

Norme & Tributi Giustizia e sentenze

Mediatore, perimetro ampio per il diritto al compenso

DIRITTO CIVILE

Non serve la forma scritta ma solo il rapporto causa-effetto con l'affare

Il professionista non deve essere presente in tutte le fasi della trattativa

Antonino Porracciolo

Perché scatti il diritto alla provvigione basta che la parte abbia accettato l'attività del mediatore anche se l'incarico non è stato conferito per iscritto. Non è inoltre necessaria la presenza in tutte le fasi della trattativa a patto che, però, la sua opera sia stata indispensabile per la conclusione dell'affare. Ma attenzione all'assenza di tempo tra il mandato e il raggiungimento dell'accordo, se troppo lungo potrebbe mettere in discussione il rapporto causa-effetto.

Il primo comma dell'articolo 1755 del Codice civile, intitolato «Provvigione», disciplina il compenso dovuto al soggetto 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, dipendenza o rappresentanza (articolo 1754 dello stesso Codice).

Ma quando si può ritenere che l'opera del mediatore sia stata decisiva per la firma dell'accordo? E quali sono le parti obbligate al pagamento della provvigione? A questi e ad altri quesiti hanno risposto i giudici, pervenendo a conclusioni ormai consolidate nella giurisprudenza di legittimità e di merito.

Il nesso di causalità

È stato chiarito, innanzitutto, che il diritto alla provvigione nasce quando la conclusione dell'affare sia in rapporto, secondo i principi della causalità adeguata, con l'attività di mediazione: è sufficiente, cioè, che l'opera del professionista costituisca l'antecedente indispensabile perché si arrivi, anche attraverso momenti e vicende successive, alla conclusione dell'affare, mentre non è necessario che il mediatore sia presente in tutte le fasi delle trattative fino alla stipula del negozio. Così, con l'ordinanza 869/2018, la Cassazione ha affermato che l'intervento di un secondo professionista non interrompe, di per sé, il nesso di causalità tra l'attività del primo mediatore e la conclusione del contratto, se eventuali

variazioni oggettive e soggettive non incidano sull'identità dell'affare.

Attenzione, però: se passa molto tempo tra il primo incontro delle parti e il momento della firma del contratto, può essere difficile, per il mediatore, dimostrare che l'affare è stato concluso grazie al suo intervento. Lo ha escluso, infatti, il Tribunale di Messina (ordinanza dello scorso 6 aprile), in un caso in cui erano trascorsi cinque anni tra il conferimento del mandato e la conclusione di una locazione. Troppi, secondo il giudice siciliano, per potersi affermare un rapporto di causa-effetto tra i due contratti, soprattutto perché nel tempo il potenziale conduttore aveva usufruito di un diverso rapporto locativo con un altro proprietario.

Chi deve pagare

Il mediatore può domandare la provvigione alle parti che gli hanno affidato l'incarico e poi sono entrate in trattativa. Può capitare che una parte agisca non per conto proprio, ma nell'interesse di un terzo. Per questa ipotesi (tutt'altro che infrequente), è tenuto al pagamento del compenso il rappresentante, ma solo se il rappresentante abbia dichiarato fin dall'inizio di agire in nome e per conto di un'altra persona (Cassazione, ordinanza 11655/2018).

Altrimenti paga il rappresentante.

Peraltra, il diritto al compenso non richiede necessariamente il preventivo conferimento scritto dell'incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, essendo sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore. Così la Cassazione, con l'ordinanza 11656/2018, ha ritenuto obbligati i venditori che avevano riconosciuto l'opera di mediazione di un professionista, pur limitandola alla stipula del preliminare e senza aver siglato un atto scritto.

L'affare»

Il diritto alla provvigione nasce dalla conclusione dell'«affare». Il Codice usa dunque un termine («affare») generico e atecnico, che va riferito a qualunque operazione economica idonea a creare un rapporto obbligatorio tra le parti, e quindi «un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno» (Cassazione, sentenza 22000/2007). Dunque, ha diritto alla provvigione il mediatore se le parti stipulano un preliminare di preliminare, cioè un accordo con il quale ci si obbliga a concludere un successivo contratto che preveda effetti solo obbligatori (Cassazione, sentenza 923/2017).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE INDICAZIONI DELLA GIURISPRUDENZA

NECESSARIO IL LEGAME PRESTAZIONE-ACCORDO

No alla provvigione quando una prima fase delle trattative avviate con l'intervento di un mediatore sia negativa, e la conclusione dell'affare, cui le parti sono poi pervenute, sia indipendente dall'intervento del mediatore che le aveva poste in contatto. Cassazione, sentenza 1120/2015

TRATTATIVA FRA SOCIETÀ AVVIATA IN VIA INFORMALE

Se l'affare è concluso tra società, il mediatore ha diritto alla provvigione anche se la "messa in relazione" è inizialmente intervenuta tra soggetti che, sebbene sprovvisti di poteri di rappresentanza, abbiano intrapreso le trattative nell'interesse delle persone giuridiche. Cassazione, sentenza 25851/2014

NON RIENTRA FRA LE SPESE DEL CONTRATTO DI VENDITA

La provvigione non rientra tra le spese del contratto di compravendita a carico del compratore (articolo 1475 del Codice civile): essa scaturisce dal rapporto di mediazione, da cui derivano (per il mediatore) diritti verso ciascuna parte che ha concluso l'affare. Cassazione, sentenza 14899/2011

LA COLLABORAZIONE «DIVIDE» IL CORRISPETTIVO

Il diritto alla divisione della provvigione tra più mediatori sorge (articolo 1758 del Codice civile), solo quando essi abbiano cooperato di comune intesa, o autonomamente ma giovandosi l'uno dell'attività espletata dall'altro, alla conclusione dell'affare. Cassazione, sentenza dell'8 luglio 2010, n. 16157

Rettifica degli oneri di costruzione solo per errori evidenti

EDILIZIA

Sì del Consiglio di Stato al ricalcolo ma lo sbaglio deve essere riconoscibile

Guido Inzaghi
Carolina Romanelli

Anche dopo anni i Comuni possono chiedere l'integrazione degli oneri che, sbagliando, hanno calcolato in difetto. L'errore però deve essere riconoscibile. Queste le conclusioni cui è giunta l'adunanza plenaria del Consiglio di Stato che con la sentenza del 30 agosto 2018 n. 12 che ha posto fine ai contrasti giurisprudenziali in materia. La questione riguardava l'operato di un Comune che dopo ben cinque anni dal rilascio del titolo edilizio - aveva ricalcolato le somme già liquidate, in misura tra l'altro ampiamente superiore a quella originaria.

I precedenti contrastanti

Il tema ha evidenti risvolti specie in ordine alle tutele opponibili alla richiesta sopravvenuta del Comune: è possibile sottrarsi al pagamento di gravosi conguagli e di eventuali (e talvolta altrettanto gravose) sanzioni per l'omesso o ritardato versamento? Le amministrazioni comunali sono del tutto libere di procedere alla correzione dei propri errori anche se è decorso molto tempo dalla realizzazione dei lavori?

La questione è finita all'adunanza plenaria su sollecitazione del Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione Siciliana, che rilevato la permanenza di un articolato contrasto interpretativo (si veda la scheda in basso) che spazia dal precludere del tutto alla Pa ogni rideterminazione del quantum ormai liquidato, cristallizzatosi al momento del rilascio del titolo, fino al ritenere addirittura doverosa l'eventuale necessaria rettifica successiva dei conteggi originari da parte dell'ente locale.

A tali opzioni diametralmente opposte (cui la giurisprudenza è giunta pur partendo dalla medesima impostazione sulla natura non autoritativa degli atti di determinazione del contributo di costruzione, soggetti quindi alle norme del Codice civile alla stregua dei contratti ordinari), si riscontra l'emergere di una terza lettura "intermedia", che - discostandosi da entrambi i precedenti richiamati - riconosce all'atto di determinazione del contributo di costruzione natura autoritativa, con la conseguenza che ogni rettifica sarebbe sì ammessa ma regolata dai principi dell'autotutela amministrativa.

La decisione

L'adunanza plenaria risolve definitivamente la questione riconoscendo agli atti di rideterminazione natura privatistica e ponendo in capo ai

Comuni il potere-dovere di rivedere i conteggi errati, senza che assuma un qualche rilievo, se non in casi marginali, l'affidamento del privato alla correttezza dei calcoli già effettuati.

Risultano pertanto assai circoscritti i limiti che i Comuni incontrano nell'intraprendere la rideterminazione:

- esclusione di ogni retroattività: il nuovo computo non può comportare l'applicazione di coefficienti o tabelle non vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio;
- operatività del termine prescrizione ordinario: non è consentito il recupero di somme a conguaglio trascorsi dieci anni dal rilascio del titolo;
- tutela dell'affidamento del privato: limitata a casi eccezionali, quelli in cui l'errore in cui è incorso il Comune non risulti immediatamente percepibile dal debitore usando l'ordinaria diligenza e si rientri quindi nell'errore riconoscibile disciplinato dall'articolo 1431 del Codice civile.

Con riferimento a quest'ultimo profilo, l'adunanza plenaria puntualizza che «l'oggettività dei parametri da applicare» rende vincolato il conteggio della Pa, «consentendone a priori la conoscibilità e la verificabilità da parte dell'interessato con l'ordinaria diligenza», che del resto agisce «con l'ausilio del progettista che l'assiste nella presentazione dell'istanza».

In estrema sintesi, quindi, tanto più è riconoscibile l'errore del Comune sulla base del raffronto con le tabelle e i coefficienti applicabili, tanto più è ridotta la tutela del privato nei confronti delle pretese sopravvenute anche a distanza di anni: un evidente incentivo alla immediata e puntuale verifica delle somme liquidate dall'ente locale in sede di rilascio del titolo edilizio, con conseguente riconoscimento del ruolo (e delle connesse responsabilità) del progettista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PAROLA CHIAVE

Contributo di costruzione

Al momento della formazione del titolo edilizio sorge l'obbligazione per il richiedente di corrispondere al Comune un contributo, disciplinato dagli articoli 16 e seguenti del Dpr 380/2001. Il contributo è articolato nelle due componenti degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, determinate e liquidate dai Comuni sulla base di tabelle parametriche, o mediante l'applicazione di coefficienti predeterminati in ragione della tipologia di intervento edilizio e delle opere da eseguire.

I PRECEDENTI CONTRASTANTI

1. Immodificabilità

In numerose occasioni il Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione siciliana (si veda ad esempio la sentenza 64/2007) ha sostenuto la sostanziale immodificabilità dei conteggi operati dal Comune in sede di rilascio del titolo edilizio, riconoscendo la più ampia tutela dell'affidamento del privato che pertanto sarebbe sempre al riparo da eventuali pretese patrimoniali sopravvenute. Il presupposto è comunque la definizione paritetica della natura del rapporto tra Pa e privato, con la conseguente applicabilità dei principi del Codice civile.

2. Rettifica sempre possibile

Una recente giurisprudenza del Consiglio di Stato (sentenze 4515/2017 e 2821/2017) pur muovendo dai medesimi presupposti rappresentati dalla pariteticità degli atti di rideterminazione del contributo e dalla conseguente inapplicabilità dell'autotutela amministrativa, giunge invece a conclusioni

diametralmente opposte: la rettifica dei conteggi originari sarebbe infatti non solo possibile ma anzi doverosa. Gli unici limiti sarebbero: - l'irretroattività dei coefficienti e dei parametri applicabili, che devono essere vigenti al momento del sorgere dell'obbligazione; - il limite di dieci anni dal rilascio del titolo edilizio per il ricalcolo

3. Revisione con paletti

Il Consiglio di giustizia amministrativa della Regione siciliana nell'ordinanza di rimessione all'adunanza plenaria del Consiglio di Stato ha riscontrato una terza lettura intermedia. Il rapporto dovrebbe risultare attratto dal regime di diritto pubblico e, conseguentemente, la Pa potrebbe legittimamente procedere al ricalcolo del quantum già liquidato ma solo nel rispetto dei principi dell'autotutela amministrativa: in altre parole, si renderebbe più difficile per l'amministrazione correggere vecchi errori, pur ammettendone la possibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INCIL
ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASPIRANTE
CONTRATTO DEL TERZO PARTITO

**ESTRATTO BANDO DI ASTA PUBBLICA
UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E COMMERCIALI
DI PROPRIETÀ DELL'INCIL
LE ASTE SI SVOLGERANNO
dal 22 al 31 Ottobre 2018
CON MODALITÀ TELEMATICA ATTRAVERSO LA RETE ASTE NOTARILI
DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO**

L'I.N.A.I.L. offre all'asta la piena proprietà di unità immobiliari residenziali libere o occupate facenti parte del programma di dismissione degli immobili ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 104/1996; dell'art. 3 del D.L. 351/2000 convertito L. 410/2001; dell'art. 43 bis del D.L. 207/2008 modificato dalla L. 14/2009; del decreto del M.E.F. del 21/11/2002 sulle modalità di vendita del patrimonio immobiliare trasferito alla SCP; della convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 16/05/2017 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web; della Determina di disinvestimento assunta dal Presidente dell'I.N.A.I.L. n. 175 del 24/07/2013 e regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari assunta dal Presidente dell'I.N.A.I.L. n. 27 del 20/01/2016.

LOTTI IN ASTA

- ABRUZZO: L'Aquila, Pescara
- CAMPANIA: Caserta, Napoli, Salerno
- EMILIA ROMAGNA: Bologna, Forlì
- FRIULI VENEZIA GIULIA: Pordenone, Trieste
- LIGURIA: Genova
- LOMBARDIA: Cremona, Cassina de Pecchi, Milano, Monza, Rozzano, Rho, Segrate, S. Giuliano Milanese, Sondrio
- MOLISE: Campobasso
- PUGLIA: Bari, Foggia, Taranto
- PIEMONTE: Torino
- SARDEGNA: Cagliari
- TOSCANA: Grosseto, Livorno, Pisa, Siena
- VENETO: Mogliano Veneto, Padova, Rovigo, Spinea, Vicenza.

Le Aste sono effettuate per singoli lotti, comprensivi di eventuali pertinenze e accessori il cui elenco, completo di documentazione (planimetrie, foto, ecc.), nonché l'elenco dei Notai, presso i quali è possibile depositare le offerte e il Bando d'Asta integrale con il Disciplinare d'Asta e i suoi Allegati (fac-simile Modelli di partecipazione), che regolano le modalità di partecipazione e di svolgimento dell'Asta, sono disponibili sui siti istituzionali di INCIL www.incil.it oppure del Consiglio nazionale del notariato www.notariato.it, www.avvisinotari.notariato.it o potranno essere richiesti alle Direzioni Regionali dell'I.N.A.I.L.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alle Direzioni Regionali Incil, o in alternativa al Consiglio Nazionale Notariato (tel. 06/562091 dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 17,00 o per e-mail: cnr.segreteria@notariato.it).