre singole e determinate prestazioni per il mediatore, purché tali prestazioni rimangano nei confini di una mera cooperazione sussidiaria rispetto all'attività del mediatore stesso (Cass., sent. n. 1967 del 22 dicembre 1965).

Il tipo di intervento ammesso

L'art. 1758 cod. civ., come hanno chiarito i giudici, ammette che, in base allo stesso incarico o a più incarichi, l'intervento dei diversi mediatori possa essere:

- congiunto o distinto;
- contemporaneo o successivo;
- concordato o autonomo;
- purché gli intermediari abbiano cooperato a mettere in relazione i soggetti dell'affare.

Il pagamento della provvigione

Se non esiste una speciale pattuizione e si applica solo l'art. 1758 cod. civ., ciascun mediatore ha diritto al pagamento di una quota della provvigione, rapportata all'entità e all'importanza dell'attività svolta: in tale ipotesi ciascun mediatore può pretendere dal cliente solo la sua quota, e con il pagamento delle diverse quote i clienti si liberano del debito.

Se è stata pattuita la cosiddetta solidarietà dell'obbligazione dal lato attivo, i clienti possono liberarsi dal debito pagando l'intera provvigione a uno qualunque dei mediatori, ma ciascuno degli altri intermediari può agire per ottenere la propria quota da quello che l'ha ricevuta.

Il mediatore non iscritto a ruolo non può pretendere nessuna quota della provvigione e deve restituire quella ricevuta.