

TI_GERICHTE 12.1998.205 vom 8. Februar 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-02-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.205

FR: TI_GERICHTE 12.1998.205 du 8 février 1999

IT: TI_GERICHTE 12.1998.205 del 8 febbraio 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

La presente vertenza è sorta nell'ambito della vendita del mappale no. _____ - _____ di proprietà del dott. _____, cliente della _____, negozio in cui l'attrice ha svolto attività promozionale e meglio come si dirà nel seguito. L'alienazione del fondo si è compiuta il 28 febbraio 1996 per asta pubblica: il bene è stato aggiudicato alla signora _____ per il controvalore di fr. 1'500'000.-

E. 2

Con la petizione _____, della quale direttore è _____, sostiene di aver ricevuto dalla banca convenuta mandato di reperire un acquirente per l'immobile menzionato che era gravato in primo rango da due cartelle ipotecarie per complessivi fr. 900'000.- in favore della _____ e, in secondo rango, da una cartella ipotecaria di fr. 1'100'000.- in favore della banca stessa (doc. 7). Nel senso indicato, l'attrice ha preso contatto con responsabili della convenuta, in particolare con il direttore _____ e con _____ ed è entrata in trattative con la signora _____ che aveva risposto a un annuncio pubblicitario da lei promosso. In particolare, afferma di essere stata autorizzata dalla banca ad assumere ogni informazione di carattere tecnico e giuridico sul bene immobile da vendere (così come appare dall'autorizzazione scritta 27 novembre 1995: doc. E) e di aver fatto da tramite fra la banca e la signora _____ nelle trattative sul prezzo. Sostiene che il mandato ricevuto, indipendentemente dalla forma in cui l'alienazione del fondo ha avuto luogo, dev'essere onorato nella misura del 5% sul prezzo pagato, ossia per fr. 79'875.-, IVA inclusa.

E. 3

La banca si oppone al pagamento della provvigione, non tanto negando che l'attrice abbia svolto attività mediatrice, ma rilevando che semmai mandato in tal senso era stato conferito all'attrice da parte del dott. _____, proprietario dell'immobile, che -di fronte a difficoltà nel pagamento degli interessi passivi ai mutuanti- aveva dapprima conferito incarico di vendita alla _____ e, in seguito, all'attrice, sempre restando in contatto con la banca, parimenti interessata alla realizzazione del bene immobile. Egli anzi, in occasione di una sua visita a _____ in data 1. dicembre 1995 -nei locali della banca- aveva sottoscritto un'autorizzazione a _____ per "offrire in vendita a suoi clienti" la sua proprietà, sostenendo una proposta di prezzo di fr. 1'790'000.- e riconoscendo esplicitamente di dovere alla stessa società immobiliare una provvigione di mediazione di fr. 90'000.- (ovvero il 5% del prezzo), appena conclusa l'auspicata transazione (doc. 9).

E. 4

Il pretore, pur ammettendo che inizialmente all'attrice potesse fors'anche non essere chiaro che la banca agisse nella fattispecie per conto del suo cliente dott. _____ ha considerato determinante la formalizzazione del contratto di mediazione fra quest'ultimo e l'attrice, pattuizione avvenuta in un momento determinante per le trattative, collocato fra le due pubblicazioni sul FUC dell'imminente incanto. Inoltre egli ha escluso che si possa immaginare che, accanto a questo mandato, ne potesse sussistere un altro per conto della banca, malgrado l'evidente interesse di quest'ultima alla vendita della proprietà _____. Ha così respinto la petizione dopo aver accertata la mancanza di un valido contratto di mediazione fra le parti.

E. 5

Con l'appello _____ ripropone la tesi sostenuta in prima sede. In particolare sottolinea il proprio diritto all'incasso della mercede a dipendenza dell'attività svolta, affermando che la signora _____ ha acquistato la proprietà unicamente grazie all'intervento del signor _____. Conclude essere stato pacifico per tutti che unicamente la banca convenuta fosse mandataria dell'attrice. Delle osservazioni della resistente si dirà, se necessario, nel seguito.

E. 6

Ai sensi dell'art. 412 cpv. 1 CO, col contratto di mediazione il mediatore riceve il mandato di indicare l'occasione per concludere un contratto ("Nachweismäkleri") o di interporsi per la conclusione di un contratto ("Vermittlungsmäkleri") contro pagamento di una mercede. Per stabilire se sia stato stipulato un contratto di mediazione, occorre riferirsi ai principi generali sulla conclusione del contratto e alle norme sul mandato cui rinvia l'art. 412 cpv. 2 CO (Gautschi , Comm. di Berna, art. 412 CO, n. 5a e segg.), così che il contratto può risultare concluso sia espressamente, sia per atti concludenti (Engel, Les contrats de droit suisse, Berna, 1992, p. 486). Se il mediatore non è in grado di dimostrare un esplicito conferimento del mandato, può appellarsi al fatto di aver offerto al mandante la sua attività mediatoria e al fatto che questi l'ha accettata: ciò corrisponde a una ratifica tacita dell'attività svolta (Gautschi , op. cit., art. 412 CO, n. 5c). A dipendenza delle caratteristiche della fattispecie in esame, è opportuno precisare che il ruolo di mandante nella mediazione per una compravendita immobiliare non è esclusivamente riservato a chi ha la potestà sull'oggetto del negozio, anche se la sua volontà risulterà determinante per la pattuizione e quindi per il sorgere del diritto alla provvisione (Gautschi , op. cit., ibidem, n. 14 b). Inoltre, la conclusione di un contratto di mediazione per accettazione tacita dell'attività del mediatore presuppone che questi, contrariamente alle regole sulla buona fede, non si sia fatto promettere una medesima ricompensa dall'altra parte del negozio (art. 415 CO).

E. 7

Nel caso concreto, alla pretesa tacita conclusione di un contratto di mediazione da parte della banca convenuta in favore dell'attrice, si contrappone la prova scritta e diretta di conferimento del mandato di mediazione alla stessa _____ da parte del proprietario del fondo, pattuizione che ha pacificamente per oggetto la stessa prospettata operazione immobiliare. Altrettanto rilevante è il momento in cui il dott. _____ ha conferito mandato all'attrice, l'inizio di dicembre del 1995, ossia proprio quando da meno di un mese erano iniziati i contatti fra _____ e la banca (in particolare l'autorizzazione della

banca ad assumere direttamente informazioni di dettaglio sul fondo data di pochi giorni prima: doc. E), mentre -come detto- l'aggiudicazione pubblica è avvenuta dopo esattamente due mesi, durante i quali non è immaginabile altra attività dell'attrice oltre quella di partecipare agli accordi intercorsi fra la banca e la signora _____ in vista dell'asta pubblica (teste _____). La situazione è pertanto tale da escludere che il giudizio della causa dipenda unicamente dall'eventuale accettazione da parte della banca dell'attività mediatoria svolta dall'attrice. D'altra parte da nessun atto dell'incarto emerge che l'accordo diretto fra il proprietario del fondo e l'attrice non debba avere valore o significato giuridico; in particolare, non lo sostiene nemmeno l'appellante che preferisce pressoché ignorarne la presenza. Ma nemmeno i costituiti testimoniali assunti confortano la difficile tesi attorea. Da quelle prove emerge che il proprietario dell'immobile non aveva affatto perso il contatto con la questione della vendita, intavolata già da tempo con il conferimento di un mandato di vendita alla _____ egli anzi -dopo aver revocato quel primo mandato- direttamente o per il tramite di un consulente, teneva contatti con la banca e per essa con il signor _____ dandogli le istruzioni del caso (testi _____ e _____); egli aveva sottoscritto l'unico accordo sul pagamento di un'eventuale provvigione all'attrice, ossia su un elemento essenziale del contratto di mediazione, accordo concluso presso la convenuta (teste _____), quindi -verosimilmente- venuto a conoscenza di quest'ultima; motivo per il quale essa esclude di dovere alcunché alla controparte, anche perché essa non ha condotto trattative in proprio, assicurando per contro i contatti tra il cliente e la _____ che seguiva la trattazione dell'affare in vista della vendita del fondo (teste _____). E' vero che la teste _____, comunque anzitutto preoccupata di non dover pagare lei stessa alcunché a titolo di provvigione, aveva "interpretato la situazione nel senso che il signor _____ aveva avuto dei problemi e ora la banca gli aveva portato via tutto sicché non aveva più niente da dire", ma tale deduzione della teste è sconfessata dai fatti, in particolare dai contatti fra _____ e la banca (testi _____), attinenti proprio alla determinazione (ossia alla riduzione) del prezzo che, proseguendo le trattative, doveva venir adeguato alle concrete possibilità di realizzo rispetto all'offerta iniziale (teste _____). E' vero anche che il teste _____ dipendente della convenuta fino alla fine del 1996 e cosciente di _____ esclude che il pagamento della provvigione potesse essere a carico del proprietario del fondo il quale aveva "dato in mano tutto alla banca", ma questa descrizione dei fatti dipende da una conoscenza solo parziale dei rapporti intercorsi a quel momento fra le diverse persone coinvolte, tant'è che lo stesso teste nemmeno sa (o meglio non ricorda) che _____ personalmente abbia dato incarico a _____ (teste _____). Tutto ciò converge così nell'escludere il conferimento di un mandato mediatorio da parte della convenuta di fronte alla chiara e valida pattuizione tra l'attrice e il dott. _____

E. 8

La sentenza impugnata ha pertanto motivo d'essere confermata, mentre ogni ulteriore indagine sull'esigibilità della provvigione a dipendenza della forma in cui l'alienazione del fondo è avvenuta si rende inutile. Il giudizio sulle spese e sulle ripetibili segue la reiezione dell'appello. Per tutti questi motivi, richiamati per le spese gli art. 148 CPC, la LTG e la TOA pronuncia 1. L'appello 30 settembre 1998 di _____ è respinto. 2. Le spese e la tassa di giustizia, per complessivi fr. 1'000.-, già anticipati dall'appellante, restano a suo carico. _____ verserà inoltre a _____ in liquidazione, la somma di fr. 2'000.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione: - _____ Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente

Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.