

## **TI\_GERICHTE 12.2009.11 vom 8. März 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-03-08, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2009.11](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2009.11)

FR: TI\_GERICHTE 12.2009.11 du 8 mars 2010

IT: TI\_GERICHTE 12.2009.11 del 8 marzo 2010

### **Regeste**

Mediazione immobiliare, mancanza del nesso di causalità tra l'operato del mediatore e la decisione dell'acquirente

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Secondo l'art. 314 CPC, la parte appellata può presentare le proprie osservazioni nel termine di 20 giorni decorrenti dalla notifica dell'appello. Nel caso in questione l'atto d'appello è stato notificato alla parte appellata mediante plico raccomandato ritirato il 22 gennaio 2009. Il termine per le osservazioni scadeva pertanto l'11 febbraio 2009. Ne deriva che l'allegato consegnato dal convenuto alla Cancelleria civile il 12 febbraio 2009 è tardivo, con la conseguenza che le argomentazioni ivi esposte non possono essere esaminate in questa sede.

#### **E. 2**

Il significato dell'atto di appello è quello dell'esposizione avanti alla Camera adita di circostanziate critiche all'accertamento dei fatti e/o all'applicazione del diritto di cui alla sentenza impugnata, così da consentire, entro i limiti delle domande formulate, la sua verifica da parte dell'autorità superiore ed eventualmente la sua riforma nel senso auspicato dal ricorrente. Sembrerebbe perciò scontato presumere che l'atto di appello abbia necessariamente a confrontarsi in forma critica con i contenuti del giudizio che si intende impugnare. È però ovvio che ciò non può avvenire laddove vengano richiamate o riprodotte le argomentazioni già esposte negli atti della procedura svolta davanti al Pretore, poiché in tali scritti si cercherebbero invano critiche a un giudizio che non è ancora stato emanato, ragione per cui la giurisprudenza prevede la sanzione dell'irricevibilità per il gravame che si limita a richiamare argomentazioni espresse in precedenti allegati oppure che si esaurisce nella testuale o quasi trascrizione dell'allegato conclusionale (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 21 e 22 ad art. 309; CPC-TI App., m. 36 ad art. 309; RtiD II-2009 p. 632 DTF 117 Ia 10). La riproduzione di ampi stralci del memoriale conclusivo soggiace necessariamente ai medesimi principi nella misura in cui si tratta di narrazioni redatte allo scopo di convincere il Pretore della bontà delle proprie argomentazioni alla luce delle risultanze dell'istruttoria, e non invece con la diversa finalità di suffragare avanti alla Camera d'appello l'erroneità del giudizio impugnato. Ciò premesso, si constata che l'appello è costituito in buona parte dalla letterale trascrizione delle conclusioni presentate al Pretore ed è perciò, per i motivi testé esposti, manifestamente irricevibile nella misura in cui le citazioni tratte da quell'allegato non sono al servizio di circostanziate censure al giudizio pretorile. Nella fattispecie, i considerandi in fatto 1 e 2 dell'appello corrispondono ai considerandi 1 e 2 delle conclusioni, il considerando 8 è la copia del considerando 10 di conclusioni, il considerando 9 dell'appello ricopia il considerando 11 delle conclusioni e infine il considerando 10 di

appello rispecchia praticamente parola per parola il considerando 12 delle conclusioni. In pratica solo il considerando 2 in diritto di appello è da considerare ricevibile.

### **E. 3**

È pacifico che l'accordo concluso tra le parti il 24 aprile 2007 (doc. B) era un contratto di mediazione ai sensi degli artt. 412 ss. CO. Tramite detto 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. B, "a vendita realizzata su segnalazione o per intervento del mandatario"). 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 stato 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 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 sopra. Solo in tal caso la pretesa dell'appellante può dirsi fondata in relazione alla provvigione. Il Pretore ha negato la sussistenza del nesso causale psicologico. Egli ha accertato come l'interesse dell'acquirente finale per l'acquisto dell'immobile fosse nato in occasione del sopralluogo del 8 novembre 2006. Tuttavia la sua presenza a detto incontro non era riconducibile a un'azione dell'attrice, ma a un interessato all'acquisto che gli aveva chiesto di assisterlo come consulente. Non essendoci un legame particolarmente

stretto tra l'acquirente finale e la persona introdotta dal mediatore, il diritto alla provvigione non poteva sussistere (sentenza del Tribunale federale 24 aprile 2008, 4A.155/2008; DTF 76 II 378). Il Pretore ha inoltre negato che la conclusione dell'accordo finale fosse in nesso di causalità con ulteriori attività dell'appellante, soprattutto in relazione alla ripresa delle trattative nel dicembre 2006.

#### **E. 5**

Secondo l'appellante (pag. 11) il Pretore avrebbe applicato in modo "eccessivamente meccanico" la giurisprudenza del Tribunale federale, segnatamente la sentenza 4A\_155/2008 del 2 aprile 2008. In tale decisione il Tribunale federale ha affermato che il nesso di causalità ai sensi dell'art. 413 CO è da negare nel caso in cui il contratto finale non sia concluso dal soggetto contattato dal mediatore, ma da un terzo. Ciò vale anche nel caso in cui quest'ultimo sia stato indotto a contrarre dal soggetto in rapporto col mediatore. L'attrice afferma che il primo giudice avrebbe a torto trascurato l'attività da lei svolta in vista della conclusione della compravendita, ripercorrendo la cronistoria delle trattative e ricordando che tutti i partecipanti erano ben consci della presenza di una mediatrice e del suo diritto a una provvigione. Essa adduce di aver svolto attività di mediatrice nella trattativa conclusasi con la compravendita dell'immobile proprietà del convenuto e rileva di aver partecipato, tramite \_\_\_\_\_, agli incontri in via \_\_\_\_\_ che essa aveva organizzato. A torto quindi il Pretore, prosegue l'appellante, ha negato l'esistenza di una sua attività di mediatrice e le ha negato il diritto alla provvigione.

#### **E. 6**

Dagli atti risulta che l'attrice aveva organizzato due sopralluoghi, e che in occasione del primo incontro l'acquirente finale aveva partecipato come consulente della persona inizialmente interessata all'acquisto. Costui aveva poi rinunciato all'affare mentre le trattative con l'acquirente finale a quel momento non andarono in porto per mancanza di intesa sulle modalità di pagamento (deposizione testimoniale 23 aprile 2008, \_\_\_\_\_, pag. 2). In seguito l'acquirente finale ha chiesto alla mediatrice il numero telefonico del proprietario e le trattative sono proseguite direttamente, concludendosi con la compravendita. La mediatrice aveva segnalato il primo interessato all'acquisto, \_\_\_\_\_, e aveva organizzato due sopralluoghi, al quale quest'ultimo ha partecipato portando con sé il proprio consulente, l'architetto \_\_\_\_\_, che a quel momento non aveva alcun interesse per l'immobile (deposizione \_\_\_\_\_, 23 aprile 2008, pag. 2). Le trattative con l'interessato indicato dalla mediatrice non sono tuttavia andate a buon fine. L'acquisto è in seguito stato finalizzato dall'architetto \_\_\_\_\_. In relazione a costui, invero, la mediatrice non può dire né di averlo segnalato, poiché egli era stato presentato al venditore da uno degli interessati all'acquisto (deposizione testimoniale \_\_\_\_\_, 23 aprile 2008 pag. 5), né di aver svolto attività che possano averlo indotto a concludere l'affare. Dall'istruttoria è emerso che la mediatrice ha avuto un ruolo del tutto marginale nelle trattative tra l'acquirente finale e il venditore, condotte tramite il genero di quest'ultimo. Né si può dire che il semplice fatto di trasmettere all'architetto il numero telefonico del venditore sia da considerare un'attività da mediatrice causale per la conclusione del negozio. A ben guardare l'attività causale per la conclusione della compravendita è da ricondurre all'invito a partecipare ai sopralluoghi, formulato da \_\_\_\_\_ all'architetto. Il legame con l'attività della mediatrice, che aveva segnalato al venditore il primo interessato, è tuttavia solo indiretto e non può essere considerato come causale ai sensi della giurisprudenza dianzi citata. L'acquirente ha invero proposto alla

mediatrice un compenso “affinché l'affare potesse andare a buon fine senza fastidi esterni” (deposizione 23 aprile 2008, pag. 3), ma da tale proposta, per altro rifiutata dall'attrice, quest'ultima non può trarre alcun beneficio, già per il fatto che non emanava dal venditore ma da un terzo estraneo al contratto di mediazione da cui essa vanta diritti. È pacifico che l'attrice ha svolto attività tipiche di mediazione immobiliare nella compravendita che ha dato origine alla vertenza, ma essa non ha potuto provare un legame psicologico tra i suoi sforzi e la decisione dell'acquirente finale, che non era stato segnalato da lei. In mancanza di tale legame, essa non può pretendere una provvigione dal venditore prevalendosi del fatto di aver “intessuto gli iniziali contatti” con quello che è poi diventato l'acquirente finale.

#### **E. 7**

Il contratto di mediazione concluso dalle parti (doc. B) non prevede alcun diritto alla provvigione per la semplice attività di mediazione senza nesso causale con la conclusione del contratto finale. In mancanza di siffatta clausola, la mediatrice sopporta la mancata prova del nesso causale tra le sue attività e la decisione dell'acquirente di comprare (rectius delle attività idonee a determinare un terzo all'acquisto, DTF 57 II 193 c. 3; Gautschi, Berner Kommentar, Vorbemerkungen artt. 412-418, d; Schweiger, cit., p. 84). L'attrice non ha pertanto alcun diritto al pagamento della provvigione ai sensi dell'art. 413 CO. La sentenza del Pretore regge pertanto alle critiche e l'appello, infondato, deve essere respinto.

#### **E. 8**

Gli oneri processuali seguono la soccombenza dell'attrice (148 CPC). Non si concedono ripetibili alla parte appellata, che ha presentato osservazioni irricevibili. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la vigente LTG, dichiara e pronuncia: 1. L'appello 7 gennaio 2009 di AP 1 è respinto. 2. Le spese del presente giudizio consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 700.- b) spese fr. 100.- totale fr. 800.- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico. Non si attribuiscono ripetibili. 3.

Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 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.