

TI_GERICHTE 12.2002.145 vom 28. Juni 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-06-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.145

FR: TI_GERICHTE 12.2002.145 du 28 juin 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2002.145 del 28 giugno 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'appello è stato presentato tempestivamente (art. 308 cpv. 1 CPC in relazione con l'art. 133 cpv. 1 lett. b CPC) e la legittimazione dell'appellante è pacifica. Essendo adempiute anche le altre condizioni formali, l'appello è quindi ammissibile e può essere esaminato nel merito.

E. 2

Le uniche questioni rimaste aperte in questa sede sono quelle relative all'esistenza del nesso causale psicologico e quelle relative dell'ammontare della mercede dovuta. Infatti, come sopra ricordato, l'appellante non contesta più nella procedura di appello che tra le parti sia sorto un contratto di mediazione ai sensi degli art. 412 e segg. CO. Tale conclusione è pertanto acquisita e non viene più ridiscussa in sede di appello (Cocchi/Trezzini, Codice di procedura civile ticinese massimato e commentato, Lugano 2000, m. 30 e 31 ad art. 307, pag. 698).

E. 3

Come rilevato nella sentenza impugnata, il nesso causale psicologico è dato quando l'attività del mediatore abbia perlomeno contribuito alla formazione della volontà di concludere l'affare dell'acquirente, ritenuto che non è necessario che la conclusione del contratto sia dovuta esclusivamente all'attività del mediatore, essendo 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. Così, in particolare, il mediatore ha diritto alla provvigione, quand'anche il venditore subentri personalmente nelle trattative, portandole a buon fine, sulla base dei contatti avviati dal mediatore con l'acquirente (Rep. 1991 pag. 456 e segg.; Ammann, Basler Kommentar, 2a edizione, Basilea 1996, n. 8 ad art. 413). A torto l'appellante nega l'esistenza di tale nesso causale nella presente fattispecie.

E. 3.1

L'istruttoria ha permesso di accertare che gli acquirenti hanno contattato l'attrice verso la fine di aprile ed hanno concordato una data per un sopralluogo (5 maggio 2000 poi posticipato al giorno seguente). Non è infatti dimostrato che i primi contatti con il comproprietario _____ siano avvenuti già nel corso del mese di febbraio 2000, come sostenuto dal convenuto. Le affermazioni dei testi su questo punto sono contraddittorie tra di loro e si pongono in contrasto con i documenti allestiti dallo stesso convenuto: il teste _____ indica dapprima di aver avuto un contatto con il convenuto _____ nella

primavera del 2000 per poi anticipare l'incontro, nella medesima deposizione, al mese di febbraio 2000. In seguito egli asserisce che questo primo contatto sarebbe avvenuto non più con il convenuto bensì con _____. A questo proposito quest'ultimo ha dichiarato di non ricordarsi quando è stato interpellato da _____, ma di averlo indirizzato al suo collega. La testimonianza del signor _____ su questo punto non è pertanto univoca ed è pure contraria al doc. G inviato dal convenuto stesso al rappresentante dell'attrice, dal quale risulta che solo il 5 maggio 2000 _____ ha trasmesso la propria richiesta per l'acquisto della part. n. _____ RFD di _____. Pertanto, come rettamente rilevato dal Pretore, mancando elementi probatori convergenti per stabilire il primo contatto con i proprietari dell'immobile già nel mese di febbraio 2000, occorre considerare la data del 5 maggio 2000 per situare nel tempo il primo rapporto tra gli acquirenti e i comproprietari. Per contro, l'attrice era già stata contattata verso fine aprile 2000 dagli acquirenti e il

E. 3.2

Né giova all'appellante il fatto che nel 1996/1997 _____ fosse già a conoscenza che la part. n. _____ RFD di _____ era in vendita, ritenuto che la possibilità di acquistare l'immobile a quel tempo non si era potuta concretizzare per mancanza di mezzi finanziari degli acquirenti (teste _____), e che nei tre/quattro anni successivi nulla più è stato intrapreso ai fini della conclusione del negozio immobiliare. Del resto, non vi sarebbe stato nessun motivo di inserire nell'elenco delle proprietà immobiliari, per le quali le parti hanno concluso il contratto di mediazione (cfr. scritto del 3 novembre 1998 agli atti al doc. B), la particella n. _____ RFD di _____, se, come asserisce il convenuto, a quel momento egli avesse già iniziato privatamente le trattative per la vendita – ai signori _____ – della medesima particella. Per contro, è evidente che la pubblicazione sul giornale dell'offerta immobiliare in questione ha risvegliato l'interesse dei coniugi _____ nell'acquisto della proprietà, ed è proprio grazie all'intervento dell'attrice che essi hanno potuto individuare esattamente la casa in questione, effettuare il sopralluogo, visitare gli interni dell'abitazione, esaminare la documentazione tecnica ricevuta dall'attrice su loro esplicita richiesta, mentre prima d'aver interpellato l'attrice essi non sapevano nemmeno quale delle case a schiera fosse in vendita. Se essi avessero già conosciuto l'immobile – perché già in contatto con i comproprietari oppure perché il fratello aveva abitato un'altra identica casa nel medesimo complesso di case a schiera – non vi sarebbe più stata la necessità per gli interessati di effettuare un puntuale sopralluogo, o perlomeno essi avrebbero fatto cenno all'impiegata che li accompagnava, del fatto che essi già conoscevano la casa, ciò che in realtà non è avvenuto. Al contrario, essi hanno chiesto precisi ragguagli all'inquilino sulle particolarità dell'immobile (luce, rumori, ecc.) e se egli fosse il proprietario (teste _____), ciò che permette di concludere che essi non conoscevano l'immobile prima della visita sul posto effettuata con l'attrice.

E. 3.3

A nulla vale appellarsi all'errore commesso nella pubblicazione di una superficie più ampia del fondo part. n. _____ RFD di _____. Infatti, come già rilevato dal Pretore, tale indicazione errata non ha causato agli acquirenti alcun pregiudizio, né del resto pretendono di averlo subito, dal momento che hanno comunque potuto rendersi conto delle reali dimensioni della particella per aver effettuato il sopralluogo e per aver esaminato la documentazione tecnica ricevuta dall'attrice. Giova inoltre ricordare che dottrina e giurisprudenza tendono a considerare come equivalenti due oggetti che presentano

unicamente delle differenze quantitative (Schweiger , Der Mäklerlohn, Zurigo 1986, pag. 103). Pertanto, anche da questo punto di vista, l'appellante non può prevalersi di tale errore per negare semplicemente l'esistenza di un nesso causale psicologico. Pertanto, il nesso di causalità tra l'attività dell'attrice e l'acquisto della particella da parte dei signori _____ deve considerarsi dato, anche se, effettivamente, la conclusione del contratto nella fattispecie non è dovuta esclusivamente alle azioni intraprese dall'attrice, ritenuto che i comproprietari hanno ripreso personalmente, ma dopo che l'attrice era già intervenuta, le trattative per la conclusione del negozio con i signori _____. Su questo punto, la sentenza impugnata resiste pertanto alle critiche del convenuto, il cui appello deve essere respinto.

4. Visto quanto precede, è evidente che l'attrice ha diritto ad una remunerazione per la mediazione svolta. Occorre pertanto verificare se la mercede, già ridotta dal Pretore dai postulati Fr. 32'500.00 a Fr. 18'300.00, lo debba ancora essere più incisivamente, come postulato dall'appellante.

4.1. Egli contesta l'accertamento pretorile, secondo cui le parti avrebbero pattuito di comune accordo una mercede pari al 5% del prezzo stabilito per l'immobile di Fr. 650'000.00: ritiene che a questo proposito che la deposizione della teste _____ non sia sufficiente per considerare provata tale percentuale. A torto. Come emerge anche dalla decisione impugnata, la teste _____ ha affermato che nel prezzo fissato per la vendita del fondo – Fr. 685'000.00 - era compresa una provvigione del 5%. Tale tasso è del resto riportato anche negli scritti del legale dell'attrice indirizzati al convenuto (doc. F e H). Questi riferimenti, unitamente alla chiara deposizione della teste _____, sono pertanto da ritenersi quale prova sufficiente per la pattuizione di una mercede del 5% del prezzo di vendita concordato. Il fatto poi che la signora _____ non avrebbe i poteri per impegnare la società immobiliare, per la quale è impiegata, non può portare a diversa conclusione, ritenuto che, anche se così fosse, non risulta affatto che l'Immobiliare non avrebbe ratificato in seguito tale pattuizione. Anzi, essa vi fa esplicito riferimento nei suoi scritti inviati al convenuto (cfr. i già citati doc. F e H) e quindi tale accordo è da ritenersi vincolante anche nei confronti dell'Immobiliare.

4.2. A giusta ragione, tuttavia, l'Autorità di prima istanza ha ritenuto applicabile solo un tasso del 3% del prezzo di vendita, in applicazione dell'art. 417 CO. Le richieste dell'appellante, che su questo punto ritiene insufficiente la riduzione effettuata dal Pretore e ritiene che si debba applicare una percentuale massima del 1-2%, non possono trovare accoglimento.

L'accertamento effettuato dal Giudice di prime cure e le sue conclusioni rispettano i criteri sviluppati da dottrina e giurisprudenza riguardo alla mercede dovuta al mediatore. A questo proposito si rileva che questo Tribunale ha già avuto modo di stabilire che una mercede del 3% è conforme all'uso locale ed è fatto notorio per mediatori professionisti (Rep . 1991 460, Rep . 1969 257; II CCA 16 dicembre 1994 in re S/M). Del resto, anche la giurisprudenza federale considera come non eccessivo, riferito a mediazioni immobiliari, un tasso del 3% (DTF 90 II 92 consid. 11 pag. 107; 112 II 460 consid. 3; 117 II 286 consid. 5b; decisioni inedite della I Corte di diritto civile del Tribunale federale del 1. ottobre 1996/4C.28.1995 consid. 5b e del 28 giugno 1990/4C.341/1989, consid. 2a). Il fatto che nella decisione pubblicata in Rep . 1991 459 e segg. sia stata accordata una mercede pari al 2% del prezzo di compravendita non giustifica l'applicazione di tale tasso anche nella fattispecie a giudizio. In effetti, in quel caso, l'immobile è stato venduto per un prezzo decisamente alto (il doppio rispetto a quello qui in discussione) e la mediazione non era stata svolta da professionisti. Queste particolarità hanno segnatamente determinato una riduzione della mercede dovuta al mediatore, mercede che è quindi stata fissata al 2% del prezzo di vendita. Inoltre, va rilevato che imponendosi una riduzione della mercede ai sensi

dell'art. 417 CO, il Giudice valuta secondo il suo prudente criterio, secondo quanto impostogli dall'art. 4 CC. In tali circostanze, l'autorità d'appello può riesaminare liberamente una tale valutazione ma con estrema prudenza, intervenendo solo quando le decisioni, rese secondo il libero apprezzamento, siano manifestamente ingiuste o inique (Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 32 ad art. 307) , evenienza che, viste le considerazioni che precedono, non trova alcun riscontro in concreto. Pertanto, anche da questo punto di vista, la sentenza impugnata regge alle critiche ricorsuali. Nemmeno la censura secondo cui l'attrice non avrebbe provato di agire quale mediatore professionista può trovare protezione. Mediatori non professionisti agiscono infatti solo occasionalmente (Rep . 1991 460), mentre in concreto ciò non si verifica già solo per il fatto che lo stesso convenuto ha affidato all'attrice ben 5 proposte di vendita di immobili. Si vedano inoltre le decine di oggetti pubblicizzati dall'attrice unitamente al fondo di _____ (allegato al doc. E) e le affermazioni della teste _____ in merito alla connessione con la rete di vendita italiana di _____. È quindi evidente che l'attrice svolge l'attività di mediazione non solo occasionalmente, ma a livello professionale, per cui non si impone una ulteriore riduzione della mercede a lei spettante.

E. 5

Dalle considerazioni esposte sopra discende che l'appello deve essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 20 agosto 2002 di _____ è respinto. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: - tassa di giustizia Fr. 600.- - spese Fr. 50.- totale Fr. 650.- già anticipati dall'appellante, rimangono a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte Fr. 1'000.- per ripetibili di appello. 3. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. 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.