

TI_GERICHTE 12.2000.31 vom 2. Mai 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-05-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.31

FR: TI_GERICHTE 12.2000.31 du 2 mai 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.31 del 2 maggio 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

La presente vertenza è sorta in seguito alla conclusione di un contratto di mediazione fra la convenuta come proprietaria di un appartamento sito in _____ (PPP n. _____ del fondo part. n. _____7) e l'attrice, titolare dell'Agenzia immobiliare _____. La prima, intenzionata a realizzare quel suo bene, si era infatti rivolta all'attrice e l'aveva incaricata della sua vendita per il prezzo di fr. 2'200'000.-, pattuendo una provvigione del 5% del prezzo realizzato, pagabile alla firma dell'atto notarile (doc. A). Quel mandato, la cui conclusione è pacifica, aveva una durata limitata nel tempo, ossia dal 2 dicembre 1996, giorno del suo conferimento, al 20 gennaio 1997 (§ 4), pur prevedendo che la mandataria avrebbe avuto diritto alla provvigione anche dopo la sua scadenza -ma non oltre il periodo di dieci mesi da quella data- a condizione che la proprietà fosse venduta a clienti segnalati dalla mandataria durante il periodo contrattuale (§ 2).

E. 2

Il 28 novembre 1997 la convenuta -per i rogiti del notaio _____ di _____ - ha venduto la sua proprietà per fr. 1'650'000.- al signor _____, cittadino italiano residente a _____ (doc. I). Già prima, ossia nel mese di settembre, l'attrice -credendo che l'appartamento fosse stato venduto (in realtà le parti si erano solo impegnate a quel negozio con il versamento di un anticipo)- si era rivolta alla controparte esigendo entro 10 giorni il versamento della provvigione che le spettava, in particolare facendo riferimento a due circostanze: che la signora _____ le aveva indicato di offrire in vendita l'appartamento anche dopo la scadenza del mandato e che l'acquirente si era interessato all'oggetto del contratto proprio per il tramite dell'agenzia _____ (doc. E). A quella missiva la convenuta aveva reagito energicamente, considerando le richieste dell'attrice infondate e temerarie e indicando il mandato come "scaduto e rimasto ineseguito" (doc. F).

E. 3

Dopo aver invano richiesto il pagamento della provvigione al signor _____ (doc. G1), dopo aver ottenuto -in data 29 dicembre 1997- il sequestro dell'importo di fr. 22'396.40 sul conto (_____) intestato al notaio presso il quale è stato depositato il prezzo pagato dall'acquirente (doc. L) e aver escusso la controparte con precetto esecutivo notificato a quest'ultima dal competente tribunale italiano, _____ ha introdotto la presente azione giudiziaria intesa al pagamento della provvigione da parte di _____. Essa si fonda in particolare su una pretesa proroga del contratto di mediazione, ricondotto a tempo indeterminato. L'opposizione della convenuta è determinata da una diversa lettura della

fattispecie: infatti essa sostiene che il contratto non è mai stato prorogato, che al momento della compravendita il mandato era già scaduto e che l'attrice non le ha segnalato l'acquirente _____, giunto all'acquisto del bene immobile per altra via; al proposito osserva come il mandato originario non fosse stato conferito all'attrice in esclusiva.

E. 4

Con la sentenza impugnata il pretore ha negato anzitutto la proroga del contratto di mediazione, non essendo state offerte prove in tal senso: non ha ritenuto sufficiente il fatto che l'attrice abbia offerto in vendita l'appartamento dopo il termine del 20 gennaio 1997, né i contatti fra le parti successivi a tale data, non risultando nulla a proposito del contenuto e dello scopo dei medesimi. In secondo luogo, ha comunque considerato non esigibile la provvigione litigiosa, dal momento che l'acquirente, dopo essersi rivolto all'Agenzia _____ ed aver visitato l'appartamento nella primavera del 1997, ha poi troncato quelle trattative a causa del prezzo eccessivo; è poi giunto allo stesso oggetto per un'altra via, ossia per il tramite di tale signor Grigioni che lo offriva in vendita a un prezzo inferiore, venendo così a mancare il nesso psicologico tra la conclusione del contratto di vendita e l'individuazione del possibile compratore da parte del (primo) mediatore.

E. 5

Nell'atto d'appello _____ critica il primo giudice sia in merito all'accertamento dei fatti, sia per l'applicazione del diritto. Sostiene che la proroga della mandato di mediazione è avvenuta per atti concludenti, non potendosi scindere l'offerta in vendita dell'appartamento dopo il termine di scadenza del contratto dai contatti venuti in essere tra le parti nel mese di marzo / aprile 1997. Ne sarebbe conferma il fatto che la signora _____ disponesse delle chiavi dell'appartamento al momento in cui mostrò l'appartamento a _____. D'altra parte, non ritiene sostenibile che la convenuta -a dipendenza dei contatti avuti con la controparte- non fosse al corrente dell'attività della mediatrice. In merito al nesso di causalità fra la sua attività professionale e la conclusione del contratto, considera sufficiente il fatto di avere, per prima, mostrato all'acquirente il bene immobile: afferma cioè che la sua attività ha fatto nascere in questi la ragione che l'avrebbe poi spinto a concludere il contratto. L'appellante osserva inoltre che controparte non è riuscita a scardinare la presunzione dell'esistenza di tale nesso causale, poiché nemmeno è stata dimostrata l'esistenza di un contratto di mediazione fra la convenuta e il signor _____. Considera poi che il diritto alla provvigione sussiste a prescindere dal fatto che il negozio sia stato concluso a un prezzo diverso da quello previsto nel contratto di mediazione. E ciò tanto più nel caso concreto poiché, a dipendenza della proroga del mandato, resta in vigore la clausola contrattuale che tutela tale fattispecie. Sostiene infine la ricorrenza degli estremi dell'abuso di diritto da parte dell'attrice. Delle osservazioni della convenuta si dirà, in quanto necessario, nel seguito del presente esposto.

E. 6

Pacifica in causa la natura del contratto concluso fra le parti in data 2 dicembre 1996 (doc. A), dev'essere osservato che la mediazione per indicazione e quella per interposizione -entrambe previste dall'art. 412 cpv. 1 CO- non si sovrappongono ma si escludono: nel primo caso, la prestazione del mediatore si esaurisce con l'indicazione o con la presentazione del probabile compratore al mandante; nel secondo caso, il mediatore si interpone nelle trattative di compravendita ed agisce fra il mandante e il terzo. Nel caso concreto, il mandato è di questa seconda specie, sia perché -di regola- è questo il compito

affidato a mediatori di professione (Rep 1969, 253), sia perché la pattuizione, così come formulata (doc. A), non appare in nessun modo limitata alla sola indicazione, sia ancora perché -in pratica (ZR 1947, N. 1, p. 6)- l'attrice è stata libera di agire nell'ambito locale, tenuto conto proprio del fatto che la mandante risiedeva all'estero. In merito alla proroga della validità del contratto di mediazione, è vero che essa può risultare da atti concludenti delle parti, in particolare quando il mediatore continua la sua attività oltre il termine di validità del contratto originario e il mandante, che ne è al corrente, l'approva anche tollerandola. Valgono cioè i presupposti per la conclusione tacita di un contratto di mediazione: in particolare l'attività mediatoria dev'essere tanto chiara da far ritenere che la mancata opposizione del mandante sia da interpretare quale volontà di concludere o di prorogare un contratto (DTF 72 II 87; Rep 1991, 454); tuttavia, affinché possa essere adeguatamente interpretato l'atteggiamento del mandante, è necessario che questi sia al corrente dell'attività svolta dal mandatario (Gautschi G ., in Comm. di Berna, 1964, art. 412 CO, N. 5c); in altre parole l'accettazione per atti concludenti avviene con la consapevole tolleranza o la tacita ratifica di un'attività mediatoria (II CCA 19 agosto 1994 in re M. e F. c/ M.L. SA).

E. 7

Nella fattispecie in esame, non può essere contestato che l'agenzia Fontana ha offerto in vendita l'appartamento della convenuta ben dopo la fine del contratto: lo attesta lo scritto 30 aprile 1997 dell'agenzia a _____ in cui l'oggetto -assieme ad altri- è menzionato e descritto (doc. C), nonché la testimonianza _____. Ed è pure provato che l'attrice, nello stesso periodo, ha mostrato alla stessa persona interessata l'appartamento della convenuta (teste _____), disponendo delle chiavi che -a detta dell'attrice (doc. E)- si trovavano presso lo studio dell'avv. _____ a _____. Sulla continuazione dell'attività mediatoria da parte della convenuta nei termini indicati, non possono perciò esservi ragionevoli dubbi. Non è invece stato dimostrato dall'attrice, cui incombeva l'onere della prova (II CCA cit.), che controparte fosse al corrente di tale attività: al proposito gli argomenti dell'appellante non appaiono determinanti. Infatti, gli unici elementi che emergono dall'istruttoria sono offerti dalla teste _____ e la quale tuttavia si è limitata a dichiarare di "aver visto la signora _____ in ufficio, nel marzo o aprile 1997, e di averla poi ancora sentita telefonicamente", nonché di ricordare che la stessa "chiedeva della signora _____ per avere degli appuntamenti" e che "ad uno di questi appuntamenti che le avevo fissato io non si era presentata mentre gli altri li ha disdetti". Se ne deve concludere che non è nemmeno certo (la teste non lo dice) che almeno un colloquio -quando la cliente è stata presente negli uffici dell'agenzia- abbia avuto luogo: anzi, proprio con riferimento a quell'episodio, la teste nemmeno ricorda se la titolare dell'agenzia fosse o no presente. Comunque manca qualsiasi prova che la convenuta abbia conosciuto l'attività continuata dall'attrice perché la convenuta non disse mai a _____ "cosa voleva dalla signora _____". Né può essere rilevante che l'attrice sapesse dove reperire le chiavi dell'appartamento, dal momento che fino alla fine di gennaio essa era pur pacificamente autorizzata a disporne. Nessun altro elemento è presente all'incanto a sostegno della tesi dell'appellante, per cui su questo punto le conclusioni del pretore vanno in sostanza condivise: ciò che basterebbe per confermarne il giudizio finale, dal momento che l'attrice stessa pone la proroga della mandato come premessa del suo credito e poiché le parti non dibattono sul rispetto delle clausole contrattuali originarie.

E. 8

Ma anche per quanto riguarda il nesso causale fra l'attività dell'attrice e la vendita dell'appartamento la sentenza impugnata dev'essere confermata. Infatti, stante il consenso sui presupposti contrattuali, la premessa necessaria per pretendere la mercede di mediazione è l'esistenza di un tale rapporto, almeno nel senso di un nesso causale psicologico tra l'attività messa in atto dal mediatore e la conclusione del contratto, anche quando essa non sia stata la causa esclusiva che ha portato alla definizione del contratto o la causa diretta, bastando anche una causa concorrente o indiretta (art. 413 cpv. 1 CO; DTF 72 II 89; 72 II 421; 76 II 382; 84 II 525; 84 II 545; II CCA cit.; 28 settembre 1993 in re G. c/ P. e llcc.; 13 maggio 1993 in re L. e P. c/ B.; 30 giugno 1992 in re B. c/ B.; 1. febbraio 1991 in re S. SA c/ P.; Schweiger, Der Mäklerlohn, Zurigo 1986, p. 84 e segg.; Dürr, Lettre et ordre de crédit, courtage, Vira 1970, p. 80 e segg.; Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, ed. 8, p. 512). L'onere della prova di queste circostanze incombe al mediatore (Gautschi, op. cit., Vorbemerkungen, p. 97)

E. 9

Nel caso in esame, già si è detto del fatto che nella primavera del 1997 l'acquirente ha visitato per la prima volta l'appartamento per il tramite dell'attività professionale dell'attrice (teste _____); tuttavia, sia a fronte del prezzo superiore all'intenzione d'investimento dell'interessato (teste _____), sia perché non era ancora sicuro di ottenere i permessi necessari, questi abbandonò le trattative (teste _____). Si trattò -come precisa questo teste- di una visita esplorativa e in tal senso egli visitò altri immobili "per avere un'idea di cosa offriva il mercato". Non è cessata invece la ricerca da parte di quest'ultimo di un appartamento idoneo (teste _____); in quest'ambito è stato _____ a offrire in vendita a _____, verso la fine di giugno, per il tramite di una terza persona (_____), un appartamento della zona: esso risultò essere quello già visto dall'interessato qualche mese prima (testi _____ e _____); a dipendenza della nuova offerta (fr. 1'700'000.-) _____ portò avanti le trattative (teste _____) e quando la pratica per gli attesi permessi giunse a uno stadio avanzato, egli incontrò la venditrice, accompagnato dal _____, accordandosi definitivamente sul prezzo di fr. 1'650'000.- (teste _____). Venne così sottoscritto un contratto preliminare in data 10 settembre 1997. Nella trattativa c'è stata quindi l'intromissione di _____ che sosteneva (la questione è indifferente a dipendenza che l'attività mediatrice dell'attrice non avveniva in modo esclusivo) di aver avuto un accordo con la venditrice -contrariamente a quanto sostiene l'appellante- che l'avrebbe compensato con la somma di fr. 30'000.- (teste _____) e anche della _____, pure incaricata della vendita da parte della convenuta e che beneficiò di una provvigione, ma la cui attività, secondo l'acquirente non fu determinante per la conclusione dell'affare. Determinante è stata invece l'attività di _____ il quale offrì in vendita l'appartamento all'acquirente e riuscì a coglierne l'interesse a dipendenza non solo delle caratteristiche dell'oggetto, ma del prezzo notevolmente inferiore (la differenza minima era di fr. 500'000.-). Il fatto, puramente casuale, che lo stesso oggetto fosse già stato visionato in precedenza non risulta essere stato determinante nella decisione presa dall'acquirente: in particolare -contrariamente a quanto allega l'appellante- non è per nulla evidente che la scelta di _____ fosse già in qualche modo caduta sull'oggetto in esame dopo la prima ispezione e che solo l'elemento prezzo ostasse alla definizione dell'acquisto. Né risulta quali siano state e che vi siano state esigenze personali dell'acquirente relativamente all'appartamento desiderato, mentre non si può escludere che egli fosse semplicemente intenzionato in primis a investire denaro in un bene immobile di pregio. Infatti, da nessuna delle prove versate all'incarto, risultano

apprezzamenti riferiti a caratteristiche estetiche o abitative (superficie, numero delle stanze, ecc.) dell'immobile. Non è pertanto possibile concludere nemmeno nel senso che l'attività mediatoria dell'attrice possa essere considerata concausa alla conclusione della compravendita. D'altra parte e in particolare nel caso concreto, la differenza di prezzo fra l'offerta dell'attrice e l'offerta _____ non può essere sottovalutata: lo stesso oggetto per due prezzi diversi nella misura di mezzo milione, appare infatti talmente diverso a un possibile acquirente, quasi si trattasse di due diversi affari.

E. 10

Da ultimo va considerata la censura d'appello che ritiene abusivo del diritto il comportamento della convenuta per aver tirato le trattative per le lunghe al fine di sottoscrivere l'atto pubblico di compravendita solo dopo il termine di dieci mesi dalla scadenza del contratto di mediazione. Sennonché tale assunto non può essere seguito; anzitutto perché la sua azione si fonda sull'avvenuta proroga del contratto di mediazione; in secondo luogo poiché è sì vero -secondo i termini del contratto non prorogato- che l'attrice potrebbe richiedere il pagamento della provvigione al più tardi entro il termine indicato, ma è altrettanto vero che quella limitazione è accompagnata dalla condizione che la segnalazione del cliente per la quale è chiesta la provvigione risalga al periodo di validità del mandato (doc. A, § 2). Condizione quest'ultima comunque non adempiuta. L'appello deve pertanto essere respinto con il carico della spese e delle ripetibili alla parte soccombente. Per i quali motivi, richiamati per le spese l'art. 148 CPC, la LTG e la TOA pronuncia: 1. L'appello

E. 11

febbraio 2000 di _____ è respinto. 2. Le spese e la tassa di giustizia per complessivi fr. 1'000.-, anticipati dall'appellante, restano a suo carico. Essa verserà inoltre a _____, la somma di fr. 1'700.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione: - _____
Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 1. 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.