

TI_GERICHTE 12.2016.148 vom 12. Februar 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-02-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.148

FR: TI_GERICHTE 12.2016.148 du 12 février 2018

IT: TI_GERICHTE 12.2016.148 del 12 febbraio 2018

Regeste

Contratto di mediazione: vendita immobiliare

Erwägungen

E. 1

L'appello 27 settembre 2016 contro la decisione 31 agosto 2016 del Pretore è certamente tempestivo (art. 311 cpv. 1 CPC) e pertanto ricevibile in ordine.

E. 2

Il primo giudice ha anzitutto ritenuto infondata la tesi della convenuta secondo la quale sarebbe preclusa la via dell'azione di accertamento (art. 88 CPC), siccome sussidiaria all'azione condannatoria (art. 84 CPC) proponibile nel caso concreto, a fronte di una pretesa pecuniaria a titolo di mercede. Menzionata la dottrina al riguardo, il primo giudice ha precisato come l'azione ai sensi dell'art. 79 LEF costituisca per sua natura un'azione condannatoria, a prescindere dalla fuorviante denominazione nel testo di legge in lingua italiana, concludendo per la ricevibilità della petizione da questo punto di vista. Il Pretore ha parimenti respinto la censura di carente legittimazione passiva della società convenuta, considerando l'eccezione sollevata un abuso di diritto alla luce delle circostanze concrete. Il giudice di prime cure ha pertanto esaminato il vantato diritto alla provvigione in base allo svolgimento dei fatti e della pattuizione sottoscritta, concludendo che determinante al fine del giudizio risulta l'avvenuta stipulazione del contratto di cessione delle quote azionarie il 15 aprile 2013 (doc. F), vincolante tra le parti, a valere quale realizzazione della vendita immobiliare ai sensi dell'accordo di provvigione, non potendo sovvertire tale conclusione il fatto che la vendita del pacchetto azionario abbia successivamente incontrato un ostacolo che ha indotto le parti ad una risoluzione di quel contratto ai sensi dell'art. 115 CO, per motivi peraltro riconducibili agli azionisti venditori. Abbondanzialmente il Pretore ha inoltre rilevato come la provvigione pattuita sia comunque dovuta già solo in virtù della specifica clausola contrattuale (doc. C, art. 8) regolante appunto il diritto al corrispettivo nel caso di una modifica delle intenzioni di vendita posteriore al deposito della quota di riservazione, nel caso in questione intervenuta con il versamento di un acconto di fr. 200'000.- conformemente a quanto indicato nella convenzione di cessione delle quote del 15 aprile 2013 (doc. F, clausola n. 8). Alla luce delle circostanze concrete, il primo giudice ha infine riconosciuto la congruità della provvigione pattuita (pari al 4% del prezzo di vendita), ancorché di poco superiore al massimo d'uso per la tipologia di oggetto.

E. 3

L'appellante ripropone l'eccezione di carente legittimazione passiva della società convenuta contestando la conclusione pretorile, siccome la società non avrebbe agito in modo abusivo e neppure violato il principio della trasparenza. La censura non può essere accolta. Dopo

un'ampia esposizione di dottrina e giurisprudenza (n. 11 pag. 4 e 5 dell'appello) l'appellante critica la valutazione pretorile concentrando l'attenzione sulle circostanze che, a suo parere, imporrebbero una diversa conclusione in merito alla questione della sovrapposizione degli interessi economici di azionisti e società, con particolare riguardo ad aspetti puntuali quali la compensazione con pigioni arretrate e i rimborsi degli importi mutuati agli azionisti, a valere quale dimostrazione del rispetto del " principio di separazione fra la personalità giuridica dell'appellante e i suoi azionisti " (appello n. 11.2 pag. 6). La censura, di dubbia ricevibilità poiché non si confronta direttamente con la tesi pretorile proponendo piuttosto una diversa soggettiva valutazione (art. 311 CPC), non è comunque fondata. A torto l'appellante pretende che la prova del fatto che l'appellante abbia sempre considerato unicamente gli azionisti quali partner contrattuali possa essere dedotta dalla nota d'onorario indirizzata al "Gentile Sig. _____ c/o AP 1, _____" (doc. G) o ancora dall'indicazione della società e del suo amministratore unico sul mandato di vendita doc. C " solo per questioni contingenti " o piuttosto dalla premura di quest'ultimo di ottenere l'accordo degli azionisti e dalla reale portata della compensazione intervenuta (appello n. 11.2. pag. 6). Come correttamente indicato dal Pretore, queste singole circostanze non possono assurgere da sole a criterio di valutazione, dovendo essere considerate nell'ambito di un contratto di mandato di vendita immobiliare indicante espressamente quale mandante la società AP 1, e quale oggetto la cessione dell'immobile, costituente l'unica proprietà della società, tramite il trasferimento delle quote sociali. Determinante per il primo giudice risulta pertanto il comportamento assunto dalle parti nel contratto e dagli azionisti, tenuto conto del tenore del punto 2 del contratto, che indica quale debitore della provvigione " il mandante " e dunque AP 1, e pure della firma dello stesso da parte dell'amministratore unico in nome della società (doc. C e deposizione C_____ del 14 gennaio 2016 pag. 16 e 17). Le tesi dell'appellante non sono in grado di scalfire la conclusione pretorile che ha intravvisto in queste circostanze un intervento della persona giuridica AP 1 negli affari degli azionisti e ha altresì rilevato come l'amministratore unico della convenuta abbia consciamente violato la separazione tra azionisti e persona giuridica tollerando l'estinzione del debito dell'attrice verso la società tramite assunzione, nell'ambito di un rapporto di mutuo, da parte degli azionisti risultati esercitare il controllo fattuale. Correttamente il Pretore ha quindi ritenuto che, a fronte di tali circostanze, risultano adempiute le condizioni per un cosiddetto " umgekehrte Durchgriff " e l'attrice ha potuto legittimamente riporre fiducia nell'adempimento contrattuale da parte della società mandante che ora, eccedendo la carenza di legittimazione, compie un abuso di diritto. In effetti, in base al predetto principio, è necessario ammettere che, conformemente alla realtà economica, vi è identità tra le persone fisiche e la persona giuridica da esse composta e che i rapporti giuridici che vincolano le une vincolano pure l'altra; simile evenienza sarà data ogni qualvolta il fatto di invocare la diversità dei soggetti configura un abuso di diritto oppure ha quale effetto una violazione manifesta di interessi legittimi (cfr. Jdt 2016 III, pag. 31, con riferimenti). Da ciò discende che l'indipendenza economica tra azionisti e società anonima non può essere invocata per uno scopo che non merita la tutela della legge, come, ad esempio, per eludere un contratto (Mayer-Hayoz/Forstmoser , Droit suisse des sociétés avec mise à jour 2015, pag. 66; DTF 113 II 31 consid. 2c; TF 9 dicembre 2008, inc. 4A_ 383/2008, consid. 4.1; TF 28 febbraio 2008, inc. 5A_498/2007 e 5A_587/2007).

E. 4

Nella parte finale del suo giudizio, dopo aver esposto i motivi che giustificano l'accoglimento della pretesa dell'attrice a fronte del compimento del negozio giuridico alla base del contratto di mediazione (di cui si dirà ai considerandi successivi) il Pretore ha ritenuto che la provvigione litigiosa sarebbe comunque dovuta a fronte del rifiuto della parte venditrice di adempiere al contratto stipulato con l'acquirente, ovvero in caso di "modifica delle proprie intenzioni" in applicazione dell'art. 8 del contratto di mediazione (doc. C). L'appellante non si esprime in merito alle argomentazioni del primo giudice, che ha indicato come alla firma della convenzione di cessione delle quote ha fatto seguito il versamento da parte dell'acquirente di un acconto di fr. 200'000.-, deducendo poi dalle circostanze emerse dall'istruttoria (doc. F e audizione dei testi indicati nella sentenza) il mancato rispetto del contratto da parte degli azionisti venditori che si sono rifiutati di ammettere talune deduzioni sul prezzo per oneri fiscali, a fronte di una specifica pattuizione in quel senso. A mente del Pretore questo modo di procedere dei venditori costituisce un rifiuto posteriore al versamento della quota di riservazione, con la conseguenza che la provvigione è comunque dovuta ai sensi della specifica pattuizione (doc. C, art. 8). L'appellante si limita a contrapporre a questa conclusione scarse argomentazioni (appello, n. 13 pag. 11), contestando l'avvenuto versamento di una quota di riservazione, senza peraltro indicare per quali motivi non possa essere ritenuto tale il versamento dell'acconto, e imputando all'acquirente l'inadempienza contrattuale per essersi rifiutato di farsi carico dell'onere fiscale che, a mente degli azionisti, risulterebbe a suo carico sulla base del chiaro tenore della convenzione stipulata. In assenza di un'adeguata contestazione dell'argomentazione pretorile, l'appello sul tema qui trattato risulta addirittura irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC). La dottrina e la giurisprudenza sono concordi nel ritenere che qualora la sentenza impugnata o, come in concreto, il giudizio su una determinata questione si fondi su più motivazioni alternative e indipendenti, l'appellante deve, sotto pena di inammissibilità, confrontarsi criticamente con tutte le motivazioni addotte e soprattutto che l'appello su quella questione può essere accolto soltanto se le critiche rivolte contro tutte quelle motivazioni risultano essere fondate: difatti se una sola reggesse, le contestazioni delle altre si ridurrebbero a semplici inammissibili critiche dei motivi dell'autorità inferiore (vedi Reetz, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., Vor. Art. 308-318, N 43; Hungerbühler/Bucher, in: DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 311 N 42, 43; TF 4A_754/2011, 20 aprile 2012, consid. 4.3; ICCA 28 gennaio 2016, inc. 12.2014.175, consid. 12). Ne consegue che, già per questo motivo, la contestazione del diritto della mandataria a vedersi riconoscere la provvigione sulla vendita risulta infondata.

E. 5

Abbondanzialmente meritano comunque un esame le ulteriori censure dell'appellante che rimprovera al Pretore un'applicazione errata dell'art. 413 CO, per aver erroneamente ritenuto che il negozio tra il mandante e il terzo sia stato compiuto, ovvero considerato la "vendita realizzata" come previsto dall'accordo di mediazione doc. C (appello n. 12.2 pag. 9). Proposti anche a questo riguardo ampi riferimenti a dottrina e giurisprudenza, la censura rimprovera sostanzialmente un'errata interpretazione del contratto di mediazione. L'appellante espone quella che, a suo parere, dovrebbe essere la corretta interpretazione del contratto, "anche qualora si volesse ragionare per analogia", ovvero l'integrale pagamento del prezzo quale condizione per la realizzazione della vendita. A mente dell'appellante il contratto di cessione delle quote societarie non si sarebbe quindi perfezionato per assenza di un accordo sul prezzo, segnatamente per la questione irrisolta della deduzione di un debito

fiscale latente. La mancata cessione di tutte le azioni non avrebbe quindi consentito di conferire all'acquirente il dominio assoluto sull'immobile. Ne conseguirebbe che “ economicamente e anche giuridicamente la vendita non si è ‘realizzata’ ed inoltre il contratto non è stato concluso ” (appello n. 12.2. pag. 10). La tesi non può essere seguita. Infatti, contrariamente a quanto pretende l'appellante, nel caso concreto non risulta esserci stata una rottura delle trattative prima di un accordo sulle modalità di pagamento e neppure è ravvisabile un conseguente mancato perfezionamento dell'accordo tra venditori e acquirente. Correttamente il Pretore, premessa l'esigenza di determinare la concorde volontà delle parti (art. 18 cpv. 1 CO) e la necessità di interpretazione delle dichiarazioni delle parti secondo il principio di affidamento, ha esaminato la portata della pattuizione (punto 2 del contratto di mediazione) che riconosce una provvigione nella misura del 4% “ a vendita realizzata ” (doc. C). Merita anzitutto conferma, e l'appellante neppure la contesta in modo efficace, la prima deduzione pretorile che esclude un'applicazione letterale della clausola n. 2 del contratto, siccome chiaramente formulata con riferimento alla fattispecie di una cessione immobiliare tramite atto pubblico di compravendita o di concessione di un diritto di compera (ai sensi dell'art. 216 CO). Il giudizio pretorile ha poi ritenuto vincolante per le parti (nel contratto di cessione immobiliare) l'intervenuta stipulazione del contratto di cessione di quote del 15 aprile 2013 (doc. F), potendosi così ritenere “ realizzata ” la vendita, per quanto di rilievo ai fini della pattuizione sulla provvigione. A supporto di tale conclusione il Pretore ha sottolineato l'avvenuto versamento dell'acconto sul prezzo di vendita (fr. 200'000.-) dietro consegna di 34 azioni, conformemente alle condizioni indicate nel contratto di cessione (doc. F art. 1 e 8), concludendo che tra cedenti e cessionari sia così stato raggiunto e formalizzato un accordo sul prezzo, contrariamente a quanto ha cercato di confutare la convenuta. L'appellante non è in grado di sovvertire questa conclusione e si limita a sostenere la tesi del mancato perfezionamento dell'accordo di cessione delle azioni, per asserito disaccordo sul prezzo, e a sottolineare la mancata cessione di tutte le azioni, requisito a suo parere essenziale per il conferimento all'acquirente del dominio assoluto sull'immobile in analogia con il trapasso immobiliare in caso di vendita con atto notarile.

E. 6

Merita pure conferma la valutazione pretorile, a valere quale ulteriore supporto alla conclusione precedente, che sulla base del tenore del contratto (doc. F, art. 3 cpv. 1 in particolare) e tenuto conto delle dichiarazioni fornite dai testi (cfr. dichiarazioni menzionate nella sentenza impugnata a pag. 9, consid. 6.3.), ha peraltro imputato alla parte venditrice l'inadempimento del contratto di cessione delle quote societarie (doc. F) a fronte del rifiuto di accettare alcune deduzioni come esplicitamente pattuite nelle modalità di pagamento del prezzo. A giusta ragione il Pretore ne ha dedotto (a prescindere dalle conclusioni di cui al considerando n. 4 riferite alla specifica clausola contrattuale di cui all'art. 8) che la convenuta non può quindi avvalersi di questa circostanza per rifiutare di onorare l'impegno assunto verso la mediatrice, che ha adempiuto correttamente al mandato conferitole. Si ricorda peraltro che in base alla dottrina e alla giurisprudenza, la provvigione è dovuta quando la mancata conclusione del contratto è imputabile al venditore/mandante, che se ne prevale in malafede. Le censure d'appello a questo proposito risultano peraltro argomentate in modo carente, siccome si riducono alla puntualizzazione che “ con la convenzione di annullamento le parti si sono limitate a restituirsi l'acconto e le azioni ricevute ” e che, siccome l'intero pacchetto azionario non sarebbe mai stato trasferito, “ non vi è stata cessione del senso giuridico del termine ” (appello n. 12.2. pag. 10) un accordo tra le parti sul prezzo non essendo intervenuto. Anche su questo aspetto il giudizio pretorile merita

quindi conferma.

E. 7

In definitiva, all'attrice spetta una mercede per la mediazione effettuata a favore della convenuta in relazione alla cessione delle azioni della società al fine di perfezionare la compravendita immobiliare.

E. 8

L'appellante contesta pure l'apprezzamento pretorile in merito alla congruità della provvigione pattuita e applicata, pari al 4% del prezzo di vendita. Il Pretore, rilevato come l'art. 417 CO trovi applicazione al caso in questione, e riepilogati i criteri per un giudizio sulla proporzionalità della provvigione rispetto alla prestazione di un mediatore, ha ritenuto congrua la provvigione pattuita e oggetto della pretesa, ancorché di poco superiore al massimo d'uso per il tipo di oggetto, tenuto conto della mediazione professionale dell'attrice, dell'accettazione da parte della mandante di una percentuale del 4% calcolata sul prezzo di riferimento più alto di fr. 2'000'000.- e dell'assenza di altri compensi separati per rimborso spese. Il primo giudice ha inoltre considerato le particolari difficoltà del mandato di vendita, viste le insicurezze insite in una cessione societaria in luogo di una più tradizionale compravendita immobiliare, la circostanza che i tre titolari delle azioni fossero residenti all'estero e i loro rapporti con la società proprietaria dell'immobile necessitassero chiarimenti, e le difficoltà specifiche riscontrate nei precedenti tentativi infruttuosi di vendita. L'appellante ritiene il ragionamento pretorile contraddittorio, siccome per il fatto che debitrice è risultata la società, non risulterebbe di alcuna importanza la figura dei soci residenti all'estero. Senonché, con tale ragionamento, è l'appellante a pretendere di ignorare una circostanza da lei stessa ampiamente esposta e invocata in causa nel tentativo, infruttuoso, di dimostrare l'estraneità della società al mandato di mediazione e al successivo contratto di cessione immobiliare. In modo peraltro irritato, poiché tardivamente proposto per la prima volta in questa sede, l'appellante pretende di contestare la qualifica di mediatrice professionista dell'attrice, invocando una presunta scarsa formazione in campo immobiliare e il fatto che l'attività professionale svolta avrebbe fatto capo ad una ditta con sede fuori Cantone. Nelle precedenti comparse scritte la convenuta non aveva obiettato nulla di specifico al proposito, non avendo fatto cenno alcuno alla questione in sede di risposta e limitandosi con l'allegato conclusivo a sottolineare la mancata iscrizione all'albo dei fiduciari immobiliari (conclusioni pag. 6 n. 6). La censura, oltre che irricevibile, risulta pure infondata, siccome l'attività professionale svolta dalla mediatrice risulta dalla deposizione resa dalla stessa, con riferimento all'attività svolta a titolo indipendente o per conto di una nota agenzia immobiliare (cfr. verbale udienza 16 settembre 2015 pag. 2 e segg). Rilevato come la determinazione del carattere eccessivo della mercede del mediatore rientra nel potere di apprezzamento del giudice (art. 4 CC), la conclusione pretorile non contrasta con la giurisprudenza di questa Camera e del Tribunale federale menzionata dal Pretore.

E. 9

In conclusione, l'appello 27 settembre 2016 presentato da AP 1, nella misura in cui è ricevibile, dev'essere respinto con conseguente conferma della decisione 31 agosto 2016 del Pretore del Distretto di Bellinzona. Le spese processuali e le ripetibili seguono la soccombenza dell'appellante e sono calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 44'750.-, importo determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale. Per questi motivi, richiamati gli art. 95 e 106 CPC, la LTG e il Rtar, decide

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