

## **TI\_GERICHTE 12.2010.24 vom 3. Dezember 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-12-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2010.24](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.24)

FR: TI\_GERICHTE 12.2010.24 du 3 décembre 2010

IT: TI\_GERICHTE 12.2010.24 del 3 dicembre 2010

### **Regeste**

Mediazione - mercede - nesso causale

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il Pretore ha ritenuto nella sentenza impugnata che tra l'attività pubblicitaria messa in atto dalla mediatrice e la conclusione del contratto di compravendita non vi sia stato il nesso causale psicologico necessario, secondo dottrina e giurisprudenza, affinché si giustifichi il pagamento della mercede alla persona che si è interposta come mediatrice. Grazie alla testimonianza dell'acquirente, A \_\_\_\_\_, è infatti emerso che l'occasione di acquisto, così come l'interesse per l'oggetto, risultano essere nati all'infuori di qualsiasi attività di mediazione da parte dell'attrice. Pertanto il primo giudice ha negato a quest'ultima il diritto alla provvigione prevista al punto 2 del contratto (doc. C) e, in conformità al punto 5 dello stesso, le ha concesso la commissione d'intermediazione pari allo 0.5% a titolo di rimborso spese.

#### **E. 2**

L'appellante contesta il giudizio pretorile e ne chiede di conseguenza la riforma in quanto a suo dire esso viola il diritto, presentando un errato apprezzamento delle prove e un'errata applicazione della legge che conducono a un accertamento manifestamente errato dei fatti. L'attrice contesta in particolare la credibilità della testimonianza dell'acquirente, A \_\_\_\_\_, poiché in contrapposizione con quella della teste D \_\_\_\_\_, addetta alla vendita della proprietà presso l'attrice. Secondo l'appellante solo la testimonianza di quest'ultima risulterebbe credibile e corrisponderebbe a verità, in quanto ella non avrebbe alcun interesse, neppure finanziario siccome remunerata ad ore, a mentire. Per quanto precede l'appellante sostiene quindi che il Pretore, basandosi unicamente sulla deposizione di D \_\_\_\_\_, avrebbe dovuto ritenere l'esistenza del nesso causale psicologico, poiché gli acquirenti sarebbero venuti a conoscenza della vendita dell'immobile tramite l'inserzione sul \_\_\_\_\_ fatta pubblicare dall'attrice e si sarebbero rivolti direttamente al venditore con il solo scopo di ridurre il prezzo di compravendita. L'appellante sostiene che, con la propria attività, avrebbe dunque creato le premesse per l'esistenza di un nesso causale tra la volontà di vendita e la volontà di acquisto dell'immobile.

#### **E. 3**

Non è contestato che l'accordo concluso tra le parti il 20 novembre 2007 (doc. C) costituisce un contratto di mediazione ai sensi degli artt. 412 ss. CO. Per mezzo di tale accordo, il convenuto ha conferito mandato all'attrice di indicare l'occasione per concludere un contratto o di interporre per la conclusione di un contratto contro pagamento di una mercede (doc. C, "Il mandante riconosce al mandatario una commissione

d'intermediazione pari al 4% + IVA al 7.6% del prezzo di vendita dell'immobile"). 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. Secondo l'art. 413 CO la provvigione è dovuta unicamente in presenza di due condizioni: la conclusione del negozio principale tra il mandante e un terzo, nonché il nesso causale tra detta conclusione e l'attività del mediatore. Quanto al secondo requisito la dottrina parla di "psychologischer Kausalzusammenhang", per distinguerlo dal concetto comunemente utilizzato nell'ambito della responsabilità da atto illecito. Il procedimento attraverso il quale il singolo viene determinato a compiere un'azione è un fatto puramente soggettivo. Esso non può pertanto essere appurato attraverso "il corso naturale delle cose" e le "esperienze di vita" (Schweiger, *Der Mäklerlohn*, Zurigo 1986, p. 85; Ammann, *Basler Kommentar OR I*, art. 413 nn. 4 ss.; Guhl/Schnyder, *Das Schweizerische Obligationenrecht*, § 50 n. 20). Affinché ci sia nesso causale non è necessario che l'attività del mediatore sia stata l'unico motivo che ha indotto il terzo a contrarre. È sufficiente che l'opera del mandatario sia stata perlomeno una concausa di natura psicologica (DTF 114 II 359; 76 II 378). Ciò può verificarsi in particolare nel caso in cui vengano incaricati più mediatori che agiscono indipendentemente l'uno dall'altro. In tal caso, tuttavia, a ogni mediatore spetterà solo una parte della provvigione concordata, a seconda dell'intensità del nesso causale che lo riguarda (DTF 100 II 367; 72 II 421; Guhl, *op. cit.*, § 50 n. 21). Rimane invece fermo il diritto all'intera provvigione nel caso in cui il mandante porta a termine delle trattative in modo autonomo, ma sulla base dei contatti precedentemente instaurati dal mediatore (DTF 72 II 422; Ammann, *op. cit.*, art. 413 n. 8). La prova del nesso causale spetta al mediatore. Per evitare il rischio della mancata prova, le parti possono inserire nei propri contratti una clausola in base alla quale la provvigione è dovuta indipendentemente dal nesso causale. In tale ipotesi il mediatore deve solo dimostrare di essersi attivato (DTF 100 II 361; Guhl, *op. cit.*, § 50 n. 21). A ogni modo, la giurisprudenza del Tribunale Federale riconosce una presunzione in relazione al nesso di causalità non appena il mandatario abbia posto in essere delle attività idonee ad influenzare in modo determinante il terzo, e a queste sia effettivamente seguita la conclusione del negozio finale (DTF 57 II 193 c. 3; Gautschi, *Berner Kommentar*, *Vorbemerkungen artt. 412-418, d*; Schweiger, *cit.*, p. 84). A fronte di una simile condotta del mediatore, sarà dunque il mandante a dover dimostrare che tali attività non sono state una causa ai sensi dell'art. 413 CO.

#### **E. 4**

La questione fondamentale nella presente fattispecie è dunque appurare se tra la conclusione della compravendita immobiliare e l'attività dell'attrice ci sia stato un rapporto di causalità nel senso precisato precedentemente. Solo in tal caso la pretesa dell'appellante può dirsi fondata in relazione alla provvigione. Dall'istruttoria è emerso che gli acquirenti hanno contattato direttamente il proprietario dell'immobile, questo poiché dalle liste di segnalazione delle persone interessate all'acquisto (doc. 2), fornite dalla mediatrice al convenuto, non risultano i nominativi degli effettivi acquirenti. L'attrice non può pertanto sostenere né di averli segnalati, poiché essi hanno preso contatto diretto con il venditore, né di aver svolto attività che possano averli indotti a concludere l'affare. In effetti la mediatrice avrebbe perlomeno un ruolo marginale nelle trattative tra gli acquirenti finali e il venditore. In effetti la tesi sostenuta dall'attrice secondo la quale gli acquirenti sarebbero venuti a conoscenza della vendita dell'immobile tramite l'inserzione sul \_\_\_\_\_ da lei fatta pubblicare, creando con la propria attività le premesse per l'esistenza di un nesso causale tra

la volontà di vendita e la volontà di acquisto dell'immobile, non è stata dimostrata. Infatti, come rettamente considerato dal Pretore, la teste A \_\_\_\_\_, una degli acquirenti, ha confermato che l'occasione di acquisto, così come l'interesse per l'oggetto, risultano essere nati all'infuori di qualsiasi attività di mediazione da parte dell'attrice ( "Tramite conoscenti, ora non saprei esattamente indicare chi, ero venuta a conoscenza del fatto che la casa del convenuto era stata messa in vendita. Ho quindi cercato il suo numero telefonico e una sera l'ho chiamato chiedendo se corrispondeva al vero che l'immobile fosse in vendita, domanda a cui lui ha risposto affermativamente e quindi di poter visitare la casa. Non abbiamo avuto nessun contatto con l'attrice né con una certa signora \_\_\_\_\_. Escludo inoltre di aver preso conoscenza della vendita tramite il giornale.", cfr. verbale di udienza 8 luglio 2009, pag. 4). L'attrice tenta di confutare la testimonianza dell'acquirente, a suo dire falsa, con la testimonianza della propria dipendente D \_\_\_\_\_, la quale ha riferito che il convenuto l'avrebbe informata telefonicamente avvertendola di aver trovato degli acquirenti, i quali si sarebbero presentati alla visita dell'immobile con l'inserzione pubblicitaria del \_\_\_\_\_ pubblicata dall'attrice e avrebbero inoltre espressamente richiesto di "bypassare" l'agenzia (verbale di udienza 8 luglio 2009, pag. 2). Tuttavia, in merito alle informazioni fornite da D \_\_\_\_\_ si rileva che esse non sono probanti, poiché la testimone (verbale 8 luglio 2009, pag. 2) si limita a riportare dichiarazioni rilasciate da una parte su un determinato fatto, senza aver avuto una percezione personale del fatto, dal che l'irrilevanza della sua testimonianza ( Cocchi/Trezzini , CPC-TI ad art. 237 m. 1 e n. 738). Ne discende che, non essendo stata dimostrata l'esistenza di un nesso causale psicologico tra l'attività dell'attrice e la vendita della proprietà, la provvigione di cui al punto 2 del contratto non è dovuta.

#### **E. 5**

Vi è di più. Anche se gli acquirenti fossero effettivamente venuti a conoscenza della vendita dell'immobile tramite l'inserzione fatta pubblicare dall'attrice, ciò che non è stato dimostrato, il nesso causale non sarebbe comunque dato e addirittura neppure l'attività di segnalazione sarebbe provata. Una pubblicità non mirata pubblicata su un quotidiano, com'è il caso in concreto, è solo un mezzo che permette al mediatore di ottenere contatti con potenziali acquirenti da poi segnalare al mandante, ciò che non ha avuto luogo con gli effettivi acquirenti, i quali si sono rivolti direttamente al proprietario. Nella concreta fattispecie il contratto di mediazione concluso tra le parti (doc. C) non prevede alcun diritto alla provvigione per la semplice attività di mediazione senza nesso causale con la conclusione del contratto finale, perciò l'attività del mediatore deve rivestire una certa rilevanza nell'ambito del processo decisionale degli acquirenti o perlomeno egli deve dimostrare di essere stato il primo ad indicare l'interesse all'acquisto della persona che in seguito ha concluso il contratto di compravendita e che proprio grazie a questa indicazione le parti sono entrate in relazione e hanno concluso l'affare ( Marquis , Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, Losanna 1994, pagg. 437-443). L'attività di pubblicizzare un immobile in vendita su un quotidiano non è da considerare come un'attività da mediatrice causale per la conclusione della compravendita, poiché non prova un legame psicologico tra gli sforzi del mediatore e la decisione finale dell'acquirente, con cui in concreto non vi sono stati contatti. A maggior ragione in questo caso, poiché il contratto prevede espressamente la vendita diretta da parte del proprietario con la relativa commissione d'intermediazione dello 0.5% dovuta a titolo di rimborso spese (doc. C, ad 5). Tra le spese sostenute si possono palesemente includere pure le spese pubblicitarie. Si può dunque concludere che la commissione prevista al punto 2 non è dovuta in quanto la mediatrice non ha esercitato alcuna attività di mediazione che favorisse la conclusione del

contratto.

## E. 6

Per quanto precede, la sentenza impugnata resiste alle critiche e l'appello 1° febbraio 2010 deve essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di appello seguono la soccombenza dell'appellante (art. 148 CPC). Per questi motivi, richiamati gli art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, dichiara e pronuncia: 1. L'appello 1° febbraio 2010 di AP 1 è respinto. 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'100.- b) spese fr. 100.- Totale fr. 1'200.- già anticipate dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere a controparte fr. 2'000.- di ripetibili di appello. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile 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. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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