

TI_GERICHTE 12.2010.141 vom 2. Juli 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-07-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.141

FR: TI_GERICHTE 12.2010.141 du 2 juillet 2010

IT: TI_GERICHTE 12.2010.141 del 2 luglio 2010

Regeste

Mandato, mediazione immobiliare, legittimazione attiva, proroga di foro, conclusione del contratto, mercede

Erwägungen

E. 1

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il Codice di diritto processuale civile svizzero del 19 dicembre 2008 (CPC). La decisione pretorile è stata pronunciata e impugnata prima di questa data e la procedura ricorsuale rimane dunque disciplinata dal previgente codice di procedura civile cantonale (art. 404 cpv. 1 CPC).

E. 2

Gli appellanti contestano innanzitutto la legittimazione attiva dell'attrice e lamentano la mancata produzione da parte della stessa dei documenti provanti l'assunzione di tutti gli attivi e passivi di AO 1 da parte di AO 1. Questa censura è manifestamente inconsistente. Contrariamente a quanto sostengono i convenuti, non possono sussistere dubbi sul fatto che AO 1 e AO 1 siano lo stesso soggetto giuridico, si tratta infatti della medesima società anche se con una diversa forma giuridica e una nuova ragione sociale. Come correttamente accertato dal Pretore la modifica di ragione sociale dell'attrice, pubblicata sul FUSC del 12 gennaio 2007, costituisce un fatto notorio e non deve pertanto essere ulteriormente provato (per i dettagli cfr. DTF 5A_62/2009 del 2 luglio 2009 consid. 2.1). Ai sensi dell'art. 53 LFus, del resto, la modifica della forma giuridica di una società non comporta la modifica dei suoi rapporti giuridici (cfr. anche Basler Kommentar, Fusionsgesetz, Basilea, 2005, nota 1 ad art. 53 LFus) .

E. 3

Allo stesso modo, anche l'eccezione di incompetenza territoriale della Pretura di Locarno-Città, sollevata dai convenuti nel loro allegato d'appello, deve essere disattesa. È incontestato che la presente vertenza concerne anche la questione della validità del contratto di mediazione immobiliare sottoscritto il 25 ottobre 2006 dai coniugi AP 1 e A_____ e AO 1 e contenente la proroga di foro a favore della Pretura di Locarno-Città. Ora, dottrina e giurisprudenza sono unanimi nell'affermare che una clausola di proroga di foro stipulata in un contratto di diritto civile costituisce una convenzione di carattere procedurale indipendente che non segue necessariamente le sorti del contratto principale. In altre parole, contrariamente a quanto sostengono gli appellanti, l'eventuale invalidazione o decadenza di un contratto in cui figura una proroga di foro non comporta necessariamente la non validità di quest'ultima (cfr. Hohl , Procédure civile, vol. II, Berna 2002, nota 1591; Vogel/Spühler/Gehri , Grundriss des Zivilprozessrechts, Berna, 2006, 8 a ed, nota 73; Donzallaz , Commentaire de la loi fédérale sur les fors en matière civile, Berne, 2001, pag. 298 segg).

Di regola, spetta proprio al giudice designato con la proroga di foro accertare se il contratto principale è valevole o meno (Spühler/ Tenchio/Infanger , Kommentar zum schweizerischen Zivilprozessrecht, Bundesgesetz über Gerichtsstand in Zivilsachen, Basilea, 2001, nota 36 ad art. 9). Le clausole di proroga di foro vincolano anche i successori in diritto delle parti contrattuali (Berger , Gerichtsstandgesetz, Berna 2005, nota 37 ad art. 9; Wirth , Gerichtsstandgesetz, Zurigo, 2001; nota 71 e 72 ad art. 9). Ne discende che a ragione l'attrice ha promosso la causa al foro prorogato, indicato nel contratto di mediazione, di Locarno-Città. Anche su questo punto la sentenza del Pretore va pertanto confermata.

E. 4

Gli appellanti contestano la loro legittimazione passiva, per il motivo che il contratto di mediazione del 25 ottobre 2006 sarebbe stato concluso tra AO 1 e la famiglia AP 1 e A _____, soggetto quest'ultimo privo di personalità giuridica. Questa censura si rivela manifestamente pretestuosa. Se pur è vero che l'intestazione prestampata del contratto riporta effettivamente la dicitura "Familie E _____ und A _____", quali " "Autraggener/in" e "AO 1, _____" quale "Beauftragte" non può sussistere dubbio alcuno sul fatto che AP 1 e A _____ hanno concluso e sottoscritto il contratto di mandato quali persone fisiche distinte, così come accertato nella sentenza di primo grado. Il contratto così venuto in essere tra le parti è un contratto di mediazione concluso tra più mandanti (per l'appunto i coniugi AP 1 e A _____) e un mediatore (AO 1).

E. 5

Parte appellante sostiene che il contratto sottoscritto dai coniugi _____ con AO 1 si è estinto con il decesso di A _____ ed afferma che i riferimenti alla dottrina citati dal Pretore nella sentenza di primo grado a sostegno della tesi opposta non sono applicabili al caso in esame (pag. 2 punto 3 atto di appello), questo però senza motivare ulteriormente le proprie allegazioni. I convenuti commentano la decisione del Pretore - che definiscono "confusa e contraddittoria" e addirittura "incomprensibile" e di cui riportano degli stralci (pag. 2 punto 4 dell'atto di appello), e qualificano le deduzioni del Pretore quali "illazioni che non trovano riscontro nei documenti di causa" (pag. 2 punto 5 atto di appello) senza però confrontarsi in modo puntuale con le motivazioni addotte dal giudice di prime cure e senza indicare per quali motivi le stesse sarebbero errate o non potrebbero essere condivise, come invece richiesto dalla giurisprudenza, ciò che comporta l'irricevibilità di queste censure.

E. 6

Gli appellanti contestano d'aver accettato la continuazione del mandato di mediazione, rispettivamente di aver ratificato l'attività svolta dalla mediatrice.

E. 6.1

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). Le

disposizioni del mandato propriamente detto sono in genere applicabili al contratto di mediazione (art. 412 cpv. 2 CO; Amman , op cit. nota 16 ad art. 412 CO). Per stabilire se sia stato stipulato un contratto di mediazione, occorre riferirsi ai principi generali sulla conclusione del contratto ed alle norme sul mandato, cui l'art. 412 cpv. 2 CO rinvia (Gautschi , Berner Kommentar, n. 5a e segg. ad art. 412 CO; Marquis , Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, p. 179), così che il contratto può risultare concluso sia espressamente che per atti concludenti (Ammann , Basler Kommentar, 2^a ed., n. 5 ad art. 412 CO; Engel , Les contrats de droit suisse, 2^a ed., p. 522; Marquis , op. cit., p. 179 e 182 segg.). Il solo fatto di lasciare agire il mediatore non implica tuttavia necessariamente che il contratto di mediazione sia venuto in essere per atti concludenti (ICCTF 9 aprile 2002 consid. 2a pubbl. in SJ 2002 p. 557; ICCTF 6 giugno 2003 consid. 3.1 pubbl. in SJ 2004 p. 257). L'accettazione per atti concludenti avviene in effetti solo con la consapevole tolleranza o la tacita ratifica di un'attività mediatrice (Gautschi , op. cit., n. 5c ad art. 412 CO; Ammann , op. cit., ibidem; Marquis , op. cit., p. 184 seg.). È in altre parole necessario che l'attività del mediatore sia tanto chiara da far ritenere che la mancata opposizione del mandante sia da interpretare quale volontà di concludere un mandato di mediazione (Schweiger , Der Mäklerlohn, p. 37 seg.; Ammann , op. cit., ibidem; Marquis , op. cit., p. 185 segg.; DTF 72 II 87; ICCTF 9 aprile 2002 consid. 2a pubbl. in SJ 2002 p. 557; II CCA 20 novembre 1997 inc. n. 12.97.173, 10 luglio 1998 inc. n. 12.98.43). L'art. 405 cpv. 1 CO prevede che il mandato si estingue, salvo che risulti il contrario dalla convenzione o dalla natura dell'affare, con la morte, la perdita della capacità civile o col fallimento sia del mandante, sia del mandatario. Questa norma ha carattere dispositivo (Fellmann , Berner Kommentar, nota 16 ad art. 405 CO). La dottrina ritiene che il rapporto di mandato prosegue anche nel caso in cui subentri un consenso in merito tra gli eredi del mandante e il mandatario, consenso che può esprimersi pure in forma tacita o per atti concludenti (Weber , Basler Kommentar, Obligationenrecht I, nota 8 e 9 ad art 405 CO).

E. 6.2

Sulla base delle risultanze istruttorie, il Pretore ha ritenuto che i convenuti abbiano accettato la prosecuzione del contratto di mediazione, rispettivamente ratificato a posteriori l'operato dell'attrice. Per quel che attiene i fratelli AP 2 e AP 3 il primo giudice ha rilevato che in data 20 agosto 2008 essi hanno scritto al notaio _____, che li aveva interpellati con lettera dell'8 agosto 2007, confermando il loro consenso alla vendita degli immobile (e di eventuali suppellettili) e chiedendogli l'invio per esame della bozza del contratto di compravendita (doc. I). A giusta ragione il Pretore ne ha desunto il subingresso dei due fratelli nel contratto di mediazione. Tale scritto costituisce, infatti, una manifestazione di consenso al proseguimento del contratto e nel contempo di ratifica dell'operato dell'attrice. In relazione alla vedova AP 1, il Pretore è giunto ad analoga conclusione. Egli ha accertato nella sentenza che quest'ultima era informata dell'attività di mediazione svolta dall'attrice ed aveva lasciato che la stessa continuasse ad operare anche dopo la morte del marito. In particolare, risulta che la convenuta AP 1 non ha reagito allo scritto del 10 maggio 2007 con cui l'attrice le ha comunicato di aver trovato due persone interessate all'acquisto dei fondi (doc. D), reazione che sarebbe stato invece legittimo aspettarsi se ella non fosse stata d'accordo con l'agire dell'attrice ed avesse voluto distanziarsene. A scanso di equivoci è utile sottolineare che la ricezione di questo scritto, come pure di quelli indicati qui di seguito, non è stata contestata dai convenuti. Dagli atti emerge inoltre che ella ha intrattenuto contatti sia coi coniugi interessati all'acquisto sia col notaio _____ (al riguardo si rinvia alle testimonianze, audizione in via rogatoriale, della teste P_____

del 21 dicembre 2009 pagg. 2 in fine e 3 e del teste B _____ pagg. 2 e 3 e doc. T), circostanza questa che depone anch'essa a favore della presenza di un accordo da parte della convenuta. Assenso al proseguimento del contratto di mediazione suffragato pure dalla mancata manifestazione di un disaccordo da parte di quest'ultima agli scritti trasmessile dall'attrice. Né lo scritto del 17 luglio 2007 con allegata la dichiarazione da firmare e inoltrare ai coniugi P _____ e B _____ (doc. F e G; in merito alla questione del prezzo di vendita si rinvia al consid. 7.1.), né quello del 23 agosto 2007, con cui l'attrice le ha comunicato l'accordo dei coeredi alla conclusione del contratto (doc. V), e neppure quello del 4 settembre 2007, in cui la mediatrice le ha chiesto di manifestare in modo chiaro le proprie intenzioni (doc. N) hanno suscitato una specifica e immediata reazione di dissenso da parte della convenuta. Solo in data 28 settembre 2007, AP 1, per il tramite dell'avv. H _____, ha preso posizione sostenendo che il contratto di mediazione era venuto meno alla morte del marito ed ha disdetto, a titolo precauzionale, il contratto stesso per il 31 ottobre 2007 (doc. O). Alla luce delle circostanze sopra descritte ed in particolare dell'atteggiamento tenuto da AP 1 nei confronti dell'attrice, se ne deve concludere che ella abbia accettato il proseguimento del mandato di mediazione del 25 ottobre 2006, per poi disdirlo per il 31 ottobre 2007. Il comportamento assunto dai convenuti nei confronti dell'attrice dopo il decesso di A _____ e descritto qui sopra non può lasciare adito a dubbi: essi hanno manifestato, per quanto in tempi e modi diversi, il loro assenso al proseguimento del contratto di mediazione del 25 ottobre 2006. Lo stesso ha pertanto continuato ad esplicitare i suoi affetti e questo sino al 31 ottobre 2007, termine per il quale è stato disdetto. Sostenere ora, come fanno gli appellanti, di non aver mai accettato il proseguimento del mandato, rispettivamente di non aver mai ratificato l'agire dell'attrice rasenta la mala fede. La decisione del Pretore merita anche su questo punto conferma.

E. 7

Gli appellanti sostengono di non aver mai espresso il loro accordo in relazione ad una riduzione del prezzo di vendita originariamente pattuito, da fr. 3'400'000.- a fr. 3'250'000.-. In particolare la convenuta AP 1 sostiene di non essere stata a conoscenza di quanto concordato tra l'attrice, i coniugi interessati all'acquisto e il notaio _____ e di non essere stata al corrente della riduzione di prezzo. A detta dei convenuti ciò sarebbe provato anche dalle dichiarazioni del teste E _____. Essi definiscono inoltre assurde le conclusioni tratte dal Pretore per il mancato svincolo dal segreto professionale del notaio _____ da parte di AP 1.

E. 7.1

Nella sentenza di primo grado il Pretore ha accertato la presenza di sufficienti indizi per ritenere provato che i convenuti sapessero che il prezzo di vendita era fissato in fr. 3'250'000.- e lo avessero accettato. Per quanto attiene ai convenuti AP 2 e AP 3, il primo giudice ha giudicato assolutamente inverosimile che gli stessi non fossero in chiaro, al momento in cui hanno manifestato al notaio _____ il loro accordo alla vendita degli immobili (scritto del 20 agosto 2007 doc. I), su quale sarebbe stato il prezzo di compravendita. Questa considerazione può essere condivisa. È infatti impensabile oltre che contrario al normale andamento delle cose che un proprietario dichiari il proprio assenso alla vendita di un determinato bene - nel caso specifico di immobili di rilevante valore economico - senza essere a conoscenza del prezzo di vendita pattuito. Prezzo che, è utile ricordarlo, costituisce uno degli elementi costitutivi del contratto di compravendita. Non vi

è motivo di credere che una persona possa impegnarsi a concludere una vendita immobiliare senza essere al corrente del prezzo. Pur in assenza di una prova diretta, si può ritenere, sulla base delle considerazioni sopra descritte, che i fratelli P_____ fossero perfettamente a coscienza, ed avessero accettato, il prezzo di vendita di fr. 3'250'000.- in luogo dei fr. 3'400'000.- riportati sul contratto di mediazione. Anche con riferimento a AP 1 il Pretore ha ritenuto che la stessa fosse a conoscenza che il prezzo concordato con gli interessati all'acquisto era di fr. 3'250'000.- e non di fr. 3'400'000.-. Da un canto il primo giudice ha ritenuto poco credibile e contrario all'ordinario andamento delle cose che la mediatrice abbia stabilito con i potenziali acquirenti un prezzo di vendita di fr. 3'250'000.- senza prima discuterne con la convenuta. In effetti, riesce difficile immaginare che l'attrice abbia fatto sottoscrivere ai potenziali clienti un documento di riservazione e abbia fatto loro versare un acconto di fr. 300'000.- sul conto clienti del notaio rogante, senza prima aver prima concordato il nuovo prezzo di compravendita di fr. 3'250'000.- con AP 1. Come accertato dal Pretore, dagli atti risulta inoltre che quest'ultima in data 17 luglio 2007 ha ricevuto dall'attrice uno scritto preconfezionato da firmare e rispedire ai potenziali acquirenti nel quale veniva indicato esplicitamente il prezzo di vendita di fr. 3'250'000.- (doc. F e doc. G in cui figura "Preis von Fr. 3.25 Mio"). Al più tardi in quel momento ella è pertanto venuta a conoscenza del cambiamento di prezzo. Se realmente AP 1 non fosse stata d'accordo con questa riduzione del prezzo di vendita, ci si sarebbe potuti aspettare che ella reagisse contattando l'attrice e lamentandosi per la modifica di questa - certo non secondaria - clausola contrattuale. Ciò non è però avvenuto. La mancata trasmissione di predetto scritto ai potenziali acquirenti non è decisiva e non costituisce prova dell'assenza di accordo. AP 1 era legata contrattualmente all'attrice e in caso di disaccordo è a quest'ultima che avrebbe dovuto manifestare il proprio dissenso. Il 4 settembre 2007, l'attrice le ha inoltre trasmesso copia del documento denominato "Reservation"; neanche in questa occasione ella ha avuto una immediata reazione circa il prezzo di vendita ivi riportato di fr. 3'250'000.-, avendo il suo legale atteso ben 24 giorni per prendere posizione. Quale ulteriore indizio del fatto che AP 1 sapesse del cambiamento di prezzo vi è inoltre l'episodio, menzionato dal Pretore, della telefonata del dicembre 2008 ai potenziali acquirenti nella quale ella ha comunicato la sua disponibilità a vendere, precisando però che ora voleva il prezzo originario di fr. 3'400'000.- ("nunmehr den ursprünglichen Preis, nämlich 3,4 Millionen haben möchte"), così come dichiarato da P_____ (testimonianze della teste P_____ del 21 dicembre 2009 pag. 3). Tutti questi elementi portano a ritenere che AP 1 fosse perfettamente informata della riduzione di prezzo e vi avesse acconsentito, così come correttamente accertato nella sentenza pretorile.

E. 7.2

Nell'atto di appello i convenuti definiscono "assurde" ed "arbitrarie" le deduzioni (nell'appello essi parlano addirittura di "congetture" pag. 5) tratte dal Pretore dal mancato svincolo dal segreto professionale del notaio _____ da parte di AP 1. Con argomentazioni confuse e al limite dell'irricevibilità, essi censurano le considerazioni espresse dal Pretore secondo cui se la versione di AP 1 fosse stata conforme alla realtà, ella nulla avrebbe dovuto temere dalla deposizione in giudizio del notaio. Preliminarmente è indispensabile chiarire la portata di questo fatto ai fini del giudizio; portata che va relativizzata. Contrariamente a quanto sembrano credere i convenuti il mancato svincolo non costituisce un elemento decisivo per accertare se AP 1 era a conoscenza della riduzione del prezzo bensì unicamente un ulteriore indizio - congruente con quelli analizzati sopra - a conferma di questa tesi. Dallo stesso è infatti possibile prescindere. La cronologia dei fatti e

gli indizi che emergono dall'incarto sono sufficientemente chiari per poter considerare come assodato che la mutazione del prezzo è stata concordata con AP 1. Ciò premesso, il ragionamento fatto dal Pretore appare sostenibile e non inficiato da arbitrio.

E. 7.3

Irrilevanti ai fini della vertenza sono le dichiarazioni di E _____, a cui rinviano i convenuti (testimonianza, audizione in via rogatoriale, del 7 dicembre 2009). Il teste si è infatti limitato a riferire quanto confidatogli da AP 1. Ora, senza volersi dilungare sul valore probante di testimonianze che si limitano a riportano quanto asserito da una parte (su questo aspetto per i dettagli cfr. Cocchi/Trezzini , CPC annotato e massimato, nota 1 ad art. 235-237), non si può far a meno di notare che il teste riferisce il contenuto di dichiarazioni fattegli al più presto un anno, rispettivamente 6 mesi, prima dell'audizione (cfr. pag. 3 del verbale citato), ovvero quando il contratto di mediazione era già stato disdetto e la convenuta aveva da tempo ristabilito il prezzo originario di fr. 3'400'000.-.

E. 8

Gli appellanti contestano di dover pagare una provvigione all'attrice per il fatto che il contratto di compravendita non è stato concluso. A detta dei convenuti, l'attrice non avrebbe inoltre adempiuto ai propri obblighi, non avendo trovato un acquirente disposto a versare fr. 3'400'000.- per gli immobili.

E. 8.1

Di regola, premessa necessaria per poter pretendere la mercede di mediazione è la stipulazione del contratto mediato a seguito dell'indicazione o dell'interposizione del mediatore (Ammann , op. cit., n. 1 ad art. 413 CO: "potestative Suspensivbedingung"). In altre parole, è necessario che tra l'attività messa in atto dal mediatore e la conclusione del contratto mediato vi sia un nesso causale psicologico che si ravvisa anche se l'attività del mediatore non sia la causa esclusiva o diretta che ha portato alla conclusione del contratto, bastando anche una causa concorrente o indiretta (art. 413 cpv. 1 CO; Schweiger , op. cit., pag. 81 ss.; Marquis , Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, Losanna 1994, pag. 441 ss.; II CCA 16 dicembre 1994 in re S. SA/ A.M. e II CCA del 2 maggio 2000 in re W.M./A.H.; DTF 72 II 89 e 421; 76 II 382; 84 II 525). Alla condizione del nesso causale è però possibile rinunciare contrattualmente (DTF 97 II 357). Dottrina e giurisprudenza ammettono l'obbligo di remunerazione del mediatore anche se il contratto di mandato è scaduto o è stato revocato, ma a condizione che la conclusione del contratto da parte del mandante sia riconducibile a un'attività svolta dal mediatore quando il contratto ex art. 412 CO era ancora in vigore (DTF 97 II 357; Ammann , op. cit., n. 8 e 10 ad art. 413 CO; Marquis , op. cit., pag. 394). La conclusione del contratto da parte del mandante costituisce una condizione potestativa sospensiva. Il mandante non ha fundamentalmente l'obbligo di concludere il contratto indicatogli dal mediatore. In altre parole egli è libero di portare a termine o meno l'affare segnalatogli, poiché per definizione ogni condizione potestativa dipende dall'arbitrio dell'obligato. Non concludendo il contratto, il mandante non agisce in mala fede (Ammann , op. cit., nota 2 ad art. 413 CP ; sentenza del Tribunale federale 4C.278/2004 del 29 dicembre 2004 consid. 3.2; sentenza II Camera civile del 26 novembre 2008, inc. 12.2007.238 consid. 6). Al riguardo, la dottrina parla di carattere aleatorio del contratto di mediazione. Carattere aleatorio al quale le parti possono porre dei limiti inserendo nel contratto delle così dette garanzie di provvigione ("Provisionsgarantien") o delle clausole di esclusiva ("Ausschliesslichkeitsklauseln"). Gli

art. 412 segg. CO sono di natura dispositiva; le parti possono pertanto derogarvi. Dottrina e giurisprudenza ammettono la validità, di principio, di siffatte clausole, tra cui pure quelle che prevedono il versamento di una provvigione anche nel caso in cui il mandante non abbia proceduto alla conclusione del contratto con il terzo segnalatogli dal mediatore, ammessa comunque la dimostrazione che il mediatore abbia svolto una determinata attività in favore del mandante (sentenza del Tribunale federale 4C.228/2005 del 25 ottobre 2005 consid. 3 e riferimenti ivi citati; Ammann , op. cit, nota 13 ad art. 413 CO; Rayroux , Commentaire Romand CO I, note 9, 38 e 39 ad art. 412 CO).

E. 8.2

Nel caso concreto il contratto di mediazione del 25 ottobre 2006, regola la questione al capitolo "Provision und Spesen" (doc. A). Il punto 2 prevede che la provvigione è dovuta allorché il mandante vende, durante la durata di validità del contratto stesso, l'immobile. A fare stato è l'iscrizione a Registro fondiario del trapasso di proprietà. Al punto 3 si precisa che quando il mandatario fornisce al mandante il nominativo di una persona interessata all'acquisto, ma il mandante, per qualsiasi motivo, non intende più procedere alla vendita o dà la preferenza a altri interessati, l'intera provvigione di mediazione è comunque dovuta.

E. 8.3

Come accennato in precedenza, i convenuti contestano, invero in maniera assai generica, il loro obbligo di versare una provvigione adducendo che non è stato concluso alcun contratto di compravendita. Essi non spiegano però perché, nel caso concreto, la clausola 3 citata sopra non sarebbe applicabile. In particolare essi non sostengono che la stessa, oltretutto redatta in tedesco, loro lingua madre, sarebbe poco chiara o altrimenti viziata. Conformemente ai disposti dottrinali e giurisprudenziali citati, detta clausola è di per sé ammissibile, essendo altresì dimostrato che l'attrice ha svolto la propria opera di mediazione a favore dei convenuti. L'argomentazione secondo cui la mercede non sarebbe dovuta non avendo l'attrice presentato un acquirente disposto a comperare gli immobile al prezzo di fr. 3'400'000.- non può essere seguita. Come esposto dettagliatamente nei considerandi che precedono (cfr. consid. 7.1), i convenuti erano a conoscenza ed hanno accettato la riduzione del prezzo di vendita. La sentenza del Pretore merita pertanto conferma.

E. 9

Da ultimo, gli appellanti ritengono insufficiente la riduzione della provvigione accordata dal Pretore nella sentenza di primo grado, dal 5% del prezzo di vendita indicato nel contratto di mediazione (cfr. doc. A "Provisionen und Spesen, punto 1) al 3,25 %, e chiedono che la stessa venga ulteriormente ridotta.

E. 9.1

Giusta l'art. 417 CO - disposizione a carattere imperativo - se per indicare l'occasione di concludere un contratto individuale di lavoro o una vendita di fondi o per la mediazione di un tale contratto fu stipulata una mercede eccessiva, il giudice può a istanza del debitore ridurla nella giusta misura. Questa norma riveste un carattere eccezionale; essa si propone di tutelare la parte contrattuale più vulnerabile ma anche l'interesse pubblico impedendo la realizzazione di guadagni ingiustificati e suscettibili di ripercuotersi negativamente sul mercato immobiliare (Ammann , op. cit., N. 2 all'art. 417; Rayroux , op. cit., N. 1 all'art. 417). Il mandante può esercitare il diritto conferitogli dall'art. 417 CO mediante una

dichiarazione di volontà espressa o anche tacita. Una riduzione della provvigione in virtù dell'art. 417 CO si giustifica se questa è sproporzionata rispetto alla prestazione del mediatore. Per stabilire se la provvigione è sproporzionata, il carattere aleatorio della mediazione impone di considerare il successo conseguito dal mediatore e non tanto l'attività da lui svolta. Per valutare tale successo il giudice deve in primo luogo fondarsi su criteri oggettivi, in particolare sulle tariffe o l'uso vigenti. Su questa base, il giusto importo può poi essere, se del caso, adattato per tenere conto di criteri soggettivi, quali l'importanza accordata dal mandante al contratto principale, la rapidità della conclusione dell'affare, ecc. (Rayroux , op. cit., N. 8 all'art. 417). Questo Tribunale ha già avuto modo di dichiarare conforme all'uso locale - e fatto notorio per mediatori professionisti - una mercede del 3% (II CCA 1° marzo 2005 inc. n. 12.2004.31 e 3 aprile 2003 inc. n. 12.2002.145; Rep. 1991 460, Rep. 1969 257; sul tema cfr. pure Ammann , op. cit., N. 5 all'art. 417, e DTF 117 II 286 consid. 5b). Del resto, anche la giurisprudenza federale considera come non eccessivo, riferito a mediazioni immobiliari, un tasso del 3% (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.121/2005 del 5 luglio 2005 consid. 4.2.1 e 4.2.2; 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). 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).

E. 9.2

Nella fattispecie, il Pretore ha ritenuto eccessiva la mercede fissata nel contratto di mediazione, corrispondente al 5% del prezzo di vendita, e l'ha ridotta al 3,25 %. Nella sua approfondita e dettagliata valutazione, il primo giudice ha tenuto conto della giurisprudenza federale e cantonale in materia come pure delle tariffe normalmente applicate dalle associazioni di categoria. Egli ha inoltre considerato il tipo di immobile, il suo valore, il fatto che il contratto di mediazione non prevedeva nessun compenso separato a titolo di rimborso spese, la mancata conclusione del contratto - anche se per cause non imputabili all'attrice - e la circostanza che i mandanti, certo non dei profani in materia (cfr. doc. II, comprovante l'attività professionale di A _____), avevano consapevolmente accettato una provvigione del 5%. Alla luce di quanto precede, la provvigione del 3,25% sul prezzo di vendita di fr. 3'250'000.- oltre IVA appare corretta e va confermata. Come rettamente indicato dal Pretore gli interessi sono riconosciuti dall'11 gennaio 2008. Gli appellanti sono responsabili in solito del pagamento del dovuto, aspetto questo non contestato in appello.

E. 10

Ne discende la reiezione dell'appello e la conferma della sentenza impugnata. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di appello, calcolate su un valore litigioso di fr. 113'652.50 seguono la soccombenza dei convenuti (art. 148 CPC-TI), i quali rifonderanno alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili, il tutto con vincolo di solidarietà. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, dichiara e pronuncia: 1. L'appello 16 agosto 2010 di AP 1, AP 2 e AP 3 è respinto . 2 . Gli oneri processuali d'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 5'000.-
b) spese fr. 100.-

totale fr. 5'100.- già anticipati dagli appellanti, rimangono in solido a loro carico, con obbligo di versare in solido alla controparte fr. 3'000.- per ripetibili di appello. 3. Intimazione: - - e, Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente

La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi (art. 74 cpv. 1 LTF); per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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