

Con ordinanza n. 9814 del 13 aprile 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione, richiamando la sentenza n. 19161 del 2 agosto 2017 resa a Sezioni Unite, ha affermato che, oltre all'ipotesi di mediazione tipica di cui all'art. 1754 c.c., secondo cui è mediatore "colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza" deve riconoscersi la c.d. mediazione "atipica" fondata su un contratto a prestazioni corrispettive, con riguardo anche a una soltanto delle parti interessate (mediazione c.d. unilaterale).

Tale ipotesi ricorre nel caso in cui una parte, volendo concludere un affare, incarichi altri di svolgere un'attività intesa alla ricerca di una persona interessata alla conclusione del medesimo affare a determinate, prestabilite condizioni.

L'elemento di distinzione tra le due figure, del mediatore (tipico) e del procacciatore di affari (mediatore atipico), risiede nella imparzialità del primo, laddove il secondo presta la propria attività nell'interesse di una delle parti con cui instaura un rapporto di collaborazione anche privo di stabilità, raccogliendo proposte di contratto ovvero ordinazioni presso terzi e trasmettendogliele. Il tutto in una cornice però comune, quella della prestazione di un'intermediazione diretta a favorire terzi nella conclusione di un affare.

Le Sezioni unite con la citata pronuncia hanno, infine, evidenziato che le ragioni che sottostanno alla previsione dell'obbligo di iscrizione del mediatore e alla configurazione di detta iscrizione quale condizione del diritto alla provvigione, debbono trovare applicazione anche nelle ipotesi di mediazione atipica, e dunque pure in quella di procacciatore di affari, valorizzando il nucleo essenziale delle prestazioni, consistente nella intermediazione.

In questa prospettiva, si pone in risalto il fatto che il codice qualifica come mediatore anche colui che ha avuto l'incarico di promuovere la conclusione dell'affare da una sola delle due parti (art. 1756 c. c.) ovvero colui che ha avuto l'incarico da una delle due parti di rappresentarla negli atti relativi all'esecuzione del contratto concluso col suo intervento (art. 1761 c.c.).

Il conferimento di un mandato, presunto oneroso, non colloca cioè l'attività svolta dall'incaricato al di fuori del perimetro (funzionale) della mediazione, (Cass. civ., 8 luglio 2010, n. 16147). Infatti, l'art. 2 comma 4, L. n. 39 del 1989 stabilisce che l'iscrizione a ruolo dev'essere richiesta anche se l'attività in questione venga svolta in modo occasionale o discontinuo da coloro che la prestano, su mandato oneroso, per la conclusione di affari relativi a immobili o aziende.

Poiché nella nozione di mandato a titolo oneroso rientra l'incarico conferito a un soggetto o a un'impresa finalizzato alla ricerca di altri soggetti interessati a un determinato affare, anche i procacciatori di affari che su incarico di una parte svolgano intermediazione per un affare avente ad oggetto immobili o aziende, hanno l'obbligo di iscrizione, con la conseguenza che in mancanza viene meno il diritto alla relativa provvigione.

Riferimenti Normativi:

- art. 1754 c.c.
- art. 1761 c.c.