

BGer 4A_215/2023 vom 4. Oktober 2023

Bundesgericht, 2023-10-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_215_2023

FR: TF 4A_215/2023 du 4 octobre 2023

IT: TF 4A_215/2023 del 4 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

Il ricorso in materia civile è presentato tempestivamente (combinati art. 46 cpv. 1 lett. a e 100 cpv. 1 LTF) da una parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF) ed è volto 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) con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 74 cpv. 1 LTF lett. b LTF). Sotto questo profilo il ricorso è ammissibile.

E. 2.1

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (DTF 140 III 86 consid. 2). Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Un ricorso non sufficientemente motivato è inammissibile (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata e spiegare in cosa consista la violazione del diritto. Egli non può limitarsi a ribadire le posizioni giuridiche assunte durante la procedura cantonale, ma deve criticare i considerandi del giudizio attaccato che ritiene lesivi del diritto (sentenza 4A_273/2012 del 30 ottobre 2012 consid. 2.1, non pubblicato in DTF 138 III 620).

Secondo il principio dell'esaurimento delle vie di ricorso, è possibile ricorrere solo contro le decisioni di un'autorità cantonale di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 LTF), il che significa che i rimedi giuridici cantonali non devono essere stati utilizzati solo formalmente, ma anche esauriti materialmente (DTF 143 III 290 consid. 1.1).

E. 2.2

Il ricorrente rimprovera al Pretore di aver apprezzato in modo arbitrario le prove concernenti la pretesa violazione del dovere di fedeltà da parte dell'opponente per non avergli segnalato l'interesse per l'acquisto del suo immobile manifestato da altri due potenziali acquirenti, e biasima la Corte di appello di non essersi chinata su tale questione. Orbene, nella misura in cui sono dirette contro il giudizio del primo giudice, le predette censure sono inammissibili, poiché non sono rivolte contro una decisione di un'autorità cantonale di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 LTF). Quanto al rimprovero alla Corte cantonale di non aver speso una parola su tale questione, il rimedio è infruttuoso, poiché il ricorrente nemmeno pretende, con un preciso riferimento agli atti, di avere già fatto valere innanzi all'istanza precedente nei modi e nelle forme previste dalla procedura tale doglianza, la quale è perciò improponibile davanti a questo tribunale.

E. 3.1

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi 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, con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1, con rinvii). 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 relative a una fattispecie che si scosta da quella accertata, non possono essere considerate (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).

E. 3.2

Nella parte introduttiva del suo gravame il ricorrente descrive liberamente i fatti di causa e quelli processuali, prima di riassumere le ragioni del suo ricorso. Nella misura in cui non sostiene, né evidenzia che i fatti accertati dalla Corte di appello siano arbitrari, non si terrà conto di tale esposto.

E. 4

Relativamente alle condizioni di vendita, la Corte di appello ha considerato irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 CPC) la censura di errato apprezzamento delle prove, poiché l'appellante ha opposto solo una propria interpretazione soggettiva della dichiarazione del teste C._____. Inoltre, essa ha biasimato l'attore per non aver criticato gli accertamenti del Pretore concernenti la conclusione del contratto di mediazione senza le condizioni di vendita da lui volute, dopo essersi confrontato con il proprio avvocato. L'appellante, ha proseguito, non aveva neanche contestato di aver motivato la rinuncia a vendere la sua proprietà agli acquirenti procurati dalla convenuta, adducendo altre circostanze e non il mancato adempimento delle condizioni di vendita allegate in causa. Per tacere che, benché C._____ si sia contraddetto nella sua deposizione, per il Pretore quell'atto istruttorio non permetteva ancora di provare le tesi ricorsuali.

Riguardo alla necessità di ricevere anticipatamente la somma di fr. 45'000.-- per riscattare una cartella ipotecaria detenuta in garanzia dalla moglie dell'appellante, i giudici cantonali hanno reputato carente di motivazione il rimedio giuridico (art. 311 CPC) e soggiunto che dalle dichiarazioni dei testi non si poteva dedurre che il versamento di quell'importo sarebbe dovuto avvenire " dopo la firma del rogito ma prima del versamento del saldo ".

L'appellante, poi, aveva sottoscritto l'accordo di mediazione immobiliare, che non prevedeva il pagamento anticipato di quell'importo, dopo aver consultato il proprio

avvocato.

E. 5.1

Secondo il ricorrente i giudici cantonali avrebbero accertato in modo arbitrario i fatti concernenti le condizioni di vendita da lui poste e non rispettate. A tal fine si avvale di stralci del suo interrogatorio relativi ai contatti con D. _____ e con C. _____, dipendente dell'opponente, il quale avrebbe in sostanza ammesso le condizioni di vendita da lui poste, le quali non sarebbero mai state abbandonate né superate con la firma della riservazione. In particolare asserisce di aver motivato la sua rinuncia a vendere l'immobile a causa dell'impossibilità di liberare l'appartamento e di consegnarlo con le chiavi entro il 12 ottobre 2019.

L'insorgente afferma quindi di aver espresso prima della firma della riservazione e solo dopo un consulto con il suo legale la condizione da lui posta per la vendita dell'immobile avente quale oggetto il versamento anticipato di fr. 45'000.--; fatti, questi, che anche D. _____ e il di lei marito avrebbero confermato, e che risulterebbero da una sua mail del 10 settembre 2019 al notaio e al potenziale acquirente (doc. O).

E. 5.2

Con le predette argomentazioni, il ricorrente si limita invero a censurare le considerazioni di merito della sentenza impugnata, facendo astrazione di quelle fondate sul diritto procedurale. Invano, infatti, si cercherebbe nel rimedio una critica sufficientemente motivata diretta contro i considerandi del giudizio impugnato, con cui i giudici ticinesi hanno giudicato l'appello irricevibile per la sua carente motivazione: in concreto, infatti, il ricorrente non indica nemmeno quali sue critiche di appello sarebbero state da considerare ammissibili contro il giudizio pretorile. Ora, quando, come in concreto, una sentenza si fonda su due motivazioni alternative e indipendenti il ricorrente deve confrontarsi, pena l'inammissibilità, con entrambe, poiché il ricorso può unicamente essere accolto se risultano fondate le critiche volte contro tutte le motivazioni (DTF 142 III 364 consid. 2.4; 138 III 728 consid. 3.4; 133 IV 119 consid. 6.3). Infatti, se una sola di esse reggesse, le contestazioni dell'altra si ridurrebbero a semplici inammissibili critiche dei motivi della decisione dell'autorità inferiore. Per tale ragione, il gravame si avvera d'acchito inammissibile.

E. 5.3

Anche a volerle trattare, le critiche ricorsuali sono infruttuose.

E. 5.3.1

L'insorgente sostiene di aver dichiarato durante il suo interrogatorio di aver informato D. _____ del problema legato alla cartella ipotecaria a nome della moglie e del bisogno di conferire con il proprio avvocato, da cui aveva poi ricevuto il nullaosta a firmare il mandato di vendita e mediazione, e di aver detto ad C. _____, dipendente dell'opponente, di necessitare di 30 giorni dalla ricezione del prezzo di compravendita per liberare l'appartamento e di fr. 45'000.--, anticipati, per avere la cartella ipotecaria dalla moglie. Egli aggiunge che per finire C. _____ avrebbe ammesso che la questione della cartella ipotecaria sarebbe emersa dopo la firma della riservazione. Secondo il ricorrente, poi, le condizioni di vendita da lui pretese non sarebbero state abbandonate o superate con la firma della riservazione, anzi: il marito di D. _____ le avrebbe in pratica confermate e nemmeno il contratto di compravendita immobiliare allestito dal notaio prevedeva qualcosa

al riguardo. Egli asserisce altresì di aver motivato la sua rinuncia a vendere l'immobile a causa dell'impossibilità di liberare il suo appartamento e di consegnarlo con le chiavi entro il 12 ottobre 2019, e sottolinea che, prima della firma della riservazione, C._____ avrebbe confermato la condizione da lui posta per la vendita dell'immobile (versamento anticipato di fr. 45'000.--), che non sarebbe mai stata abbandonata. Anche D._____ e il di lei marito avrebbero confermato tali circostanze, che emergerebbero pure da una mail inviata dal ricorrente il 2 settembre 2019 al notaio.

Così argomentando, il ricorrente si propone di completare la fattispecie accertata dai giudici cantonali, facendo valere le sue affermazioni e talune del marito di D._____, senza però 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 (cfr. sopra, consid. 3.1). Tali allegazioni non possono perciò essere considerate, talché il rimedio si avvera irricevibile.

E. 5.3.2

Secondo il ricorrente C._____, dopo aver negato le condizioni particolari di vendita poste dal ricorrente, dopo aver affermato che per la restituzione della cartella ipotecaria il ricorrente gli avrebbe riferito di aver trovato una soluzione con la sua cassa pensione, e dopo aver asserito di non ricordare una discussione con il ricorrente sulla necessità di restare nell'appartamento altri trenta giorni dall'incasso del saldo della compravendita, avrebbe ammesso che lui gli avrebbe manifestato il bisogno di disporre di una trentina di giorni dal pagamento del saldo per liberare il suo alloggio.

Simili affermazioni, nondimeno, non provano ancora la conclusione di un accordo sul riconoscimento di una mercede quale mediatore solo alla condizione pretesa dal ricorrente, poiché non documentano un'accettazione dell'opponente a subordinare il diritto alla mercede alla segnalazione di un acquirente pronto a non occupare l'appartamento per trenta giorni dal pagamento del saldo del prezzo di compravendita.

E. 5.3.3

Che nella sua mail del 10 settembre 2019 al notaio e alla potenziale acquirente (doc. O) il ricorrente abbia accennato sia alle sue difficoltà a consegnare l'appartamento e le chiavi entro il termine indicato nella bozza di contratto di compravendita (12 ottobre 2019), sia alla problematica della cartella ipotecaria con la ex moglie, è possibile. Con tali allegazioni, però, comprova solo di aver riferito ai due interlocutori l'impossibilità a consegnare l'appartamento nei termini indicati nella bozza di contratto elaborata dal notaio e di averli informati delle resistenze e delle ulteriori pretese fatte valere dalla sua ex moglie. Egli, infatti, non prova di aver pattuito con l'opponente una mercede per l'attività di mediatore condizionata da un lato alla segnalazione di un acquirente pronto a non occupare l'appartamento per trenta giorni dal pagamento del saldo del prezzo di compravendita e dall'altro al versamento anticipato di fr. 45'000.-- da parte del o dei potenziali acquirenti per riscattare la cartella ipotecaria detenuta dalla sua ex consorte. In verità, pur essendosi confrontato con il suo legale, il ricorrente ha sottoscritto un mandato di vendita e di mediazione immobiliare privo delle condizioni da lui pretese e, come rilevato dai giudici ticinesi, non vi è alcuna prova a conferma d'una modifica di quell'accordo scritto siglato con l'opponente nel senso da lui preteso. Ciò premesso, il ricorso è da respingere.

E. 6

Da quanto precede, segue che il gravame, in quanto ammissibile, si palesa infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF), mentre non si giustifica assegnare ripetibili all'opponente, che, non essendosi determinato sul ricorso, non è incorso in spese per la procedura innanzi al Tribunale federale.

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