

## **TI\_GERICHTE 12.2004.31 vom 14. Januar 2004**

TI Tribunale d'appello, 2004-01-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2004.31\\_d20040114](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2004.31_d20040114)

FR: TI\_GERICHTE 12.2004.31 du 14 janvier 2004

IT: TI\_GERICHTE 12.2004.31 del 14 gennaio 2004

### **Regeste**

mediazione - mercede del mediatore

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'appello è stato presentato tempestivamente (art. 308 cpv. 1 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**

Il Pretore ha correttamente ritenuto dapprima che il mandato di vendita sottoscritto dall'appellata il 6 maggio 1999 (doc. E) fosse da qualificare come contratto di mediazione ai sensi dell'art. 412 e segg. CO, limitato nel tempo fino al 30 ottobre 1999, come del resto esplicitamente indicato nello stesso contratto e come ricordato dal mandante nello scritto del 18 ottobre 1999 (doc. T) e confermato dallo stesso mediatore il 29 novembre 1999 (doc. Z). Il Giudice di prime cure ha poi stabilito che dopo il 30 ottobre 1999 non era più sorto alcun contratto, né per atti concludenti, mediante accettazione tacita di un rinnovo del contratto precedente alle medesime condizioni – a questo proposito non basterebbe lasciar agire il mediatore, ma il comportamento di quest'ultimo dovrebbe essere sufficientemente netto affinché la mancanza d'opposizione possa essere interpretata come volontà di concludere un contratto di mediazione - né sulla base di nuove basi contrattuali. E comunque, il Pretore ha inoltre considerato che l'attività svolta dal mediatore nell'ambito del mandato di vendita del 6 maggio 1999 fosse caratteristica di un contratto di mediazione per negoziazione e presentazione piuttosto che di un contratto di mediazione per indicazione, per cui, avuto riguardo all'attività messa in atto dopo la scadenza del primo contratto, l'attore si sarebbe limitato a indicare al mandante l'interessata – \_\_\_\_\_ – per cui anche per questo motivo l'esistenza di un contratto di mediazione dovrebbe essere negata.

#### **E. 3**

L'appellante contesta tali conclusioni. A suo avviso, dopo il 30 ottobre 1999 egli, oltre a portare a termine le trattative già in corso, avrebbe infatti proseguito come nei mesi precedenti nella ricerca di un acquirente per l'immobile in questione, proponendo pure al mandante nuove strategie e soluzioni per facilitare la compravendita. A tale attività del mediatore la mandante non si sarebbe opposta, tollerandola in modo chiaro e netto fino al momento in cui il mediatore ha reclamato la provvigione. Il precedente contratto sarebbe quindi stato ripristinato per atti concludenti. L'appellante critica inoltre la conclusione del Pretore secondo cui il contratto concluso tra le parti sarebbe un contratto di mediazione per negoziazione – seppur collegato con un contratto di mediazione per presentazione:

nell'ambito del mandato assegnatogli, egli non avrebbe avuto il compito di assumersi in prima persona le trattative con i potenziali acquirenti, né di contrattare il prezzo di vendita né di preparare il contratto di vendita stesso, ma si sarebbe limitato alla ricerca di interessati, ai quali forniva una documentazione informativa e organizzava, se del caso, sopralluoghi. Del resto, anche sotto l'egida del contratto del 6 maggio 1999 egli si sarebbe limitato ad indicare alla mandante i nominativi degli interessati e ad organizzare, secondo le necessità, i sopralluoghi previa consegna di una documentazione di base. Di conseguenza, il contratto tra le parti sarebbe da qualificare quale contratto di mediazione per indicazione. Anche nel caso dell'immobile in questione l'appellante avrebbe quindi svolto quanto pattuito contrattualmente, presentando al mandante un acquirente con il quale si è in seguito perfezionata la compravendita. Ciò sta a dimostrare, una volta in più, il rinnovo tacito del contratto alle stesse condizioni pattuite nel contratto del 6 maggio 1999, per cui la mercede richiesta, oggetto della lite, sarebbe dovuta per intero. Sostiene infine l'appellante, che anche nella denegata ipotesi in cui non fosse possibile considerare come concluso il successivo contratto di mediazione alle medesime condizioni del precedente, in ogni caso sarebbe da riconoscere al mediatore almeno la mercede usualmente percepita in tale ambito pari al 3% del prezzo di vendita dell'immobile: pacifica sarebbe infatti l'esistenza di un nuovo contratto di mediazione vertente sulla vendita dell'immobile part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, per il quale le parti non si sarebbero unicamente accordate sull'ammontare della mercede, che dovrebbe essere stabilita dal giudice.

#### **E. 4**

Le critiche dell'appellante riguardo all'accettazione tacita delle condizioni di cui al contratto 6 maggio 1999 non possono trovare conferma in questa sede mentre invece risulta l'esistenza chiara di un nuovo contratto di mediazione tra le parti.

##### **E. 4.1**

Anzitutto si ribadisce, come correttamente rilevato nella sentenza impugnata, che il contratto di mediazione del 6 maggio 1999 è scaduto il 30 ottobre 1999. Conclusione del resto confermata dallo stesso mandante con lo scritto del 18 ottobre 1999 (doc.T) e, perlomeno indirettamente, anche dal mediatore qui appellante che, preso atto della cessazione degli effetti del citato contratto, ha chiesto a due riprese il "rinnovo del contratto" (cfr. scritti del 29 novembre 1999, doc. Z, 10 febbraio 2000, doc. BB, 28.02.2000, doc. CC).

##### **E. 4.2**

Quanto alla conclusione o meno di un nuovo contratto dopo il 30 ottobre 1999, alle medesime condizioni di quello precedente – come sostenuto dall'appellante, o eventualmente su nuove basi giuridiche, si rileva che dopo il 30 ottobre 1999 l'appellante ha portato a termine le trattative con alcuni interessati già iniziate in precedenza ed ha altresì continuato nella ricerca di un interessato all'acquisto dell'immobile in questione, informando sistematicamente la mandante sullo stato della pratica (cfr. vari scritti di cui ai doc. U-II). Tale attività è stata confermata anche dai testimoni sentiti in istruttoria. A questi scritti del mediatore la mandante non ha mai reagito se non in data 26 luglio 2000 (doc. LL), allorquando, due giorni prima dalla sottoscrizione di un diritto di compera con un acquirente indicato dal mediatore – \_\_\_\_\_ – ricordando al mandante la scadenza del contratto per il 30 ottobre 1999, precisava che ogni attività svolta dopo questo termine sarebbe avvenuta su volontà e iniziativa del solo appellante, senza mandato da parte

dell'appellata. D'altra parte, osservava pure che “ per contro, non ho difficoltà a riconoscere che ebbi l'occasione di dichiararle che se Lei avesse trovato un acquirente, vi sarebbe stata da parte nostra la disponibilità per un riconoscimento tangibile, da concordare con spirito collaborativo e buon senso, anche se ovviamente non certo dell'entità di quella prevista dal contratto scaduto ” (cfr. scritto del 26 luglio 1999, doc. LL). Di conseguenza, contrariamente a quanto concluso dal Pretore nel giudizio impugnato, vista l'attività svolta in costanza del contratto di mediazione del 6 maggio 1999, visto il successivo comportamento delle parti in tempi non sospetti, ma soprattutto a seguito dell'ammissione della convenuta stessa di un riconoscimento tangibile - seppur da concordare - in favore dell'attore nel caso avesse trovato un acquirente, risulta l'esistenza chiara di un nuovo contratto di mediazione, successivo a quello del 6 maggio 1999, secondo cui il mediatore sarebbe stato incaricato di nuovamente indicare l'occasione per concludere il contratto di compravendita dell'immobile part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Riguardo alla natura del contratto di mediazione, dagli atti di causa non è emerso alcun indizio per un contratto di mediazione per negoziazione in relazione con un contratto di mediazione per presentazione – come lascerebbe supporre la decisione impugnata – per il quale il mediatore avrebbe dovuto adoperarsi attivamente ai fini della conclusione del contratto oggetto della mediazione, ad esempio con la partecipazione alle trattative, la negoziazione delle condizioni contrattuali, la redazione del contratto. Al contrario, l'accordo delle parti per un contratto di mediazione per indicazione può essere desunto sia dall'attività svolta dal mediatore sotto l'egida del contratto del 6 maggio 1999 (cfr. a questo proposito le testimonianze \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), sia dal citato scritto della mandante del 26 luglio 1999 (doc. LL), secondo cui, avesse il mediatore “trovato” un acquirente, vi sarebbe stato il riconoscimento di una mercede. Ciò che in realtà è avvenuto (sulle modalità di conclusione del contratto di mediazione cfr. Ammann , in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 3.a edizione, Basilea 2003, n. 1 e 5 ad art. 412 e riferimenti). A nulla muta il fatto che l'appellante organizzasse i sopralluoghi e inviasse la documentazione di base relativa all'immobile: egli infatti non aveva modo di influenzare le trattative ad esempio riguardo al prezzo, alle modalità di pagamento, ecc., esaurendosi il suo mandato nell'indicazione e presentazione dell'interessato alla mandante. Né l'appellata sostiene che il prezzo di Fr. 3'250'000.- al quale è stato venduto l'immobile sia stato pattuito dal mandante. Pacifica è inoltre, nell'ambito del contratto di mediazione per indicazione (e presentazione), anche l'avvenuta intermediazione dell'appellante nell'indicare e presentare alla convenuta l'acquirente \_\_\_\_\_, per il tramite di \_\_\_\_\_ (cfr. testimonianza \_\_\_\_\_). Di conseguenza, contrariamente a quanto stabilito nella sentenza impugnata, tra le parti è stato concluso un contratto di mediazione ai sensi degli art. 412 e segg. CO avente per oggetto l'immobile di \_\_\_\_\_ per il quale nel caso il mediatore avesse trovato un acquirente, gli sarebbe stata riconosciuta una mercede. Su questo punto l'appello deve quindi essere accolto e la sentenza pretorile annullata.

#### **E. 4.3**

Visto l'accordo delle parti circa il contratto di mediazione, l'attività del mediatore, l'esito favorevole delle trattative con \_\_\_\_\_ e la conclusione del contratto di compravendita con quest'ultima, occorre a questo punto verificare se fosse ravvisabile un consenso tra le parti anche sull'ammontare della mercede dovuta al mediatore. L'appellante ritiene a questo proposito che il contratto sarebbe stato concluso alle medesime condizioni di quello precedente, quindi con una mercede pari al 5% del prezzo di compravendita. Questa conclusione è contestata dall'appellata. A ragione. Se da un lato, come si è visto sopra, dai

numerosi scritti del mediatore alla mandante è possibile ammettere il consenso delle parti riguardo al contratto di mediazione in sé, da un altro lato proprio da questi scritti emerge che le parti non potevano essersi accordate sull'entità della mediazione, dal momento che il 28 agosto 2000, il mediatore scriveva alla mandante, a seguito di un incontro avuto quel giorno "(...) nel quale abbiamo avuto modo di discutere sulla commissione spettatemi per la mediazione nella vendita della proprietà in oggetto. Nel prendere nota delle sue osservazioni le ho espresso il mio punto di vista in merito e attendo la sua risposta dopo la riunione del vostro Consiglio d'Amministrazione che si terrà, come da lei indicatomi, l'11 settembre p.v." (cfr. doc. MM). Ciò sta a dimostrare con evidenza la mancanza di consenso su questo punto non essenziale del contratto di mediazione. Né del resto l'attore, al quale incombeva l'onere della prova, ha saputo dimostrare il contrario, non emergendo dagli atti dell'istruttoria alcun elemento in favore della tesi da esso sostenuta a questo proposito.

#### **E. 4.4**

Occorre quindi stabilire quale sia la mercede dovuta al mediatore per la sua intermediazione nella compravendita dell'immobile in oggetto. L'art. 414 CO impone al giudice, in mancanza di elementi in tal senso nel contratto, di determinare la mercede secondo la tariffa esistente e in difetto di tariffa, secondo l'uso. In merito ai criteri sviluppati da dottrina e giurisprudenza relativi all'ammontare delle mercedi di mediazione, 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; II CCA 3 aprile 2003 inc. n. 12.2002.145). 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 in re S. consid. 5b, del 28 giugno 1990 in re S. e Ilcc, consid. 2a; cfr. anche Ammann, op. cit. n. 1 e 2 ad art. 414). Contrariamente a quanto sostenuto dall'appellata, in concreto appare quindi giustificato, nel solco dei criteri giurisprudenziali e dottrinali sopra citati, stabilire una mercede pari al 3% del prezzo di compravendita. Di conseguenza, all'appellante deve essere riconosciuto un importo di Fr. 97'500.- oltre a Fr. 7'410.- per l'IVA per un totale di Fr. 104'910.- oltre a interessi al 5% dal 10 aprile 2001.

#### **E. 5**

Per le considerazioni sopra esposte discende che l'appello deve essere parzialmente accolto e la sentenza pretorile riformata nel senso dei considerandi. Le spese processuali di prima e di seconda istanza sono ripartite tra le parti in funzione del loro grado di soccombenza, ossia in ragione di 2/5 a carico dell'attore e 3/5 a carico della convenuta (art. 148 CPC). Vista la reciproca soccombenza, all'attore vengono assegnate ripetibili ridotte. Per questi motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 3 febbraio 2004 di AP 1, \_\_\_\_\_, è parzialmente accolto e di conseguenza i dispositivi 1 e 2 della sentenza 14 gennaio 2004 della Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 3, sono così riformati: 1. La petizione è parzialmente accolta. Di conseguenza AP 1, \_\_\_\_\_, è condannata a pagare a AP 1, \_\_\_\_\_, l'importo di Fr. 104'910.- oltre a interessi al 5% dal 10 aprile 2001. 2. La tassa di giustizia di Fr.4'000.- e le spese, già anticipate dalla parte attrice, sono poste a carico dell'attore in ragione di 2/5 e a carico della convenuta in ragione di 3/5. Quest'ultima rionderà all'attore l'importo di Fr. 2'000.- a titolo di ripetibili ridotte. II. Gli oneri processuali della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia Fr. 1'950.- b) spese Fr. 50.- Fr. 2'000.- già anticipate dall'appellante, sono

poste in ragione di 2/5 a carico dell'appellante e in ragione di 3/5 a carico dell'appellata.  
Quest'ultima rifonderà inoltre all'appellante Fr. 1'000.- a titolo di ripetibili ridotte. III.  
Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. terzi  
implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente Il segretario

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