

MEDIATORI CHE AGISCONO IN COOPERAZIONE TRA LORO ED IN ESECUZIONE DELLO STESSO INCARICO

Lo prevede l'art. 1758 del Codice civile

La pluralità di mediatori è disciplinata dall'articolo 1758 c.c. che prevede la possibilità che più mediatori cooperino in uno stesso affare avendo tutti diritto alla provvigione.

Tale norma, volta a prevenire l'insorgenza di controversie qualora nell'affare intervengano più mediatori, è da leggere come specificazione degli articoli 1754 e 1755 c.c., trovando la sua applicazione nell'ipotesi in cui l'intermediato si serva congiuntamente di più mediatori, i quali agiscano in cooperazione tra di loro ed in esecuzione dello stesso incarico, e ciò sia nell'ipotesi di intervento distinto di più mediatori, sia di intervento simultaneo, successivo o autonomo.

Le questioni da affrontare in merito all'interpretazione di questo articolo sono sostanzialmente due: A) quando si verifica la cooperazione dei mediatori e quindi può ricorrere la fattispecie prevista dal 1758 c.c.; B) l'entità della provvigione che spetta a ciascun singolo mediatore.

A) In merito alla prima questione la Cassazione ritiene che:

- tra le attività dei diversi mediatori vi debba essere un rapporto di concausalità, per cui ognuno possa giovare dell'attività utile degli altri. Tale attività quindi potrà consistere anche in azioni che integrino semplicemente il lavoro già svolto da altri mediatori (Cass. civ. sent. 17/03/2005 n. 5766, Cass. civ. sent. 13/2/1998 n. 1564).

- l'incarico a più mediatori può essere conferito sia all'origine sia in momenti diversi e successivi, infatti, evidenzia la Corte, "l'affidamento successivo del medesimo incarico ad altro mediatore non concreta un comportamento concludente denotante la revoca dell'incarico originario nei confronti del primo, ma solo determina, nell'ipotesi in cui l'affare sia concluso in dipendenza dell'attività svolta da entrambi i mediatori, la parzialità dal lato attivo dell'obbligazione relativa alla provvigione" (Cass. civ. sent. 8/3/2001 n. 3437).

- altro elemento essenziale affinché possa ricorrere la fattispecie dell'art. 1758 c.c. è che l'attività dei diversi mediatori sia svolta verso un medesimo incarico, da intendersi sia sotto il profilo soggettivo (le parti interessate all'affare) che oggettivo (il contratto da concludere) (Cass. civ. sent. 21/6/2000 n. 8443).

Inoltre affinché vi sia questo rapporto di concausalità l'attività dei mediatori potrà esplicarsi sia contemporaneamente fra di loro, sia nell'ipotesi che uno agisca successivamente ad un altro; ancora una volta perché si possa riconoscere l'attività di tutti i mediatori intervenuti sarà necessario che in un modo o in altro questi soggetti abbiano tratto dei benefici l'uno dall'attività dell'altro.

- è indifferente che i mediatori abbiano cooperato simultaneamente e di comune intesa ovvero autonomamente, essendo ancora una volta indispensabile che i mediatori si siano potuti giovare dell'attività espletata dagli altri, in modo da non potersi negare un nesso di concausalità obiettiva tra i loro interventi e la conclusione dell'affare (Cass. civ. sent. 21/6/2000 n. 8443).

- La fattispecie prevista dall'art. 1758 codice civile va attentamente distinta da altre due diverse ipotesi: a) i diversi mediatori operino in modo indipendente gli uni dagli altri e in questo caso solo colui che concluderà l'affare avrà diritto alla provvigione; b) due mediatori abbiano ricevuto incarico uno da una parte e l'altro dall'altra parte e in tal caso ognuno avrà diritto alla provvigione solo da colui che gli abbia conferito l'incarico (Cass. civ. sent. 17/11/1978 n. 5375).

B) Riguardo invece alla seconda questione relativa all'entità della provvigione, l'articolo del codice risulta essere molto chiaro e la stessa giurisprudenza sul punto si muove con sicurezza e unanimità: è infatti assodato che l'entità della provvigione sia strettamente

interconnessa con l'affare e non con il numero di soggetti intervenuti. Sarà quindi dovuto il pagamento di una sola provvigione per parte soggetto dell'affare (per esempio, in caso di compravendita, sarà dovuto il pagamento di una provvigione da parte del venditore e di una da parte dell'acquirente, v. Cass. civ. sent. 11/6/2008 n. 15484).

La Cassazione ha avuto modo di precisare che "poiché l'art.1758 c.c. pone la regola della ripartizione pro quota della provvigione, con implicita esclusione della solidarietà, ciascun mediatore ha diritto ad una quota della medesima e l'obbligato può considerarsi liberato solo quando abbia corrisposto a ciascuno la quota spettantegli, a meno che non sia stata pattuita la solidarietà dell'obbligazione dal lato attivo, nel caso è liberatorio il pagamento dell'intera provvigione ad uno solo dei mediatori, avendo gli altri azione esclusivamente contro quest'ultimo per ottenere la propria parte" (Cass. civ. sent. 17/3/2005 n. 5766, Cass. civ. sent. 11/6/2008 n. 15484).

Certamente se risulta chiara la questione che ogni mediatore abbia diritto, insieme a tutti i suoi colleghi che siano intervenuti, ad una quota della provvigione, altrettanto incerta è l'entità più o meno precisa della quota spettante a ciascuno ed in particolar modo i possibili parametri su cui calcolare tale quota, limitandosi la giurisprudenza a dire che "ciascuno dei mediatori ha diritto alla provvigione in ragione del proprio apporto causale alla conclusione dell'affare (Cass. civ. sent. 18/3/2005 n. 5952, Cass. civ. sent. 8/3/2002 n. 3437).

Avv. Daniele Mammani
Pesando

Avv. Paolo