Osservatorio legislativo e giurisprudenziale

TITOLO: Il diritto alla provvigione del mediatore immobiliare.

DATA: 3.12.2016

Il diritto del mediatore al pagamento della provvigione sussiste ogni qualvolta l'affare giunga a conclusione.

Il diritto in commento, disciplinato dall'art. 1755 c.c., è riconosciuto dalla giurisprudenza della Suprema Corte in relazione all'utilità dell'opera svolta dal mediaitore nel favorire la conclusione dell'affare a prescindere dalle forme utilizzate.

Ad assumere centralità -secondo i giudici di legittimità- è il risultato economico perseguito dalle parti grazie all'intervento del mediatore.

Non è necessario a tal fine che il mediatore sia intervenuto in tutte le fasi delle trattative fino all'accordo definitivo. Invero, anche una semplice segnalazione dell'affare oppure il reperimento e l'indicazione dell'altro contraente legittima il diritto alla provvigione. Inoltre, nemmeno l'eventuale differenza fra il prezzo inizialmente richiesto e quello successivamente indicato nel contratto di compravendita è rilevante per escludere il diritto alla provvigione.

Si tratta di un consolidato orientamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione che si è più volte pronunciata su tale casistica[1] e che ha costituito terreno fertile per un'interessante pronuncia della Corte di Appello di Lecce.

Questa era chiamata a pronunciarsi su una controversia che verteva sul riconoscimento al mediatore del diritto al compenso per un contratto di compravendita di un immobile.

La vicenda vedeva, infatti, il titolare di un'agenzia immobiliare citare in giudizio davanti al Tribunale di Brindisi un cliente, chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro 11.160,00 a titolo di compenso provvigionale di mediazione sulla vendita di un immobile. Il Tribunale accoglieva[2] solo parzialmente la domanda dell'attore che proponeva appello avverso tale sentenza.

Deve evidenziarsi l'eccezione opposta dall'appellato il quale sosteneva l'infondatezza delle richieste del mediatore.

[1] Vedi Cass. civ. Sez. II., 21 novembre 2000 n. 15014; Cass. civ. Sez. III., 7 agosto 2002, n. 11911; Cass. civ. Sez. VI, n. 12527/2010; Cass. n. 4758/2012; Cass. civ. Sez. III, 9 dicembre 2014, n. 25851.

[2] Trib. civ. Brindisi, sentenza n. 424, depositata il 18 marzo 2013.

STUDIO LEGALE FIORE
P.za Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
tel. 06/86206396 – 06/86214856 § fax 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

In particolare, l'appellato riteneva che l'affare non poteva considerarsi concluso per effetto dell'intervento del mediatore a causa del lungo periodo di tempo trascorso dopo la visita all'immobile.

Tali eccezioni sono state respinte dalla Corte di Appello di Lecce con sentenza del 28 giugno 2016 che ha deciso la controversia accogliendo l'appello.

Secondo la Suprema Corte la circostanza che gli acquirenti che abbiano semplicemente visitato l'appartamento offerto in vendita su iniziativa del mediatore ed alla presenza della venditrice, venendo messi a conoscenza della possibilità della compravendita e del soggetto proprietario, è sufficiente per il riconoscimento del diritto alla provvigione del mediatore. Ad tal fine non sono state giudicate rilevanti le eccezioni circa il lungo periodo di tempo trascorso prima dell'acquisto o il fatto che il contratto di compravendita sia stato formalizzato qualche decina di giorni dopo la scadenza dell'incarico, nonché la differenza fra il prezzo inizialmente richiesto e quello successivamente indicato nell'atto di compravendita.

Con questa decisione della Corte di Appello di Lecce viene ribadito un punto fermo: la realizzazione del risultato economico e il suo rapporto di causalità con l'intervento del mediatore prevale su qualsivoglia considerazione.

Avv. Ciro Fiore

STUDIO LEGALE FIORE
P.za Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA
tel. 06/86206396 – 06/86214856 § fax 06/45674887
avvocatofiore@studiolegalefiore.com
www.studiolegalefiore.com