

# BGer 4A 454/2017 vom 13. Februar 2018

Bundesgericht, 2018-02-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_454\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_454_2017)

FR: TF 4A 454/2017 du 13 février 2018

IT: TF 4A 454/2017 del 13 febbraio 2018

## Regeste

mediazione immobiliare | Diritto contrattuale

## Erwägungen

### E. 1

Il ricorso in materia civile, presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ), tempestivo (art. 46 cpv. 1 lett. b e 100 cpv. 1 LTF) e 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 lett. b LTF ), è ammissibile.

### E. 2

Nella sua prima sentenza la Corte di appello aveva respinto la petizione ritenendo che vi fosse stato un rapporto di doppia mediazione, che comportava per il mediatore la perdita di qualsiasi diritto alla provvigione ( art. 415 CO ). Aveva tuttavia fondato tale conclusione su fatti che la convenuta non aveva allegato, dedotti da un documento prodotto per altri fini dall'attrice. Il Tribunale federale aveva stabilito che, così facendo, l'autorità cantonale aveva leso gli art. 55 cpv. 1 e 221 cpv. 1 lett. d CPC, in forza dei quali nel processo retto dal principio dispositivo le parti devono allegare i fatti su cui poggiano le loro domande e il giudice deve attenersi a tali fatti. Queste considerazioni della sentenza federale sono pubblicate in DTF 142 III 462 . Il Tribunale di appello aveva considerato "abbondanzialmente " anche l'ipotesi in cui il contratto di mediazione fosse stato valido, affrontando quindi l'esame di merito del diritto alla provvigione. Nella sentenza del 6 giugno 2016 il Tribunale federale aveva però constatato che i giudici ticinesi non avevano chiarito sotto quale delle varianti del contratto di mediazione ammesse dall' art. 412 CO fossero suscettibili gli accordi intercorsi tra C.\_\_\_\_\_ e la convenuta e, di conseguenza, quali prestazioni incombessero al mediatore. La causa era perciò stata ritornata all'autorità cantonale affinché qualificasse il rapporto giuridico, determinasse le prestazioni che davano al mediatore il diritto alla provvigione e accertasse i fatti rilevanti ai fini della determinazione del nesso causale (sentenza 4A\_456/2015 del 6 giugno 2016 consid. 5 e 6, non pubblicati nella DTF 142 III 462 ).

### E. 3

La ricorrente rimprovera alla Corte d'appello di non avere seguito le istruzioni vincolanti del Tribunale federale. In primo luogo per non avere qualificato in modo autonomo il contratto, constatando semplicemente che le parti non avevano contestato le considerazioni svolte a tale riguardo dal Pretore.

### E. 3.1

Il Tribunale di appello ha recepito la qualificazione del Pretore. La Corte cantonale non si è però limitata a rinviare alla sentenza di primo grado, come avrebbe invero potuto; ha ripreso, nella sentenza impugnata, sia i fatti considerati dal primo giudice sia le sue valutazioni giuridiche. Ha ricordato che il Pretore aveva stabilito che il rapporto di mediazione era proseguito anche dopo la scadenza del 15 giugno 2009, ma senza il vincolo d'esclusiva, in una forma intermedia tra la mediazione per indicazione e la mediazione per interposizione. La Corte cantonale ha precisato che in esecuzione di questo contratto il cosiddetto Zuführungsmäkler " non si limita a indicare il potenziale acquirente, bensì pone il terzo in relazione con il mandante, al fine di concludere il contratto principale senza però interporre tra loro ". La sentenza impugnata osserva anche che il Pretore era giunto a tale conclusione in considerazione del fatto che " si trattava di una grande compagnia di assicurazioni svizzera, il cui già CEO era di madrelingua tedesca e risiedeva a Basilea, mentre gli stabili da vendere erano a Lugano " e che la presenza del mediatore agli incontri avrebbe potuto rendersi necessaria qualora l'acquirente, com'è stato il caso, non parlasse tedesco.

### **E. 3.2**

Dal momento che nessuna delle parti aveva mosso contestazioni, non v'era motivo di indagare oltre sulla natura del contratto. Su questo punto le censure paiono d'altronde fini a sé stesse. Neppure davanti al Tribunale federale la ricorrente mette in dubbio che C.\_\_\_\_\_ e la convenuta fossero legati da un contratto di mediazione di tipo intermedio, né propone qualificazioni alternative; anzi, conferma anch'essa che C.\_\_\_\_\_ " doveva unicamente segnalare la presenza di un interessato e se del caso metterlo in contatto con la B.\_\_\_\_\_SA". La censura di mancata qualificazione del contratto è pertanto infondata.

### **E. 4**

A mente della ricorrente i giudici ticinesi non avrebbero nemmeno accertato gli obblighi assunti contrattualmente dal mediatore né i fatti rilevanti per la determinazione del nesso causale, disattendendo ancora le istruzioni del Tribunale federale. S'è detto poc'anzi che per la Corte d'appello -eanche per la ricorrente - il mediatore doveva indicare al mandante il potenziale acquirente e metterli in relazione tra di loro per la conclusione dell'affare. Posta questa premessa, l'autorità cantonale ha condiviso l'accertamento del Pretore secondo cui " C.\_\_\_\_\_ e/o D.\_\_\_\_\_ non hanno partecipato alla negoziazione e finalizzazione del negozio con E.\_\_\_\_\_ " e ha accertato a sua volta che " al momento in cui C.\_\_\_\_\_ e D.\_\_\_\_\_ si sono attivati con B.\_\_\_\_\_ per segnalare l'interesse di E.\_\_\_\_\_, ciò era già stato fatto da F.\_\_\_\_\_, sicché in quest'ultima fase risalente all'estate del 2010 l'agire dei primi non è stato causale per la conclusione del contratto con E.\_\_\_\_\_ ". Essa ha anche constatato che F.\_\_\_\_\_ non aveva avuto il ruolo di semplice traduttore, come pretendeva l'attrice, perché era stato lui a mettere in contatto E.\_\_\_\_\_, su sua richiesta, con il CEO della convenuta G.\_\_\_\_\_, conosciuto nell'ambito di un'altra operazione immobiliare. A tale riguardo il Tribunale di appello ha precisato d'un canto che F.\_\_\_\_\_ aveva scritto a G.\_\_\_\_\_ per telefax già il 27 luglio 2010, presentandogli l'offerta di E.\_\_\_\_\_ e chiedendogli di fissare un incontro, mentre i contatti con lo studio D.\_\_\_\_\_ e con C.\_\_\_\_\_ erano avvenuti rispettivamente il 13 e 25 agosto 2010; dall'altro che l'attrice non aveva indicato nessuna prova che dimostrasse che l'incontro del 25 agosto 2010 sarebbe avvenuto grazie all'intervento di C.\_\_\_\_\_ o D.\_\_\_\_\_. Di fronte a un'argomentazione del genere è incomprensibile come la ricorrente possa affermare che la Corte d'appello non abbia accertato quali fossero gli obblighi contrattuali del

mandante e i fatti determinanti per valutare il nesso causale. In realtà ciò che la disturba è che gli accertamenti della sentenza impugnata divergono da quelli ch'essa auspicava.

## **E. 5**

Nel seguito del gravame la ricorrente censura in effetti l'apprezzamento dei fatti. Riferendosi all' art. 97 cpv. 1 LTF accenna anche alle regole da rispettare per motivare le contestazioni dei fatti davanti al Tribunale federale. A tale riguardo è necessaria qualche precisazione.

### **E. 5.1**

Chi rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto, ovvero arbitrario ( art. 9 Cost. ), deve rispettare le esigenze rigorose poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF , indicando chiaramente i diritti costituzionali che si pretendono violati e spiegando in cosa consiste la violazione. Non basta opporre il proprio punto di vista alle conclusioni del giudizio impugnato; il Tribunale federale non esamina le critiche di carattere appellatorio. Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile ( DTF 140 III 264 consid. 2.3; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62).

### **E. 5.2**

Secondo la ricorrente la sentenza cantonale è arbitraria laddove accerta che l'attività di mediazione decisiva era stata svolta da F.\_\_\_\_\_ e non da C.\_\_\_\_\_; afferma in particolare che il giudizio "non tiene conto, senza spiegarne i motivi" della deposizione resa sotto giuramento da F.\_\_\_\_\_, che avrebbe escluso categoricamente di avere ricevuto un "mandato di intermediazione per la vendita degli stabili B.\_\_\_\_\_ ". La critica non è fondata. I giudici ticinesi non hanno affatto omesso di considerare la deposizione di E.\_\_\_\_\_; le hanno dedicato un intero considerando (il n. 10), nel quale hanno riportato le dichiarazioni del testimone relative all'attività da lui svolta per stabilire il contatto fi nale con il CEO della convenuta e al suo ruolo in occasione della riunione di Flüelen. È vero che la sentenza non riporta le risposte nelle quali F.\_\_\_\_\_ riferisce di non avere ricevuto mandati (peraltro non in modo così categorico come afferma la ricorrente). Non si tratta tuttavia di un'omissione immotivata e arbitraria. La Corte d'appello - riprendendo anche a tale riguardo le valutazioni del Pretore, il cui giudizio prescindeva espressamente da eventuali rapporti contrattuali intrattenuti da F.\_\_\_\_\_ - ha accertato che l'attività svolta da C.\_\_\_\_\_ e D.\_\_\_\_\_ nell'estate 2010 non era stata causale, poiché, nel momento in cui avevano segnalato alla convenuta l'interesse di E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ li aveva già preceduti.

### **E. 5.3**

La ricorrente asserisce che senza l'attività di intermediazione di C.\_\_\_\_\_ "preliminarmente all'entrata in scena di F.\_\_\_\_\_ " E.\_\_\_\_\_ non avrebbe presentato un'offerta a Paolo Clemente D.\_\_\_\_\_ e non si sarebbe deciso per l'acquisto durante il breve incontro di Flüelen. A suo giudizio "la motivazione impugnata non è accettabile e non tiene in nessun conto delle contrarie risultanze istruttorie". La ricorrente riproduce ampi passaggi della testimonianza di D.\_\_\_\_\_, dalla quale risulterebbe il ruolo decisivo di

C.\_\_\_\_\_, che aveva creato da solo " le premesse per la rapida definizione dell'affare senza più dover affrontare la fase della valutazione dell'immobile, della sua redditività, della sostenibilità dell'acquisto, ecc.". Così motivata questa censura, volta contro l'accertamento dei fatti, non adempie i requisiti dell' art. 106 cpv. 2 LTF (consid. 5.1); è inammissibile. Come detto (consid. 4), i giudici ticinesi hanno rimproverato all'attrice di non avere fornito nessuna prova a sostegno della tesi secondo la quale la riunione del 25 agosto 2010 sarebbe stata organizzata grazie all'intervento di C.\_\_\_\_\_ e D.\_\_\_\_\_, anteriore all'entrata in scena di F.\_\_\_\_\_, e hanno indicato con precisione i documenti sui quali è fondato l'accertamento contrario della sentenza impugnata. La ricorrente vi contrappone semplicemente il proprio punto di vista, in modo appellatorio, senza premurarsi di sostanziare l'arbitrio.

## **E. 6**

La ricorrente ritiene che l'autorità cantonale abbia trascurato il nesso causale psicologico tra l'attività di C.\_\_\_\_\_ e la costituzione del diritto di compera a favore di E.\_\_\_\_\_, allude a una ipotetica ripartizione proporzionale della provvigione con F.\_\_\_\_\_ e asserisce di non capire perché la convenuta non dovrebbe pagarle la provvigione piena.

### **E. 6.1**

L'esistenza del nesso causale attiene ai fatti, a meno che sia in discussione la nozione stessa di causalità (sentenza 6B\_637/2011 del 13 aprile 2012 consid. 5.2; DTF 125 IV 195 consid. 2b); l'onere della prova incombe sul mediatore (DTF131 III 268 consid. 5.1.2 pag. 275). Vista la natura del contratto di mediazione in discussione (cfr. consid. 3), per avere diritto alla provvigione l'attrice doveva provare che il mediatore, oltre ad avere segnalato l'acquirente, lo aveva posto in relazione con la convenuta in vista della firma del contratto di alienazione. Secondo gli accertamenti vincolanti della sentenza cantonale l'attrice non ha fornito questa prova. È per questo motivo, chiaro e rispettoso del diritto federale, che la Corte ticinese non ha condannato la convenuta al pagamento della provvigione piena.

### **E. 6.2**

La Corte cantonale ha fatto suo l'accertamento del Pretore secondo cui C.\_\_\_\_\_ e D.\_\_\_\_\_ avevano creato il contatto iniziale e svolto l'attività d'informazione dell'acquirente, grazie alla quale l'affare era potuto andare in porto rapidamente durante l'incontro del 25 agosto 2010. Per tale attività preliminare il Pretore aveva riconosciuto all'attrice una provvigione di fr. 100'000.--. Le argomentazioni d'appello volte contro l'apprezzamento del Pretore sono state respinte in applicazione degli art. 310 e 311 cpv. 1 CPC per difetto di motivazione. La ricorrente non si confronta con queste argomentazioni; le sue critiche sono vaghe e inammissibili.

## **E. 7**

Ne viene che il ricorso, nella misura in cui è ammissibile, è infondato. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).