

## **TI\_GERICHTE 12.2005.72 vom 15. Mai 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-05-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2005.72](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2005.72)

FR: TI\_GERICHTE 12.2005.72 du 15 mai 2006

IT: TI\_GERICHTE 12.2005.72 del 15 maggio 2006

### **Regeste**

mediazione - tipi di mediazione - essentialia negotii

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 15.05.2006 12.2005.72

mediazione - tipi di mediazione - essentialia negotii

Incarto n. 12.2005.72 Lugano 15 maggio 2006 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Epiney-Colombo e Walser segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. OA.2004.42 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna promossa con petizione 11 marzo 2004 da AO 1 rappr. da RA 2 contro AP 1 rappr. da RA 1 con cui l'attrice ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 10'760.- oltre interessi nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UEF di Locarno, domande alle quali il convenuto si è opposto e che il Pretore, con sentenza 2 marzo 2005 ha accolto limitatamente a fr. 10'000.- oltre interessi; appellante il convenuto con atto di appello 17 marzo 2005, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere integralmente la petizione, il tutto protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attrice con osservazioni 27 aprile 2005 postula la riezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con la petizione in rassegna la AO 1 ha chiesto la condanna di AP 1 al pagamento di fr. 10'760.- oltre interessi nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UEF di Locarno. Essa adduce in sostanza di essere stata incaricata dal convenuto, il 14 aprile 2001, di trovare un acquirente per gli appartamenti siti al 1° ed al 2° piano della palazzina che egli intendeva costruire sulla particella n. \_\_\_\_\_ RFD di T\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_. Nel corso delle trattative all'attrice era poi stato comunicato che, a seguito della rinuncia degli interessati, era divenuto disponibile per la vendita anche l'appartamento sito al pianterreno. Essa avrebbe quindi preso contatto con i signori R\_\_\_\_\_, che già si erano interessati per il fondo in oggetto, con i quali erano poi continuate le trattative per l'appartamento al pianterreno, da essi poi acquistato quando ancora era in costruzione. A mente dell'attrice, il contratto di mediazione con il convenuto sarebbe sorto per atti concludenti, egli non avendo manifestato alcuna opposizione all'attività del mediatore, di cui era a conoscenza, cosicché il suo silenzio sarebbe assimilabile all'accettazione tacita del contratto di mediazione. La provvigione sarebbe di conseguenza dovuta nella misura concordata. Il convenuto si è opposto, contestando l'esistenza di un contratto di mediazione in relazione all'appartamento al pianterreno, quello stipulato con l'attrice essendo riferito unicamente agli appartamenti al 1° rispettivamente al 2° piano. Inoltre, i signori R\_\_\_\_\_ non sarebbero neppure stati individuati dall'attrice bensì da terzi, mentre egli stesso si sarebbe

dato da fare personalmente per la vendita dell'appartamento di cui trattasi. Con le conclusioni entrambe le parti hanno confermato le rispettive domande. 2. Con sentenza 2 marzo 2005 il Pretore ha accolto la petizione limitatamente a fr. 10'000.- oltre interessi levando l'opposizione al PE per pari importo. Il primo giudice, ritenuto che l'istruttoria di causa, e meglio l'audizione del teste L\_\_\_\_\_ - della cui fedefacenza non vi era motivo di dubitare -, aveva permesso di confermare l'esistenza tra le parti di un contratto di mediazione a titolo oneroso nei termini indicati dall'attrice, ha senz'altro concluso per l'accoglimento della petizione. 3. Con atto di appello 17 marzo 2005 il convenuto chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere integralmente la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Con osservazioni 27 aprile 2005 l'attrice postula la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili di ambo le sedi. 4. Giusta 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, n. 2a ad art. 412 CO; Ammann, Basler Kommentar, n. 1 s. ad art. 412 CO). 5. Il Pretore ha ritenuto l'esistenza di un contratto di mediazione tra le parti, rilevando che il convenuto aveva informato l'attrice che il precedente acquirente del pianterreno non era più interessato e che, dopo la vendita, le parti avevano trovato un accordo in merito alla provvigione. L'appellante censura la sentenza del Pretore, contestando la conclusione di un mandato di mediazione per la vendita dell'appartamento di cui trattasi, rilevando che nessun contratto sarebbe stato stipulato in relazione allo stesso, né siffatta pattuizione sarebbe dimostrata dalla deposizione del teste L\_\_\_\_\_, che avrebbe riferito in merito solo per sentito dire. La censura appare fondata. In merito alla circostanza - contestata - dell'informazione data da AP 1 all'appellata in merito alla disponibilità dell'appartamento al pianterreno si rileva che, contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, essa non è provata. Su questo punto la testimonianza di \_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_ (verbale 19 ottobre 2004, pag. 2) non è infatti probante, il teste essendosi limitato a riferire per sentito dire, dal che l'irrelevanza della sua testimonianza (Cocchi/Trezzini, CPC-TI ad art. 237 m. 1 e n. 738). Neppure vi sono poi sufficienti elementi a sostegno della stipulazione del contratto per atti concludenti, non risultando una concreta attività del mediatore in relazione all'appartamento del pianterreno di cui l'appellante fosse a conoscenza e che avrebbe dovuto indurlo a esprimere le proprie riserve. Il fatto che in un determinato momento l'appellante abbia riferito alla controparte che i coniugi R\_\_\_\_\_ erano interessati all'acquisto dell'appartamento e che era aperto il problema del finanziamento non permette di ritenere l'esistenza di un contratto di mediazione. Va inoltre osservato che neppure risulta che i signori R\_\_\_\_\_ siano entrati in contatto con l'appellante tramite AO 1, egli essendosi peraltro mosso personalmente per promuovere la vendita dell'appartamento di cui trattasi. Non da ultimo, si rileva che per gli appartamenti al primo ed al secondo piano le parti hanno stipulato un contratto scritto, sicché appare perlomeno strano che per quello al pianterreno ciò non sia stato fatto, a maggior ragione quando si pensi che l'appellante era, sino ad allora, persona sconosciuta all'AO 1 (teste L\_\_\_\_\_, verbale cit.). 6. Per quanto concerne il colloquio relativo alla mercede dell'intermediario, il teste L\_\_\_\_\_ ha riferito che l'appellante ne aveva postulato la riduzione a fr. 10'000.-, chiedendo pure una

dilazione di pagamento in attesa che si perfezionasse la vendita dell'appartamento ai signori R\_\_\_\_\_, dal che il primo giudice ha dedotto che le parti avevano pattuito l'ammontare della mercede. L'appellante contesta le conclusioni del Pretore, rilevando che la testimonianza di cui trattasi, posta a confronto con le altre deposizioni testimoniali, non permette di concludere per l'esistenza di un accordo sulla mercede. In effetti, confrontando la testimonianza L\_\_\_\_\_ con quella di A\_\_\_\_\_, non si può concludere che le parti si erano accordate sulla remunerazione. Il primo teste ha dichiarato che in occasione di un incontro avvenuto all'inizio o verso metà del 2003 le parti avevano discusso della provvigione dovuta all'immobiliare per la vendita dell'appartamento al piano terreno perché il contratto scritto fissava solo una provvigione per gli appartamenti al primo e al secondo piano, aggiungendo che il AP 1 aveva chiesto una riduzione a fr. 10'000.- e un pagamento dilazionato poiché attendeva di incassare il saldo del prezzo di vendita. Inoltre ha riferito che durante il colloquio l'appellante aveva telefonato alla D\_\_\_\_\_ per informarla che era dovuta una provvigione di fr. 10'000.- alla AO 1 (verbale 19 ottobre 2004, pag. 2, 3). Il teste A\_\_\_\_\_ riferisce che nell'ambito di quel colloquio telefonico l'appellante gli aveva comunicato che vi era una controversia con AO 1 che pretendeva da lui una commissione (verbale 13 dicembre 2004, pag. 2). Stando a questa testimonianza la questione era quindi oggetto di contrasto e non di accordo. Le due testimonianze si elidono quindi vicendevolmente. Peraltro, la testimonianza L\_\_\_\_\_ desta qualche perplessità su altri punti. Il teste afferma che il AP 1 chiese un pagamento dilazionato poiché attendeva di incassare il prezzo di vendita dell'appartamento (verbale cit. pag. 2). L'appartamento non apparteneva tuttavia a AP 1, il quale neppure poteva quindi incassare il prezzo di vendita, e neppure era previsto che i proprietari gli versassero una provvigione in caso di vendita (teste T\_\_\_\_\_, verbale 13 dicembre 2004, pag. 3). Anche in merito all'ammontare della provvigione vi è poi qualche riserva. AO 1, nella propria lettera 12 dicembre 2003, scriveva infatti che in caso di vendita a cliente procurato dalla nostra agenzia il AP 1 avrebbe accordato una provvigione del 3.5% sul prezzo realizzato, importo che appare in linea con le provvigioni pattuite per gli appartamenti al 1° piano (doc. B: commissione di fr. 15'000.- per l'appartamento al 1° piano il cui prezzo era di fr. 480'000.- e commissione di fr. 20'000.- per l'appartamento al 2° piano il cui prezzo era di fr. 520'000.-). Il prezzo di vendita dell'appartamento al pianterreno essendo stato di fr. 104'236.- (doc. C) la provvigione sarebbe stata pari a fr. 3'648.26, sicché mal si comprende perché l'appellante avrebbe accettato a posteriori di pagare una commissione di fr. 10'000.-, quasi tre volte tanto. In definitiva, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, non vi sono sufficienti elementi per poter ammettere l'esistenza di un contratto di mediazione in relazione all'appartamento sito al pianterreno dello stabile. Di conseguenza la petizione dev'essere respinta, senza che sia necessario soffermarsi sulla contestazione circa l'esistenza di un nesso causale tra l'attività del mediatore e la compravendita dell'oggetto, pure sollevata dall'appellante. L'appello deve pertanto essere accolto e la sentenza impugnata riformata nel senso di respingere la petizione. Spese e ripetibili di entrambe le istanze seguono la soccombenza. Motivi per i quali, richiamato per le spese l'art. 148 CPC pronuncia: I. L'appello 17 marzo 2005 di AP 1 è accolto e di conseguenza la sentenza 2 marzo 2005 del \_\_\_\_\_ è riformata come segue: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- e le spese di fr. 335.-, da anticipare dall'attrice, sono poste a suo carico, con l'obbligo di rifondere al convenuto fr. 1'650.- di ripetibili. II. Gli oneri processuali d'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 500.- b) spese fr. 50.- fr. 550.- da anticipare dall'appellante, sono poste a carico della

parte appellata, la quale rifonderà a controparte fr. 800.- di ripetibili. III. Intimazione: - -  
Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. 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.