APPROFONDIMENTO CIVILE

Mediatore atipico e diritto alla provvigione

Data pubblicazione: 20/04/2023

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

1.La qualificazione del mediatore atipico non iscritto nell'apposito albo e il suo diritto alla provvigione . Dalla definizione normativa si evince la caratteristica principale della figura in esame: l'imparzialità. Il mediatore pone in essere la sua attività senza la necessità di appositi incarichi e vincoli, pertanto la mediazione è esclusa in presenza di legami di rappresentanza con le parti coinvolte nell'affare e ciò trova puntuale riscontro nell'art. 1761 cc. Dal modello legislativo esaminato, ossia la mediazione tipica, si discosta la cd. mediazione atipica. Con tale espressione si intende far riferimento all'ipotesi del mediatore, anche denominato *procacciatore di affari*, che -lungi dall'assumere una posizione equidistante rispetto alle parti coinvolte nell'affare- presta la sua attività per incarico (e nell'interesse) di una sola di esse. Sulla base di quanto detto, è evidente l'assenza di terzietà e imparzialità che, invece, contraddistingue il mediatore tipico. Il procacciatore, infatti, è legato al soggetto da cui ha ricevuto l'incarico da un vincolo propriamente contrattuale, assimilabile al *mandato*. Da ciò si ricaverebbe la duplice natura della mediazione atipica: contrattuale, con riferimento al rapporto tra il mandante e il mandatario (o intermediario); da contatto sociale qualificato, in relazione al rapporto tra terzo e intermediario. Un primo dubbio sorge in merito all'applicabilità o meno delle norme previste per la mediazione (tipica), in particolare la Legge n.39 del 1989 e il Dlgs. n.59 del 2010, anche alle ipotesi di mediazione atipica e, dunque, alla fattispecie del procacciatore di affari. In base a tale legge la provvigione spetta al mediatore iscritto nell'apposito albo. Il primo indirizzo: la profonda differenza ontologica tra la mediazione tipica (in cui il mediatore assume una posizione di terzietà e imparzialità rispetto alle parti che lo stesso mette in relazione) e la mediazione atipica (in cui il procacciatore è legato da un vincolo di collaborazione con la parte nell'interesse della quale agisce), escluderebbe che la previsione contenuta nell'art 6 della

Legge n.39, che subordina il diritto del mediatore a percepire la provvigione all'obbligo di iscrizione al relativo albo (oggi sostituito dalle iscrizioni previste dall'art 73 del Dlgs. del 2010), sia applicabile anche alla figura del procacciatore di affari. Secondo indirizzo preferibile: la diversità di cui sopra, evidenzia il nucleo comune alle due figure, ossia l'interposizione tra più soggetti al fine di metterli in contatto per la conclusione di un affare, ritenendo che la fattispecie della mediazione atipica sia riconducibile all'ambito della disciplina prevista per la mediazione (tipica). Pertanto, alla luce di questo orientamento, è prevista l'applicabilità analogica della perdita del diritto alla provvigione, a seguito della mancata iscrizione, anche al procacciatore di affari. Ciò trova conferma all'art. 2 co. IV, della Legge del 1989 *"l'iscrizione al ruolo deve essere richiesta anche se l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo , da coloro che svolgono, su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili o aziende".* A sostegno Cass. civ. Sezioni Unite, con la recente pronuncia del 2 agosto del 2017, n.19161 *"È configurabile, accanto alla mediazione ordinaria, una mediazione negoziale cosiddetta atipica, fondata su un contratto a prestazioni corrispettive, con riguardo anche ad una soltanto delle parti interessate (c.d. mediazione unilaterale).* Conclusioni: l'esercizio dell'attività di mediazione "atipica", quando l'affare abbia ad oggetto beni immobili o aziende ovvero, se riguardante altre tipologie di beni, sia svolta in modo professionale e continuativo, resta soggetta all'obbligo di iscrizione all'albo previsto dalla L. n. 39 del 1989, art. 2, ragion per cui il suo svolgimento in difetto di tale condizione esclude, ai sensi dell'art. 6 della medesima legge, il diritto alla provvigione.

2. **La qualificazione giuridica del mediatore creditizio nell'ambito della mediazione atipica.**

Il D.Lgs. n. 385 del 1995, art. 128 sexies, comma 1, "è mediatore creditizio il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari previsti dal titolo 5 con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma". Il conferimento dell'incarico di reperire un acquirente od un venditore dà vita ad un contratto di mandato e non già a mediazione, giacchè tal ultima figura è incompatibile con qualsiasi vincolo tra il mediatore e le parti. In tal caso nell'ipotesi di conferimento di incarico, l'incaricato ha l'obbligo, non la facoltà, di attivarsi per la conclusione dell'affare e può pretendere la provvigione dalla sola parte che gli ha attribuito l'incarico. Tra l'altro il mandatario è obbligato a compiere uno o più atti giuridici ed ha comunque – in linea di principio – diritto al compenso, nella mediazione di contro, giusta il disposto dell'art. 1755 c.c., il diritto alla provvigione spetta solo "se l'affare è concluso". Tuttavia una delle caratteristiche del mandato è che il compenso risulta svincolato dal buon esito dell'affare. A sostegno (Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 2019, n. 482). Pertanto si è in presenza di mandato (e non di mediazione creditizia oppure di mediazione atipica), con conseguente non necessità di iscritti in apposito albo istituito presso il Ministero del tesoro per il conseguimento della provvigione, qualora (a) nella lettera d'incarico il diritto alla provvigione non sia subordinato al buon esito della trattativa, (b) l'incarico abbia ad oggetto attività di natura giuridica e non già meramente materiale (come anche l'assistenza

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

nella redazione dei contratti di compravendita e dei contratti di finanziamento). Conclusione: L’attività del mediatore creditizio il cui compenso sia non svincolato dal buon esito dell’affare non rientra nella categoria del contratto di mandato bensì della mediazione atipica il cui diritto alla provvigione resta subordinato all’iscrizione nell’apposito albo.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati