

Milano, 26 marzo 2018

OGGETTO: ATTESTATO PUBBLICAZIONI

Con la presente si attesta che l'Avv. Ivan Libero Nocera ha pubblicato per la Rivista "*i Contratti*", edita da Ipsoa Gruppo Wolters Kluwer con il codice ISSN 1123-5047, i seguenti contributi:

- "Invalidità del preliminare di vendita di un immobile abusivo ed esecuzione in forma specifica" (nota a Trib. Brindisi 12 ottobre 2010), in "*i Contratti*", n. 5/2011;
- "Mediazione unilaterale e rapporto di mandato: inquadramento strutturale ed ipotesi esegetiche" (nota a Trib. Brindisi 14 ottobre 2010), in "*i Contratti*", n. 8-9/2011;
- "Varianti operative della buona fede nella determinazione del compenso dell'avvocato" (nota a Trib. Brindisi 20 maggio 2011), in "*i Contratti*", n. 5/2012.

Cordiali saluti

Francesco CANTISANI
Senior Publishing Manager
Direzione Editoriale Area Legale
Wolters Kluwer Italia s.r.l.



Mediazione

Mediazione unilaterale e rapporto di mandato: inquadramento strutturale ed ipotesi esegetiche

TRIBUNALE DI BRINDISI, Sez. dist. Ostuni, 14 ottobre 2010 - Giud. Natali - M. S. c. T.

La mediazione "tipica" di cui all'art. 1754 c.c., comporta che il mediatore, senza vincoli e quindi in posizione di imparzialità, ponga in essere un'attività giuridica in senso stretto di messa in relazione tra due o più parti, idonea a favorire la conclusione di un affare; la stessa è incompatibile con un sottostante rapporto di mandato tra il c.d. mediatore ed una delle parti che ha interesse alla conclusione dell'affare stesso, nel qual caso il c.d. mediatore - mandatario non ha più diritto alla provvigione da ciascuna delle parti ma solo dal mandante.

@ Il testo integrale della sentenza è disponibile su: www.ipsoa.it/contratti

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Conforme	Cass., 1° giugno 2000, n. 7273, in <i>Corr. giur.</i> , 2000, 1610; Cass., 14 aprile 2005, n. 7759, in <i>Giust. civ.</i> , 2006, I, 920.
Difforme	Cass., 22 maggio 2001, n. 6963, in <i>Danno e resp.</i> , 2001, 801; Cass., 22 ottobre 2010, n. 21737, in <i>Red. Giust. civ. Mass.</i> , 2010, 10.

IL COMMENTO

di Ivan Libero Nocera

L'autore esamina diffusamente il contratto di mediazione, con particolare riferimento alla sua qualificazione giuridica, per concentrarsi sulla fattispecie, assai frequente nella prassi immobiliare, della c.d. mediazione unilaterale, sulla quale si sofferma in maniera critica, negando, attraverso un'analisi in concreto, la configurabilità di tale figura nel caso in cui vi sia un rapporto di mandato tra l'agente immobiliare e una delle parti.

Il caso

La vicenda da cui origina la controversia in questione è assai lineare, ma densa di rilevanti implicazioni giuridiche relative al contratto di mediazione.

Questi i termini della fattispecie. Caio, titolare di un'agenzia di mediazione immobiliare, aveva svolto, per conto di Sempronio e Filano in veste di promissari venditori, l'incarico professionale di concludere un contratto preliminare di vendita di un immobile, in particolare affermava di aver messo in contatto i

venditori con il promissario acquirente Tizio, dal quale pretendeva in giudizio il pagamento del suo compenso per l'attività professionale prestata anche in suo favore. Questi eccepeva di non aver mai conferito l'incarico al mediatore, bensì di essere stato condotto presso l'immobile da un suo tecnico di fiducia e di aver poi stipulato il contratto preliminare nello studio dello stesso tecnico con la presenza meramente casuale e non richiesta dell'agente immobiliare Caio. Considerando peraltro che il contratto

definitivo non si era mai perfezionato per esclusiva responsabilità dei promissari venditori, il convenuto Tizio chiedeva il rigetto della domanda.

Il Giudice adito rigettava le richieste attoree in base alla mancata configurabilità nella fattispecie di una mediazione tipica, osservando in ogni caso che il promissario acquirente non avesse avuto effettiva consapevolezza del coinvolgimento nell'affare del mediatore, il quale dunque non aveva diritto al pagamento della provvigione da parte di entrambi le parti del preliminare di vendita.

La sentenza in esame, assai articolata, si rivela degna di attenzione in quanto ricostruisce l'orizzonte ermeneutico in materia di mediazione attraverso l'analisi diffusa delle problematiche relative alla c.d. mediazione unilaterale (1). Tale figura, assai frequente nella prassi del commercio immobiliare, rappresenta una delle numerose variazioni dello schema tipico di cui all'art. 1754 c.c., il quale per rispondere alle numerose istanze delle dinamiche mercantili è stato notevolmente plasmato dall'autonomia privata sotto vari profili (2).

La decisione *de qua* si concentra sulle peculiarità strutturali della c.d. mediazione unilaterale prendendo posizione in guisa originale sull'annoso dibattito in ordine all'inquadramento giuridico di tale *figura iuris*, nel senso di rifiutare la sua ravvisabilità allorché sussista un rapporto di mandato tra il c.d. mediatore ed una delle parti interessata alla conclusione dell'affare, con inevitabili corollari in termini di maturazione del diritto alla provvigione e di responsabilità.

Qualificazione della mediazione

Vale esaminare la problematica della natura della mediazione la quale non assume rilievo meramente dogmatico essendo foriera di notevoli conseguenze pratiche. Per una corretta comprensione dei profili esaminati dalla pronuncia in oggetto si rivela opportuno in via preliminare un inquadramento dell'istituto.

Com'è noto il codice, in maniera analoga a quanto si osserva in merito al contratto di fideiussione, all'enunciazione di una definizione del contratto di mediazione preferisce concentrarsi sulla figura del mediatore, individuandolo in colui che, caratterizzato dall'imparzialità, mette in contatto due parti, le quali concludono un affare economico per effetto del suo intervento, in ragione del quale il *proxeneta* acquista il diritto al conseguimento della provvigione (3).

Nello schema tipico della mediazione dunque il mediatore, senza essere legato da rapporti di collabora-

zione, di dipendenza o di rappresentanza con le parti contraenti, svolge l'attività di prestazione d'opera spontaneamente, in assenza di sollecitazioni da parte dei soggetti interessati, i quali peraltro conservano un'ampia facoltà di recesso fino a che l'affare non si sia perfezionato (4). È a tale attività, considerata socialmente utile dall'ordinamento, che il codice ritiene di dare tutela riconoscendo al *proxeneta* con l'art. 1755 il titolo al compenso provvigionale nei confronti di ciascuna delle parti che hanno concluso l'affare, nel caso in cui si individui una oggettiva efficienza causale dell'intervento del mediatore sull'operazione economica: è dunque rintracciabile un nesso di reciproca interdipendenza tra il fatto rap-

Note:

(1) Esaminano la fattispecie di mediazione unilaterale tra gli altri Bruno, *Mediazione atipica*, in questa *Rivista*, 2003, 799; Lanotte, *Mediazione e procacciamento di affari, mediazione atipica*, in *Foro it.*, I, 2003, 1098; Giacobbe, *Il contratto di mediazione e la giurisprudenza, tra spunti ricostruttivi e dubbi applicativi*, in *Giust. civ.*, 2003, I, 419; Luminoso-Zuddas, *La mediazione. Il contratto di agenzia*, in AA.VV., *Trattato di diritto commerciale*, diretto da Buonocore, 3, IX, 2005, 128; Rosetti, *Mediazione atipica*, in *I nuovi contratti nella prassi civile e commerciale*, XVI, *Distribuzione*, ne *Il diritto privato nella giurisprudenza*, a cura di Cendon, Torino, 2004; Perfetti, *La mediazione. Profili sistematici ed applicativi*, Milano, 1996, 273. Sulla mediazione in generale si rinvia a Azzolina, *La mediazione*, in *Trattato Vassalli*, VIII, 2, 2ª ed., Torino, 1957; Baldassarri, *La mediazione*, in *I contratti del commercio, dell'industria e del mercato finanziario*, III, a cura di Galgano, Torino, 1995, 2100; Brutti, voce *Mediazione (storia)*, in *Enc. dir.*, XXVI, 1976, 12; Cataudella, *Scritti giuridici*, Padova, 1998, 105; Id., voce *Mediazione*, in *Enc. giur.*, XIX, 1990, 1; Catricalà, *La mediazione*, in *Trattato Rescigno*, 12, *Obbligazioni e contratti*, IV, 2ª ed., Torino, 2006, 89; Di Chio, *La mediazione*, in *Trattato Galgano*, XVI, *I contratti commerciali*, a cura di Cottino, Padova, 1991, 525; Guidotti, *La mediazione*, in *Contr. e impr.*, 2004, 927; Stolfi, *Mediazione*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1967; Troisi, *La mediazione*, Milano, 1995; Zaccaria, *La mediazione*, Padova, 1992.

(2) Molto frequente è infatti l'apposizione di clausole che influiscono sull'esecuzione dell'incarico prevedendo l'irrevocabilità dell'intermediario o il rapporto di esclusiva (in merito cfr., Cass., 22 aprile 2009, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 4, 663; Cass., 28 marzo 1997, n. 2766, *ivi*, 1997, 485); ovvero le pattuizioni che incidono in senso derogatorio sull'obbligo di pagamento del corrispettivo dell'attività di intermediazione, quale ad esempio la c.d. clausola "franco provvigione o mediazione" o la clausola c.d. "di sovrapprezzo" (si veda sul punto Cass., 6 agosto 2004, n. 15161, in *Mass. Giur. it.*, 2004; Cass., 7 agosto 2002, n. 11911, in *Giust. civ.*, 2003, I, 2824).

(3) La tecnica di *drafting* legislativo che privilegia la definizione del soggetto si ravvisa soprattutto in relazione alle figure dell'imprenditore (art. 2082 c.c.), dell'imprenditore agricolo (art. 2035 c.c.), del lavoratore subordinato (art. 2094 c.c.); e del proprietario (art. 832 c.c.), benché nella disciplina dei contratti tipici il legislatore codicistico si focalizza sul contratto e non sul contraente ad eccezione appunto del mediatore e del fideiussore (art. 1936 c.c.).

(4) Si vedano in merito *ex multis* Cass., 9 febbraio 2000, n. 1447, in *Mass. Foro it.*, 2000, 154; Cass., 26 maggio 2000, n. 6959, *ibidem*, 649; Cass., 16 febbraio 1998, n. 1630, in *Foro it.*, 1999, I, 2662.

presentato dalla conclusione dell'affare attraverso l'attività mediatrice, ed il sorgere del diritto alla provvigione (5). Elemento precipuo della mediazione risulta quindi la volontà del soggetto di prestare l'attività materiale necessaria a procurare l'incontro delle parti allo scopo di raggiungere il risultato della conclusione dell'affare al quale il mediatore resta terzo.

Dal silenzio del codice sulla qualificazione contrattuale della mediazione deriva la disputa dottrinale relativa alla natura negoziale o meno di tale figura. È interessante notare come tale contrasto sussistesse già nell'imperio del codice di commercio del 1882, dove la mediazione era compresa tra gli atti di commercio (art. 3 n. 22 cod. comm.).

L'orientamento che gode del sostegno della dottrina e della giurisprudenza maggioritaria è quello che sposa la teoria della contrattualità dell'istituto in esame, la quale nel vigore del codice ottocentesco era argomentata sulla base dell'art. 30 cod. comm., che fa riferimento all'incarico come ad una possibile fonte del rapporto di mediazione, traendo inoltre linfa dalla pandettistica tedesca, ove la mediazione si fondava sull'incarico conferito da un soggetto intenzionato a stipulare un contratto (6).

Con il codice del 1942 l'indirizzo che inquadra la mediazione nella categoria negoziale conferma la sua prevalenza sia per la *sedes materiae* dell'istituto tra i contratti tipici, sia perché anche nel nuovo codice, ai sensi dell'art. 1756 c.c., sebbene l'affare non sia stato concluso, il *proxeneta* ha diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale esse sono state eseguite, implicando dunque un accordo implicito o dichiarato, ovvero comunque una accettazione posteriore (7). È opportuno evidenziare come dalla configurazione contrattuale derivi una regolamentazione dei rapporti tra il mediatore e le parti nella fase antecedente la definizione dell'affare, determinando la misura della provvigione e la ripartizione del relativo obbligo tra i soggetti intermediati. In ogni caso tratto caratterizzante della teoria contrattuale è il rilievo attribuito alla volontà, manifestata in modo esplicito o implicito, delle parti interessate (8), le quali devono essere state messe in grado di conoscere l'opera di intermediazione svolta dal predetto, potendo stimare l'opportunità o meno di avvalersi della relativa prestazione professionale (9).

Si registra tuttavia all'interno del succitato orientamento una varietà di ulteriori giustificazioni volte a fondare la natura contrattuale della mediazione. Certa dottrina infatti disegna la mediazione come una fattispecie complessa in cui si rinvencono un

Note:

(5) Vale osservare che il codice nel definire all'art. 1754 l'attività del mediatore con la messa in relazione di due o più parti *minus dixit quam voluit*, laddove si è limitata a fornire una direzione teleologica del comportamento del mediatore, tuttavia appare palese come per la sussistenza dell'attività mediatrice sia essenziale l'idoneità, valutata *ex ante*, alla conclusione dell'affare, a prescindere dal suo effettivo perfezionamento.

(6) Per i riferimenti della dottrina relativa all'imperio del codice del 1882 si vedano Ramella, *Teoria della mediazione*, Milano, 1905, 198; Navarrini, *Trattato teorico pratico di diritto commerciale*, Torino, 1920, III, 602; Musatti, *Sulla mediazione*, in *Riv. dir. comm.*, 1912, II, 246; Bolaffio, *Dei mediatori e delle obbligazioni commerciali in generale*, in *Codice di commercio commentato*, II, Torino, II, 1923, 25.

(7) In proposito si ricorda come esplicitamente App. Firenze, 3 dicembre 2004, in *Giur. di Merito*, 2005, 1441, abbia affermato che «la mediazione è un contratto (a nulla rilevando che il legislatore definisca il «mediatore» e non la «mediazione») giacché quello che contraddistingue la mediazione non è tanto l'assenza dell'incontro tra proposta e accettazione secondo gli schemi ordinari, quanto piuttosto la modalità di formazione del vincolo contrattuale. Il vincolo contrattuale mediatore scaturisce, in realtà, dall'attività del mediatore che abbia efficacemente messo in contatto le parti facendo loro concludere l'affare, con i derivanti obblighi per ognuna delle stesse. Tanto è vero che la natura consensuale è pur sempre prevista nello schema dell'istituto, sia essa nella forma preventiva dell'incarico ovvero nell'accettazione successiva - anche per fatti concludenti - dell'operato del mediatore, nonostante la particolare modalità del sorgere del rapporto, che sul piano della formazione del consenso si discosta dello schema classico del previo scambio di proposta ed accettazione. Ciò dal momento che l'intervento fattivo del mediatore, rappresentato dalla conclusione dell'affare, produce obblighi bilaterali, paralizzabili unicamente dal dissenso della parte intermediata». Per le decisioni di legittimità si veda Cass., 25 maggio 2001, n. 7126, in *Riv. giur. edilizia*, 2002, I, 893; Cass., 22 maggio 2001, n. 6963, in *Danno e resp.*, 2001, 801, con nota di Carbone, *La responsabilità professionale del mediatore tra codice civile e leggi speciali*; Cass., 14 aprile 1994, n. 3472, in *Foro it.*, 1994, I, 1722; Cass., 28 luglio 1983, n. 5212, in *Giust. civ. Mass.*, 1983, 7. Riconoscono esplicitamente la possibilità di un'accettazione posteriore della mediazione Cass., 14 aprile 2005, n. 7759, in *Giust. civ.*, 2006, I, 920; Cass., 17 novembre 1994, n. 9743, in *Giust. civ. mass.*, 1994, 11. In dottrina per un'analisi della suddetta posizione si rinvia alle osservazioni di Baldassarri, *I contratti di distribuzione*, Padova, 1989, 2103; Stolfi, *Mediazione*, cit.; Minasi, voce *Mediazione*, in *Enc. dir.*, XXVI, Milano, 1976, 34.

(8) Nel caso in cui il rapporto di mediazione si costituisse per *facta concludentia* deriverebbero la messa in relazione delle parti ai fini della conclusione di un affare si qualificerebbe come attività giuridica in senso stretto fonte del rapporto obbligatorio ai sensi dell'art. 1173 c.c. laddove fa riferimento ad «ogni atto o fatto idoneo a produrre obbligazioni in conformità dell'ordinamento giuridico». Si veda in merito Perfetti, *La mediazione. Profili sistematici ed applicativi*, Milano, 1996, 255.

(9) Sul punto cfr. le approfondite riflessioni di Toschi Vespasiani, *Mediazione tipica ed atipica e contratto di mandato*, in questa *Rivista*, 2009, 1090, il quale sottolinea come si riveli indifferente la conclusione del contratto di mediazione tramite la modalità basata sull'incarico affidato al mediatore dalla volontà delle parti che decidono di avvalersi dell'apporto del *prosseneta*, ovvero la modalità «fattuale» in cui senza alcun esplicito incarico l'intervento agevolatore del mediatore viene successivamente accettato dalle parti per *facta concludentia*. Infatti la scelta del legislatore del codice di non definire la mediazione bensì il mediatore autorizza un approccio «sostanzialistico» che privilegia l'attività del mediatore accettata esplicitamente o implicitamente dalle parti, al fine di concludere l'affare. Si veda in merito anche Cass., 13 maggio 1980, n. 3154, in *Giust. civ. mass.*, 1980, 5.

elemento oggettivo nell'effettivo perfezionamento dell'affare, e un elemento soggettivo rappresentato dalla volontà del mediatore di ottenere un profitto dalla sua attività materiale volta alla conclusione del contratto (10). Secondo altra dottrina è l'esecuzione della prestazione negoziale a generare il contratto in quanto, nel quadro applicativo dell'art. 1327 c.c., già prima della formulazione della proposta sussiste un elemento che tipizza la connessione tra il contenuto della prestazione di mediazione e gli effetti contrattuali (11). Un più recente indirizzo muove invece dalle norme contenute nella legge n. 39/1989 che ha riservato l'esercizio dell'attività di mediatore unicamente a coloro che presentano determinati requisiti di idoneità professionale, prevedendo quale *condicio iuris* per ottenere la provvigione l'iscrizione ad un ruolo apposito per gli agenti di mediazione (12). Nello specifico nella suddetta normativa sono presenti numerose spie che propenderebbero per la tesi contrattuale della mediazione: infatti l'art. 2 attribuisce la qualifica di *proxeneta*, subordinandola all'iscrizione al ruolo, a chi svolge su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili od aziende; l'art. 3 n. 1 considera le attività complementari necessarie alla conclusione dell'affare; inoltre l'art. 5 n. 4 impone ai mediatori di depositare i moduli e i formulari in cui sono indicati le condizioni generali del contratto; infine l'art. 8 obbliga il mediatore non iscritto a restituire la provvigione alle parti contraenti.

Posta l'ascrivibilità dell'istituto *de quo* al paradigma consensualistico, in tale ambito la dottrina si divide ulteriormente in merito alla conformazione strutturale del contratto di mediazione. Infatti un orientamento minoritario sostiene che tale negozio debba inevitabilmente includere tutti i contraenti dell'affare, configurando dunque una morfologia trilaterale con l'inevitabile corollario del necessario consenso del *proxeneta* e di tutti i possibili contraenti dell'affare ai fini del perfezionamento del contratto di mediazione, il quale dunque assume la struttura di contratto plurilaterale (13). La dottrina maggioritaria tuttavia sostiene la struttura bilaterale del contratto di mediazione in base alla riflessione per cui nulla osta a che l'incarico sia conferito da una soltanto dei contraenti l'affare ovvero a che l'opera del mediatore sia richiesta unicamente da una delle parti (14). La soluzione della questione non è ovviamente neutra in merito alle conseguenze sul piano del momento perfezionativo del contratto: risultano infatti intuitivi i corollari che discendono sulle possibili vicende giuridiche in termini di formazione del consenso, giacché qualora si adotti la soluzione

del contratto bilaterale, ciascun atto è perfetto in seguito al mero incontro delle volontà delle due parti, mentre nel caso di atto con pluralità di parti la conclusione si realizza con l'adesione dell'ultimo creditore all'accordo.

Nell'ipotesi in cui l'incarico al mediatore venga conferito da entrambe le parti implicate nell'affare ovvero nel caso in cui l'opera dell'intermediario venga accettata da entrambe, a sua volta coloro che propugnano la struttura bilaterale del contratto si dividono tra chi afferma la sussistenza di un unico contratto di mediazione vincolante tutti i contrapposti soggetti interessati all'affare ovvero con parte intermediata necessariamente plurisoggettiva espressione di un comune interesse consistente nella conclusione dell'accordo (15), e chi opina la configurazione di tanti differenti e distinti contratti di mediazione, quanti sono i contraenti dell'affare (16).

Nell'ambito del panorama dottrinale e giurisprudenziale

Note:

(10) In tal senso si veda Barbero, *Sistema istituzionale del diritto privato italiano*, Torino, 1951, 343.

(11) Così Marini, *La mediazione*, 1992, 65.

(12) In merito si veda Di Chio, *La mediazione*, cit., 526; Id., voce *Mediazione e mediatori*, in *Dig. disc. priv., Sez. comm.*, IX, 1994, 56; Cian, *Profili civilistici della nuova legge sulla mediazione*, in *Riv. dir. civ.*, 1990, I, 45.

(13) Sostengono la configurazione trilaterale Ferrara, *Gli imprenditori e le società*, Milano, 1962, 136; Giordano, *Elementi costitutivi del rapporto di mediazione*, in *Giur. compl. cod. civ.*, 1945, 96; e nel vigore della normativa precedente si veda Bolaffio, *Dei mediatori*, in AA.VV., *Codice di commercio commentato*, Torino, 1937, 20; Id., *Diritto e pratica commerciali*, Roma, 1926, 274. La categoria del contratto plurilaterale non è scevra di incertezza, come osservano Belvedere, *La categoria contrattuale di cui agli artt. 1420, 1446, 1459 e 1466 cod. civ.*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1971, 669; Inzitari, *Riflessioni sul contratto plurilaterale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1973, 528; considerando anche la Relazione del Guardasigilli al Re nn. 68 e 69, ritengono sostanzialmente inconsistente la categoria del contratto plurilaterale, giustificando la sussistenza dell'art. 1420 c.c. e delle altre norme che lo regolano solo su un piano prettamente dogmatico, senza la presenza di alcuna esigenza normativa.

(14) Ovvero ancora l'incarico sia conferito separatamente da ciascuna delle parti. Sostengono la configurazione bilaterale del contratto di mediazione Azzolina, *La mediazione*, cit., 32; Stolfi, *Della mediazione*, Bologna, 1966, 16; Visalli, *La mediazione*, Padova, 1992, 132.

(15) Assumono tale posizione Cataudella, voce *Mediazione*, in *Enc. giur. Treccani*, 2000, 2; meno recentemente Azzolina, *La mediazione*, cit., 32; Varelli, *La mediazione*, Napoli, 1953, 20. Sul concetto di parte soggettivamente complessa e la sua differenziazione dai contratti plurilaterali si veda in particolare Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano, 1974, 122, 280, 338; Id., voce *Obbligazioni soggettivamente complesse*, in *Enc. del dir.*, XXIX, 1979, 347; Caredda, *Le obbligazioni ad attuazione congiunta*, in *Riv. dir. civ.*, 1989, I, 455; De Ferra, *Sulla contitolarità del rapporto obbligatorio*, Milano, 1967, 24.

(16) In tal senso cfr. Stolfi, *Della mediazione*, cit., 16.

ziale emerge tuttavia anche l'orientamento che riconosce alla mediazione una qualificazione non negoziale malgrado la sua collocazione sistematica nel titolo dedicato ai singoli contratti (17). Vale notare infatti come frequentemente non si ravvisi una volontà comune alle parti dell'affare di concludere un contratto per l'utilizzo dell'attività del mediatore, con il relativo obbligo per entrambi alla corresponsione della provvigione, facendo difetto dunque la consapevolezza delle parti interessate, le quali traggono vantaggio dall'opera di mediazione quantunque non l'abbiano sollecitata o non ne siano coscienti: in questo senso riconoscere un contratto in tale fattispecie risulterebbe una mera *fictio iuris* . Appare rilevante infatti osservare che nel caso in cui tra il *proxeneta* ed uno o più dei contraenti dell'affare non sia stato stipulato alcun accordo in ogni caso si produce in capo al soggetto intermediato l'obbligo di erogare la provvigione in quanto il rapporto di mediazione è il prodotto della messa in relazione di soggetti attraverso l'attività libera e volontaria del mediatore. Conseguentemente un eventuale successivo rifiuto della parte inizialmente non incaricante non sarebbe idoneo a rompere il nesso di causalità tra la conclusione dell'affare, effettuata in seguito direttamente tra le parti e l'opera mediatrice precedentemente esplicita.

La tesi a-negoziale si appoggia quindi sulla mancata definizione nel codice civile del contratto di mediazione, ritenuto indizio della volontà del legislatore di limitarsi a regolare un'attività, senza descrivere gli elementi negoziali quali ad esempio la causa tipica, assegnando bensì rilievo all'effettiva prestazione dell'opera mediatrice a prescindere da un accordo a monte. Difetta inoltre nella disciplina codicistica la qualificazione della figura *de qua* come fattispecie produttiva di effetti, posto che è solo il successivo contratto stipulato tra due parti messe in relazione dall'intermediario a far sorgere il diritto alla provvigione. Ciò risponde ovviamente ad un'esigenza ampia di tutela dell'opera di intermediazione, derivante dal riconoscimento del suo valore sociale, in quanto essa non costituisce un'attività negoziale in quanto ben può accadere che il mediatore procuri di sua iniziativa le informazioni utili ai fini del perfezionamento dell'affare, tanto meno egli risponde per la mancata conclusione dello stesso (18).

Il su esposto orientamento trova inoltre giustificazione nel disposto di cui all'art. 1755 c.c. in cui il diritto alla provvigione assume le vesti di un'obbligazione legale e non contrattuale, dato che sorge dal semplice nesso eziologico tra l'opera mediatrice e la

conclusione dell'affare, relegando l'ipotetico patto tra le parti a mero ruolo determinativo del *quantum* della provvigione, che deve essere corrisposta anche qualora il negozio perfezionato tra i contraenti risulti invalido.

La dottrina sostenitrice della posizione che non inquadra la mediazione nella categoria dei negozi giuridici appare tuttavia divisa nella *pars costruens* della teoria, ovvero sulla collocazione sistematica di tale *figura iuris* nelle categorie dei fatti giuridici. Infatti mentre per un autore la disciplina codicistica della mediazione configurerebbe un atto giuridico in senso stretto che nasce dal momento e per effetto della messa in relazione delle parti dell'affare ad opera del mediatore (19), per altri darebbe luogo un rapporto fondato sull'attività di mediazione (20); secondo altra dottrina invece si tratterebbe di un rapporto contrattuale di fatto (21). Risulta tuttavia pacifico tra i fautori della tesi non negoziale la qualificazione dell'incarico di mediazione, il quale senza assurgere ad una dichiarazione di volontà valente come proposta contrattuale, assume il ruolo di mera segnalazione finalizzata a rendere consapevole il mediatore dell'interesse a concludere un determinato affare, sollecitando quindi lo svolgimento della sua attività intermediatrice (22).

Osservando la regolamentazione del codice relativa alla mediazione si nota come essa appaia compatibile sia con una configurazione della fattispecie contrattuale, sia con una non negoziale, posto che nella pratica si riscontrano entrambi i modelli (23). Tale orientamento intermedio appare preferibile in

Note:

(17) *Ex pluribus* Carta, *Mediazione di contratto e non contratto di mediazione* , in *Foro it.* , 1947, I, 296; Carraro, voce *Mediazione* , in *N. Dig. it.* , App., Torino, 1975, 477. Padova, 1952, *passim* ; Catricalà, *La mediazione* , in *Trattato Rescigno* , XII, Torino, 1985, 412.

(18) Si vedano sul punto Cass., 25 ottobre 1991, n. 11384, in *Giur. it.* , 1992, I, 1059; e più recentemente, Cass., 22 ottobre 2010, n. 21737, in *Red. Giust. civ. Mass.* , 2010, 10; Cass., 14 luglio 2009, n. 16382, in *Vita not.* , 2009, 3, 1446.

(19) In tal senso Carraro, *La mediazione* , Padova, 1960, 12.

(20) Così Trabucchi, *Istituzioni di diritto civile* , Padova, 2004, 831.

(21) Sostiene tale posizione Perfetti, *La mediazione: profili sistematici ed applicativi* , Milano, 1996, 250; in giurisprudenza si veda su tutti Trib. Venezia, 30 agosto 2002, in questa *Rivista* , 2004, 373, con nota di Senigaglia.

(22) In merito si rinvia alle osservazioni di Cataudella, voce *Mediazione* , cit., 60.

(23) In tal senso si veda *ex multis* Campobasso, *Diritto commerciale* , III, Torino, 1992, 95; Vassalli, *La mediazione* , Padova, 1992, 325; Luminoso, *La mediazione* , cit., 36. Tale posizione ha trovato anche il sostegno di alcune decisioni di legittimità quali Cass., 1° giugno 2000, n. 7273, in *Corr. giur.* , 2000, 1610, con nota di Forchino.

quanto dal disposto codicistico parrebbe che il legislatore abbia voluto tratteggiare una cornice normativa, precisandone gli elementi essenziali, di un'attività che può originare indifferentemente da un fatto o da un negozio (24). Il fenomeno della mediazione consiste infatti in una mera attività materiale esteriormente riconoscibile, originata dalla volontà dei soggetti ovvero posta in essere in difetto di un apposito titolo e non tempestivamente rifiutata da parte dei destinatari, la quale è individuata dalla legge come fonte del rapporto obbligatorio nel cui ambito sorge il diritto di credito alla provvigione. Vale precisare, come opportunamente rileva la sentenza in commento, che se le parti non sono state messe in grado di conoscere l'opera di intermediazione posta in essere dal mediatore, e la abbiano pertanto ignorata incolpevolmente non essendo state messe in condizione di valutare l'opportunità o meno di avvalersi della relativa prestazione e di soggiacere ai conseguenti oneri, il rapporto di mediazione e il conseguente diritto alla provvigione non si configurano benché le parti abbiano perfezionato l'affare grazie all'attività del *proxeneta* (25).

La mediazione dunque può essere prodotta da un incarico senza che questo si riveli come un elemento imprescindibile, dato che la stessa fattispecie codicistica si dimostra ambigua non individuando nel contratto una prestazione principale a carico del mediatore (26): in tal modo si permette di assicurare una migliore tutela del mediatore, al quale viene riconosciuta l'attività ancorché svolta in esecuzione di un accordo invalido.

La mediazione unilaterale

Si è detto che sostanzialmente le due principali teorie sulla qualificazione della natura della mediazione si dividono sul fondamento del rapporto mediatorio, individuato dall'una nell'incarico conferito dalle parti al *proxeneta* e dalla sua accettazione, dall'altra nell'obbiettiva messa in relazione delle medesime parti ad opera del mediatore per mezzo di un'attività di fatto priva di effetti giuridici fino a quanto non si conclude l'affare oggetto della mediazione. Vale osservare che assumendo il punto di vista di ciascuna delle suddette tesi si qualifica la fattispecie in cui non sussistono i presupposti ritenuti legali per la nascita del rapporto come atipica.

Come correttamente ricordato dalla decisione in commento, numerosa giurisprudenza di legittimità ha indicato come mediazione c.d. atipica quella figura fondata su un contratto sinallagmatico con riguardo unicamente ad una delle parti interessate, la quale intenzionata a concludere un affare, af-

fida l'incarico al mediatore di ricercare un soggetto interessato ad accettare le condizioni richieste (27). Tale configurazione, pacificamente ammessa, giacché è riconosciuto come non sia indispensabile il coinvolgimento all'operazione di tutte le potenziali parti dell'affare (28), pone tuttavia dei dubbi sulla sua sussumibilità allo schema astratto disciplinato dal codice agli artt. 1754 c.c. e ss., in quanto si colloca addirittura oltre la distinzione tra tipicità e atipicità nell'ambito del contratto di mediazione (29), integrando bensì un negozio di mandato come riconosciuto da una recente pronuncia della Suprema Corte richiamata dalla sentenza *de qua* (30). Non è infatti peregrina l'ipotesi per cui la mediazione possa derivare da un incarico di mandato ovvero da un contratto di natura fiduciaria in cui il mandatario assume l'obbligo

Note:

(24) Si veda in merito Luminoso, *La mediazione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, XXXI, 3, Milano, 1993, 55; e meno recentemente Minervini, *Mandato, commissione, spedizione, agenzia, mediazione*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1948, 668; Manca, *Della mediazione*, in AA.VV., *Commentario al codice civile*, a cura di D'Amelio-Finzi, II, Firenze, 1947, 539. Cfr. in giurisprudenza Cass., 14 aprile 2005, n. 7759, in *Giust. civ.*, 2006, I, 920; Cass., 17 novembre 1994, n. 9743, in *Giust. civ. mass.*, 1994, 11.

(25) È la fattispecie trattata da Cass., 13 maggio 1980, n. 3154, in *Giust. civ. mass.*, 1980, 5, in cui il mediatore ha fatto sorgere con il proprio comportamento un incolpevole affidamento in capo alle parti, o ha potuto ingenerare in esse una falsa rappresentazione della qualità in cui egli si è interposto durante le trattative relative alla conclusione dell'affare.

(26) Cfr. Cagnasso-Cottino, *Contratti commerciali*, in *Trattato Cottino*, IX, Padova, 2000, 193.

(27) Sulla mediazione unilaterale v. Cass., 5 settembre 2006, n. 19066, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2007, 716; Cass., 18 marzo 2005, n. 5952, in *Giust. civ.*, 2005, I, 2626; Cass., 1° giugno 2000, n. 7273, in *Corr. giur.*, 2000, 1610, con nota di Forchino; Cass., 17 novembre 1997, n. 11389, in *Mass. Foro it.*, 1997.

(28) In tal senso cfr. *ex multis* Luminoso, *Diritto civile*, III, 518, Milano, 2009; Toschi Vespasiani, *Mediazione tipica ed atipica e contratto di mandato*, cit., 1093; Mirabelli, *Dei singoli contratti (artt. 1470-1765)*, in *Commento al codice civile*, Torino, IV, 3, III, Torino, 1991, 657; Minasi, voce *Mediatore (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXVI, 1976, 40.

(29) Tale classificazione risulterebbe peraltro alquanto priva di utilità qualora fosse idonea a differenziare tra le ipotesi di atipicità in cui sia derogata ad esempio la struttura della mediazione sotto il profilo della formazione dell'accordo (quali i casi di mediazione a favore di terzo), e le fattispecie di apposizione di clausole atipiche a contratti di mediazione tipici. Si veda in merito Toschi Vespasiani, *Anche il «mediatore atipico» è obbligato ad iscriversi al ruolo degli agenti in affari di mediazione*, in questa *Rivista*, 2006, 287; Bruno, *Mediazione atipica*, *ivi*, 2003, 799; Della Chiesa, *Mediazione unilaterale ed imparzialità dell'intermediario*, *ivi*, 2008, 472.

(30) Cass., 14 luglio 2009, n. 16382, in *Resp. civ. e prev.*, 2009, 11, 2281, con nota di Sesti ed in *Arch. loc.*, 2010, 2, 152, con nota di Chiarini.

giuridico di curare l'esecuzione dell'attività mediazione (31).

Appare opportuno rammentare che, benché nella pratica sovente la linea di demarcazione sia sempre più sottile, i contratti di mediazione e mandato individuano i propri elementi differenziali nel profilo strutturale e nella natura dell'attività posta in essere rispettivamente dal mediatore e dal mandatario (32). In primo luogo nel contratto di mandato il mandatario acquisisce il diritto a ricevere il compenso a prescindere dalla effettiva conclusione dell'affare oggetto della mediazione, avendo l'obbligo giuridico di curare l'esecuzione dell'incarico (33), mentre in capo al mediatore vi è solamente l'onere di mettere in relazione i contraenti per cui, come si è detto, il diritto di pretendere la provvigione è subordinato al perfezionamento dell'affare, inteso in generale come operazione economica compiuta attraverso un rapporto giuridicamente vincolante che si risolva in una utilità patrimoniale (34). Come tale la prestazione del mediatore integra un'obbligazione di risultato sebbene sia evidente come in tal modo seguendo il quadro normativo rappresentato dal codice e dalla l. n. 39 del 1989 si lasci priva di remunerazione l'attività del mediatore qualora all'esito di un'opera di consulenza, perizia, tentativi di composizione delle posizioni, una delle parti decida anche ingiustificatamente di non concludere più l'affare (35).

Inoltre mentre il mandatario è tenuto ad attenersi alle istruzioni ricevute dal mandante al quale deve rimettere quanto ha ricevuto a causa dell'incarico, il mediatore è caratterizzato dall'assenza di rapporti di collaborazione, dipendenza e rappresentanza riferibile al *dominus* (salvo che nella fase esecutiva), peculiarità che sussiste anche qualora il conferimento dell'incarico sia avvenuto da parte di una sola delle parti e il compenso sia corrisposto da un solo contraente (36). Un'ulteriore differenziazione si ricava dalla tipologia dell'attività svolta da chi accetta l'incarico laddove nel caso questi sia mandatario compie atti giuridici per conto del mandante e eventualmente anche in suo nome, al contrario in ipotesi di mediazione l'attività da cooperazione giuridica diventa di cooperazione materiale essendo finalizzata ad avvicinare le posizioni di due o più parti, appiandone le divergenze allo scopo di concludere un affare (37).

Indipendentemente dal *nomen iuris* indicato dalle parti sui moduli prestampati, l'autonomia privata può dunque utilizzare un ampio spettro di negozi *latu sensu* mediatori: muovendo in primo luogo dalla stretta osservanza del solco codicistico, che prevede

la facoltà di recesso della parte incaricante, la facoltà di accettazione della proposta di acquisto raggiunta tramite il mediatore, il diritto alla provvigione derivante dal rapporto eziologico (pur non diretto o esclusivo) tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare; quindi deviare dallo schema tipico con l'apposizione di clausole atipiche quali ad esem-

Note:

(31) La giurisprudenza ha infatti riconosciuto la compatibilità della mediazione con la sussistenza di un particolare rapporto contrattuale non implicante il conferimento di una procura tra mediatore ed uno dei contraenti, come sostiene Cass., 22 giugno 2007, n. 14582, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 6.

(32) Sul rapporto tra mediazione e altri contratti, si veda Cistaro, *Il contratto di mediazione*, in AA.VV., *I contratti di distribuzione*, a cura di Cassano, Milano, 2006, 403; Giacobbe, *Sulla differenza tra mandato e mediazione: dubbi in merito ad un orientamento consolidato*, in questa *Rivista*, 1998, I, 213; Cassanello, *Mediazione, agenzia e procacciamento di affari: analogie e differenze*, in *Giust. civ.*, 1993, I, 3013; Di Chio, *La mediazione*, in AA.VV., *Trattato di diritto commerciale e diritto pubblico dell'economia*, diretto da Galgano, XVI, Padova, 1991, 583; Jemolo, *Mandato, mediazione, rapporto innominato*, in *Riv. dir. civ.*, 1976, II, 108.

(33) Facendo riferimento ad una tradizionale distinzione, si osserva come l'obbligazione del mandatario integri infatti una obbligazione di mezzi e non di risultato. Si veda sul punto Battelli, *Sulla differenza tra mandato e mediazione*, in questa *Rivista*, 2005, 780; Guerinoni, *Mediazione: differenze dal mandato e diritto alla provvigione*, in *Dir. e prat. soc.*, 2001, 7, 72. In giurisprudenza cfr. in merito Cass., 7 aprile 2005, n. 7251, in *Giust. civ. Mass.* 2005, 4; Cass., 24 giugno 1993, n. 7008, in *Giust. civ.*, 1993, 1079, per cui si può dedurre che il mandatario è sempre libero di recedere dal contratto qualora ritenga che la sua attività non sia sufficientemente retribuita.

(34) In argomento cfr. *ex multis* Cass., 21 luglio 2004, n. 13590, in questa *Rivista*, 2005, 569, con nota di Giammarino; Cass., 21 luglio 2004, n. 13590, *ibidem*, 569. In dottrina si vedano De Giorgi, *Mediazione: diritto alla provvigione e conferimento dell'incarico a tempo*, in *Corr. giur.*, 2009, 1504; Maccarrone, *Due contratti a confronto: mandato e mediazione*, in questa *Rivista*, 2009, 701; Vissalli, *La mediazione*, Padova, 1992, 265; Varelli, *La mediazione*, Napoli, 1953, 77; Marini, *La mediazione*, ne *Il Codice civile - Commentario*, diretto da Schlesinger, artt. 1754-1765, Milano, 1992, 47.

(35) La disciplina codicistica consente infatti al soggetto che si avvale della mediazione di accettare o meno la proposta di acquisto avanzata dal mediatore dopo che questi l'ha messo in relazione con una controparte interessata, anche qualora quest'ultimo abbia offerto di concludere l'acquisto alle condizioni pretese dal soggetto proponente. In tal caso al mediatore residua solamente il diritto al rimborso delle spese. Si rinvia in merito alle interessanti osservazioni di Toschi Vespasiani, *Mediazione tipica ed atipica e contratto di mandato*, cit., 1095.

(36) Sulla valenza del requisito dell'imparzialità ai fini della configurazione della mediazione si veda *infra*.

(37) Si veda in merito tra gli altri Giacobbe, *Sulla differenza tra mandato e mediazione*, cit., 213; Guerinoni, *Mediazione: differenze dal mandato e diritto alla provvigione*, in *Dir. e pratica soc.*, 2001, 72; Di Chio, *Mediazione e mediatori*, cit., 56. In giurisprudenza ribadiscono le suddette distinzioni *ex pluribus* Cass., 30 settembre 2008, n. 24333, in *Giust. civ. Mass.*, 2008, 9, 1048; Cass., 7 aprile 2005, n. 7251, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 4; Cass., 1° giugno 2000, n. 7273, in *Corr. giur.*, 2000, 1610, con nota di Forchino; Cass., 18 febbraio 1998, n. 1719, *ivi*, 1998, 366.

pio il patto di esclusiva o l'irrevocabilità dell'incarico di vendita (38), che danno luogo all'impropria quanto ossimorica definizione di "mediazione atipica" (39); fino a spingersi ad adoperare uno schema causale che si colloca oltre la struttura tipica della mediazione, di cui conserva solo il *nomen iuris*, sfociando in altri tipi contrattuali, quali il contratto di mandato, o di procacciamento d'affari o di agenzia, ovvero in negozi aventi natura complessa quali quello innominato misto di mediazione e mandato, oppure ancora misto di mandato e locazione d'opera, alla cui costituzione e disciplina concorrono plurimi e distinti schemi negoziali che si fondono in ragione dell'unitarietà della causa (40). Qualora una fattispecie dovesse in concreto qualificarsi come uno dei suddetti tipi negoziali o contratti innominati, la conseguenza giuridica non potrà che essere l'applicazione della disciplina relativa e l'abbandono del regime essenziale della mediazione codicistica. Nel caso in specie era pacifico che il mediatore Caio avesse ricevuto l'incarico a vendere un fondo esclusivamente da Sempronio e Filano in veste di promissari venditori, risultando poi provata l'assenza di rapporti con Tizio: è dunque evidente come difettesse la posizione di imparzialità in capo al presunto mediatore.

Sebbene larga parte della dottrina riduca l'imparzialità a modalità di concreta esecuzione dell'attività da parte del mediatore, posto che difetta nella disciplina codicistica un esplicito dovere di imparzialità (41), secondo la giurisprudenza maggioritaria l'imparzialità, intesa come assenza di ogni vincolo di mandato, di prestazione d'opera, di preposizione in stitoria e di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al *dominus* l'attività dell'intermediario, rappresenta una caratteristica precipua connotante il contratto di mediazione (42). Essa racchiude infatti i divieti previsti dall'art. 1754 c.c. di dipendenza, collaborazione e rappresentanza, sottolineando la dovuta neutralità del mediatore rispetto agli opposti centri di interesse dei contraenti intermediati. L'indipendenza rispetto alle parti a favore delle quali il soggetto esplica l'attività di *proxeneta* varrebbe a differenziare la figura della mediazione dagli altri negozi affini quali il procacciamento di affari, laddove il procacciatore collabora occasionalmente con il proponente dal quale soltanto può pretendere la provvigione; l'agenzia, in cui l'agente è vincolato da uno stabile rapporto con una delle parti dell'affare, nel cui esclusivo interesse agisce stabilmente quale ausiliario per la promozione e la conclusione di contratti, limitandosi a procurare clienti in una zona determinata (egli quindi matura il diritto alla provvigio-

ne da parte del solo committente), e, come si è visto, il mandato, nel quale il mandatario assume l'obbligo del compimento degli atti giuridici necessari per l'espletamento dell'incarico e matura il diritto al compenso a prescindere dal risultato conseguito (43).

Peraltro poiché le normali dinamiche del mercato immobiliare vedono frequentemente l'interessato venditore affidare l'incarico al mediatore al fine di individuare un potenziale acquirente, nell'ipotesi di mediazione c.d. unilaterale il mediatore agirebbe non esclusivamente nel proprio interesse, in quanto avrà tutto il vantaggio a far spuntare al venditore un prezzo elevato giacché la provvigione sarebbe calco-

Note:

(38) Tra le altre frequenti clausole atipiche si annovera anche il rinnovo automatico dell'incarico di vendita salva disdetta, l'obbligo di corrispondere la provvigione in seguito alla mera individuazione di un'offerta corrispondente ai desiderata del soggetto incaricante indipendentemente dal successivo perfezionamento dell'affare; l'irrevocabilità dell'intermediario ovvero il rapporto di esclusiva.

(39) Tale espressione, utilizzata in tutti i casi in cui non si rispettino le prescrizioni del codice civile, si ritrova sovente nelle decisioni giurisprudenziali tra le quali si veda Cass., 7 aprile 2009, n. 8374, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 4, 591; Cass., 11 dicembre 2002, n. 17628, in *Mass. Giur. it.*, 2002; Trib. Firenze, 4 febbraio 2003, *Foro tosc.*, 2003, 7. Come osserva acutamente Toschi Vespasiani, *Mediazione tipica ed atipica e contratto di mandato*, cit., 1096, l'etichetta "mediazione atipica" «è indiscriminatamente utilizzata come una sorta di contenitore vuoto utile a contenere tutte le pattuizioni che spostano il rapporto tra mediatore e controparti al di fuori dall'area propria della mediazione codicistica», del resto non è possibile individuare un *tertium genus* tra la mediazione e un contratto atipico.

(40) Per un'analisi puntuale si veda AA.VV., *I contratti di distribuzione*, a cura di Cassano, Milano, 2006, *passim*, ed in giurisprudenza Cass., 16 febbraio 1993, n. 1916, in *Giur. comm.*, 1994, II, 787, con nota di Delli Priscoli, *I contratti di distribuzione come categoria unitaria*.

(41) La disciplina codicistica prescrive infatti all'art. 1759 c.c. solamente di rispettare il dovere di informazione, compatibile con l'esercizio dell'attività intermediatrice unicamente a favore di una delle parti intermedie. In tal senso Luminoso, *La mediazione*, cit., 74; Guidotti, *La mediazione*, cit., 936; Cataudella, *La mediazione*, cit., 379; Della Chiesa, *Mediazione unilaterale ed imparzialità dell'intermediario*, cit., 472.

(42) Cfr. sul punto *ex multis* Cass., 16 dicembre 2005, n. 27729, in *Giust. civ.*, 2006, 6, 1194; Cass., 16 luglio 2002, n. 10286, in *Foro it.*, 2003, I, 1186; Cass., 26 maggio 2000, n. 6959, in *Mass. Foro it.*, 2000, 649. Per una disamina meno recente della giurisprudenza in tema si veda Lenzi, *Sulle differenze tra mediazione e figure affini e sul dovere di imparzialità del mediatore*, in *Giur. it.*, 1983, I, 819. In dottrina riconoscono l'essentialità della mediazione Giordano, *Struttura essenziale della mediazione*, in *Riv. dir. comm.*, 1957, 214; Favara, *Mediazione, mandato e imparzialità del mediatore*, in *Riv. giur. edil.*, 1963, I, 1244.

(43) Molto esplicitiva in merito alle differenze fra mediazione e i contratti di mandato, agenzia e procacciamento d'affari, è la decisione di cui App. Torino, 16 gennaio 2004, in *Giur. merito*, 2004, 2005, secondo la quale il mediatore si caratterizza per la sua posizione di imparzialità rispetto alle figure affini.

lata in una quota percentuale del valore dell'affare. In caso quindi di incarico conferito da parte di un solo soggetto l'interesse dell'intermediario si rivela ontologicamente incompatibile con la definizione di cui all'art. 1754 c.c. per cui il mediatore mette in relazione due o più parti, componendone le divergenze, per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

Nella prassi commerciale, cui correttamente fa riferimento la sentenza annotata, si riscontra sovente l'ipotesi su menzionata in cui il mediatore, su incarico unilaterale, oltre alle attività di pubblicità, di composizione delle differenti posizioni delle parti e di gestione della negoziazione, è chiamato anche a curare la fase del perfezionamento del contratto, assumendo dunque la veste di mandatario del soggetto intermediato. Questa ipotesi non è trascurata dalla disciplina sulla mediazione laddove la l. n. 39 del 1989 richiama gli "agenti muniti di mandato a titolo oneroso" che esercitano la loro attività anche in maniera occasionale tra coloro cui impone l'onere di iscriversi al ruolo, al pari dei mediatori *strictu sensu* intesi. La posizione di tali soggetti non può certamente combaciare con la figura tecnica di mandatario giacché altrimenti si vieterebbe ai singoli di affidare la gestione dei propri affari includendo l'incarico di stipulare in nome loro dei contratti a soggetti non iscritti al ruolo (44), conseguentemente sono identificabili con i c.d. mediatori unilaterali ovvero con i procacciatori d'affari che operano, raccogliendo proposte di contratto ovvero ordinazioni presso terzi, per conto e su incarico di una parte sola, nei confronti della quale maturano il diritto al pagamento (45).

Bisogna tuttavia sottolineare come le due figure, il mediatore unilaterale e il procacciatore d'affari, non sono accomunabili in quanto l'attività del primo è pur sempre finalizzata a favorire le transazioni allo scopo di concludere il contratto, avvalendosi di mezzi propri e proprie strategie di negoziazione, mentre il secondo non assume alcun incarico, tantomeno quello di comporre le divergenze tra le parti, limitandosi a pubblicizzare il contratto con i servizi o prodotti offerti dal proponente (46).

Alle suddette fattispecie però non si applica la disciplina prevista dal codice per la mediazione tipica in quanto permane l'assenza dell'elemento dell'imparzialità, come si è detto necessario per la costituzione del negozio di cui all'art. 1754 c.c., considerando l'essenziale rapporto di collaborazione connotante il procacciatore di affari, anche senza carattere di stabilità, nei confronti di colui nel cui esclusivo interesse agisce (47).

Mediatore tipico e intermediario con mandato a vendere: profili di responsabilità

Come detto dall'analisi dei moduli prestampati utilizzati dagli agenti del settore dell'intermediazione immobiliare si riscontra che generalmente il *pro-xeneta* oltre all'attività di stretta mediazione compie anche uno o più atti giuridici per conto di una delle parti (48). Tali incarichi ulteriori possono mantenersi entro il perimetro della disciplina codicistica della mediazione ove il mediatore rappresenti uno degli interessati negli atti inerenti l'esecuzione del contratto perfezionato in seguito alla sua intermediazione, come prescrive l'art. 1761 c.c., oppure esulare dai confini dello schema tipico qualora l'agente immobiliare sia incaricato di redigere proposte di acquisto o di vendita, oppure di concludere un contratto di vendita, cumulando dunque il ruolo di mediatore e mandatario.

Anche qualora non si riconoscesse al requisito dell'imparzialità del mediatore un valore essenziale e costitutivo ai fini dell'integrazione del contratto di mediazione, nella fattispecie oggetto della sentenza in epigrafe, appare palese come gli interessati Sempronio e Filano avessero conferito il potere di rintracciare un possibile acquirente e compiere l'atto giuridico di stipulare il contratto di vendita in nome e per conto degli aspiranti venditori: in tal caso l'attività di intermediazione immobiliare configura dunque un vero e proprio contratto di mandato connesso a quello di mediazione, il quale risulterà assoggettato alla disciplina di cui agli artt. 1703 ss. c.c. In tal caso non si ritiene infatti di poter individuare un contratto di mediazione con un patto accessorio di

Note:

(44) Si vedano in merito le considerazioni di Zaccaria, *La mediazione*, Padova, 1992, 31.

(45) Si ricorda in proposito, come sostenuto da numerose decisioni (su tutte Cass., 16 luglio 2002, n. 10286, in *Foro it.*, 2003, I, 1186), che il procacciamento di affari costituisce una figura atipica, i cui connotati, effetti e compatibilità, vanno individuati di volta in volta, con riguardo alla singola fattispecie, occorre avere riguardo, in materia, al concreto atteggiarsi del rapporto, e in particolare alla natura dell'attività svolta e agli accordi concretamente intercorsi con la parte che non abbia conferito l'incarico.

(46) Inoltre si ricorda come il mediatore esaurisce il suo compito dopo che ha concluso l'affare per il quale gli era stato conferito l'incarico, mentre il procacciatore di affari assume un incarico stabile volto alla conclusione di tanti affari analoghi che rispondono in conformità alle stesse condizioni generali.

(47) Sul punto cfr. Cass., 25 maggio 2010, n. 12694, in *Giust. civ. Mass.*, 2010, 5, 804; Cass., 24 febbraio 2009, n. 4422, in *Guida dir.*, 2009, 13, 75; Cass., 19 agosto 2003, n. 12106, in *Giust. civ. Mass.*, 2003, 7-8.

(48) In tal senso cfr. Luminoso, *La mediazione*, cit., 186; Perfetti, *La mediazione*, cit., 83; Di Chio, *Mediazione e mediatori*, cit., 394.

mandato di vendita posta l'estraneità della stipula di un contratto all'attività di mediazione, e altresì l'incompatibilità della natura giuridica degli atti compiuti dal mandatario con la natura materiale dell'attività del mediatore e con il suo contenuto essenziale.

Inevitabili risultano i corollari in punto di responsabilità in capo all'agente immobiliare laddove assuma l'incarico di mandatario di una delle parti, conseguenze che si rivelano palesemente divergenti dall'ipotesi di mediatore tipico.

Infatti nella fattispecie tratteggiata dagli artt. 1754 e ss. c.c. il soggetto esercente l'attività di mediazione, pone un'attività giuridica in senso stretto quale fonte atipica di obbligazioni, e risulta gravato dall'obbligo di comportarsi secondo diligenza qualificata ai sensi dell'art. 1176, cpv., c.c., nei confronti di tutte le parti messe in contatto ai fini della conclusione dell'affare, che include ogni operazione di tipo economico-giuridico. Tale obbligo si specifica nel dovere di informare le parti delle circostanze di cui lui è a conoscenza o da lui conoscibili, con riferimento alla valutazione e la sicurezza dell'affare, come specificato dall'art. 1759 c.c. La dottrina e la giurisprudenza tradizionali sostenevano che tale obbligo di informazione non comporta, in difetto di un incarico specifico, un dovere di verifica della veridicità o fondatezza delle notizie che l'agente trasmette, ovvero di ricerca di ulteriori informazioni di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto del trasferimento mediante le cosiddette visure catastali e ipotecarie) utili ai fini della conclusione dell'affare, essendo sufficiente che egli si limiti alla comunicazione al cliente delle informazioni a lui note o che avrebbe dovuto conoscere, astenendosi dal fornire informazioni su fatti che non abbia verificato (49).

Tuttavia più recentemente la giurisprudenza di legittimità ha più volte osservato che, stante l'obbligo all'iscrizione nell'apposito ruolo tenuto da ogni camera di commercio (art. 2 l. n. 39 del 1989), e inoltre l'incompatibilità della sua attività con qualsiasi altro impiego pubblico o privato (art. 5 comma 3 l. n. 39 del 1989), il mediatore si configura a tutti gli effetti come un professionista, posto che per poter essere iscritti all'albo è necessario che anche chi svolga l'attività di mediazione in modo occasionale deve possedere determinati requisiti tra cui il superamento di un esame di abilitazione (50). Conseguentemente alla connotazione dell'attività di mediazione come protetta ed esclusiva, il mediatore è tenuto a possedere tutte le cognizioni tecniche richieste dal mercato, per cui l'obbligo di informazione di cui al-

l'art. 1759 c.c. comprenderà anche il dovere di comunicare al contraente l'eventuale stato di insolvenza di una delle parti (la cui omissione comporta la sanzione prevista dall'art. 1764 comma 3 c.c.), l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli o pignoramenti sul bene oggetto della conclusione dell'affare, la sussistenza di circostanze in base alle quali le parti avrebbero concluso il contratto con un diverso contenuto, la sussistenza di precedenti vincoli, derivanti da patti di prelazione o contratti di opzione, a favore di soggetti terzi, e, in negativo, il divieto di fornire informazioni mendaci, informazioni su circostanze delle quali non si abbia riscontro (51).

Si è detto che il mediatore non mandatario compie un'attività giuridica in senso stretto giacché pone in essere un'opera materiale in maniera consapevole, i cui effetti si generano indipendentemente dall'intenzione dell'agente. L'attività di mediazione produce dunque delle obbligazioni a carico dei soggetti coinvolti, in virtù della categoria di fonti enucleata dall'art. 1173 con la formula «ogni atto o fatto idoneo a produrre obbligazioni in conformità dell'ordinamento giuridico», in quanto pur non essendo necessariamente qualificabile come un negozio giuridico nondimeno da luogo ad un rapporto di tipo contrattuale di fatto (52).

Note:

(49) Si vedano in merito si vedano Visalli, *La mediazione*, cit., 229; Azzolina, *La mediazione*, cit., 88; Perfetti, *La mediazione*, cit., 177; Stolfi, *Della mediazione*, cit., 44. In giurisprudenza si rinvia *ex multis* a Cass., 16 luglio 2010, n. 16623, in *Guida dir.*, 2010, 46, 86; Cass., 3 giugno 1993, n. 6219, in *Resp. civ. e prev.*, 1994, 467; Cass., 24 ottobre 2003, n. 16009, in *Foro it.*, 2004, I, 455.

(50) La l. n. 39 del 1989 all'art. 2, comma 3, lett. e), per scongiurare l'abusivismo e consentire il raggiungimento delle finalità di interesse pubblico, prescrive infatti tra i requisiti ai fini dell'iscrizione «l'aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado di indirizzo commerciale o la laurea in materie commerciali o giuridiche ovvero aver superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto. L'accesso all'esame è consentito a quanti hanno prestato per almeno due anni la propria opera presso imprese esercenti l'attività di mediazione oppure hanno frequentato un apposito corso preparatorio».

(51) Si veda in argomento Cass., 14 luglio 2009, n. 16382, cit.; Cass., 24 ottobre 2003, n. 16009, in questa *Rivista*, 2004, 251, con nota di Venezia, *Il diritto al compenso ed i limiti della responsabilità del mediatore ex art. 1759 c.c.*; Cass., 15 maggio 2001, n. 6714, in *Danno e resp.*, 2001, 794, con nota di Carbone; Cass., 22 marzo 2001, n. 4126, in *Giust. civ. Mass.*, 2001, 552; Cass., 17 maggio 1999, n. 4791, in *Vita not.*, 1999, 817; Cass., 27 maggio 1993, n. 5938, in *Giust. civ. Mass.*, 1993, 932.

(52) Per un approfondimento su tale concetto di origine tedesca si rinvia alle riflessioni di Betti, *Sui cosiddetti rapporti contrattuali di fatto*, in *Jus*, 1957, 353, e più recentemente di Siniscalchi, *Rapporti contrattuali di fatto*, in *Il Diritto. Enc. giur.*, XII, Milano, 2007, 602, il quale afferma che «per la cultura giuridica italiana molto (segue)

Dall'analisi complessiva della figura del mediatore ex art. 1754 c.c., il quale come detto è professionalmente qualificato dati i peculiari requisiti formali ed abilitativi richiesti dalla legge, emerge come frequentemente egli non sia legato con la parte intermedia da un precedente contratto, e tuttavia, in forza del rapporto concretamente intercorrente di messa in relazione di due o più parti, è tenuto all'esecuzione in favore del cliente di prestazioni proprie di una relazione di tipo contrattuale (53). L'attività di mediazione svolta impone dunque al mediatore di rispettare obblighi ulteriori rispetto al mero principio del *neminem laedere*, ovvero i c.d. obblighi di protezione preesistenti all'illecito ed al danno stesso, volti a salvaguardare la tutela di interessi manifestati in occasione del contatto sociale con gli utenti-consumatori, i quali pongono particolare affidamento nel mediatore proprio per i suoi specifici requisiti professionali (54).

Quindi in virtù del rapporto contrattuale di fatto o da "contatto sociale" che si instaura tra il mediatore e le parti, fonte riconducibile alla terza parte della tripartizione dell'art. 1173 c.c., si configura in capo al *proxeneta* un'obbligazione senza prestazione improntata ai doveri di diligenza che permeano la sua professione, il cui inadempimento dà luogo ad una responsabilità contrattuale per *culpa in non faciendo* (55). Da tale qualificazione in termini di responsabilità discende che in caso di mediatore ex art. 1754 c.c. ricadrà in capo a quest'ultimo l'onere della prova, oltre di non aver agito in posizione di mandatario (qualora tale qualità non sia pacifica), altresì di aver adempiuto agli obblighi di correttezza e di informazione secondo il parametro di diligenza ai sensi dell'art. 1176, cpv., c.c., residuando alle parti intermedie di dimostrare il mero contatto ai fini della conclusione dell'affare quale fatto costitutivo della pretesa (56).

Bisogna tuttavia sottolineare come non vi siano ostacoli alla configurazione di una responsabilità aquiliana che agevolerebbe il mediatore con riferimento al termine prescrizione dimezzato rispetto all'ordinario termine decennale della responsabilità contrattuale.

Qualora il mediatore riceva un incarico a vendere, come nel caso oggetto della decisione *de qua*, è indubbia la qualificazione contrattuale dell'operazione, la cui causa concreta comprende, a fronte di un corrispettivo sospensivamente condizionato all'accettazione della proposta, l'individuazione di un contraente per la stipula di un negozio di compravendita o locazione, oltre alle attività collaterali (di assistenza nella negoziazione ovvero di pubblicità

Note:

(continua nota 52)

più agevolmente la dottrina dei rapporti contrattuali di fatto si dimensiona sulle ipotesi nelle quali non viene in gioco una questione in ordine alla sussistenza di una dichiarazione che possa fondare un consenso, restringendosi così all'area dei comportamenti esecutivi che si svolgono in dipendenza di un contratto invalido. (...) A tal stregua ben si comprende che il vero ambito problematico della dottrina in questione si appunti su quelle ipotesi nelle quali, a fronte delle conseguenze che la legge dovrebbe far ordinariamente derivare dalla nullità di un contratto, si rinvenga, per gli atti di esecuzione programmati dalla fattispecie invalida o ad essa comunque riferibili, un trattamento normativo in qualche misura differenziato, che per ciò stesso sottrae il rapporto di fatto dall'indistinta tipologia dei comportamenti giuridicamente irrilevanti, attribuendogli una di volta in volta tipizzata idoneità a produrre conseguenze giuridiche di qualche natura».

(53) Secondo la tesi di Lipari, *Rapporti di cortesia, rapporti di fatto, rapporti di fiducia*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1968, 433, in tal caso si produrrebbe un vero e proprio vincolo contrattuale sottoposto alla disciplina ordinaria. Si segnala come la connessione tra contratto e scambio proposta-accettazione sia oramai superata grazie all'apporto di Stella Richter, *Contributo allo studio dei rapporti di fatto nel diritto privato*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1977, 190; Roppo, *Contratti standard*, Milano, 1989, 166. In particolare Sacco, *Il contratto*, in *Trattato Vassalli*, VI, 2, Torino, 1975, 86, sostiene che nelle fattispecie di contratto di fatto, quali la mediazione, difetta il consenso bilaterale, non il contratto, che sussisterebbe comunque.

(54) Numerose risultano le ipotesi in cui si riscontrano gli obblighi di protezione: la responsabilità dell'insegnante dipendente dell'istituto scolastico nei confronti dell'allievo (cfr. Cass., Sez. Un., 27 giugno 2002, n. 9346, in *Resp. civ. e prev.*, 2002, con nota di Facci); la responsabilità del medico dipendente dal servizio sanitario o di struttura ospedaliera nei confronti del paziente (Cass., 22 gennaio 1999, n. 589, in *Foro it.*, 1999, I, 3332, con nota di Di Ciommo); ovvero la responsabilità della banca negoziatrice per aver consentito l'incasso di assegno bancario non trasferibile a persona diversa dal beneficiario del titolo (Cass., sez. un., 26 giugno 2007 n. 14712, in *Corr. giur.*, 2007, 1706, con nota di di Majo, *Contratto e torto: la responsabilità per il pagamento di assegni non trasferibili*).

(55) La teoria della responsabilità da contatto sociale si basa sulla teoria della responsabilità per inadempimento «senza obblighi di prestazione», sviluppata con riferimento a quelle fattispecie in cui la condotta dell'agente sia difficilmente inquadrabile nell'ambito della responsabilità contrattuale o extracontrattuale. Tali ipotesi ricorrono laddove pur mancando in concreto, «il cuore del rapporto obbligatorio ma anche il suo requisito impreteribile, la prestazione (...) la forma giuridica del torto extracontrattuale appare insufficiente in quanto annega in una troppo generica responsabilità del passante o responsabilità del chiunque, caratterizzata dal mettere in relazione soggetti fino a quel momento estranei», così Castronovo, *L'obbligazione senza prestazione ai confini tra contratto e torto*, in *Scritti in onore di Luigi Mengoni*, I, *Le ragioni del diritto*, Milano, 1995, 151. Si veda in giurisprudenza, Cass. 22 gennaio 1999 n. 589, in *Foro it.*, 1999, I, 3332, con note di Di Ciommo-La Notte; Cass. 19 aprile 2006, n. 9085, in *Il civilista*, 2010, 2 86; Cass. 29 settembre 2004 n. 19564, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 4. Fondamentali in argomento le riflessioni di Busnelli, *Itinerari europei nella terra di nessuno tra contratto e fatto illecito: la responsabilità da informazioni inesatte*, in *Contr. e impr.*, 1991, 539; Roppo, *Il contatto sociale e i rapporti contrattuali di fatto*, in AA.VV., *Casi e questioni di diritto privato*, a cura di Bessone; Sacco, *Il contratto di fatto*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di Rescigno, X, 1995, 54.

(56) Secondo il dettato di Cass., Sez. Un., 30 ottobre 2001, n. 13533, in *Corr. giur.*, 2001, 1565, con nota di Mariconda; in questa *Rivista*, 2002, 113, con nota di Carnevali e in *Nuova giur. civ. comm.*, 2002, I, 349, con nota di Meoli.

dell'offerta): si integra dunque un contratto di mandato (57). Poiché il mediatore agisce come mandatario (con o senza rappresentanza), il compimento della specifica attività negoziale di attivarsi per la conclusione dell'affare degrada da mera facoltà ad obbligo giuridico, con l'ovvio corollario di integrare la responsabilità extracontrattuale, in solido con il mandante ai sensi dell'art. 2055 c.c., in ipotesi di condotta illecita nei confronti del terzo destinatario della sua attività, estraneo al rapporto contrattuale fra mediatore-mandatario e mandante (58).

Nella fattispecie di mandato, divergendo radicalmente dall'ipotesi di mediazione codicistica, il diritto a ricevere il compenso spetta, a prescindere dal risultato raggiunto, di norma unicamente nei confronti del mandante rispetto al quale il mandatario è contrattualmente vincolato, per quanto previsto dagli artt. 1709 e 1720 c.c... Il mandatario è, poi, tenuto all'osservanza delle norme sui contratti di consumo, tra cui il dovere di informazione e la disciplina delle clausole vessatorie, previste dal d.lgs. n. 206 del 2005, ove ne ricorrano i presupposti soggettivi, tranne in tema di onere della prova e prescrizione i quali rimangono soggetti all'applicazione della disciplina generale dei contratti, e fatti salvi altresì i vincoli di imparzialità fissati per la mediazione tipica.

Conclusioni

La sentenza in epigrafe, con una puntuale analisi, dimostra un approccio apodittico e pragmatico alla questione giuridica emergente dalla vicenda in fatto, che muove dalla rinuncia ad una rigida categorizzazione contrattuale o non contrattuale dell'istituto della mediazione, per isolarne gli elementi precipi, per poi indagare, al di là del *nomen iuris* utilizzato, l'ambito di inquadramento giuridico della fattispecie nella mediazione codicistica ovvero nel negozio di mandato.

Dall'attenta disamina del quadro normativo, che comprende oltre alle disposizioni del codice anche la l. n. 39 del 1989, emerge una prospettiva che identifica ontologia e deontologia, ovvero essere e dover essere, visto che la figura del mediatore è tale solo se l'attività che pone in essere in maniera riconoscibile e imparziale, effettivo sostrato dell'istituto, è causalmente idonea a determinare la conclusione dell'affare, indipendentemente dalla fonte delle obbligazioni.

Ciò posto da tale visione concreta deriva che allorché una parte intenzionata a perfezionare un affare incarichi un soggetto di eseguire tutte quelle attività necessarie al fine di individuare un potenziale contraente, si configura non un negozio atipico defi-

nito come mediazione unilaterale, bensì un vero e proprio contratto di mandato.

Infatti giustamente la decisione *de qua* individua il *punctum pruriens* della problematica giuridica nell'individuazione del nucleo essenziale della mediazione ex art. 1754 ss. c.c., che si ravvisa nell'intima connessione tra attività agevolatrice del mediatore, sua efficienza causale per la conclusione dell'affare e, per effetto la nascita del diritto alla provvigione. Più nello specifico, connotato necessario e distintivo dell'attività del figura del mediatore tipico si rivela essere l'imparzialità, per cui il mediatore deve compiere la propria attività di intermediazione in modo autonomo, senza essere legato alle parti da alcun vincolo di mandato o di altro tipo.

L'elemento sostanziale dell'attività di mediazione, che si realizza mettendo in relazione due o più parti per il perfezionamento di un affare, se posta in essere senza un apposito titolo negoziale integra un atto in senso stretto consequenziale all'adempimento di un obbligo riconducibile ad ogni fatto o atto idoneo a produrre obbligazioni conformemente all'ordinamento, qualora invece, come nel caso in specie, sia svolta sulla base di un rapporto negoziale si configura un contratto di mandato.

Da tale distinzione la sentenza in commento fa discendere due importanti conseguenze. In primo luogo l'agente-mandatario che accetta l'incarico assume l'obbligo giuridico di curarne l'esecuzione ed acquista il diritto al compenso indipendentemente dal risultato conseguito; al contrario in capo al mediatore tipico, caratterizzato dall'imparzialità tra i due contraenti, vi è unicamente l'onere di metterli in relazione, acquistando diritto al compenso solo se l'affare è concluso. Inoltre se il mandatario cagiona

Note:

(57) La concezione della causa in concreto comporta un'indagine sulla reale volontà dei contraenti, focalizzandosi sulla concreta modificazione che si produce nella sfera giuridica dei contraenti. Cass. 8 maggio 2006, n. 10490, in *Corr. giur.*, 2006, 1718, con nota di Rolfi, considera infatti la causa «funzione individuale del singolo, specifico contratto posto in essere, a prescindere dal relativo stereotipo astratto, seguendo un iter evolutivo del concetto di funzione economico-sociale del negozio che, muovendo dalla cristallizzazione normativa dei vari tipi contrattuali, si volga al fine a cogliere l'uso che di ciascuno di essi hanno inteso compiere i contraenti adottando quella determinata, specifica (a suo modo unica) convenzione negoziale». Si veda in merito anche Cass., 26 gennaio 1995, n. 975 in questa *Rivista*, 1995, 362, con nota di Ambrosoli. Per una puntuale analisi cfr. Breccia, *Causa*, in *Trattato Bessone, Il contratto in generale*, III, Torino, 1999, 66; Navaretta, *La causa e le prestazioni isolate*, Milano, 2000, 212; Rolli, *Causa in astratto e causa in concreto*, Padova, 2008.

(58) Si veda in merito alla responsabilità aquiliana nel mandato Cass., 27 novembre 2002, n. 16740, in *Giust. civ. Mass.*, 2002, 2058.

danni ai terzi risponde del risarcimento dei danni secondo la disciplina di cui all'art. 2043 c.c., mentre in analogo caso in ipotesi di mediatore ai sensi dell'art. 1754 c.c., in alternativa alla responsabilità aquiliana, a carico dell'agente si applicano le norme sulla responsabilità contrattuale in virtù del "contatto sociale" che si crea tra le parti ed il mediatore professionale che qualità di operatore specializzato dovrà osservare la diligenza qualificata richiesta dall'art. 1176 cpv. c.c. (59).

Coerentemente al suddetto disegno, nel caso oggetto della controversia, stante l'incarico a vendere ricevuto unicamente da una sola parte, si ritiene di rigettare la domanda dell'attore, qualificando il rap-

porto tra la parte e il mediatore come un contratto di mandato

Pertanto il giudizio operato dal Tribunale nella vicenda *de qua*, nell'ottica pragmatica di osservare *in casibus* l'attuazione delle figure giuridiche, al di là di una rigida categorizzazione, offre una soluzione concreta frutto di un'esegesi innovativa sebbene pienamente conforme alle peculiarità degli istituti in rilievo.

Nota:

(59) Sottolineano tale aspetto Cass., 23 marzo 2001, n. 4126, in questa *Rivista*, 2001, 885, con nota di Radice.

RIVISTE

Il Lavoro nella giurisprudenza

Mensile di giurisprudenza e dottrina

Direzione scientifica: Franco Carinci, Michele Miscione

Il mensile che offre l'analisi delle più importanti novità giurisprudenziali e normative e presenta un panorama completo delle principali tematiche del diritto del lavoro sostanziale e processuale.

Accanto a qualificati **contributi di dottrina**, contiene numerose rubriche dedicate alla **giurisprudenza** comunitaria e nazionale di legittimità e di merito.

La rinnovata rubrica **Casi e Questioni** fornisce spunti di riflessione critica utile alla pratica professionale.

NOVITÀ 2010:

- nuova grafica della **copertina** e degli **interni**;
- l'innovativa impostazione del **sommario** per individuare più velocemente i contributi di interesse;
- l'**Editoriale**: l'opinione di autorevoli esperti del mondo del lavoro sulle questioni più attuali e rilevanti;
- la sezione **Itinerari della giurisprudenza**: rassegna ragionata degli orientamenti giurisprudenziali in essere su argomenti di rilievo per i professionisti, in risposta alla crescente esigenza di conoscere la prassi applicativa;

- la rinnovata struttura delle **Rassegne**: più agili, più ricche, più semplici da consultare;
- le **tabelle di sintesi** degli orientamenti giurisprudenziali per guidare nell'inquadramento della tematica trattata;
- la **Rassegna di giurisprudenza comunitaria**: una selezione dei più significativi provvedimenti comunitari in materia di lavoro e previdenza;
- un **allegato**, compreso nel prezzo di abbonamento, dedicato a tematiche di particolare interesse per i giuslavoristi.

Il **servizio on-line**, riservato agli abbonati e consultabile all'indirizzo www.ipsoa.it/il_lavoronellagiurisprudenza, permette all'utente di accedere a tutte le novità d'interesse e all'anteprima della Rivista cartacea.

Abbonamento annuale: € 215,00

Per informazioni e acquisti

- **Servizio Informazioni Commerciali**
(tel. 02.82476794 – fax 02.82476403)
- **Agente Ipsoa di zona** (www.ipsoa.it/agenzie)
- **http://ipshop.ipsoa.it**

