

## **TI\_GERICHTE 12.1998.43 vom 10. Juli 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-07-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1998.43](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.43)

FR: TI\_GERICHTE 12.1998.43 du 10 juillet 1998

IT: TI\_GERICHTE 12.1998.43 del 10 luglio 1998

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

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 ("Nachweismäklererei") o di interporre per la conclusione di un contratto ("Vermittlungsmäklererei") 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 l'art. 412 cpv. 2 CO rinvia (Gautschi, Berner Kommentar, n. 5a e segg. ad art. 412 CO), così che il contratto può risultare concluso sia espressamente che per atti concludenti (Engel, Les contrats de droit suisse, Berna, 1992, pag. 486). Se il mediatore non è in grado di dimostrare un esplicito conferimento del mandato, egli può appellarsi al fatto di aver offerto al committente la sua attività di mediatore, e al fatto che il committente l'ha accettata. L'accettazione per atti concludenti avviene con la consapevole tolleranza o la tacita ratifica di un'attività mediatoria (Gautschi, opera citata, n. 5c ad art. 412 CO). A maggior ragione ciò vale se il mediatore è professionista (II CCA 20 novembre 1997 in re I. SA/N.). E' però necessario che il comportamento del mediatore sia abbastanza palese affinché un'assenza di opposizione da parte del mandante possa essere interpretata come volontà di concludere un mandato di mediazione, ritenuto che il silenzio del venditore di fronte a determinati passi o offerte del mediatore non può essere considerato semplicemente quale accettazione del suo operato (DTF 72 II 89, consid. 2; II CCA 23 gennaio 1991 in re T./M.). Per contro il semplice fatto di interporre tra due parti non basta per far nascere un rapporto contrattuale di mediazione (Rep. 1988, pag. 360).

#### **E. 2**

L'attrice ancora in questa sede ribadisce la tesi dell'esistenza dell'asserito contratto di mediazione, sostenendo, sulla base della predetta sentenza, che l'art. 413 CO stabilisce che nel caso di contratto di mediazione per interposizione la mercede è dovuta allorché il negozio mediato sia concluso a seguito dell'interposizione del mediatore. Il contenuto della citazione è senz'altro esatto, ma parte della premessa che tra le parti esista un mandato di mediazione per interposizione, il che è invece proprio il punto di questione nella presente lite.

#### **E. 3**

Da quanto risulta dal gravame, l'attrice ravvisa gli elementi costitutivi di tale contratto: - nel fatto che è "inegabile e pacifico che fu l'appellata a confermare all'appellante la propria volontà di vendere la sua proprietà ad \_\_\_\_\_ e a comunicarle le condizioni di

vendita, autorizzandola inoltre a visionare la sua proprietà” (punto 9, pag. 5 in fine); - nel fatto che “nel corso di un colloquio telefonico con l’appellante, l’appellata le comunicò di avere già in corso delle trattative di vendita del mapp. no. \_\_\_\_\_ ma di non avere ancora stipulato alcun contratto di compravendita, dicendo all’appellante di prendere contatto con la moglie dell’avv. \_\_\_\_\_ di visionare la casa di \_\_\_\_\_ e di allestire una documentazione fotografica” (punto 3, pag. 3; cfr. anche il doc. D). A mente di questa Camera -che conferma pertanto il giudizio pretorile- questi elementi, quand’anche fossero positivamente dimostrati, non consentono di ammettere l’esistenza dell’asserito rapporto contrattuale.

#### **E. 4**

Questa Camera nella sentenza 3 gennaio 1996 in re A. SA/P. ha in effetti già avuto modo di stabilire che in difetto di un conferimento contrattuale esplicito -che in concreto non viene infatti addotto dall’attrice- il fatto che un interessato entri in contatto con un mediatore professionista (in quel caso, addirittura, di sua iniziativa rispondendo ad un inserzione) e fornisca o riceva delle informazioni preliminari non comporta ancora la stipula di un contratto di mediazione. Ciò per il motivo -che esplica validità anche nella specie- che in assenza di un’espressa dichiarazione di volontà del mediatore, che renda l’interessato attento dell’onerosità delle sue prestazioni, questi può legittimamente ammettere con eguale verosimiglianza che il mediatore agisca nei suoi confronti quale rappresentante dell’acquirente, in quanto così autorizzato e incaricato nell’ambito di un precedente rapporto contrattuale (verosimilmente proprio di mediazione), con la conseguenza di potere anche ammettere che il mediatore sarà retribuito dall’altro contraente, che prima di lui gli ha conferito un mandato. Nel caso di specie è addirittura manifesto che se vi è contratto di mediazione, questo sussiste tra l’attrice e i coniugi \_\_\_\_\_, che ammettono di essersi rivolti alla mediatrice per la ricerca di una casa d’abitazione (cfr. deposizione di \_\_\_\_\_), e non certo con la convenuta, che si è limitata a tollerare l’intrusione dell’attrice, senza tuttavia che tale intervento consentisse in buona fede di ravvisare l’intento di contrattare con lei, e senza che la più che limitata adesione della convenuta a tale approccio -che risulta comunque solo dalle affermazioni dell’attrice, in senso contrario: doc. C- consentisse di ravvisarvi un sicuro consenso contrattuale. Ne consegue, ai sensi dei considerandi, la reiezione del gravame, infondato in ogni suo punto. Tassa di giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L’appello

#### **E. 9**

febbraio 1998 di \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d’appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 780.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 800.-- già anticipati dall’appellante, restano a suo carico. L’attrice rifonderà alla convenuta fr. 1’800.-- per ripetibili d’appello. III. Intimazione: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d’appello II presidente Il segretario