

Compravendita: mediazione e pagamento della provvigione - Cass. sez. II, 24 gennaio 2024, n. 2389

Il mediatore ha diritto al compenso se sussistano le condizioni per il riconoscimento della mediazione anche se la vendita sia avvenuta in tempi successivi - Cass. sez. II, 24 gennaio 2024, n. 2389 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

Per il riconoscimento del diritto alla provvigione ex art. 1755, co. 1, c.c., è necessario che la conclusione dell'affare sia effetto causato adeguatamente dall'intervento del mediatore (c.d. causalità adeguata), senza che l'aver messo le parti in relazione tra loro sia di per sé sufficiente a conferire all'intervento il carattere dell'adeguatezza e senza che, ad esempio, anche l'intervento di un secondo mediatore sia in sé idoneo a privare "ex post" di tale qualità l'operato del primo (Conf. Cass. 08 aprile 2022, n. 11443). Il solo decorso del tempo, inoltre, non può ritenersi elemento idoneo a determinare la rescissione del nesso di causalità adeguata, ove si riscontri l'identità degli altri elementi relativi alla vicenda traslativa e non sia stata provata la sopravvenienza di eventuali elementi che possano fare ritenere che la vendita sia stato il frutto di una ripresa delle trattative, avvenuta in via autonoma (Conf. Cass. 16 gennaio 2018, n. 869).

Con complessa ed articolata ordinanza la Corte di cassazione ha richiamato i principi fondamentali pronunciati in materia di mediazione, focalizzando l'attenzione sui presupposti che determinano il diritto dell'intermediario a percepire, da entrambe le parti, il compenso, da determinare in via pattizia oppure, in mancanza, secondo le tariffe professionali o gli usi, ovvero ancora fissato dal giudice (art. 1755 c.c.).

Come prima considerazione giova evidenziare che secondo la giurisprudenza *"non può essere riconosciuto al mediatore il diritto alla provvigione quando le parti messe in contatto per la conclusione dell'affare, ne concludano successivamente uno avente ad oggetto un bene ontologicamente diverso da quello indicato nello stipulato contratto di mediazione, a meno che non risulti dimostrato che, pure per la conclusione del contratto avente un diverso oggetto, sia stato determinante l'apporto eziologico del mediatore, ossia che la sua condotta abbia avuto efficienza causale adeguata anche a tali fini"* (Cass. 05 maggio 2023, n. 11815).

Il principio della c.d. **"causalità adeguata o efficiente"** si sostanzia nel nesso eziologico che si instaura tra l'attività dell'intermediario, che abbia messo le parti in relazione tra di loro, e la conclusione dell'affare, che deve costituire l'effetto dell'intervento del mediatore.

La seconda parte della massima qui richiamata, poi, si riferisce ad un fenomeno di carattere meramente temporale, identificabile nel trascorrere del tempo tra una proposta di acquisto rifiutata e la successiva conclusione del contratto di vendita tra le stesse parti.

Considerato che il diritto alla provvigione si fonda sul presupposto che sia stato dimostrato il collegamento tra l'incarico e la conclusione del contratto oggetto dello stesso, il fattore tempo è stato considerato irrilevante al fine di escludere il diritto in questione, sempre che ne sussistano le condizioni.

Va da ultimo osservato che se il pagamento della provvigione è legato alla conclusione

Compravendita: mediazione e pagamento della provvigione - Cass. sez. II, 24 gennaio 2024, n. 2389

dell'affare, automaticamente è escluso da tale ambito applicativo la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita.