

---

Mediazione immobiliare. Fasi negoziali  
differenti e soggetti coinvolti.

---

**PAOLO DIVIZIA**  
**Notaio in Bergamo**  
**Università degli Studi di Bergamo**

## **Introduzione. La figura del mediatore.**

- **La prima osservazione riguarda la tecnica redazionale legislativa.**
- **Si può osservare come si tratti di una delle rare ipotesi in cui il legislatore sceglie di dettare una definizione soggettiva, incentrata, cioè, sulla parte e non sul contratto.**

### **Testualmente:**

- **Il mediatore «è colui che mette in relazione una o più parti per la conclusione di un affare»**

---

## Funzione del mediatore

- **Dal punto di vista storico, è interessante osservare come già nella versione del 1953 del Commentario al Codice civile Scialoja – Branca venga riconosciuta l'essenzialità della figura del mediatore:**
  - a) **per la primaria funzione di avvicinare due o più soggetti nella conclusione di un affare;**
  - b) **per la secondaria funzione di rimozione delle difficoltà nascenti nel corso delle trattative, anche attraverso l'erogazione di notizie e consigli;**
  - c) **per la terziaria funzione di trasmissione delle reciproche richieste (in particolare se le parti sono lontane ovvero se è preferibile evitare un contatto diretto fra le stesse), trasmissione che durerà sino all'incontro dei consensi.**

# Il principio di libertà di azione

- **L'azione del mediatore deve essere ispirata dal principio di libertà di azione, in tutte le fasi di esplicazione dell'attività.**
- **Per questo motivo il legislatore esclude che il mediatore possa essere vincolato ad uno dei contraenti da un rapporto di rappresentanza o dipendenza.**
- **RATIO: gli stessi lavori preparatori del Codice civile giustificano tale libertà chiarendo che – in tal modo – si è voluto evitare che il mediatore possa operare nell'esclusivo interesse di una sola delle parti, con ciò limitando la sua autonomia ed imparzialità (elementi caratteristici della mediazione).**



**Cass. civ. n. 6959/2000**

*Ai sensi dell'art. 1754 c.c., carattere essenziale della figura giuridica del mediatore è la sua imparzialità, intesa come assenza di ogni vincolo di mandato, di prestazione d'opera, di preposizione institoria e di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al dominus l'attività dell'intermediario.*

# Libertà della forma ma contratto con soggetto qualificato.

- Il codice civile e la disciplina di settore hanno trovato nel tempo un punto di equilibrio:
  - a) da un lato, la nascita del contratto di mediazione può sorgere attraverso una manifestazione di volontà espressa, ma anche ben può desumersi attraverso fatti concludenti, *in primis* l'utilizzazione stessa dell'opera del mediatore;
  - b) dall'altro, il crescente ruolo della mediazione, sotto il profilo economico e sociale, ha imposto l'adozione di una disciplina professionale e l'adozione di un obbligo di iscrizione in apposito Albo

La mediazione quindi assume la caratteristica di contratto «a soggetto qualificato» – a ciò consegue, in termini tecnici, l'incapacità giuridica per il mediatore abusivo di stipulare un valido contratto di mediazione (impossibilità di trattenere le provvigioni).

**NB: la mediazione è sempre contratto a due parti in termini tecnici (se vi sono più intermediati ed un solo mediatore, si tratta di contratti distinti)**

# Contesti negoziali e mediazione

- Il mediatore in ambito immobiliare può essere coinvolto in differenti contesti negoziali:

## ATTIVITA' TIPICA

- A) mediatore coinvolto in una operazione di affitto di immobile o di immobile adibito a contesto aziendale;
- B) mediatore coinvolto in una operazione di vendita di immobile o di immobile adibito a contesto aziendale;
- C) mediatore coinvolto in una operazione di «consulenza» per agevolare la vendita all'asta di immobili o siti produttivi (anche nelle ipotesi di procedure più importanti, financo l'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi)
- D) mediatore coinvolto in una operazione di vendita di immobile in costruzione – quindi «vendita da cantiere»

## ATTIVITA' ULTERIORE

- A) mediatore coinvolto in una valutazione di valore di mercato di un immobile a fini di conferimento in società
- B) mediatore coinvolto in una operazione di valutazione di valore di mercato di un immobile a fini di divisione ereditaria o di patto di famiglia con «conguaglio immobiliare»

**NB:** in questi casi si tratta di un mandato professionale, spesso conferito da altro professionista (ad es. commercialista incaricato di perizia ex art. 2343 e ss. c.c. o da esecutore testamentario) – non vi è obbligo di imparzialità (l'interesse da perseguire è quello del mandante, nei limiti di Legge)

# La nozione di «affare» ed i rapporti con il diritto alla provvigione

Ai fini della nascita del diritto alla provvigione il legislatore richiede espressamente che «l'affare» sia concluso per mezzo dell'intervento del mediatore.

La giurisprudenza ha in più occasioni ribadito che l'intervento del mediatore deve risultare come *condicio sine qua non* dell'affare concluso, senza però che debba essere stato l'unico elemento propulsore dell'attività negoziale.

Nel mondo immobiliare, peraltro, è dato ormai acquisito che la stipula del contratto preliminare (anche non notarile) integri la nozione di affare concluso.

Qui va distinta:

- a) la mediazione su immobile costruito – per cui la provvigione sorge alla stipula del preliminare in forma semplice;
- b) la mediazione su immobile in corso di costruzione «TAIC» – per cui la provvigione sorge alla stipula del preliminare notarile obbligatorio ex lege (con menzione in atto ex l. n. 248 del 2006)
- c) nelle aggiudicazioni alle aste – in sede di verbale di aggiudicazione / di stipula dell'atto notarile di trasferimento (attività di consulenza)

# La nozione di «affare» ed i rapporti con il diritto alla provvigione

- **ATTENZIONE AI CONTRATTI CONDIZIONATI**

- a) **Condizione sospensiva**: il diritto alla provvigione matura quando la condizione si verifica e non già quando si stipula il contratto;
- b) **TUTTAVIA** è ammessa la pattuizione in senso contrario (in particolare in ipotesi di prelazione beni culturali – punto di equilibrio è che la mediazione è dovuta solo dal venditore)
- c) **Condizione risolutiva**: il diritto alla provvigione matura da subito e quindi il mediatore non patisce le conseguenze del verificarsi di un effetto risolutorio del contratto



---

# Delicato rapporto fra diritto alla provvigione e rispetto degli obblighi contrattuali della mediazione

**La giurisprudenza si è soffermata molto – nell’analisi delle fasi negoziali sopra individuate – nel bilanciare il rapporto fra «spettanza della provvigione» e «rispetto degli obblighi tipici che gravano sul mediatore».**

Alcuni esempi:

## **AFFARE CONCLUSO MA CON MANCATO RISPETTO DELL’OBBLIGO DI INFORMAZIONE IN ORDINE AL TITOLO DI PROVENIENZA**

Anche in materia di mediazione, la Corte di Cassazione nella decisione n. 32694/2019 (peraltro ribadendo quanto affermato nella sentenza n. 965/2019) ha affermato che **sussiste in capo al mediatore l’obbligo di riferire al promissario acquirente se l’immobile oggetto di trattativa è stato oggetto nel passato di una donazione.**

**La Corte ha infatti chiarito che, visti gli inconvenienti a cui la donazione da normalmente luogo, quest’ultima costituisce una circostanza relativa alla valutazione ed alla sicurezza dell’affare che il mediatore è tenuto a riferire alla parte (art 1759 c.c.).**

**Pena: la perdita della provvigione.**

Essere edotti del titolo di provenienza dell’immobile è stato considerato per l’agente immobiliare come rientrante nella «comune diligenza rientrante nel suo ruolo» (Cass. 4415 del 2017 e prima n. 16623 del 2010) – cosa diversa è invece l’analisi del ventennio ipotecario e catastale

---

# Delicato rapporto fra diritto alla provvigione e rispetto degli obblighi contrattuali della mediazione

## AFFARE CONCLUSO MA CON MANCATO RISPETTO DELL'OBBLIGO DI INFORMAZIONE IN ORDINE ALLA SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

In diverse decisioni di merito e da ultimo anche di legittimità (da ultimo Cass. Civ. n. 22592 del 2020), la giurisprudenza ha affermato che:

- a) vi è una oggettiva responsabilità del mediatore – con perdita del diritto alla provvigione – qualora questi non informi l'acquirente di quei vizi che diminuiscono di valore l'immobile venduto;
- b) dette informazioni devono rientrare nel perimetro dell'ordinaria diligenza del mediatore;
- c) in detto perimetro rientrano le forme di abusivismo primario dell'immobile, ovverosia quelle forme di abuso così gravi che rendono l'immobile non commerciabile e la stipula del definitivo nulla.

Diversa è l'ipotesi di concessioni edilizie falsificate (diritto alla provvigione resta – cfr. Cass. Civ. n. 29229/2019)

POSIZIONE MOLTO DURA DELLA CASSAZIONE E RIMEDI DA METTERE IN CAMPO IN VIA PREVENTIVA ATTRAVERSO LA COLLABORAZIONE PROFESSIONALE

---

## Collaborazione fra professionisti

- ***ANALISI IPOTECARIA PREVENTIVA***

- A) **NELLA FASE INIZIALE DEL RAPPORTO CLIENTE/MEDIATORE è bene chiarire che l'immobile sarà oggetto di una analisi ipotecaria e catastale preventiva. Da qui l'idea di un collaborazione con lo Studio notarile per «fotografare» lo stato dell'arte dell'immobile PRIMA del definitivo o – ancora meglio – prima del preliminare (con impegno se del caso a risolvere la problematica dei gravami prima del rogito).**
- B) **SEMPRE NELLA FASE INIZIALE DEL RAPPORTO CLIENTE/MEDIATORE è bene chiarire che la problematica della provenienza donativa non è mai ostativa in via definitiva – con l'ausilio del Notaio si individuano le soluzioni più opportune**

### ***ANALISI EDILIZIA ED URBANISTICA PREVENTIVA***

- A) **Incarico ad un tecnico per verifica «concreta delle licenze»**
- B) **REGIONE EMILIA ROMAGNA: obbligo di dotazione del c.d. certificato di rispondenza edilizia e conformità catastale**
- C) **MILANO CITTA': attenzione al certificato di idoneità statica (dal 29.10.2021, salvo proroga)**