

## TI\_GERICHTE 12.2001.2 vom 25. Oktober 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-10-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.2)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.2 du 25 octobre 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.2 del 25 ottobre 2001

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 25.10.2001 12.2001.2

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00002 Lugano 25 ottobre 2001 /dp In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Rusca segretario: Petrini sedente per statuire nella causa - inc. no. OA.1998.00014 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città - promossa con petizione 23 gennaio 1998 da \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ con cui l'attore ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 228'375.-- oltre interessi nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UEF di Locarno, somma ridotta in sede conclusionale a fr. 180'000.--; domande avversate dal convenuto che ha postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con sentenza 22 novembre 2000 ha accolto per fr. 90'000.--; appellante il convenuto con atto di appello 2 gennaio 2001, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attore con osservazioni 16 febbraio 2001 postula la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto: A. Il 28 agosto 1961 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, grazie all'intermediazione dell'avv. \_\_\_\_\_, acquistarono in comproprietà in ragione di metà ciascuno le part. n. \_\_\_\_\_ (compresa la coattiva sul fondo n. \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ per la somma complessiva di fr. 600'000.--. Mentre \_\_\_\_\_ corrispose subito all'intermediario l'onorario e la provvigione relativi alle quote da lui acquistate, \_\_\_\_\_ quel giorno stesso sottoscrisse con quest'ultimo una convenzione mediante la quale egli in caso di vendita delle quote di sua proprietà si impegnava a versargli a titolo di controprestazione per aver procacciato l'affare il 20% dell'importo eccedente i fr. 375'000.-- (doc. D). B. \_\_\_\_\_ decedeva nel 1965 e nell'ambito della divisione ereditaria le quote di comproprietà sulle particelle in questione vennero attribuite al coerede \_\_\_\_\_. Quest'ultimo, nel corso degli anni, ha provveduto a cedere a terzi le sue quote: il 17 febbraio 1969 egli vendette la sua quota di comproprietà sulla part. n. 136 per fr. 45'000.--; il 26 ottobre 1978 alienò una quota di comproprietà di 1/8 sulla part. n. 126 per fr. 316'875.--, mentre la rimanente quota di 3/8 venne venduta ai pubblici incanti il 10 marzo 1994 per fr. 1'200'000.--. C. Con la petizione in rassegna l'avv. \_\_\_\_\_ con riferimento alla convenzione di cui al doc. D ha chiesto la condanna di \_\_\_\_\_ al pagamento di fr. 228'375.-- oltre interessi nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UEF di Locarno, salvo poi ridurre in sede conclusionale la sua pretesa a

fr. 180'000.--. D. Il convenuto si è opposto alla petizione con tutta una serie di argomentazioni: innanzitutto la firma in calce alla convenzione sarebbe falsa; nella fattispecie gli farebbe inoltre difetto la legittimazione passiva; la pretesa fatta valere dalla controparte, contraria al principio della buona fede e comunque all'art. 27 CC, sarebbe del resto estinta nel 1965 rispettivamente prescritta; non vi sarebbe in ogni caso alcun utile su cui calcolare la percentuale del 20%, anche perché la vendita ai pubblici incanti del 1994 non era avvenuta su base volontaria; la pretesa attorea sarebbe pure compensata dai danni che la controparte gli aveva provocato nell'ambito della successione dei suoi genitori; le richieste di petizione erano in ogni caso manifestamente eccessive e andavano di conseguenza ridotte. E. Il Pretore, con la sentenza qui oggetto di impugnativa, ha accolto la petizione limitatamente a fr. 90'000.-- più interessi e accessori. Il giudice di prime cure, dopo aver passato in rassegna le singole eccezioni sollevate dal convenuto, ha concluso che la convenzione di cui al doc. D era del tutto legittima, attuale e opponibile al convenuto, ma che, visto il lungo lasso di tempo intercorso tra la sua stipula e l'ultima vendita, in base alla "clausola rebus sic stantibus" l'importo di fr. 375'000.-- e quello delle vendite dovevano quanto meno essere adeguati all'indice nazionale del costo della vita vigente nel marzo 1994: tenuto conto dell'indicizzazione (gli importi di fr. 45'000.--, fr. 316'875.-- e 1'200'000.-- corrispondendo nel 1994 rispettivamente a fr. 122'077.55, fr. 549'019.-- e 1'200'000.--), la vendita delle quote già di proprietà di \_\_\_\_\_ aveva dato un ricavo di fr. 1'871'096.55, per cui l'utile eccedente i fr. 1'328'817.-- (corrispondente all'indicizzazione della somma di fr. 375'000.--) risultava essere di fr. 542'279.50, il cui 20% a favore dell'attore era dunque di fr. 108'455.90. Ritenuto che in assenza di una pattuizione sull'ammontare della mercede l'attore avrebbe potuto pretendere nel 1961 fr. 16'517.50 (fr. 3'035.-- quale onorario notarile e fr. 30'000.-- quale provvigione di mediazione al 5%, il tutto diviso per 2), somma che indicizzata corrispondeva nel 1994 a fr. 58'529.-- e che capitalizzata al 4% era di fr. 76'250.80 rispettivamente al 5% di fr. 110'745.70, il primo giudice, in applicazione dell'art. 417 CO, tenuto anche conto del rischio corso dall'attore di nulla incassare nonché del fatto che in ogni caso l'indicizzazione già aveva comportato una riduzione della pretesa attorea, ha reputato corretto ed equo fissare l'importo complessivamente dovuto dal convenuto a fr. 90'000.--. F. Con l'appello che qui ci occupa il convenuto chiede di riformare il giudizio pretorile nel senso di respingere la petizione. L'appellante ripropone innanzitutto l'eccezione di carenza di legittimazione passiva, evidenziando come l'impegno sottoscritto da \_\_\_\_\_ non fosse suscettibile di essere devoluto in via successoria, il tutto in combinazione con l'eccezione di cui all'art. 2 CC nella misura in cui l'atteggiamento di inattività dell'appellato confermava il decadimento di quell'impegno. In via subordinata, qualora questa Camera non ritenesse che la convenzione di cui al doc. D violi l'art. 27 CC, ribadisce che l'attore non poteva prevalersi della vendita avvenuta nel 1969, per altro nemmeno evocata negli allegati preliminari, tale pretesa essendo prescritta, come del resto prescritta era ogni eventuale pretesa derivante dalla vendita avvenuta nel 1978, tanto più che il primo giudice non aveva tenuto conto delle ingenti migliorie effettuate su quel fondo. La riduzione della mercede operata dal giudice in applicazione dell'art. 417 CO era in ogni caso insufficiente: ritenuto che la mercede per un mediatore non professionista era al massimo del 2%, l'attore nel 1961 avrebbe tutt'al più potuto pretendere fr. 7'517.75, importo che indicizzato corrispondeva nel 1994 a fr. 26'638.35 e capitalizzato al 4% a fr. 34'704.70, dal che la sua disponibilità se del caso a riconoscergli una somma di fr. 30'000.--. G. Delle osservazioni con cui l'attore postula la reiezione del gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. Considerando in

diritto: 1. A questo stadio della lite non è più contestato che la convenzione di cui al doc. D costituisca un accordo per la remunerazione del mediatore ai sensi dell'art. 414 CO, rispettivamente che il versamento della mercede in ragione di una percentuale del 20% sul montante del prezzo eccedente fr. 375'000.-- sia in concreto sottoposto alla condizione sospensiva dell'alienazione delle quote dei fondi pertoccate a \_\_\_\_\_ a seguito dell'intermediazione dell'attore. 2. Con la prima censura d'appello il convenuto ripropone l'eccezione di carenza di legittimazione passiva, evidenziando come l'impegno di cui al doc. D fosse di natura strettamente personale e dunque non suscettibile di essere devoluto in via successoria; oltretutto, a suo dire, l'inattività dell'appellato fino al 1996 confermava in base al principio della buona fede il decadimento di quell'impegno. La censura è infondata. Contrariamente a quanto ritenuto nell'appello, l'accordo circa la remunerazione dovuta a un mediatore, indipendentemente dalle circostanze in cui è stato concluso, non rientra affatto tra i diritti strettamente e assolutamente personali, che competono al solo titolare e che non possono essere esercitati da altri (cosiddetti "höchstpersönliche Rechte"; cfr. Bucher, Berner Kommentar, N. 221-326 ad art. 19 CC; Pedrazzini/Oberholzer, Grundriss des Personenrechts, 3. ed., Berna 1989, p. 66 e p. 87 e segg.). Parimenti, nemmeno dal fatto che l'attore sia rimasto inattivo fino al 1996 si può concludere per un decadimento del suo diritto alla remunerazione e ciò già solo per il decisivo motivo che, almeno fino al 1994, egli non aveva assolutamente motivo di agire, nella misura in cui - come vedremo più oltre - la sua pretesa fino a quel momento non era ancora esigibile: non vi è quindi stato alcun ritardo dell'attore nel far valere i suoi diritti, tale da far apparire eventualmente abusiva la sua richiesta. 3. Nel seguito del gravame (pag. 7) il convenuto ha accennato all'eventualità che questa Camera potesse ritenere che l'impegno di cui al doc. D non violasse l'art. 27 CC, senza invero pretendere che una tale disamina fosse effettuata. Ritenuto che da tale formulazione, in seguito non meglio approfondita dalla parte, non si evince assolutamente per quale motivo quest'ultima norma risulterebbe eventualmente violata, questa Camera non può far altro che evadere la censura rinviando alle pertinenti argomentazioni esposte in proposito dal giudice di prime cure al considerando 6 della sentenza impugnata, che si dà qui per interamente riprodotto. 4. Il convenuto ritiene inoltre che l'attore, nonostante le tre vendite, non poteva in ogni caso pretendere alcunché, non essendo stato ottenuto un prezzo complessivo eccedente i fr. 1'328'817.-- (corrispondente all'indicizzazione della somma di fr. 375'000.--): in effetti le pretese risultanti dalle vendite avvenute nel 1969 e nel 1978 erano ampiamente prescritte; il ricavo della vendita del 1978 era inoltre dovuto alle ingenti migliorie eseguite e che dunque andavano considerate; infine la vendita del 1969 nemmeno era stata evocata negli allegati preliminari. 4.1 Il Pretore ha giustamente escluso che le pretese che l'attore aveva fatto valere con riferimento alle vendite del 1969 e del 1978 fossero prescritte. Il termine decennale di prescrizione ha in effetti iniziato a decorrere unicamente al momento in cui la pretesa attorea è divenuta esigibile (art. 130 cpv. 1 CO; Gautschi, Berner Kommentar, N. 6b ad art. 413 CO), ciò che è avvenuto unicamente al momento della vendita del marzo 1994: è in effetti evidente che fino a quel momento, i ricavi delle 2 precedenti vendite essendo stati di soli fr. 361'875.-- (fr. 45'000.-- + fr. 316'875.--) a fronte di un limite di fr. 375'000.-- imposto dalla convenzione, l'attore non poteva pretendere alcunché. 4.2 La tesi secondo cui dal prezzo della vendita ottenuto nel 1978 andavano dedotte le ingenti migliorie eseguite sul fondo è stata sollevata per la prima volta in questa sede ed è proceduralmente irricevibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC). Del resto il fatto che negli allegati preliminari il convenuto non aveva preteso di operare tale deduzione aveva già indotto il Pretore a respingere, con ordinanza 7 ottobre 1999, la

richiesta di far esperire una perizia sugli investimenti effettuati. 4.3 Il convenuto merita per contro di essere seguito laddove rimprovera al primo giudice di aver preso in considerazione, per il calcolo di quanto dovuto all'attore, la vendita avvenuta nel 1969, ancorché l'attore non l'avesse menzionata negli allegati preliminari. È in effetti solo in sede conclusionale e perciò tardivamente (art. 78 CPC) che l'attore ha fatto per la prima volta riferimento a tale vendita. In esito a quanto precede, si ha che l'utile su cui applicare la percentuale del 20% - la controparte, pur ritenendo più semplice e più corretto un altro calcolo, non ha in effetti contestato la decisione del Pretore di indicizzare gli importi in questione, limitandosi a definirla discutibile (osservazioni p. 8) - deve essere ridotto di fr. 122'077.55 (corrispondente all'indicizzazione di fr. 45'000.--) e si fissa in fr. 420'202.--, per cui all'attore spetterebbero tutt'al più fr. 84'040.40. 5. A detta del convenuto, l'attore, in applicazione dell'art. 417 CO, norma che impone al giudice su istanza del debitore di ridurre nella giusta misura una mercede eccessiva, non potrebbe in ogni caso pretendere un importo superiore ai fr. 30'000.--. A ragione il convenuto ha innanzitutto evidenziato che, se le parti non avessero determinato la mercede dovuta a un mediatore non professionista, la stessa in base alla giurisprudenza cantonale sviluppata in margine all'art. 414 CO avrebbe potuto ammontare al massimo al 2% del valore dell'oggetto della mediazione (Rep. 1991 p. 460; cfr. IICCA 3 ottobre 1994 in re M./G.). Ciò non significa tuttavia ancora che in base all'art. 417 CO l'importo a favore dell'attore, che non è, né pretende di essere un mediatore d'immobili professionista, debba essere ridotto a tale percentuale. Infatti, il Tribunale federale -ribadito il principio della moderazione di commissioni eccessive sulla base delle percentuali d'uso- ha riconosciuto la facoltà del giudice di tener conto equitativamente delle circostanze nel caso in cui il creditore si sia impegnato a versare al mediatore una mercede molto elevata (DTF 83 II 151 consid. 4c, ove la mercede è stata ridotta dall'11% al 3 e 1/3%; cfr. pure Ammann, Basler Kommentar, N. 5 ad art. 417 CO; Hofstetter, Der Auftrag und die Geschäftsführung ohne Auftrag, in Schweizerisches Privatrecht, Vol. VII/2, p. 129; improprio, per contro, il riferimento a DTF 46 II 394, in cui la norma in questione non è stata in realtà applicata). Ciò posto, nel caso di specie all'attore, al quale il doc. D garantiva potenzialmente l'ottenimento di una mercede particolarmente elevata, pur a fronte di un rischio di non incassare nulla, può in definitiva essere riconosciuta una mercede arrotondata di fr. 40'000.--, che di fatto corrisponde all'indicizzazione (agosto 1961: 187.3 - marzo 1994: 663.7) dell'onorario notarile (fr. 3'035.-- : 2 = fr. 1'517.50) e di una mercede di mediazione variante tra il 3% ed il 3 e 1/3% (fr. 18'000.-- : 2 = fr. 9'000.-- / fr. 20'000.-- : 2 = fr. 10'000.--) a lui dovuti nel 1961. 6. Ne discende il parziale accoglimento del gravame ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 2 gennaio 2001 di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 22 novembre 2000 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 1.1 Di conseguenza il convenuto \_\_\_\_\_, è tenuto a versare all'avv. \_\_\_\_\_, la somma di fr. 40'000.-- oltre interessi al 5% dal 2 gennaio 1997. 1.2 Per tale importo è rigettata in via definitiva l'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UEF di Locarno. 2. Le spese di fr. 425.-- e la tassa di giustizia di fr. 4'000.--, da anticipare dall'attore, rimangono a suo carico per 5/6 e sono poste a carico del convenuto per la rimanenza di 1/6. L'avv. \_\_\_\_\_ rifonderà ad \_\_\_\_\_ l'importo di fr. 8'000.-- a titolo di ripetibili ridotte. 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.-- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 4/9 e per 5/9 sono poste a carico dell'appellato, che verserà alla controparte fr. 300.-- per parti di ripetibili di appello. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città. 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.