



La terzietà del mediatore

Un principio espresso dalla Corte di Cassazione (sent. 12390/2011): "Affinché sorga il diritto del mediatore alla provvigione è necessario che l'attività di mediazione sia da questi svolta in modo palese e cioè rendendo note ai soggetti intermediati la propria qualità e la propria terzietà". Come si vede, la posizione di terzietà del mediatore, rispetto alle parti che il medesimo mette in contatto per la conclusione dell'affare, costituisce uno dei requisiti fondamentali perché egli possa considerare le stesse sue clienti e conseguentemente reclamare nei loro confronti, in caso di positiva conclusione della trattativa avviata tra le stesse, il pagamento di una provvigione.

Le parti possono trarre vantaggio dall'essere messe in contatto ed agevolate nella conduzione delle trattative da un soggetto terzo, il mediatore, che conosce la situazione concreta di domanda ed offerta, possiede elementi di esperienza che gli permettono di correttamente valutare la situazione di mercato generale e le condizioni specifiche del bene oggetto della trattativa. Oltre a ciò, il mediatore può adoperarsi per rimuovere gli ostacoli che possono opporsi alla positiva e soddisfacente conclusione del contratto, aiutando entrambe le parti non solo a trovare l'accordo economico, ma anche a concordare tempi, modalità e strumenti di pagamento e di esecuzione del contratto consoni sia ai loro reciproci interessi che alle loro reali disponibilità.

Il mediatore si pone tra le parti in qualità di terzo unicamente interessato alla positiva conclusione dell'affare (senza la quale non solo egli rischierebbe di nulla guadagnare dall'attività per la quale si sta prodigando, ma anzi di peggiorare a proprio discredito alla sua immagine commerciale); in tale veste egli può fornire un utile contributo finalizzato a scongiurare o quantomeno minimizzare sia per parte venditrice che per parte acquirente i rischi legati alla sicurezza dell'affare, in primo luogo con la corretta informativa cui è tenuto, fornendo loro assistenza tanto nella delicata e focale fase

di conclusione del contratto preliminare quanto, usualmente, anche nella fase di esecuzione che porta le parti alla stipulazione dell'atto di compravendita. La soddisfazione del cliente costituisce del resto un obiettivo imprescindibile di qualsivoglia attività che si intenda positivamente sviluppare.

Il mediatore non deve essere legato ad alcuna delle parti che egli mette in contatto da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza;

per quanto riguarda le modalità con cui egli si pone di fronte alle parti contraenti, un'interessante decisione di merito (App. Firenze Sez. II, 08/01/2015): "Il rapporto di mediazione, a prescindere dall'unilateralità o bilateralità dell'incarico, si sostanzia nell'interposizione neutrale ed imparziale di un soggetto, il mediatore, tra due persone al fin di agevolare la conclusione di un determinato affare, poi avvenuto per effetto di tale intermediazione. Tale rapporto sorge

sia nel caso in cui uno o entrambi gli interessati conferiscano preventivamente l'incarico al mediatore, sia nel caso in cui uno o entrambi accettino comunque l'attività dallo stesso prestata, potendo configurarsi una mediazione valida solo nei confronti di una delle parti intermedie ove risulti mancante, nei confronti dell'altra parte, la volontà, anche implicita, di avvalersi della prestazione del mediatore".

Il mediatore deve necessariamente focalizzare la sua attenzione unicamente sulle parti contraenti, in quanto non può essere minimamente legato a terzi soggetti che potrebbero potenzialmente essere portatori di interessi confliggenti con quelli delle parti e distoglierlo dalla sua posizione: la legge infatti, rafforzata sul punto dalla riforma del 2001 (L. 57/01), dichiara l'attività di mediazione incompatibile con l'attività svolta in qualità di dipendente di qualsiasi soggetto diverso da un'impresa di mediazione e con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali diverse dalla mediazione.



avv. Giuseppe Baravaglio
Legale F.I.M.A.A. Italia