

## **TI\_GERICHTE 12.2001.157 vom 17. Juni 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-06-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.157](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.157)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.157 du 17 juin 2002

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.157 del 17 giugno 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Secondo l'art. 412 CO, con il contratto di mediazione il mediatore riceve il mandato di indicare l'occasione per concludere un contratto o di interporre per la conclusione di un contratto contro pagamento di una mercede. Nel primo caso, la prestazione del mediatore si esaurisce con l'indicazione o con la presentazione al mandante del probabile contraente; nel secondo, il mediatore si interpone nelle trattative di compravendita e agisce fra il mandante e il terzo. Gli elementi essenziali del contratto di mediazione sono il servizio richiesto dal mandante e il principio della sua onerosità ( Rep . 1988, pag. 360; Gautschi , Berner Kommentar, Berna 1964, n. 2a e 2c ad art. 412 CO; Ammann , Basler Kommentar, 2. ed., Basilea/Francoforte 1996, n. 1 s. ad art. 412 CO; Schweiger , Der Mäklerlohn, Zurigo 1986, pag. 23 ss.: Tercier , Les contrats spéciaux, 2. ed., Zurigo 1995, n. 4306 ss.). Un contratto di mediazione si perfeziona nel momento in cui le parti manifestano espressamente o tacitamente la loro reciproca e concorde volontà su tutti i punti essenziali ( II CCA 20 settembre 1990 in re B. e J.B./H.W.; Gautschi , op. cit., n. 5a ss. ad art. 412 CO; Gauch/Schluep/Schmid/Rey , Schweizerisches Obligationenrecht AT, 7. ed., Zurigo 1998, n. 330 ss.; Schwenzer , Schweizerisches Obligationenrecht AT, Berna 1998, 28.01 ss. e 29.03 ss.). Il contratto di mediazione può venire in essere anche a seguito di atti concludenti, vale a dire per mezzo del consapevole tollerare o della tacita ratifica da parte del mandante dell'attività del mediatore, in special modo se quest'ultimo agisce a titolo professionale ( Ammann , op. cit., n. 5 ad art. 412 CO; Gautschi , op. cit., n. 5c ad art. 412 CO; II CCA

#### **E. 2**

Innanzitutto, come rettamente rilevato dal primo giudice, la convenuta aveva comunicato a \_\_\_\_\_ che "se fosse stata in possesso del nominativo di un cliente specifico, seriamente intenzionato all'acquisto della villa, avrebbe dovuto comunicarglielo per iscritto allegando la conferma dell'offerta con la provvigione" (risposta, ad 2, pag. 3). Questa asserzione rappresenta già di per sé una chiara offerta per ottenere da \_\_\_\_\_ dei servizi, in particolare un'attività mediatrice per indicazione. In effetti, già in data 31 maggio 1996 e 25 aprile 1997, l'attrice segnalava per iscritto alla \_\_\_\_\_ due nominativi di persone interessate all'immobile di \_\_\_\_\_ (doc. A e B; in quest'ultimo scritto, l'attrice indicava una provvigione pari al 3%). In quest'ottica è da valutare anche lo scritto del 17 settembre 1998, con il quale \_\_\_\_\_ segnalava per iscritto alla convenuta il nominativo dei coniugi \_\_\_\_\_ come seri interessati all'acquisto della villa (doc. G). Si rileva inoltre che la convenuta ha consegnato a \_\_\_\_\_ i piani dettagliati della villa

(doc. R), dando così la possibilità all'attrice di avere – e dare – informazioni precise in relazione all'immobile. Se la \_\_\_\_\_ non avesse voluto fare capo ai servizi offerti dall'attrice, mal si capisce come mai le avesse consegnato i piani dettagliati, rispettivamente come mai non si fosse opposta a che la mediatrice li utilizzasse nelle trattative con potenziali acquirenti. Inoltre, nel settembre 1998, l'attrice era al corrente che la villa non era ancora stata venduta. Ne discende che ella fosse costantemente a conoscenza dei dettagli riguardanti l'immobile (teste \_\_\_\_\_, pag. 2; conclusioni convenuta, pto. 3, pag. 3). In data 17 settembre 1998, \_\_\_\_\_ confermava ad \_\_\_\_\_ di aver mostrato l'immobile di proprietà della \_\_\_\_\_ ai coniugi \_\_\_\_\_, di aver loro inviato – il 10 giugno 1998 – la documentazione relativa a detta villa, di aver loro spiegato i dettagli della proprietà e, stante il loro concreto interessamento all'acquisto, chiedeva alla \_\_\_\_\_ di fissare un appuntamento per stabilire l'ammontare della provvigione (doc. G). A tutta risposta, il 23 settembre 1999, \_\_\_\_\_ confermava la sua presenza ad un incontro con gli interessati (doc. I). La \_\_\_\_\_ non ha però contestato né l'operato, né la richiesta di provvigione contenuti in modo inequivocabile nello scritto di cui al doc. G. Se davvero la \_\_\_\_\_ avesse vietato l'operato di \_\_\_\_\_ quale mediatrice, avrebbe reagito protestando per iscritto, negando soprattutto l'obbligo di corresponsione di una provvigione. Infatti, la \_\_\_\_\_ non solo ha tollerato l'attività della mediatrice, ma vi ha fatto largamente capo; d'altro canto, non vi è alcuna prova che la \_\_\_\_\_ avesse espressamente vietato a \_\_\_\_\_ l'attività mediatrice (Ammann, op. cit., n. 5 ad art. 412 CO, con ulteriori riferimenti). Al contrario di quanto affermato dall'appellante e alla luce delle risultanze di causa, è del tutto inverosimile che il doc. G sia stato confezionato ad hoc per creare le basi atte ad ottenere una provvigione. In primo luogo poiché ciò contrasta con l'ammissione della convenuta formulata nell'allegato di risposta (ad 2, pag. 3). In secondo luogo, la convenuta ha anche ammesso di aver ricevuto da \_\_\_\_\_ un potenziale acquirente nei coniugi \_\_\_\_\_ (conclusioni, pto. 6, pag. 5). Anche l'affermazione secondo la quale la \_\_\_\_\_ non avrebbe concesso alcun mandato di mediazione a \_\_\_\_\_ poiché era già essa stessa una società immobiliare viene smentita chiaramente dall'istruttoria. Infatti, la \_\_\_\_\_ ha inserito numerosi intermediari al fine di trovare un acquirente per la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, tra cui sicuramente la \_\_\_\_\_, la \_\_\_\_\_ e la stessa \_\_\_\_\_ (doc. C e 17; teste \_\_\_\_\_, pag. 3 e teste \_\_\_\_\_). Ne discende, come giustamente rilevato dal primo giudice, che tra le parti è venuto in essere un contratto di mediazione per interposizione sulla base di atti concludenti.

### **E. 3**

Stante il consenso sugli elementi essenziali del contratto di mediazione, la premessa necessaria per poter pretendere la mercede è la stipulazione del contratto mediato a seguito della indicazione o dell'interposizione del mediatore (Ammann, op. cit., n. 1 ad art. 413 CO; Gautschi, op. cit., n. 2b, 3a, 3f ad art. 412 CO). In altre parole, è necessario che tra l'attività messa in atto dal mediatore e la conclusione del contratto mediato vi sia un nesso causale psicologico che si ravvisa anche se l'attività del mediatore non sia la causa esclusiva o diretta che ha portato alla conclusione del contratto, bastando anche una causa concorrente o indiretta, purché la stessa abbia contribuito a risvegliare l'interesse dell'acquirente al negozio (art. 413 cpv. 1 CO; Schweiger, op. cit., pag. 81 ss.; Marquis, *Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier*, Losanna 1994, pag. 441 ss.; II CCA 16 dicembre 1994 in re S. SA/ A.M. e II CCA 2 maggio 2000 in re W.M./A.H.; DTF 72 II 89 e 421; 76 II 382; 84 II 525). Addirittura, è sufficiente che l'attività esperita sia stata una

seppur lontana concausa dell'acquisto e che abbia contribuito a risvegliare l'interesse dell'acquirente nel negozio ( II CCA 20 settembre 1990 in re B. e J.B./ H.W.; DTF 72 II 89 e 84 II 549; Schweiger , op. cit., pag. 86). L'onere della prova quo all'esistenza del nesso causale psicologico incombe al mediatore ( Gautschi , Berner Kommentar, Berna 1964, Vorbemerkungen, pag. 97; II CCA 2 maggio 2000 in re W.M./A.H.).

#### E. 4

In base alle risultanze di causa emerge che l'operato della mediatrice è stato causale per la conclusione del contratto di compravendita tra la \_\_\_\_\_ da una parte e i coniugi \_\_\_\_\_. Innanzitutto, si rileva che i coniugi \_\_\_\_\_ hanno dichiarato che sulla scorta dei prospetti inviati in data 12 giugno 1998 da \_\_\_\_\_ (doc. O, 9) non avevano ritenuto l'immobile confacente alle loro esigenze. Pertanto, essi rivolsero le loro attenzioni altrove. Come pertinentemente osservato dal primo giudice, l'invio dei prospetti da parte dalla \_\_\_\_\_ non può essere ritenuto casuale per il perfezionamento della compravendita della part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Al contrario, l'attività svolta da \_\_\_\_\_ appare senz'altro causale e determinante per la volontà all'acquisto della villa di \_\_\_\_\_. Infatti, la parte appellata si è attivata fin dall'inizio affinché i coniugi \_\_\_\_\_ concludessero il contratto relativo alla proprietà della \_\_\_\_\_. Nella lista di immobili che ella aveva inviato ai signori \_\_\_\_\_ in data 10 giugno 1998 c'era anche l'immobile di proprietà della \_\_\_\_\_ (doc. C). In occasione di un sopralluogo ad una villa contigua, \_\_\_\_\_ riuscì a sondare i desideri dei coniugi \_\_\_\_\_ e ne dedusse il loro concreto interessamento quo alla villa di proprietà della \_\_\_\_\_ (teste \_\_\_\_\_, pag. 2). Di conseguenza, la mediatrice si è subito adoperata affinché i coniugi \_\_\_\_\_ potessero visitare anche l'interno della villa e perciò \_\_\_\_\_ organizzò almeno due sopralluoghi con i potenziali acquirenti e le rappresentanti della \_\_\_\_\_ (teste \_\_\_\_\_, pag. 2; teste \_\_\_\_\_, pag. 2; teste \_\_\_\_\_; doc. H, I, J, J1). \_\_\_\_\_ ha fissato i sopralluoghi e gli appuntamenti con le rappresentanti della \_\_\_\_\_ (teste \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, pag. 2). I coniugi \_\_\_\_\_ si rivolgevano sempre e solo a \_\_\_\_\_ per fare domande circa la villa (teste \_\_\_\_\_, pag. 2). Anche lo scritto del 20 settembre 1999 di \_\_\_\_\_ è stato inviato direttamente a \_\_\_\_\_ in veste di titolare della \_\_\_\_\_, e non alla \_\_\_\_\_, nonostante le due rappresentanti della società fossero presenti anche loro al sopralluogo (doc. H; conclusioni convenuta, pto. 4, pag. 3). \_\_\_\_\_ ha quindi curato i contatti con i coniugi \_\_\_\_\_ e ha risvegliato in loro, direttamente, l'interesse e la volontà di acquistare la villa. Alla luce di quanto esposto si evince chiaramente che l'operato di \_\_\_\_\_ è stato causale per la conclusione del contratto di compravendita immobiliare. Il contratto del 17 marzo 1999 è stato concluso unicamente a seguito delle trattative portate in avanti da \_\_\_\_\_. Non si può al contrario affermare che il contratto sia stato concluso sulla base di relazioni già create dall'appellante. Si rileva infine che la censura dell'appellante secondo la quale tra \_\_\_\_\_ e i coniugi \_\_\_\_\_ sarebbe venuto in essere un contratto di mediazione non è stata provata in alcun modo, così come l'asserzione che la presenza di \_\_\_\_\_ alle trattative era tollerata poiché \_\_\_\_\_ riteneva che ella fosse rappresentante dei \_\_\_\_\_. Questa posizione contrasta con il comportamento assunto dalla convenuta e con le risultanze dell'istruttoria (doc. G, H, I, J1; risposta, ad 2, pag. 3, testi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), tanto più che \_\_\_\_\_ è una professionista nell'ambito della compravendita di immobili. Tra l'altro, nel settembre 1998, i coniugi \_\_\_\_\_ si rivolgevano a \_\_\_\_\_ e ad altre agenzie (ma non alla \_\_\_\_\_) e quindi non è possibile che l'appellata fosse loro mediatrice.

## E. 5

Come già esposto, nell'ambito del contratto di mandato, il pagamento di una provvigione è presunto, in particolare quando il mediatore agisce a titolo professionale ( Amman , op. cit., n. 2 ad 412 CO; Tercier , op. cit., n. 4306; Schweiger , op. cit., pag. 27; Marquis , op. cit., pag. 257). Alla luce dei considerandi, è palese che per l'operato in veste di mediatrice \_\_\_\_\_, a quest'ultima è dovuta una provvigione. Si segnala che dallo scritto 17 settembre 1998 (doc. G) emerge chiaramente che l'operato di \_\_\_\_\_ era svolto a titolo oneroso. Nella risposta del 23 settembre 1998, la convenuta non si è opposta alla richiesta di fissazione della provvigione, avallando in tal modo l'operato e la richiesta della mediatrice (doc. I). Secondo l'art. 414 CO, se l'importo della mercede non è determinato, questa è dovuta secondo la tariffa esistente, e in difetto della tariffa si ritiene convenuta secondo l'uso. La giurisprudenza ha già avuto modo più volte di stabilire che nel nostro cantone una provvigione del 3% per un mediatore professionista – come nella fattispecie concreta – è conforme all'uso locale ed è da ritenersi fatto notorio ( II CCA 20.9.1990 in re B. e J. B./H.W.; Rep. 1969, pag. 257). Avendo entrambe le parti ammesso che la vendita tra la \_\_\_\_\_ e i coniugi \_\_\_\_\_ si è perfezionata al prezzo di fr. 1'750'000.--, ne discende che la mercede dovuta a \_\_\_\_\_ ammonta a fr. 52'500.-- (doc. K).

## E. 6

L'appello, infondato in ogni suo punto, deve essere respinto. Spese e ripetibili seguono la soccombenza. Per i quali motivi pronuncia: 1. L'appello 26 settembre 2001 della \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Le spese della procedura di appello consistenti in: a) tassa di giustizia \_\_\_\_\_ fr. 950.-- b) spese \_\_\_\_\_ fr. 50.-- totale \_\_\_\_\_ fr. 1'000.-- sono poste a carico dell'appellante, con l'obbligo di rifondere alla parte appellata la somma di fr. 2'100.-- per ripetibili. 3. Intimazione: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 1. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente \_\_\_\_\_ La segretaria

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