

TI_GERICHTE 12.2002.151 vom 4. August 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-08-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.151

FR: TI_GERICHTE 12.2002.151 du 4 août 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2002.151 del 4 agosto 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 30

luglio 1999 in re R. SA/C. SA e llcc.). 6.1 La censura in merito all'inattendibilità del teste _____ non può trovare accoglimento. Il fatto che egli fosse un dipendente dell'attrice non permette in effetti ancora di mettere in dubbio la credibilità delle sue dichiarazioni, che potrebbe semmai essere intaccata qualora fosse accertata una grave discordanza dei fatti tessuti sul contenuto testimoniale al cospetto degli elementi di fatto deducibili da altre prove (Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 34 ad art. 90), ciò che però il convenuto non ha preteso ancor prima che provato. D'altro canto, contrariamente a quanto ritenuto dalla stessa parte, neppure risulta che il teste si sia limitato a riportare quanto riferitogli da terze persone o dalle parti -ciò che ne avrebbe compromesso la forza probatoria (Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 1 ad art. 237)- il fatto che egli abbia riportato il contenuto dei colloqui avuti personalmente con l'attore non rientrando ovviamente in tale eventualità. 6.2 L'attendibilità del teste _____, così confermata, permette di evadere buona parte delle censure sollevate nel gravame, segnatamente quelle riferite alla mancata perfezione del contratto di mediazione per l'assenza del necessario consenso sui suoi punti essenziali (volontà di contrarre da parte del convenuto e onerosità del contratto, oltretutto con una provvigione di mediazione del 5%), al particolare genere di mediazione concordata ed all'effettivo adempimento del contratto da parte dell'attrice, ritenuto che in questa sede ci si può esimere dal pronunciarsi in dettaglio sulle altre circostanze di fatto addotte dal convenuto, che non hanno in realtà trovato alcuna conferma nel giudizio pretorile e nell'istruttoria di causa. Il teste ha innanzitutto riferito che il convenuto nel corso di un primo colloquio telefonico aveva incaricato l'attrice di vendere il terreno, precisando in seguito, con riferimento al colloquio avvenuto durante il successivo sopralluogo, che quest'ultimo aveva aderito alla proposta con cui l'attrice si era offerta di trovargli un acquirente per lo stesso. Che l'accordo così intervenuto tra le parti, finalizzato dunque alla ricerca di un potenziale acquirente, fosse di carattere oneroso e costituisse dunque un vero e proprio contratto di mediazione per indicazione ai sensi dell'art. 412 CO, come addotto in petizione (p. 2 e 3), è provato dal fatto, sempre riferito dal teste, che ad un certo momento egli aveva comunicato al convenuto che l'attrice applicava come provvigione per le compra-vendite un tasso del 5%, previsto per altro anche dalle tariffe professionali (cfr. doc. G, art. 414 CO), senza che questi abbia avuto nulla da ridire rispettivamente abbia preteso dall'attrice di sospendere la sua attività, tanto più che il teste ha pure riferito che nemmeno in seguito il convenuto aveva contestato che la commissione non fosse dovuta. In tali circostanze, il fatto da lui evocato che il convenuto, pur avendo ricevuto nel corso di quel sopralluogo il formulario

prestampato contenente i dettagli delle condizioni contrattuali, non l'abbia in seguito ritornato firmato all'attrice, è del tutto irrilevante: ciò non prova in effetti ancora che egli non abbia firmato quel documento, ma solo che lo stesso non è stato riconsegnato alla controparte; d'altro canto, se anche si volesse ammettere con il convenuto che lo stesso non sia stato firmato, ciò non significherebbe ancora che la parte non fosse d'accordo con il suo contenuto, tanto più che per la dottrina la formale sottoscrizione di un contratto dopo la conclusione orale del relativo accordo non è in ogni caso presunta essere una condizione per la venuta in essere dello stesso, ma serve unicamente a scopi probatori (Schwenzer, Basler Kommentar, N. 4 ad art. 16 CO). Il teste, affermando a chiare lettere che il convenuto aveva poi venduto il terreno alla persona indicata dall'attrice, come del resto risulta dal doc. C, ha infine provato, a prescindere dalla rilevanza probatoria attribuibile o meno al doc. D, che il contratto di mediazione era stato perfettamente adempiuto (art. 413 cpv. 1 CO).

6.3 Le rimanenti censure d'appello, in larga misura irricevibili, devono parimenti essere respinte. Il fatto che l'attrice non abbia provato di disporre della necessaria autorizzazione cantonale per svolgere l'attività di mediatore immobiliare è tutto sommato irrilevante, ritenuto che in Ticino la mancanza di tale autorizzazione può semmai essere sanzionata con misure disciplinari, con la multa o l'arresto, oppure ancora con altre misure atte a far cessare la situazione di fatto contraria alla legge (art. 17, 19 e 20a della legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario), ma non implica assolutamente la nullità del contratto di mediazione venuto in essere in violazione di questa norma, tale sanzione non essendo desumibile né dal senso né dallo scopo della normativa stessa. Del tutto irricevibile, in quanto la relativa contestazione è stata sollevata per la prima volta con le conclusioni (art. 78 CPC), è invece la censura con cui il convenuto chiede che la provvigione concordata dalle parti, da lui ritenuta eccessiva, venga ridotta dal giudice in applicazione dell'art. 417 CO, tanto più che, già per il suo tenore, non si tratta di una disposizione applicabile d'ufficio ma solo su istanza di parte. Altrettanto irricevibile, questa volta però siccome formulato per la prima volta in sede di appello (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC), è infine il rilievo del convenuto, a dir poco suggestivo, secondo cui l'interpretazione dell'eventuale accordo tra le parti, e meglio la pattuizione di un prezzo di vendita "non tondo" di fr. 708.333 al metro quadro invece di fr. 700.--, permetterebbe in ogni caso di concludere che la somma dovuta alla controparte poteva al massimo essere di fr. 5'000.--.

7. Ne discende la reiezione del gravame, di chiara natura dilatoria e decisamente al limite del temerario. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 29 agosto 2002 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 580.-- b) spese fr. 20.-- Totale fr. 600.-- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 600.-- per ripetibili.

III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente Il segretario