



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Provvigione agente immobiliare senza contratto

Autore: Redazione | 31/03/2021



Bisogna pagare l'agenzia e il mediatore immobiliare anche in assenza di un formale incarico scritto?

Potrebbe succedere che un agente immobiliare, dopo aver messo in contatto il venditore di un appartamento con un potenziale acquirente, ed essersi sincerato

che i due abbiano concluso il rogito, chieda ad entrambi la provvigione: e ciò pur senza aver mai ricevuto un esplicito formale mandato. Cosa succede in ipotesi del genere? È dovuta la **provvigione all'agente immobiliare senza contratto?**

Il medesimo problema potrebbe porsi in tutti quegli altri casi – invero ricorrenti – in cui il rapporto con il mediatore immobiliare si instauri oralmente, senza nulla di scritto, o quando la trattativa per la compravendita avvenga direttamente tra le parti, senza che l'agenzia intervenga se non attraverso la pubblicazione l'offerta sul proprio sito o mettendosi a disposizione dell'interessato per fargli visitare l'appartamento. Anche in queste ipotesi è dovuta la **provvigione all'agente immobiliare senza un mandato?**

Di tanto si è occupata proprio di recente la Cassazione **[1]**. Ecco quali sono stati i chiarimenti dei giudici supremi.

Cosa deve fare l'agente immobiliare

Per poter stabilire **quando bisogna pagare l'agente immobiliare** è necessario comprendere quali sono i suoi compiti e le attività che deve svolgere.

Compito del mediatore immobiliare (il cosiddetto agente) è quello di «mettere in contatto» due o più parti affinché queste concludano un affare, senza essere legato alle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

Nella prassi l'agente immobiliare si occupa di **mostrare l'immobile in vendita** (liberando il proprietario dall'incombenza di farlo personalmente), di **condurre le trattative** tra le parti e, in generale, di **seguire tutte le fasi della vendita**, ma nulla toglie che questi possa interessarsi solo di una di tali attività. In ogni caso l'agente ha diritto ad un compenso adeguato per l'opera svolta.

L'agente può anche essere incaricato di mettere in contatto le parti per stipulare un contratto di affitto (e non necessariamente di vendita).

L'attività di mediazione consiste quindi nel mettere semplicemente in relazione due o più possibili contraenti affinché possano concludere tra loro un affare determinato. Pertanto, la sua attività può anche esaurirsi nella semplice individuazione ed indicazione di uno dei contraenti, nel **“presentare”** le parti, lasciando poi che siano queste stesse a trattare, ad accordarsi in merito a tutte le condizioni del contratto e ad occuparsi delle relative pratiche (redazione

compromesso, individuazione notaio, ecc.).

Quando bisogna pagare l'agenzia immobiliare

È sufficiente che il mediatore metta in contatto le parti per vantare il diritto alla provvigione, provvigione che ovviamente dovrà poi essere proporzionata alle attività da questi effettivamente svolte.

Pertanto non è necessario né un **contratto scritto** tra le parti e il mediatore, né un esplicito conferimento di incarico, potendo questo essere desunto dai semplici **comportamenti concludenti**.

Quindi ben potrebbe accampare il diritto al compenso il mediatore che, di propria spontanea iniziativa e senza essere stato a ciò espressamente delegato, presenti due soggetti interessati al medesimo affare se questi ultimi, anche tacitamente, dimostrano di non voler rifiutare tale intermediazione.

Solo in presenza di un esplicito **dissenso** ad avvalersi dell'opera del mediatore non è consentito, a quest'ultimo, rivendicare la provvigione.

In tal caso, in assenza di un contratto scritto, non ci sono neanche limiti di tempo entro cui l'opera del mediatore deve muoversi, ben potendo questi mediare una compravendita anche dopo molti anni da quando il proprietario ha messo in vendita il bene.

Nella pratica, si può avere un contratto di mediazione quando si verifica una delle seguenti situazioni:

- due soggetti, in tempi diversi e con esigenze contrapposte, si rivolgono al mediatore incaricandolo di cercar loro una controparte. Ad esempio nel caso di chi vuol vendere un appartamento e chi ne vuole comprare uno, il mediatore riceve gli incarichi dalle parti e poi le mette in contatto;
- un soggetto, in cerca di una controparte, si rivolge ad un mediatore incaricandolo della ricerca. In questa ipotesi non è necessario che al mediatore sia rilasciato un mandato a vendere o il potere di vendere a nome del soggetto che lo ha incaricato della ricerca **[2]**;
- il mediatore, senza aver ricevuto il conferimento dell'incarico, segnala ad

una parte (della quale conosce le esigenze) il nominativo di un potenziale contraente per concludere l'affare [3].

È dovuta la provvigione agente immobiliare senza contratto?

Nella sentenza citata in apertura la Cassazione ha ribadito pertanto che, all'agente immobiliare senza contratto, spetta comunque la provvigione se la sua opera ha permesso alle parti di conoscersi e di concludere l'affare, a prescindere dall'esistenza di un precedente rapporto contrattuale tra queste.

È del tutto irrilevante quindi, secondo i Giudici, la **mancanza di un incarico ufficiale al mediatore**. Ciò che conta è il nesso tra l'operato del professionista e la chiusura del contratto.

Così potrebbe ben succedere anche che **a conferire l'incarico al mediatore sia stata una sola delle due parti e non l'altra**: ciò nonostante, quest'ultima dovrà ugualmente corrispondere la provvigione al professionista.

Risultato: il mancato conferimento dell'incarico al mediatore immobiliare non è elemento sufficiente per negargli il diritto alla provvigione.

«Il diritto alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera svolta dal mediatore, laddove la parte l'abbia accettata traendone vantaggio, a prescindere dal fatto che essa non abbia preventivamente conferito il relativo incarico all'agente».

E ciò comporta che «la prestazione del mediatore può ben esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, **indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del contratto**, sempre che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso».

A fronte di questo quadro può trarsi la conseguenza che «il diritto del mediatore alla provvigione sorge, in definitiva, tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, non occorrendo un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione

dell'affare, poiché è sufficiente che il mediatore – pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo – abbia messo in relazione le stesse parti, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto».

E, aggiungono i Giudici, «ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento di incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, ma è sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene. Il rapporto di mediazione non richiede, infatti, necessariamente un **preventivo accordo delle parti** sulla persona del mediatore, ma è configurabile pure in relazione ad una materiale attività intermediatrice che i contraenti accettano anche soltanto tacitamente, utilizzandone i risultati ai fini della stipula del contratto: sicché, ove il rapporto di mediazione sia **sorto per incarico di una sola delle parti**, ma abbia avuto poi l'acquiescenza dell'altra, quest'ultima resta del pari vincolata verso il mediatore».

Approfondimenti

[Quando non pagare la provvigione all'agenzia immobiliare](#)

[Agente immobiliare: provvigione anche senza incarico o trattative](#)

Note

[1] Cass. ord. n. 7029/21 del 12.03.2021. **[2]** Cass. 15 maggio 2002 n. 7067 **[3]** Cass. 22 ottobre 2010 n. 21737, Cass. 17 gennaio 1992 n. 530.

Sentenza

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 27 gennaio - 12 marzo 2021, n. 7029 Presidente D'Ascola – Relatore Dongiacomo Fatti di causa 1.1. An. So., con atto del 30/12/2009, ha formulato proposta irrevocabile per l'acquisto dell'immobile in Catanzaro di proprietà di Ro. Pu., che lo aveva messo in vendita per il tramite dell'Agenzia immobiliare Kasadoc s.r.l.. 1.2. Ro. Pu., in data 29/1/2010, ha dichiarato di accettare la proposta e, contestualmente, ha ritirato l'assegno emesso in suo favore della So., per la somma di Euro. 10.000,00, a titolo di caparra. 1.3. An. So., trascorso il termine del 31/7/2010 entro il quale avrebbe dovuto essere stipulato il rogito notarile, con atto di citazione notificato il

4/10/2010 ha convenuto in giudizio Ro. Pu. per l'accertamento del suo inadempimento rispetto alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare e la condanna della stessa al pagamento del doppio della caparra ricevuta. 1.4. Ro. Pu., costituendosi in giudizio, ha dedotto che l'Agenzia Zeroxcento era intervenuta nella vicenda esclusivamente per coadiuvare la So. nell'accesso ad una pratica di mutuo. 1.5. Le parti, nel corso del giudizio, in data 23/6/2011, hanno sottoscritto il contratto preliminare di compravendita dell'immobile e contestuale transazione della causa. 1.6. Il contratto definitivo è stato stipulato il 25/8/2011 con l'espresso riconoscimento che la compravendita era stata conclusa senza l'intervento del mediatore. 2.1. Fr. Se., quale titolare dell'Agenzia Immobiliare Zeroxcento, ha agito in giudizio, innanzi al giudice di pace, per la condanna di An. So. al pagamento della somma di Euro. 5.000,00, a titolo di provvigione, per la mediazione prestata in relazione all'acquisto da parte della convenuta di un immobile in Catanzaro di proprietà di Ro. Pu.. 2.2. Il giudice di pace, con sentenza del 15/9/2014, ha accolto la domanda. 2.3. Il tribunale, invece, con la sentenza in epigrafe, sul dichiarato rilievo che il giudice di primo grado non avesse correttamente valutato le prove raccolte in giudizio, ha accolto l'appello proposto da An. So. ed ha, quindi, rigettato la domanda proposta, nei suoi confronti, da Fr. Se.. 2.4. Il tribunale, in particolare, pur evidenziando come la So. avesse sottoscritto in data 9/5/2011 la proposta di acquisto dell'immobile nella convinzione che la proprietaria avesse affidato alla Agenzia Immobiliare Zeroxcento, della quale l'attore è titolare, il relativo incarico di mediazione, ha ritenuto che gli elementi di prova orale e documentali acquisiti in giudizio non dimostravano, in realtà, la sussistenza di tale accordo. 3. Fr. Se., con ricorso notificato il 6/12/2016, ha chiesto, per tre motivi, la cassazione della sentenza della corte d'appello, dichiaratamente non notificata. 4. An. So. ha resistito con controricorso. 5. Il ricorrente ha depositato memoria. Ragioni della decisione 6.1. Con il primo motivo, il ricorrente, lamentando l'omessa e contraddittoria motivazione, in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c. ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale, sulla falsa premessa che il giudice di pace non avesse correttamente valutato gli elementi di prova raccolti in giudizio, ha confuso l'incarico conferito all'Agenzia Zeroxcento, che è oggetto della controversia, con quello conferito oltre un anno prima, ad altra agenzia, e cioè Kasadoc, estraneo al giudizio, ed ha, poi, in modo illogico e contraddittorio, ritenuto dapprima che la So. avesse firmato una proposta di acquisto con l'agenzia Kasadoc e successivamente sostenuto che la Pu. non avesse mai dato l'incarico all'Agenzia Zeroxcento. 6.2. Con il secondo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1754 e 1755 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale ha ritenuto che la missiva inviata il 2/11/2010 da Fr. Se. a Ro. Pu. avesse valore confessorio circa il fatto che la promittente venditrice non avesse attribuito all'Agenzia Zeroxcento l'incarico per la vendita dell'immobile, senza, tuttavia,

considerare che tale missiva è addirittura precedente alla proposta di acquisto del 9/5/2011 di oltre sette mesi, "nessun dubbio" essendo sorto al giudice "circa l'eventualità che dopo oltre 7 mesi, l'agenzia abbia avuto mandato per la vendita".

D'altra parte, ha proseguito il ricorrente, il tribunale non ha considerato che il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera svolta dallo stesso, ove la parte l'abbia accettata traendone vantaggio, a prescindere dal fatto che la stessa non gli abbia preventivamente conferito il relativo incarico. Il tribunale, quindi, ha aggiunto il ricorrente, avrebbe dovuto solo verificare se la convenuta aveva o meno stipulato l'atto definitivo per effetto dell'avvenuta interposizione dell'agenzia, a nulla rilevando se vi fosse stato o meno, a monte, la sottoscrizione, da parte della venditrice, di un contratto scritto di mediazione, come, in effetti, aveva accertato la sentenza di primo grado la quale, in particolare, aveva ritenuto che l'attore aveva offerto la prova di aver procurato l'affare fornendo la dimostrazione dell'esistenza di un nesso di causalità tra l'attività mediatoria e la conclusione dell'affare. 6.3. Con il terzo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale, quale giudice d'appello, ha provveduto ad una nuova valutazione circa l'attendibilità dei testimoni escussi nel giudizio di primo grado, senza, tuttavia, considerare che la valutazione delle risultanze istruttorie costituisce un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, e cioè il giudice di pace, e non era, dunque, suscettibile di censure. Il giudice d'appello, del resto, senza disporre la rinnovazione delle prove testimoniali, ha provveduto ad una illegittima valutazione delle relative dichiarazioni pur trattandosi di una valutazione che aveva già effettuato il giudice di pace, che aveva ascoltato personalmente le deposizioni rese. 7.1. Il secondo motivo è fondato, con assorbimento degli altri. 7.2. Il ricorrente, infatti, al di là della intitolazione del mezzo quale denuncia di violazione e falsa applicazione di legge ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. ha, in sostanza, (e fondatamente, come accennato) censurato la sentenza impugnata lì dove il tribunale, escludendo il suo diritto alla provvigione per l'attività di mediazione asseritamente svolta sul mero rilievo della mancanza di conferimento del relativo incarico da parte della proprietaria dell'immobile, ha del tutto ommesso di esaminare il fatto storico, senz'altro discusso tra le parti nel corso del giudizio di merito e (se accertato) decisivo ai fini di una differente e a lui favorevole soluzione della controversia, costituito dal nesso causale in ipotesi esistente tra l'opera svolta e la conclusione dell'affare. Ed è noto come, ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. può essere denunciato per cassazione il vizio della sentenza consistito nell'omesso esame da parte del giudice di merito di un fatto storico, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti ed abbia carattere decisivo: tale, cioè, che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia (Cass. n. 14014 del 2017,

in motiv.; Cass. n. 9253 del 2017, in motiv.; Cass. n. 7472 del 2017). 7.3. Il diritto del mediatore alla provvigione sorge, in effetti, tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo, ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo, la "messa in relazione" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto. 7.4. La prestazione del mediatore, pertanto, può ben esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, sempre che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che, senza di essa, il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata (Cass. n. 3438 del 2002; conf. Cass. n. 9884 del 2008; Cass. n. 23438 del 2004). 7.5. Il diritto del mediatore alla provvigione sorge, in definitiva, tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, non occorrendo un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, poiché è sufficiente che il mediatore - pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo - abbia messo in relazione le stesse, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata (Cass. n. 869 del 2018; conf. Cass. n. 25851 del 2014). 7.6. D'altra parte, ai fini della configurabilità del rapporto di mediazione, non è necessaria l'esistenza di un preventivo conferimento di incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, ma è sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore avvantaggiandosene (Cass. n. 11656 del 2018; Cass. n. 25851 del 2014). Il rapporto di mediazione, inteso come interposizione neutrale tra due o più persone per agevolare la conclusione di un determinato affare, non postula, infatti, necessariamente un preventivo accordo delle parti sulla persona del mediatore, ma è configurabile pure in relazione ad una materiale attività intermediatrice che i contraenti accettano anche soltanto tacitamente, utilizzandone i risultati ai fini della stipula del contratto: sicché, ove il rapporto di mediazione sia sorto per incarico di una delle parti, ma abbia avuto poi l'acquiescenza dell'altra, quest'ultima resta del pari vincolata verso il mediatore (Cass. n. 21737 del 2010). 7.7. L'accertamento dell'esistenza del rapporto di causalità tra la conclusione dell'affare e l'attività svolta dal mediatore si configura come una questione di fatto rimessa all'apprezzamento del giudice di merito (cfr. Cass. n. 15880 del 2010) e, come tale, sindacabile in sede di legittimità, a norma dell'art. 360 n. 5 c.p.c. solo quando la pronuncia impugnata abbia del tutto omesso di esaminare un fatto

dedotto in giudizio e decisivo ai fini della soluzione della controversia: come, in effetti, è accaduto nel caso in esame. 7.8. Il tribunale, infatti, come giustamente denunciato dal ricorrente, ha escluso il diritto dell'attore alla provvigione sul mero rilievo che la proprietaria dell'immobile non gli aveva conferito il relativo incarico, così omettendo del tutto di esaminare il diverso e decisivo fatto (la cui trattazione da parte del giudice di primo grado dimostra l'appartenenza dello stesso al thema decidendum) costituito dal nesso causale tra l'opera prestata e la conclusione dell'affare. 8. Il ricorso dev'essere, quindi, accolto e la sentenza impugnata, per l'effetto, cassata con rinvio, per un nuovo esame, al tribunale di Catanzaro che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente giudizio. P.Q.M. La Corte così provvede: accoglie il secondo motivo di ricorso, assorbiti gli altri; cassa, in relazione al motivo accolto, la sentenza impugnata con rinvio, per un nuovo esame, al tribunale di Catanzaro che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.