

# **TI\_GERICHTE 12.2000.10 vom 24. März 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-03-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2000.10](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.10)

FR: TI\_GERICHTE 12.2000.10 du 24 mars 2000

IT: TI\_GERICHTE 12.2000.10 del 24 marzo 2000

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il gravame consta in buona parte in una circostanziata critica dell'apprezzamento del Pretore delle risultanze istruttorie, finalizzata all'accertamento di una diversa realtà fattuale, sulla cui base non sarebbe giuridicamente sostenibile l'esistenza di un credito mediatorio dell'attore.

#### **E. 1.1**

Il ricorrente rimprovera in primo luogo alla sentenza impugnata di avere omesso di considerare che egli entrò in contatto con il futuro acquirente già nel 1988, in occasione di un incontro promosso da \_\_\_\_\_ presso il buffet della stazione di \_\_\_\_\_ (appello, punto 6a, pag. 6 e 7), incontro nel quale si sarebbe discusso del possibile acquisto dei fondi in questione e del fatto che tale eventualità sarebbe stata legata all'esistenza di un progetto di costruzione al beneficio di una licenza edilizia definitiva (punto 6b, pag. 7). Questi fatti trovano riscontro nelle risultanze di causa, ma non è esatto affermare che il Pretore li avrebbe del tutto disattesi, avendo egli al contrario ritenuto (consid. 4, pag. 6) sia l'esistenza della pregressa conoscenza tra il convenuto e il futuro acquirente, che lo svolgimento delle trattative.

#### **E. 1.2**

L'appellante ne trae la conclusione secondo cui le trattative tra lui e il futuro acquirente \_\_\_\_\_ non si sarebbero mai interrotte, ma sarebbero solo state sospese in attesa dell'ottenimento della licenza edilizia (punto 6b, pag. 7, ultimo cpv.), e sostiene inoltre che non appena questa fu ottenuta egli contattò personalmente il \_\_\_\_\_ nel luglio del 1989, mentre che l'attore avrebbe avvicinato l'acquirente solo un mese più tardi (punto 6c, pag. 8 e 9). Si tratta di affermazioni che, in base agli atti, non possono essere condivise. L'acquirente \_\_\_\_\_, sicuramente disinteressato all'esito della lite, ha infatti esplicitamente dichiarato che la trattativa avuta nel 1988 con il convenuto non aveva avuto seguito perché il prezzo da lui richiesto di fr. 10.2 milioni era troppo elevato, e non solo perché si era in attesa della licenza edilizia (cfr. pag. 4 e 10 della traduzione del verbale di interrogatorio). Il teste ha pure chiaramente indicato che dopo quel colloquio il convenuto non si fece più vivo con lui (pag. 11), e che il primo a riprendere contatto con lui fu l'attore (pag.

#### **E. 1.3**

L'appellante (punto 6d, pag. 9 e 10) sostiene inoltre di avere scritto all'acquirente la cennata lettera 10 luglio 1989 (doc. E, 5), ossia due giorni prima che l'attore gli comunicasse l'indirizzo. La questione è tutto sommato irrilevante: ammesso, come si è visto, che il contatto con l'acquirente fu riattivato dall'attore, appare del tutto secondaria la questione a sapere se l'indirizzo dell'acquirente fu segnalato al convenuto dall'attore oppure se questi già lo possedeva a seguito delle trattative dell'anno precedente. La tesi del convenuto è oltretutto smentita dalla sua lettera 10 luglio 1989 ad \_\_\_\_\_ (doc. C), dalla quale risulta l'ammissione perlomeno di un coinvolgimento dell'attore nelle operazioni connesse alla vendita dei fondi già a partire dal 4 luglio 1989, dal che -ritenute le predette chiare affermazioni del \_\_\_\_\_ - risulta ampiamente verosimile che il primo contratto tra l'attore e l'acquirente sia avvenuto immediatamente dopo il 4 luglio 1989, ragione per cui la lettera 10 luglio 1989 del convenuto all'acquirente (doc. E) è in base a queste circostanze ben lungi dal dimostrare l'estraneità dell'attore alla trattativa.

#### **E. 1.4**

Il convenuto (punto 8, pag. 10-13) invoca nuovamente anche la tesi per cui il suo accordo con l'attore avrebbe previsto il versamento in suo favore di fr. 100'000.-- unicamente qualora egli avesse spuntato un prezzo di vendita di fr. 9,5 milioni in luogo del 9 milioni offerti dall'acquirente. A torto, poiché l'esistenza di una simile pattuizione non trova conferma negli atti. Il convenuto, infatti, si appiglia in primo luogo alla lettera scrittagli il 10 agosto 1989 dall'attore (doc. I), ma la stessa non si presta ad essere intesa nel senso auspicato dal ricorrente, risultando unicamente (punto 5) che "qualora il terreno l'avesse venduto a fr. 9'500'000.-- mi avrebbe pagato anche più di fr. 100'000.--", il che non significa però automaticamente che una vendita a prezzo inferiore avrebbe vanificato la promessa della corresponsione di fr. 100'000.--. Giustamente il Pretore ravvisa il fondamento dell'obbligazione del convenuto nel di lui scritto del 10 luglio 1989 (doc. E), con il quale il venditore, prima ancora di parlare del carico ipotecario gravante il fondo, comunica all'acquirente, in buona sostanza, che saranno i venditori a farsi carico del compenso di fr. 100'000.-- del mediatore. Con ciò appare irrilevante la questione a sapere se la pattuizione (tesi affermata dall'attore e contestata dal convenuto) fosse o meno legata all'estinzione di un precedente presunto debito del \_\_\_\_\_ nei confronti del mediatore, anche se la cosa appare verosimile, perché solo in tal caso -oltre naturalmente alla sicurezza che nessun mediatore si sarebbe fatto avanti nei suoi confronti- al \_\_\_\_\_ poteva interessare che nel prezzo da lui pagato vi sarebbero stati inclusi fr. 100'000.-- per l'attore, il che fornirebbe la risposta all'interrogativo sollevato dall'appellante (pag. 12, lit. a). In secondo luogo (pag. 13, lit. c) il resistente rimprovera al Pretore di avere ritenuto che le trattative sarebbero sempre state condotte sulla base di un prezzo massimo di fr. 9 milioni, quando invece le richieste iniziali di prezzo sarebbero state di 9,5 e addirittura di 10 milioni. Il rilievo è calzante, ma non costituisce ancora la prova, e neppure l'indizio, dell'esistenza di un accordo per cui la provvigione era dovuta all'attore unicamente per il caso di vendita a fr. 9,5 milioni. 2. La successiva tesi dell'appellante (punti 9 e 10, pag. 13-16) è quella per cui l'attore non avrebbe dimostrato l'esistenza del necessario nesso di causalità tra il suo intervento e la stipula del contratto di vendita dei fondi. Anche questa argomentazione difensiva si rivela infondata. E' ben vero che nella specie ci si potrebbe chiedere se effettivamente il mediatore non si sia limitato ad indicare una persona il cui interesse all'acquisto era già noto al mandante, oppure se l'intervento dell'attore, come categoricamente afferma l'acquirente (pag. 5, teste \_\_\_\_\_), sia stato determinante per la conclusione del contratto, ma la questione è in definitiva risolvibile sulla base dello stesso

comportamento del convenuto. Questi, infatti, pur conoscendo la limitata attività svolta dall'attore era (fino al 10 luglio 1989: doc. E, 5) nondimeno disposto a corrispondergli fr. 100'000.-- per l'ipotesi di una vendita a fr. 9,5 milioni. Si deve concordare con il convenuto sul fatto che siffatta ipotesi non si è verificata, essendo la vendita avvenuta al prezzo di fr. 9 milioni, ma non essendo stato dimostrato che il compito del mediatore fosse proprio quello di spuntare il prezzo di fr. 9,5 milioni, ciò non attiene al nesso di causalità dell'agire del mediatore, ma semmai alla quantificazione della mercede di sua spettanza. In altre parole, dal riconoscimento di una mercede di fr. 100'000.-- per il caso di vendita a fr. 9,5 milioni risulta lecito dedurre l'ammissione del compimento da parte dell'attore di un'attività causale alla stipula del contratto. Avvenendo la vendita a fr. 9 milioni, l'attività del mediatore rimane comunque causale per il perfezionamento del contratto, ed in assenza della prova (cfr. consid. 1.4) dell'inconsueta pattuizione per cui all'attore si chiedeva proprio di ottenere l'aumento del prezzo da fr. 9 a fr. 9,5 milioni (dallo stesso doc. E/5 risulta semmai che al 10 luglio 1989, cioè dopo l'intervento dell'attore, il prezzo in discussione era di fr. 9,5 milioni, e che perciò lo stesso fu ridotto in seguito), se ne deve concludere che detta riduzione del prezzo potrebbe semmai essere rilevante solo ai fini di un'eventuale proporzionale riduzione della mercede, questione sulla quale il convenuto ha però omesso di chinarsi. Ne deve conseguire la reiezione del gravame, e la conferma del giudizio che condanna il convenuto al pagamento della mercede mediatoria, soluzione in ultima analisi conforme anche a dettami di equità, risultando che il convenuto ha a sua volta incassato analoga mercede dagli altri comproprietari (cfr. deposizioni \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_). Tassa di giustizia, spese e ripetibili della procedura di appello seguono la soccombenza del convenuto (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 20 gennaio 2000 di \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'950.-- b) spese fr. 50.-- T o t a l e fr. 2'000.-- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere all'attore fr. 2'500.-- per ripetibili d'appello. III. Intimazione: - \_\_\_\_\_

Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

#### E. 4

e 5). Il convenuto per confutare queste risultanze specula su una discrepanza di date, rilevando che il \_\_\_\_\_ nella propria deposizione ha affermato di essere stato contattato dall'attore solo nell'agosto del 1989 (pag. 4, citata a pag. 8 del gravame), momento in cui i contatti tra lui e l'acquirente erano oramai ripresi. L'argomento, a mente di questa Camera, non è decisivo, dovendosi ammettere che il teste, sentito a tre anni di distanza dai fatti, abbia erroneamente indicato il mese di agosto in luogo di quello di luglio: se l'attore fosse infatti realmente intervenuto presso l'acquirente per la prima volta nell'agosto del 1989, risulterebbe inspiegabile il motivo per cui il convenuto nello scritto del 10 luglio 1989 avrebbe avuto motivo di menzionare all'acquirente la questione della "provvigione" di fr. 100'000.-- pertocante all'attore se questi fosse stato in quel momento effettivamente estraneo alla trattativa, e questo indipendentemente dalla questione a sapere se l'attore (come è probabile) abbia o meno alterato una copia di detta lettera (doc. E), aggiungendo contrariamente a verità l'invio a lui di una copia della stessa (cfr. i doc. E, 5, e l'originale prodotto dal teste \_\_\_\_\_). Inoltre, come si è detto, l'indicazione fatta dal teste del mese di agosto non sarebbe compatibile con il suo preciso ricordo della circostanza per cui la ripresa delle trattative per la vendita dei fondi avvenne ad opera dell'attore. Va

perciò confermata, su questi punti, la ricostruzione fattuale operata dal Pretore.

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