

## Articolo 1754 Codice civile

(R.D. 16 marzo 1942, n.262)

### Mediatore

#### Dispositivo dell'art. 1754 Codice civile

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.

#### Note

(1) Il mediatore deve essere iscritto in apposito albo per poter esercitare la propria attività e ciò anche in caso di esercizio occasionale, pena l'irrogazione di sanzioni amministrative e l'obbligo di restituire la provvigione (v. art. 2, 3, 8 legge 3 febbraio 1989, n. 39; art. 40, legge 12 dicembre 2002, n. 273; art. [1764](#) c.c.). Tale albo è istituito presso ogni Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

(2) Si noti che tale figura rappresenta una delle rare ipotesi in cui il legislatore sceglie di dettare una definizione soggettiva, incentrata, cioè, sulla parte e non sul contratto (v. [1936](#), [2094](#) c.c.). Questo ha aperto la questione se si tratti o meno di un contratto e, di riflesso, se il diritto alla provvigione ([1755](#) c.c.) sorga per il solo fatto che le parti giungono alla stipula grazie alla sua iniziativa ovvero se sia necessario che almeno una gli conferisca l'incarico.

(3) Il mediatore deve essere imparziale: anche se riceve un incarico da una delle parti, egli non si obbliga a promuovere, per suo conto, la conclusione del contratto. Ciò distingue il mediatore dall'agente ([1742](#) c.c.) e dal lavoratore subordinato ([2094](#) c.c.).

#### Ratio Legis

Il mediatore esercita la propria attività in vista di un lucro. A loro volta, le parti ottengono un beneficio proprio dall'essere messe in relazione, atteso che il mediatore, terzo, conosce la situazione di domanda ed offerta ed è in grado di soddisfarla al meglio, mettendo in contatto soggetti che, altrimenti, potrebbero non conoscersi mai.

#### Spiegazione dell'art. 1754 Codice civile

#### Caratteristiche fondamentali del rapporto di mediazione. Interposizione neutrale. Distinzione dal mandato e da altre figure di prestazione d'opera

L'articolo non dà una definizione del rapporto di mediazione. Indica invece in che cosa consiste l'attività specifica del mediatore; precisando tuttavia come tale attività debba mantenersi distinta da altre forme di prestazione di opere con o senza rappresentanza.

Per altro le indicazioni contenute nella prima parte della disposizione sono sufficienti per chiarire la posizione intermedia che assume l'intermediario rispetto ai futuri contraenti, e la finalità cui è diretta la sua attività. Posizione intermedia che è posta in rilievo anche nelle definizioni tradizionali, perché si riconnette ad un elemento fondamentale del rapporto. Al quale elemento si ricollega, poi, necessariamente, dell'imparzialità escludente, a sua volta, qualsiasi legame di dipendenza del mediatore rispetto alle parti; in quanto un tale legame snaturerebbe la configurazione giuridica del rapporto medesimo.

Anche l'obbligo dell'imparzialità rientra nella configurazione tradizionale. Tale obbligo, infatti, già ricordato fin negli statuti delle città italiane, è pure menzionato in alcune legislazioni moderne. Il nuovo codice non ne fa cenno esplicito; ma questo non può significare che si sia inteso escluderlo, dato che la dottrina lo ha sempre ritenuto connaturale all'istituto; e dato che, nella disposizione che si commenta, si è tenuto a precisare che il mediatore non deve essere legato alle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza. Il che significa, quanto meno per implicito, che egli non può agire nell'interesse particolare di alcuno dei futuri contraenti; ma deve operare nell'interesse di tutti.

Che il mediatore non si debba confondere col mandatario, con o senza procura, era già concordemente ritenuto dalla dottrina italiana; la quale precisava inoltre che il mediatore resta altresì distinto dalle altre figure ausiliarie, come il procacciatore di affari, l'agente di commercio, e il *nuncius*, appunto perché costoro, nel prestare la loro opera, sono legati, più o meno intensamente, a colui che conferisce l'incarico ed agiscono quindi nel suo esclusivo interesse.

Questi concetti sono riassunti, con sufficiente chiarezza, nella disposizione del codice vigente. In quanto, per integrare la figura del mediatore, oltre al requisito positivo, ne pone uno negativo, richiedendo, come si è già detto, che il mediatore non deve trovarsi in alcun rapporto di dipendenza, di collaborazione o di rappresentanza con alcuna delle parti. Circa poi il requisito positivo all'espressione della legge "*mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare*" deve essere attribuito il significato di un'interposizione attiva, qual è ritenuta tradizionalmente l'opera del mediatore, al cui intervento è dovuto il contratto, com'è chiarito, del resto, nel successivo art. 1755.

#### **Norme generali applicabili anche alla mediazione. Momento in cui il contratto si perfeziona**

L'inquadramento della mediazione fra i contratti disciplinati nel libro quarto, importa, come ovvia conseguenza, che deve ritenersi soggetta alle regole generali contenute nei titoli primo e secondo, in ordine, tra l'altro, ai requisiti di essenza e di validità. Peraltro, vari problemi che si riferiscono particolarmente all'istituto, non appaiono risolti dal codice. Problemi concernenti la struttura stessa del rapporto, già discussi dalla dottrina in relazione alla cessata legislazione; e per alcuni dei quali si sono avute pure decisioni della giurisprudenza. A quest'elaborazione quindi occorre riferirsi, anche attualmente, quando si tratta di questioni non regolate.

Un punto su cui la dottrina non era concorde riguarda il momento in cui sorge il rapporto di mediazione. Se cioè, alla perfezione giuridica del medesimo, sia sufficiente il consenso di uno soltanto dei futuri contraenti (nel caso più semplice che le parti siano due); oppure se sia anche necessario il consenso dell'altro.

Quest'ultima opinione non fu accolta dalla dottrina prevalente. Rilevò il Vivante essere vero che il mediatore, appunto perché tale, non potrebbe esplicitare in concreto, con le caratteristiche inerenti alla mediazione, l'attività di intermediario se non entrasse in rapporto con tutte le parti che intendono trattare per suo mezzo. Ma, ad una tale situazione pratica si perviene agevolmente anche se si parte dal presupposto che il contratto fra il mediatore e le parti dipenda da compiuti rapporti giuridici a sé stanti, quante sono le persone che hanno conferito l'incarico. Perché questi rapporti confluendo nella persona dell'unico mediatore, o di più mediatori che agiscono congiuntamente, vengono ad unificarsi in relazione all'unicità di scopo cui tendono, cioè la conclusione dell'affare.

Sempre in relazione al momento in cui il rapporto acquista giuridica efficienza, si è pure ritenuto che tale momento debba riportarsi alla conclusione dell'affare principale, la quale fa sorgere il diritto del mediatore alla provvigione.

Quest'opinione, specialmente sostenuta dalla dottrina tedesca, ha avuto qualche eco anche in Italia, ma è stata respinta dalla dottrina prevalente. La quale ha accolto invece il concetto che il rapporto di mediazione si perfeziona quando l'intermediario ha accettato l'incarico conferito dalle parti, se queste hanno preso l'iniziativa; ovvero quando le parti stesse hanno espressamente, o anche tacitamente, accettato l'opera del mediatore, qualora l'iniziativa sia partita da quest'ultimo.

#### **Libertà di recesso delle parti e del mediatore**

Altra questione, discussa dalla dottrina e che si può ripresentare anche rispetto alle nuove norme, è quella riferentesi alla libertà, per le parti da un lato e per il mediatore dall'altro, di recedere dall'incarico, già esplicitamente o implicitamente accettato.

La dottrina formatasi, rispetto alle disposizioni del codice di commercio abrogato, riteneva concordemente la perfetta libertà delle parti di abbandonare le trattative, e quindi di non concludere il negozio principale, senza essere tenute a giustificare il loro comportamento, e senza l'obbligo di corrispondere il compenso, salvo patto contrario, ed eccettuato il caso in cui il recesso fosse determinato dall'intento di frodare il mediatore.

Le disposizioni del codice del '42 non risolvono esplicitamente la questione anzidetta. Sembra, tuttavia, che, per accogliere la soluzione già seguita sotto l'impero della legge precedente, offra argomento favorevole l'articolo 1756. Il quale, quando l'affare non è stato concluso, riconosce al mediatore, nel caso ivi indicato, soltanto il diritto al rimborso delle spese. Ora la mancata conclusione può dipendere anche dal fatto che le parti hanno abbandonato le trattative.

Il codice in vigore, invece, non porta alcun chiarimento in ordine all'altro lato del problema concernente la libertà di recesso da parte del mediatore.

#### **Carattere accessorio della mediazione. In quale senso debba intendersi**

Nell'art. 1754 si legge che l'opera del mediatore si esplica per la *conclusione di un affare*. Si è così precisato il carattere, in certo senso, accessorio della mediazione. Si è detto in un certo senso perché la dottrina ha già posto in luce che l'accessorietà non è identica a quella che si riscontra in altri contratti che così pure si definiscono.

Difatti si tratta piuttosto di un rapporto di connessione con un altro negozio giuridico, considerato come principale: connessione derivante soprattutto da ciò che la mediazione non è fine a se stessa, ma serve essenzialmente per porre in essere un altro contratto. Ed intanto appunto apporta un'utilità al mediatore mediante il conseguimento del compenso, in quanto questo contratto venga concluso.

Ciò non toglie, tuttavia, che la mediazione conservi la propria autonomia ed indipendenza rispetto al contratto principale; le quali, nelle nuove norme, appaiono accentuate, date le disposizioni contenute nel secondo e nel terzo comma dell'art. 1757. Difatti, il diritto al compenso non viene meno a favore del mediatore neppure col verificarsi di quelle situazioni, come la condizione risolutiva, l'annullamento e la rescissione che fanno venir meno il contratto principale.