

Procacciatori d'affari: provvigione solo x iscritti

25/01/2022



Il procacciatore d'affari che svolge la sua funzione in materia di immobili e aziende deve essere iscritto all'elenco dei mediatori, pena la perdita della provvigione. Se tratta affari concernenti beni mobili la provvigione invece è dovuta ma solo se si tratta di un'attività occasionale e non svolta professionalmente. Questo, in estrema sintesi, il principio espresso dalla Sezioni unite della Cassazione con la sentenza 19161, depositata i primi di settembre.

Le Sezioni unite sono partite dal contrasto interpretativo tra due correnti di pensiero: la prima, meno recente, tendeva a far prevalere l'interesse di chi comunque aveva prestato la propria opera (e quindi a riconoscere la provvigione anche a chi aveva svolto il lavoro pur non essendo iscritto all'elenco dei mediatori), l'altra a far prevalere il dettato della legge 39/89 che invece assume, quale «sanzione»? per chi esercita l'attività di mediazione senza iscrizione all'elenco, proprio il mancato riconoscimento della provvigione.

Nella sentenza viene anzitutto evidenziato che esiste una differenza sostanziale tra il mediatore (legge 39/89 e Dlgs 59/2010), che mette in contatto le parti «senza essere legato ad alcuna da rapporti di collaborazione, di dipendenza e di rappresentanza» (articolo 1754 del Codice civile), e il procacciatore d'affari, che con un mandato a titolo oneroso si occupa invece solo degli interessi del preponente: dalla diversità dei ruoli discendono le conclusioni delle Sezioni Unite, che partono da un caso concreto molto semplice: il proprietario di un immobile industriale si era rifiutato di pagare le provvigioni (8% in tutto)? a una procacciatrice d'affari professionale, non iscritta all'elenco dei mediatori, che aveva procurato acquirenti per i macchinari industriali presenti nell'immobile.

Il principio finale espresso dalle Sezioni Unite parte dalla considerazione che la legge 39/89 prevede tre sezioni del ruolo degli «agenti in affari e mediazione»: agenti immobiliari, agenti merceologici e agenti con mandato a titolo oneroso, prescrivendo che l'iscrizione al ruolo, per coloro che svolgono attività a titolo oneroso per la conclusione di affari relativi a immobili o aziende, sia richiesta in ogni caso, anche quando l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo. Il Dlgs 59/2010 ha poi cambiato le regole d'accesso a Registri imprese o ai Repertori delle notizie economiche e amministrative (Rea), che hanno sostituito ruoli e sezioni. Ma non ha affatto abrogato le regole sulla corresponsione della provvigione, che non spetta se manca l'iscrizione (come la Cassazione ha confermato più volte). La Cassazione rileva anche che se il procacciatore (in quanto tale) opera stabilmente con un preponente si configura allora un rapporto d'agenzia, che esula dall'applicazione della legge 39/89 e dal Dlgs 59/2010.

Quindi, proseguono le Sezioni Unite, dato che l'elemento comune tra mediatore e procacciatore è «l'attività di intermediazione diretta a favorire tra terzi la conclusione di un affare», mentre l'elemento

distintivo è l'imparzialità, requisito che il procuratore non deve possedere, agendo "nell'interesse esclusivo del preponente". Questa seconda figura negoziale individua quindi un'attività di "mediazione atipica", mentre il mediatore svolge la «mediazione tipica». E anche rifacendosi alle distinzioni operate dalla legge 39/89 (articolo 8, comma 1), le Sezioni unite hanno stabilito che **«è configurabile, accanto alla mediazione ordinaria, una mediazione negoziale cosiddetta atipica, fondata su un contratto a prestazioni corrispettive, con riguardo anche a una sola soltanto delle parti interessate (c.d. mediazione unilaterale). Tale ipotesi ricorre nel caso in cui una parte, volendo concludere un singolo affare, incarichi altri di svolgere un'attività intesa alla ricerca di una persona interessata alla conclusione di un determinato affare a determinate, prestabilite condizioni, e proprio per il suo estrinsecarsi in attività di intermediazione, rientra nell'ambito di applicabilità della disposizione prevista dall'art. 2, comma 4, della legge 39/89, che, per l'appunto, disciplina anche ipotesi atipiche di mediazione per il caso il cui oggetto dell'affare siano beni immobili o aziende. Ove oggetto dell'affare siano altre tipologie di beni - segnatamente beni mobili - l'obbligo di iscrizione sussiste solo per chi svolga la detta attività in modo non occasionale e quindi professionale o continuativo, Ove ricorra tale ipotesi, anche per l'esercizio di questa attività è richiesta l'iscrizione nell'albo degli agenti di affari in mediazione di cui al menzionato art. 2 della citata legge 39/89 (ora, a seguito dell'abrogazione del ruolo dei mediatori, la dichiarazione di inizio attività alla Camera di Commercio, ai sensi dell'art. 73 del Dlgs 59/2010), ragion per cui il suo svolgimento in difetto di tale condizione esclude, ai sensi dell'art. 6 della stessa legge, il diritto alla provvigione».**