

TI_GERICHTE 12.2010.101 vom 18. Juni 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-06-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.101

FR: TI_GERICHTE 12.2010.101 du 18 juin 2012

IT: TI_GERICHTE 12.2010.101 del 18 giugno 2012

Regeste

Mediazione per presentazione - doppia provvigione - riduzione della mercede eccessiva

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 18.06.2012 12.2010.101

Mediazione per presentazione - doppia provvigione - riduzione della mercede eccessiva

Incarto n. 12.2010.101 Lugano 18 giugno 2012 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Bozzini, vicepresidente, Fiscalini e Pellegrini segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa - inc. n. OA.2007.373 della Pretura _____ - promossa con petizione 31 maggio 2007 da AO 1 rappr. da RA 1 contro AP 1 rappr. da RA 2 con cui l'attrice ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 283'905.- oltre interessi nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UEF _____, somma poi ridotta in sede conclusionale a fr. 277'500.- più interessi ed accessori; domanda avversata dal convenuto che ha postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con sentenza 3 maggio 2010 ha accolto, modificando unicamente la data di decorrenza degli interessi; appellante il convenuto con atto di appello 20 maggio 2010, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attrice con osservazioni 5 luglio 2010 postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Nell'aprile 2004 AO 1, titolare dell'omonimo studio immobiliare, è stata incaricata da A _____ di ricercare un terreno in _____ adatto ad ospitare un centro commerciale. A tale scopo, nel maggio 2004, con l'intervento del consulente M _____, essa ha contattato AP 1, marito dell'amministratrice unica di G _____, società proprietaria delle part. n. _____, _____, _____, _____, _____ e _____ RFD di _____, di complessivi 6'309 mq, per farsi conferire - come è poi stato - il mandato di segnalargli potenziali acquirenti di quell'area ad un prezzo di fr. 900.-/mq. Con contratto 18 giugno 2004 denominato "mandato di vendita - conferma di commissione" (doc. A), la cui estensione temporale è stata in seguito limitata al 31 luglio 2004 (doc. B), AO 1 e AP 1 hanno quindi formalizzato l'accordo, stabilendo che in caso di vendita, costituzione di diritto di superficie o di compera di quei terreni sarebbe stata dovuta alla mediatrice una commissione del 5% IVA compresa. 2. Nel maggio 2006 sui terreni in questione G _____ ha costituito un diritto di superficie trentennale a favore di A _____. Richiesti dalla mediatrice di corrispondere la commissione di mediazione, A _____ le ha riconosciuto a questo titolo un importo di fr. 80'000.- IVA esclusa (fr. 86'080.-, doc. C), mentre AP 1 ha obiettato di non doverle nulla (doc. E). 3. Con la petizione in rassegna AO 1

ha convenuto in giudizio innanzi alla Pretura _____, AP 1 per ottenerne la condanna al pagamento di fr. 283'905.- più interessi e il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UEF _____ (doc. H), somma poi ridotta in sede conclusionale a fr. 277'500.- più interessi ed accessori. Ritenendo che la conclusione del diritto di superficie fosse stata possibile grazie alla sua mediazione, essa ha preteso dal convenuto il versamento della commissione del 5% prevista dal contratto, calcolata sulla somma dei canoni dovuti per la durata di quel diritto (di circa fr. 5'550'000.-). 4. Il convenuto si è opposto alla petizione, contestando la pretesa attorea sia nel principio sia nel suo ammontare. Egli ha innanzitutto negato che l'attrice gli avesse segnalato per prima l'acquirente A _____, con cui egli era del resto già in contatto in precedenza, e che essa avesse svolto in seguito una qualche attività di intermediazione in suo favore. Ha poi sostenuto che l'attrice l'aveva dolosamente indotto a sottoscrivere il contratto di mediazione di cui al doc. A, sottacendogli in malafede di agire anche su mandato di A _____, dalla quale si era pure fatta promettere una commissione di mediazione. Ha quindi eccepito la carente legittimazione attiva dell'attrice, asserendo che essa aveva agito in società semplice o in rappresentanza di M _____, al quale aveva poi ceduto le sue pretese contrattuali. E, solo in sede conclusionale, ha pure sollevato l'eccezione di carenza di legittimazione passiva, rilevando che i beni oggetto del diritto di superficie erano di proprietà di G _____, società di cui egli non era né organo né tanto meno beneficiario economico. 5. Il Pretore, con la sentenza qui impugnata, ha integralmente accolto la petizione (tranne per quanto riguarda la data di decorrenza degli interessi), caricando al convenuto la tassa di giustizia di fr. 4'500.- e le spese, nonché l'indennità per ripetibili di fr. 20'000.-. Il giudice di prime cure ha dapprima respinto le eccezioni di carenza di legittimazione attiva e passiva; ha poi escluso che il contratto di cui al doc. A, che in diritto costituiva un contratto di mediazione per presentazione ("Zufülmäkleri" o "Zuführungsmäkleri"), potesse essere annullato per dolo dell'attrice; ha in seguito ritenuto infondata la tesi del convenuto di essere già stato in precedenza in contatto con A _____; ha quindi ritenuto che l'attrice aveva regolarmente fornito la prestazione prevista dal contratto, avendo messo in contatto A _____ ed il convenuto, il quale grazie alla costituzione del diritto di superficie era riuscito a realizzare dai fondi quanto desiderava (un canone annuo di fr. 190'000.- [recte : fr. 180'000.- / fr. 190'000.-] per 30 anni, che corrispondeva sostanzialmente a una vendita a fr. 900.-/mq), per cui le doveva essere riconosciuta la mercede del 5%; ed ha infine escluso che sussistessero conflitti d'interesse o violazione della buona fede in relazione alla doppia provvigione percepita dall'attrice. 6. Con l'appello che qui ci occupa il convenuto chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione. Egli, preso atto della qualifica giuridica attribuita dal Pretore al contratto sottoscritto tra le parti, ribadisce il buon fondamento dell'eccezione di carenza di legittimazione attiva e passiva. Ripropone la tesi dell'assenza di un sufficiente nesso causale tra l'attività dell'attrice e la concessione del diritto di superficie. E ritiene che l'eventuale diritto alla mercede sarebbe in ogni caso decaduto, in quanto l'attrice gli aveva a suo tempo sottaciuto che A _____ costituiva un potenziale acquirente e che quella società le aveva a sua volta conferito un mandato di mediazione. 7. Delle osservazioni con cui l'attrice postula la reiezione del gravame si dirà, se e per quanto necessario, nei prossimi considerandi. 8. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). Ritenuto che la decisione pretorile è stata pronunciata e comunicata prima di questa data, la procedura ricorsuale in

rassegna, come del resto già quella innanzi al Pretore, resta tuttavia disciplinata dal CPC/TI (art. 404 cpv. 1 e 405 cpv. 1 CPC). 9. Il Pretore ha respinto l'eccezione di carenza di legittimazione attiva, rilevando che l'attrice era la firmataria del contratto di mediazione di cui al doc. A, su cui era fondata la pretesa azionata in causa, e che la tesi del convenuto circa l'avvenuta cessione del relativo credito a M_____ non aveva trovato valido riscontro, tale non potendo essere considerato l'email 5 luglio 2006 (doc. 9) inviato da M_____ (il cui ruolo in istruttoria non era stato chiarito) al convenuto con cui il primo aveva dichiarato che " la società immobiliare AO 1 ci ha ceduto il contratto stipulato con Lei ", tanto più che l'atto di cessione non era un atto unilaterale, ma un contratto che avrebbe dovuto essere firmato da cedente e cessionario. 9.1 In questa sede il convenuto ribadisce che il contratto era stato ceduto alla società _____ facente capo a M_____: ciò era a suo dire provato dal tenore dell'email di cui al doc. 9, inviato da quest'ultimo al convenuto e trasmesso per conoscenza all'attrice, la quale non aveva in seguito obiettato alcunché, ammettendone con ciò almeno per atti concludenti il contenuto, tanto più che la cessione di un contratto, diversamente da quella di un semplice credito, non necessitava la forma scritta. La censura dev'essere disattesa. 9.2 Contrariamente a quanto ritenuto dal convenuto, innanzitutto, il solo fatto che nell'email di cui al doc. 9 M_____ abbia dichiarato al convenuto che " la società immobiliare AO 1", "che ci legge in copia", "ci ha ceduto il contratto stipulato con Lei ", non costituisce ancora la prova della veridicità di quell'affermazione, contestata dall'attrice in causa (replica p. 6 seg.) e non confermata da nessun'altra risultanza istruttoria. Verosimilmente consapevole della debolezza della sua tesi, il convenuto ha poi aggiunto che la cessione del contratto era in ogni caso provata dal fatto che l'attrice non aveva obiettato nulla al ricevimento di quella comunicazione, ammettendone con ciò almeno per atti concludenti il contenuto. Il rilievo è in primo luogo irricevibile, essendo stato addotto per la prima volta solo in questa sede (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC/TI). Esso è in ogni caso infondato anche nel merito: a parte il fatto che non è provato che quella comunicazione sia effettivamente stata a suo tempo trasmessa all'attrice, la circostanza che nemmeno un mese dopo (doc. D p. 1) quest'ultima abbia invitato il convenuto a indicarle i dati per emettere la fattura, reiterando poi a più riprese quella sua richiesta (cfr. doc. D p. 2, F, G e H), esclude in effetti che la cessione del contratto possa in seguito essere stata da lei accettata per atti concludenti, tanto più che non risulta che M_____ abbia successivamente insistito di essere il cessionario delle pretese dell'attrice. 10. Nel prosieguo del suo esposto il Pretore ha respinto anche l'eccezione di carenza di legittimazione passiva, limitandosi ad osservare che il convenuto era parte del contratto di mediazione di cui al doc. A. 10.1 In questa sede il convenuto evidenzia che i beni oggetto del diritto di superficie erano notoriamente di proprietà di G_____, società di cui egli non era né organo né beneficiario economico, rilevando che in tali circostanze, riconoscibili dalla controparte, era evidente che egli aveva agito in rappresentanza di quest'ultima, tanto più che, se così non fosse stato, non sarebbe comunque stato tenuto a versare alcuna provvigione, non avendo provveduto a vendere beni di sua proprietà. La censura deve anche in questo caso essere disattesa. 10.2 La tesi del convenuto di aver agito in rappresentanza di G_____, ancor prima che infondata siccome non provata è irricevibile, essendo stata addotta per la prima volta solo in questa sede (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC/TI). Del resto già la stessa eccezione di carenza di legittimazione passiva, sollevata - sulla base di fatti nuovi - per la prima volta solo con le conclusioni di causa, sarebbe stata irricevibile (art. 78 CPC/TI; II CCA 30 gennaio 2009 inc. n. 12.2007.256, 22 aprile 2009 inc. n.

12.2008.70, con esplicito riferimento a TF 11 novembre 2006 4A_165/2008 consid. 7.3.1 e 7.3.2 pubbl. in SZZP 2/2009 p. 147 seg., 23 febbraio 2012 inc. n. 12.2012.13). L'altra argomentazione del convenuto, quella di non essere tenuto a versare la provvigione in quanto non titolare dei beni poi concessi in diritto di superficie - che nulla invero ha a che vedere con la questione della legittimazione passiva - è parimenti priva di fondamento, la dottrina e la giurisprudenza avendo già avuto modo di stabilire che il ruolo di mandante nella mediazione per una compravendita immobiliare non è esclusivamente riservato a chi ha la potestà sull'oggetto del negozio (Gautschi , Berner Kommentar, n. 14b ad art. 412 CO; II CCA 8 febbraio 1999 inc. n. 12.98.205, 20 dicembre 2010 inc. n. 12.2009.130). Si aggiunga che nella fattispecie il convenuto, oltretutto marito dell'amministratrice unica della società proprietaria dei fondi, sarebbe assai malvenuto a sollevare una tale eccezione, dopo che nel contratto (doc. A) aveva dichiarato espressamente di essere " intestatario del bene in oggetto ". 11. In merito alla causalità dell'operato dell'attrice, pacificamente intervenuta - come detto - in qualità di mediatrice per presentazione (ciò che impone al mediatore di essersi indirizzato per primo all'acquirente e di averlo in tal modo indotto ad entrare in contatto con il mandante per avviare una trattativa, cfr. Marquis , Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, p. 430; cfr. pure Ammann , Basler Kommentar, 4^a ed., n. 1 ad art. 412 CO; Rayroux , Commentaire Romand, n. 4 ad art. 412 CO), il Pretore ha da una parte osservato che in occasione del già citato incontro tra le parti avvenuto nel maggio 2004 il convenuto aveva consegnato all'attrice della documentazione riguardante i terreni in questione, da lei poi trasmessa ad A _____, e che nel luglio 2004 costoro erano entrati per la prima volta in contatto con i rappresentanti di A _____, avendo eseguito un sopralluogo in loco alla presenza di K _____ e T _____, responsabile di A _____ per la ricerca di superfici commerciali il primo, rispettivamente architetto di riferimento di quella società il secondo; e dall'altra ha ritenuto infondata la tesi del convenuto di essere già stato in precedenza in contatto con A _____, evidenziando come K _____ avesse dichiarato di non aver avuto contatti con il convenuto o con persone a lui facenti capo prima di allora e che le sue persone di riferimento erano l'attrice e un tale signor _____, il quale gli aveva in precedenza trasmesso della documentazione, come T _____ avesse riferito che prima di quell'incontro non sapeva nemmeno chi fosse il proprietario, come Th _____ (attuale dirigente di A _____) avesse confermato che all'attrice era stata versata una provvigione in quanto era stata lei ad offrire i fondi in questione, come l'intermediario immobiliare S _____, estensore del doc. 10, avesse chiaramente deposto (a controdomanda 2.1 e 4) che non era stato lui a segnalare ad A _____ quei fondi, e come i contatti con S _____ evocati dal convenuto nel corso del suo interrogatorio formale (ad 1.1) non riguardassero i terreni oggetto di causa. 11.1 Nel gravame il convenuto ritiene che l'attrice non aveva dimostrato di aver esercitato attività alcuna, né tanto meno di aver svolto l'attività di mediatore per presentazione. Egli in particolare lamenta l'assenza di prove circa il fatto che l'attrice, a seguito dell'incontro avvenuto nel maggio 2004, avesse trasmesso ad A _____ la documentazione inerente i fondi in questione. Evidenzia come il teste T _____ (ad 3.1 e 4) avesse riferito di non sapere quale ruolo aveva avuto l'attrice e di ritenere che non era la loro persona di contatto in _____, e come la teste L _____ (p. 2) avesse confermato che T _____ era solito telefonare al convenuto. E rileva come il teste

S _____ (ad 2) avesse confermato il tenore del doc. 10 che di fatto confermava l'esistenza di suoi contatti con il convenuto già nel marzo / aprile 2004, come del resto confermato anche dal convenuto nel suo interrogatorio formale. 11.2 Le censure con cui il convenuto rimprovera all'attrice di non aver svolto nell'occasione alcuna attività di mediatore per presentazione a suo favore devono senz'altro essere respinte. In questa sede egli non ha in effetti censurato l'assunto pretorile secondo cui nel luglio 2004 le parti erano entrate in contatto con i rappresentanti di A _____, avendo eseguito un sopralluogo in loco alla presenza di K _____ B _____ e T _____, e quello secondo cui dalla deposizione del teste Th _____ risultava che era stata proprio l'attrice ad aver offerto ad A _____ i terreni in questione. L'istruttoria ha del resto dimostrato che l'attrice era poi intervenuta anche in una fase successiva (teste K _____ B _____ ad 4). Quanto alle singole censure sollevate dal convenuto, si osserva quanto segue: il fatto che l'attrice, a seguito dell'incontro avvenuto nel maggio 2004, avesse trasmesso ad A _____ la documentazione inerente i fondi in questione non è invero dimostrato in modo diretto, ma lo è senz'altro in modo indiretto, visto e considerato che il convenuto aveva ammesso di averle allora fornito quella documentazione (risposta p. 3, conclusioni p. 5) e che il teste K _____ (ad 3) aveva riferito che la stessa gli era poi stata messa a disposizione dal signor _____, che con l'attrice era la sua persona di riferimento per i terreni in questione (e dunque era di fatto un suo submediatore, attività questa che per altro era consentita dal contratto di cui al doc. A), prima dell'incontro del mese di luglio 2004, tanto più che il convenuto non pretende di averla mai consegnata al signor _____; il fatto che il teste T _____, architetto evidentemente più interessato alle questioni tecniche che a quelle giuridiche, avesse riferito di non sapere quale ruolo aveva giocato l'attrice e di ritenere che non era la loro persona di contatto in _____, non toglie che i testi K _____ (ad 3) e Th _____ (ad 3.1) avevano perfettamente inteso che essa era intervenuta quale mediatrice, tanto più che lo stesso T _____ (ad 4), esprimendosi in quei termini, intendeva più che altro affermare che l'attrice non era la "loro" persona di contatto, ma che essa si era spontaneamente messa in contatto con loro; il fatto, riferito dalla teste L _____, che T _____ era solito telefonare al convenuto non esclude infine affatto che l'attrice avesse svolto la sua attività di mediazione. 11.3 Accertato con ciò che A _____, informata dall'attrice, è stata così indotta ad avviare delle trattative con il convenuto, resta da esaminare se il fatto, preteso da quest'ultimo, secondo cui quel nominativo gli era invece già noto in precedenza, sia tale da far venire meno il suo diritto alla provvigione. Non è così. Nel querelato giudizio il Pretore ha dettagliatamente spiegato, indicando le puntuali risultanze istruttorie a sostegno della sua conclusione, per quali ragioni aveva escluso che il convenuto fosse già stato in precedenza in contatto con A _____. In questa sede il convenuto non si è minimamente confrontato con l'ampia argomentazione pretorile, spiegando per quali motivi la stessa sarebbe eventualmente errata e con ciò da riformare (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 23 e 27 ad art. 309). Non sufficientemente motivata, la sua censura deve già per questo essere dichiarata irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC/TI). Fosse per ipotesi anche stata ricevibile, la stessa sarebbe in ogni caso stata destinata all'insuccesso. In effetti, quand'anche S _____ avesse effettivamente contattato il convenuto nel marzo / aprile 2004, come indicato nella sua dichiarazione di cui al doc. 10, da lui confermata in sede testimoniale (ad 2, pur avendo egli pure ammesso di non conoscere tanto

bene l'italiano, lingua in cui era stato allestito, su richiesta del convenuto [ad 1 e a controdomanda 1] , quel documento), resterebbe il fatto che egli, semplice mediatore immobiliare attivo indirettamente per conto - ma non in rappresentanza - di A_____ (ad 2 e a controdomanda 2 e 2.2, doc. 10), non ha però poi segnalato i terreni a quest'ultima società (a controdomanda 2.1 e 4), che dunque non è stata allora informata, né tanto meno ha potuto avviare trattative dirette con il convenuto (cfr. pure teste K_____ B_____ ad 3). Pacificamente incaricata di svolgere l'attività di mediatrice per presentazione, l'attrice, anche in tal caso, avrebbe dunque adempiuto al suo mandato, visto che, come affermato dal teste K_____ (ad 2 e 3), l'informazione ad A_____ e l'avvio delle trattative tra questa società e il convenuto si erano poi concretizzate per la prima volta solo a seguito del suo intervento (Marquis , op. cit., p. 457 e 459; cfr. pure supra consid. 11.1). Il fatto che il convenuto fosse eventualmente stato già a conoscenza del nominativo dell'acquirente non lo può così dispensare dal versare la provvigione. A questo proposito, si deve in effetti presumere che il convenuto, dando incarico all'attrice senza averla prima informata della sua conoscenza del terzo, ha senz'altro rotto le eventuali trattative in essere con quest'ultimo (Marquis , op. cit., p. 457 n. 415), a maggior ragione poi nel caso concreto, visto che il convenuto aveva pacificamente ammesso (risposta p. 4) che le condizioni proposte dall'attrice erano molto più interessanti della precedente offerta di A_____. 12. Il Pretore ha quindi escluso che il fatto che l'attrice avesse esposto una doppia provvigione, una ad A_____ e un'altra al convenuto, potesse ostare all'accoglimento della petizione in virtù dell'art. 415 CO. Preso atto dell'esistenza tra le parti di un contratto di mediazione per presentazione e stante che la retribuzione era già stata fissata contrattualmente o comunque era poi stata discussa direttamente tra i contraenti all'atto di costituzione del diritto di superficie, egli ha ritenuto che non sussistessero conflitti d'interesse o violazione della buona fede in relazione alla doppia provvigione percepita dall'attrice. 12.1 Nell'appello il convenuto ritiene che l'attrice avrebbe in ogni caso perso il suo diritto alla remunerazione per aver violato i suoi obblighi contrattuali discendenti dal rapporto di fiducia con la controparte, sotto due punti di vista: da una parte per aver volutamente omesso di segnalargli il nominativo del contraente interessato, comunicato solo dopo la sottoscrizione del contratto di cui al doc. A; dall'altra per aver sottaciuto che con quel terzo aveva già concluso un contratto di mediazione, ritenuto che una doppia mediazione non era ammissibile se l'incarico assegnato si spingeva oltre l'attività di semplice mediatore per indicazione, rispettivamente che in caso di dubbio si imponeva un chiarimento al mandante. La censura è nuovamente infondata. 12.2 Contrariamente a quanto preteso dal convenuto, nessuna norma di legge obbliga in realtà il mediatore per presentazione di indicare al momento della sottoscrizione del contratto il nominativo dell'eventuale terzo interessato. Del resto, come si è visto più sopra (considerando 11.3), dal fatto che il convenuto avesse incaricato l'attrice senza averla prima informata della sua conoscenza del terzo, si poteva senz'altro presumere che egli avesse rotto le eventuali trattative in essere con quest'ultimo. Quanto alla doppia mediazione, non è affatto vero che la stessa era vietata se l'incarico assegnato si spingeva oltre l'attività di semplice mediatore per indicazione, rispettivamente che nel caso concreto si era in presenza di una situazione di dubbio tale da imporre un chiarimento al mandante: da una parte la dottrina ritiene in effetti che in caso di mediazione per presentazione - come nel caso di specie - la pattuizione di una doppia provvigione sia di principio lecita (Ammann , op. cit., n. 4 ad art. 415 CO; Rayroux , op. cit., n. 32 ad art. 412 CO); dall'altra, a fronte delle clausole contrattuali e soprattutto

del fatto che l'attrice, a parte mettere in contatto le future parti contraenti da lei indicate, non si è occupata delle trattative sul prezzo, è escluso che si sia in presenza di una situazione tale da esigere particolari chiarimenti dall'attrice, tanto più che una situazione del genere va ammessa solo quando la doppia pattuizione non sembra lecita (Ammann , op. cit., ibidem; Rayroux , op. cit., n. 32 ad art. 412 CO e n. 3 ad art. 416 CO), ossia in caso di mediazione per interposizione (DTF 111 II 366 consid. 2). 13. Nonostante il convenuto non abbia sollevato alcuna censura al proposito, occorre ancora esaminare se l'ammontare della mercede postulata dall'attrice non sia eventualmente eccessiva e con ciò tale da essere ridotta in applicazione dell'art. 417 CO, ritenuto che nella richiesta del mandante di opporsi al pagamento della provvigione si può e deve intravedere anche un'implicita richiesta di riduzione della stessa (Ammann , op. cit. n. 3 ad art. 417 CO; Rayroux , op. cit., n. 6 ad art. 417 CO; DTF 111 II 366 consid. 3a; II CCA 16 dicembre 1994 inc. n. 133/94, 22 aprile 2010 inc. n. 12.2009.61). 13.1 In presenza di una doppia commissione, il giudizio circa il suo carattere eccessivo deve essere effettuato in considerazione della somma complessiva che sarebbe con ciò spettata al mediatore, che, anche se già pagata, potrebbe se del caso essergli chiesta in restituzione (Ammann , op. cit., n. 6 ad art. 417 CO; Rayroux , op. cit., n. 9 ad art. 417 CO; DTF 111 II 366 consid. 3b e 3c, 112 II 459 consid. 3). Nel caso di specie occorre pertanto esaminare se una commissione di fr. 363'580.- (fr. 86'080.- versati da A _____ e fr. 277'500.- chiesti al convenuto), corrispondente in sostanza al 6.55%, non sia eccessiva per raffronto ad un valore del contratto mediato di circa fr. 5'550'000.- (circa fr. 185'000.- annui per 30 anni). 13.2 La dottrina e la giurisprudenza ritengono usuale nell'ambito del commercio di immobili provvigioni dell'1-2% eccezionalmente del 3% in caso di fondi edificati e del 3-5% in caso di terreni ineditati (Ammann , op. cit., n. 5 ad art. 417 CO), fermo restando però che una provvigione concordata che supera solo di poco le percentuali usuali non può ancora essere considerata eccessiva (TF 22 marzo 2000 4C.362/1999 consid. 4b/aa, 5 luglio 2005 4C.121/2005 consid. 4.2.1). Sulla questione del carattere eccessivo della provvigione il giudice gode di un ampio potere di apprezzamento (TF 22 marzo 2000 4C.362/1999 consid. 4b/bb, 5 luglio 2005 4C.121/2005 consid. 4.2.1). 13.3 Nel caso di specie occorre in particolare rilevare che l'operato dell'attrice risultante dagli atti è stato tutto sommato contenuto, essa avendo solo svolto l'attività di mediatrice per presentazione, senza per altro che essa abbia dovuto assumersi spese od esborsi particolari, e che la sua attività quale professionista giustificava nondimeno di tenere conto delle sue spese generali e della compensazione per le spese occasionate da affari non andati in porto (TF 22 marzo 2000 4C.362/1999 consid. 4b/aa). Alla luce di quanto precede, in assenza di altre circostanze, non risultanti dagli atti, e non potendosi ritenere che l'oggetto in questione costituisse un'occasione unica, questa Camera ritiene che la provvigione complessiva da riconoscersi all'attrice non possa in nessun caso superare la percentuale del 5% (cfr. per analogia II CCA 22 aprile 2010 inc. n. 12.2009.61), per un importo complessivo di fr. 277'500.-. Considerato che la provvigione versata da A _____ era il 23.66% di quella complessivamente prevista in base agli accordi con le rispettive controparti, quella concordata con il convenuto, pari al 76.33% di quella totale, deve pertanto essere ridotta alla somma di fr. 211'815.75 (DTF 111 II 366 consid. 3c, 112 II 459 consid. 3). 14. Ne discende il parziale accoglimento dell'appello nel senso che la petizione dev'essere ammessa limitatamente alla somma di fr. 211'815.75 oltre interessi ed accessori. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 148 CPC/TI), ritenuto che per il giudizio di appello si è tenuto conto di un valore litigioso di fr. 277'500.-. Per i quali motivi,

richiamati l'art. 148 CPC/TI e la LTG dichiara e pronuncia I. L'appello 20 maggio 2010 di AP 1 è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 3 maggio 2010 della Pretura _____, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. 1.1 Di conseguenza AP 1, _____, è condannato a pagare a AO 1, _____, l'importo di fr. 211'815.75 oltre interessi al 5% dal 27 novembre 2006. 1.2 L'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UEF _____ notificato al convenuto il 28 novembre 2006 è respinta in via definitiva limitatamente al suddetto importo. 2. La tassa di giustizia di fr. 4'500.- e le spese, da anticipare come di rito, sono a carico dall'attrice per 1/4 e per 3/4 sono a carico del convenuto, il quale rifonderà inoltre alla controparte fr. 10'000.- per parti di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 4'400.- b) spese fr. 100.- Totale fr. 4'500.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 3/4 e per 1/4 sono poste a carico dell'appellata, a cui l'appellante rifonderà fr. 5'000.- per parti di ripetibili di appello. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura _____ Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II vicepresidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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