

CODICE CIVILE E MEDIAZIONE

Ecco come il **Codice Civile** regola l'attività di mediazione. Definizione, **diritto alla provvigione**, **responsabilità dell'agenzia immobiliare**, iscrizione all'albo, sanzioni.

CAPO XI: DELLA MEDIAZIONE

Art. 1754 Mediatore

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.

Art. 1755 Provvigione

Il mediatore ha diritto alla **provvigione** da ciascuna delle parti (2950), se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità.

Art. 1756 Rimborso delle spese

Salvo patti o usi contrari, il mediatore ha diritto al **rimborso delle spese** nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite anche se l'affare non è stato concluso.

Art. 1757 Provvigione nei contratti condizionali o invalidi

Se il contratto è sottoposto a **condizione sospensiva**, il diritto alla provvigione sorge nel momento in cui si verifica la condizione. Se il contratto è sottoposto a condizione risolutiva, il diritto alla provvigione non viene meno col verificarsi della condizione (1353 e seguenti). La disposizione del comma precedente si applica anche quando il contratto è **annullabile** (1425 e seguenti) o **rescindibile** (1447 e seguenti), se il mediatore non conosceva la causa d'invalidità.

Art. 1758 Pluralità di mediatori

Se l'affare è concluso per l'intervento di **più mediatori**, ciascuno di essi ha diritto a una **quota** della provvigione.

Art. 1759 Responsabilità del mediatore

Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite (2008 e seguenti).

Art. 1760 Obblighi del mediatore professionale

Il mediatore professionale in affari su merci o su titoli deve:

- **conservare** i campioni delle merci vendute sopra campione (1522), finché sussista la possibilità di controversia sull'identità della merce;
- **rilasciare** al compratore una lista firmata dei titoli negoziati, con l'indicazione della serie e del numero;
- **annotare** su apposito libro (2214 e seguenti) gli estremi essenziali del contratto che si stipula col suo intervento e rilasciare alle parti copia da lui sottoscritta di ogni annotazione.

Art. 1761 Rappresentanza del mediatore

Il mediatore può essere incaricato da una delle parti di rappresentarla (1388) negli atti relativi all'esecuzione del contratto concluso con il suo intervento.

Art. 1762 Contraente non nominato

Il mediatore che non manifesta a un contraente il nome dell'altro risponde dell'esecuzione del contratto (1405) e, quando lo ha eseguito, subentra nei diritti verso il contraente non nominato (1203 e seguenti). Se dopo la conclusione del contratto il contraente non nominato si manifesta all'altra parte o è nominato dal mediatore, ciascuno dei contraenti può agire direttamente contro l'altro, ferma restando la responsabilità del mediatore.

Art. 1763 Fideiussione del mediatore

Il mediatore può prestare fideiussione per una delle parti (936 e seguenti).

Art. 1764 Sanzioni

Il mediatore che non adempie gli obblighi imposti dall'Art. 1760 è punito con l'ammenda da L. 10.000 a L. 1.000.000 (c.p. 26) (ora sanzione amministrativa). Nei casi più gravi può essere aggiunta la sospensione dalla professione fino a sei mesi (c.p. 35).

Alle stesse pene è soggetto il mediatore che presta la sua attività nell'interesse di persona notoriamente insolvente o della quale conosce lo stato d'incapacità.

Art. 1765 Leggi speciali

Sono salve le disposizioni delle leggi speciali.

Art. 2231 Mancanza d'iscrizione

Quando l'esercizio di un'attività professionale è condizionato all'**iscrizione in un albo o elenco**, la prestazione eseguita da chi non è iscritto non gli dà azione per il pagamento della retribuzione (2034).

La cancellazione dall'albo o elenco risolve il contratto in corso, salvo il diritto del prestatore d'opera al rimborso delle spese incontrate e a un compenso adeguato all'utilità del lavoro compiuto.

Art. 2950 Prescrizione del diritto del mediatore

Si prescrive in un anno il diritto del mediatore al pagamento della provvigione

Ndr. Un anno dalla conclusione dell'affare, non dalla visita dell'immobile!