

# **BGer 4A\_183/2021 vom 21. Oktober 2022**

Bundesgericht, 2022-10-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_183\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_183_2021)

FR: TF 4A\_183/2021 du 21 octobre 2022

IT: TF 4A\_183/2021 del 21 ottobre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'impugnativa è stata presentata da una parte soccombente in sede cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ). Essa è tempestiva ( art. 100 cpv. 1 LTF ) ed è diretta contro una sentenza finale ( art. 90 LTF ) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza ( art. 75 LTF ) in una causa civile ( art. 72 cpv. 1 LTF ) che raggiunge il valore litigioso richiesto ( art. 74 cpv. 1 lett. b LTF ). Di conseguenza, è di principio ammissibile e va esaminata quale ricorso ordinario in materia civile.

### **E. 2.1**

Con il ricorso in materia civile si può far valere la violazione del diritto federale ( art. 95 lett. a LTF ), che include i diritti costituzionali dei cittadini ( DTF 133 III 446 consid. 3.1).

Chi ricorre deve spiegare, in modo conciso ma confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima lede il diritto ( art. 42 cpv. 2 LTF ; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Le esigenze di motivazione sono inoltre più severe quando è lamentata la violazione di diritti fondamentali, perché il Tribunale federale esamina tale aspetto solo se l'insorgente ha motivato la censura con precisione ( art. 106 cpv. 2 LTF ); critiche appellatorie non sono ammesse ( DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4).

### **E. 2.2**

Per quanto riguarda i fatti, il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti che sono stati svolti dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ). A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura davanti all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali ( DTF 140 III 16 consid. 1.3.1).

Il Tribunale federale può rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'istanza precedente se è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF ( art. 105 cpv. 2 LTF ). In questo ambito, "manifestamente inesatto" significa "arbitrario" ( DTF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Di conseguenza, la parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo chiaro, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF ( DTF 140 III 264 consid. 2.3; 140 III 16 consid. 1.3.1). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate ( DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni che si riferiscono a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione ( DTF 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere

determinante per l'esito del procedimento ( art. 97 cpv. 1 LTF ), ciò che compete a chi ricorre sostanziare.

### **E. 2.3**

La presente impugnativa, inoltrata contro la sentenza del 22 febbraio 2021 del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, rispetta i requisiti di motivazione esposti solo parzialmente.

Nella misura in cui li disattende, sfugge pertanto a un esame di merito da parte del Tribunale federale.

### **E. 3**

Come rammentato, chiamata ad esprimersi sulla fattispecie, la Corte cantonale ha confermato la pronuncia di prima istanza.

#### **E. 3.1**

Nella sua sentenza, ha infatti rilevato che la conclusione del Pretore, secondo cui fra le parti era venuto in essere un contratto di mediazione finalizzato all'acquisto del fondo xxx RFD del Comune di X. \_\_\_\_\_ a un prezzo più vantaggioso rispetto a quello che il convenuto supponeva essere il prezzo di vendita - sfruttando un "canale alternativo" a quello previsto, in cambio di una provvigione pari al 2 % del prezzo -, doveva essere condivisa.

Confermati sia l'esistenza di un contratto di mediazione che l'ammontare della provvigione pattuita, ha quindi respinto anche le critiche con le quali il convenuto contestava un diritto alla remunerazione (sostenendo: da un lato, che l'attrice non aveva svolto nessuna prestazione atta a favorire il buon esito delle trattative; d'altro lato, che il fondo non era stato acquistato dal convenuto, bensì da terze persone).

#### **E. 3.2**

Davanti al Tribunale federale, il ricorrente considera invece che il giudizio impugnato sia - a vario titolo - lesivo del diritto federale.

In particolare, ritiene che la sentenza di appello violi: (a) gli art. 1 e 2 CO , in quanto ammette, in contrasto con gli atti di causa, che tra le parti sia intervenuta una manifestazione concordante di volontà contrattuale; (b) l' art. 412 CO , in quanto ritiene, in contrasto con gli atti di causa, che tra le parti sia stato pattuito un contratto di mediazione; (c) l' art. 413 CO , in quanto ammette, in contrasto con gli atti di causa e le allegazioni dell'attrice, che la presunta mediatrice B. \_\_\_\_\_ SA ha diritto alla mercede, in ragione del fatto che la sua attività è stata causale nella conclusione del negozio; (d) l'art. 8 CCS, in quanto rileva, in contrasto con le risultanze di causa, che l'attrice ha provato le sue allegazioni circa la conclusione di un contratto di mediazione. In via preliminare, l'insorgente critica inoltre l'accertamento dei fatti svolto dall'istanza inferiore, definendolo manifestamente inesatto e invocando una sua correzione, che ritiene "determinante" per l'esito del procedimento.

#### **E. 4.1**

In una lunga parte "in fatto", contenuta nel p.to VII dell'impugnativa e composta di più capitoli (A. "preliminarmente", B. "accertamento arbitrario dei fatti - ruoli effettivi dei protagonisti", C. "le testimonianze: semplici indizi", D. "gli accertamenti errati del Tribunale d'appello", E. "arbitrio da parte del Tribunale d'appello", F. "i fatti veri secondo atti e risultanze istruttorie"), il ricorrente manifesta l'intenzione di volere porre delle basi fattuali diverse da quelle che emergono dal giudizio impugnato, per poi procedere a una

nuova sussunzione "in diritto".

Come indicato in risposta, il modo di procedere da lui adottato nel p.to VII del ricorso non è però atto a rimettere in discussione il querelato giudizio, permettendo di discostarsi sul piano dei fatti da quanto risulta dallo stesso ( art. 105 cpv. 2 LTF ; precedente consid. 2.2).

#### **E. 4.2**

In effetti, nella parte "in fatto" del proprio ricorso, l'insorgente si limita in sostanza a presentare una personale lettura di quanto sarebbe accaduto, quindi a contrapporla a quella della Corte cantonale.

Questo però non basta, perché l'arbitrio nell'accertamento dei fatti e/o nell'apprezzamento delle prove è dato solo se l'istanza inferiore non ha manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, ha ommesso di considerare un mezzo di prova pertinente senza un serio motivo, oppure se, sulla base dei fatti raccolti, ha tratto deduzioni insostenibili, e tutto ciò va dimostrato con un'argomentazione qualificata (al riguardo, cfr. il precedente consid. 2.2).

#### **E. 4.3**

In merito all'accertamento che l'attrice, tramite C.\_\_\_\_\_, si era offerta di far acquistare al convenuto la proprietà in discussione ad un prezzo inferiore attraverso un "canale alternativo" (giudizio impugnato, consid. 3.2), all'accertamento della pattuizione di una provvigione del 2 % (giudizio impugnato, consid. 3.3), così come all'accertamento del ruolo avuto dall'attrice nel passaggio di proprietà (giudizio impugnato, consid. 4.2 segg.), va in parallelo considerato che la Corte cantonale si è espressa sulle critiche del ricorrente attraverso una doppia motivazione, mentre egli si limita a contestarne una soltanto.

In effetti, riguardo ai tre temi indicati, i Giudici ticinesi hanno sempre constatato (in via principale) che le censure formulate in appello erano irricevibili, poiché lesive dell' art. 311 cpv. 1 CPC , e (in via subordinata) che esse erano infondate, ma in questa sede vengono sollevate critiche solo in merito alle argomentazioni subordinate, ciò che non basta poiché, in presenza di motivazioni indipendenti, la contrarietà al diritto va sostanziata in relazione ad ognuna di esse ( DTF 142 III 364 consid. 4.2; 138 I 97 consid. 4.1.4). Anche per questo motivo, oltre che per l'assenza della dimostrazione della violazione del divieto d'arbitrio (precedente consid. 4.2), le censure esposte nella parte "in fatto" sono di conseguenza destinate all'insuccesso. Detto delle critiche nella parte "in fatto", occorre ora esaminare quelle nella parte "in diritto".

#### **E. 5.1**

Nella parte "in diritto", contenuta nel p.to VIII dell'impugnativa, il ricorrente rileva innanzitutto che la Corte cantonale ha richiamato i principi legali attinenti al contratto di mediazione in maniera corretta.

Detto ciò, osserva però che "nel forzare la sussunzione dei fatti di causa ai principi legali che precedono, il Tribunale d'Appello ha configurato una rappresentazione dei fatti stessi la quale non trova riscontro nelle risultanze di causa, le quali, anzi, la contraddicono (N. 3.2. Sentenza), come esposto dettagliatamente supra sub "IN FATTO")".

#### **E. 5.2**

Di nuovo a torto, tuttavia. Come risulta dai considerandi 3.2 e 4.1 del presente giudizio, le censure relative alla "sussunzione" delle norme del CO richiamate nell'impugnativa (art. 1,

2, 412 e 413 CO) vengono infatti formulate partendo dal presupposto che i fatti determinanti siano quelli indicati dal ricorrente medesimo, mentre così non è perché nel capitolo "in fatto" dell'impugnativa le condizioni per discostarsi dagli accertamenti svolti dai Giudici ticinesi non sono state dimostrate (precedente consid. 4) e determinanti restano quindi solo gli accertamenti che risultano dalla querelata sentenza ( art. 105 cpv. 1 LTF ).

D'altro canto, una qualificata critica all'accertamento dei fatti rispettivamente all'apprezzamento delle prove - conforme a quanto indicato nel precedente considerando 2.2 e tale da permettere al Tribunale federale di discostarsi da quanto risulta dalla sentenza impugnata ( art. 105 cpv. 2 LTF ) - non viene formulata nemmeno nel capitolo "in diritto".

Anche in tale sede - in particolare, in merito al tema del prezzo minimo richiesto dalla venditrice, in merito agli elementi di fatto per ammettere il nesso di causalità tra l'intervento dell'attrice e l'aggiudicazione dell'immobile, nonché in merito alla pattuizione di una provvigione e al suo ammontare e, più in generale, ai fatti che hanno portato la Corte cantonale a considerare dato un accordo sugli

essentialia negotii - l'insorgente si limita infatti a presentare una lettura della fattispecie, senz'altro molto dettagliata ma che resta del tutto personale, di modo che la prova di una violazione dell' art. 9 Cost. , che sancisce il divieto d'arbitrio, non viene nuovamente fornita.

### **E. 5.3**

Infine, all'insorgente non può giovare neppure il richiamo all' art. 8 CC , accompagnato dalla denuncia secondo cui l'attrice avrebbe "fallito nell'onere della prova".

Di nuovo, la censura presuppone difatti l'accertamento di una situazione diversa di quella su cui si è basata la Corte cantonale, mentre le condizioni per discostarsi dai fatti contenuti nel giudizio impugnato non sono qui date (sentenze 4A\_521/2020 del 26 aprile 2022 consid. 6.3; 4A\_108/2019 del 22 gennaio 2020 consid. 2.6; 4A\_164/2017 del 30 novembre 2017 consid. 4.1). D'altra parte, va rammentato che l' art. 8 CC non dice nulla su come le prove vadano valutate ( DTF 137 III 226 consid. 4.3; 4A\_311/2020 del 17 maggio 2022 consid. 4.6).

### **E. 6**

Per quanto precede, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso va respinto, poiché infondato. Il ricorrente deve prendersi carico delle spese giudiziarie della procedura federale e delle ripetibili dell'opponente (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

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