

# TI\_GERICHTE 12.2016.156 vom 25. August 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-08-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2016.156](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.156)

FR: TI\_GERICHTE 12.2016.156 du 25 août 2017

IT: TI\_GERICHTE 12.2016.156 del 25 agosto 2017

## Regeste

Contratto di mediazione immobiliare, venuta in essere, provvigione

## Erwägungen

### E. 1

Si rileva avantutto che l'appello 26 settembre 2016 contro la decisione 5 settembre 2016 del Pretore è certamente tempestivo (art. 311 cpv. 1 CPC) e pertanto ricevibile in ordine.

### E. 2

Ai punti 3 e 4 dell'appello (i primi due punti costituendo delle premesse con rinvio ad alcune considerazioni della decisione impugnata) AP 1 sostiene che \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ era principalmente interessato a vendere il progetto per l'edificazione del nuovo garage AP 1 senza tuttavia formulare alcuna precisa critica al primo giudizio. In ogni modo non è corretto sostenere, con riferimento al doc. 4, che il punto focale delle discussioni tra \_\_\_\_\_ fosse il progetto per il nuovo garage della BMW: nel citato scritto l'allora direttore della AP 1 faceva infatti espresso riferimento alla presentazione, appunto da parte di \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_, di un terreno dove costruire la nuova sede. Richiamando poi il doc. 5 l'appellante ripete che lo scopo di \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ era quello di vendere un progetto a AP 1 e incassare dalla CE M\_\_\_\_\_ la provvigione per l'intermediazione, ciò che escluderebbe la conclusione di tale contratto con la prima. Così facendo l'appellante si limita tuttavia a una sua personale lettura di alcuni documenti agli atti senza spiegare per quale ragione la tesi del Pretore, secondo cui tra l'allora direttore della convenuta e l'attrice sarebbe sorto un contratto di mediazione (vedi consid. 4), sarebbe errata e con ciò da riformare.

### E. 3

Nel prosieguo del suo appello AP 1 sostiene che \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ "non è stato il primo a designare" i fondi contestando così l'esistenza del nesso causale tra gli sforzi profusi dal mediatore e la conclusione del contratto di compravendita. Anche in questo caso l'appellante procede a una sua personale interpretazione degli eventi per ribadire che la volontà di \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ era quella di ottenere l'incarico di progettazione del nuovo garage e di ottenere la provvigione di mediazione dalla CE M\_\_\_\_\_, come pure che l'acquisto dei terreni non è avvenuto a causa dell'attività di \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ ma a seguito di tutt'altra trattativa ossia quella tra \_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_. In realtà l'appellante neppure motiva la sua conclusione nel senso che non specifica quando \_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_ avrebbe saputo da altra fonte (con ciò verosimilmente intendendo \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ della possibilità d'acquisto dei fondi in discussione. Ma soprattutto, contravvenendo al suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), l'appellante ha

omesso di confrontarsi con la tempistica e la concatenazione degli eventi esposte dal primo giudice nonché con le relative deduzioni (vedi consid. 11 e 12). In ogni modo, dette deduzioni appaiono perfettamente condivisibili non da ultimo in ragione del fatto che, come sopra indicato, l'appellante non è riuscita a dimostrare (senza che ciò comporti un'inversione dell'onere probatorio: vedi in merito consid. 10 in fine della decisione impugnata) che le trattative tra \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ fossero antecedenti all'indicazione di \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_, che come noto è andata a buon fine.

#### **E. 4**

L'appellante considera errata la conclusione del Pretore riguardante l'assenza della sua legittimazione passiva rimproverandogli di aver effettuato un semplice rinvio a un non meglio precisato abuso di diritto. Essa ritiene che non vi era alcun motivo per gli acquirenti di appellarsi all'indipendenza giuridica della SA siccome non vi era un pericolo concreto che la stessa fosse confrontata con un'esplicita richiesta di provvigione, come dimostrerebbe il fatto che la prima richiesta di pagamento da parte di \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ risaliva al 23 luglio 2014, per altro con riferimento all'allestimento di un progetto, mentre il contratto di compravendita era stato sottoscritto il 25 giugno 2013.

#### **E. 4.1**

A titolo preliminare occorre osservare che la contestazione della legittimazione passiva è avvenuta da parte della convenuta unicamente in sede di conclusioni (vedi pag. 2 punto 1 e pag. 7 punto 8.1) e pertanto tardivamente (vedi art. 229 segg. CPC). Di conseguenza l'eccezione neppure avrebbe dovuto essere esaminata dal primo Giudice.

#### **E. 4.2**

È in ogni modo errato sostenere che il Pretore ha respinto l'eccezione "rinviando semplicemente ad un non meglio precisato abuso di diritto". Il Pretore ha infatti spiegato in maniera dettagliata, con riferimento al principio della trasparenza, che non era possibile in concreto fare riferimento a due entità differenti, essendo la società uno strumento nelle mani del suo autore. Il giudice di prime cure, alla luce dell'istruttoria di causa e dei documenti agli atti, ha infatti considerato che tra AP 1 e \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ vi fosse un legame che andava ben oltre l'usuale rapporto tra società e semplice amministratore unico di modo che tra i due esisteva una cosiddetta dipendenza economica, con la conseguenza che il fatto di invocare che AP 1 non era parte al contratto di compravendita costituiva un abuso di diritto poiché tale agire aveva lo scopo di eludere gli effetti del contratto di mediazione validamente sorto. Ancora una volta l'appellante evita di confrontarsi con la motivazione pretorile per cui l'appello su questo punto risulta già per questa ragione irricevibile. La tesi dell'appellante è altresì errata dal momento che non sono gli acquirenti a richiamare l'indipendenza giuridica della società anonima bensì essa stessa. In ogni modo è evidente che l'acquisto dei fondi è avvenuto da parte dei figli di \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ nell'ambito di una strategia aziendale e non per eludere le conseguenze del contratto di mediazione. Abusiva, come correttamente evidenziato dal Pretore, è la contestazione della legittimazione passiva in questa causa da parte della AP 1, per i motivi da lo stesso compiutamente esposti.

#### **E. 5**

Da ultimo l'appellante rimprovera al Pretore di non aver adeguatamente considerato che l'attrice aveva tentato di percepire una provvigione di vendita pure dalla CE M \_\_\_\_\_,

ciò che porterebbe alla decadenza di qualsiasi pretesa in applicazione dell'art. 415 CO. L'appellante contesta in primo luogo l'obiezione del primo giudice secondo il quale la censura sarebbe stata tardiva, poiché sollevata unicamente in sede di conclusione. Essa ritiene infatti che la contestazione risulterebbe chiaramente già dal punto 8 della risposta di causa. In ogni modo, prosegue l'appellante, in base al doc. 5 la volontà dell'attrice sarebbe stata chiara, ossia rivendicare la medesima provvigione nei confronti di due distinte parti, ciò che a suo avviso comporterebbe la nullità di qualsiasi pretesa in virtù di quanto dispone l'art. 415 CO. Dal momento che l'appellante si prevale dell'argomento della doppia mediazione e delle conseguenze che ne derivano in base all'art. 415 CO, ella era gravata dell'onere di allegazione e di conseguenza dell'onere della prova al riguardo, come in modo pertinente rilevato dal Pretore con riferimento alla giurisprudenza del Tribunale federale. Ora, al punto 8 della risposta 2 giugno 2015 la convenuta, dopo aver contestato il conferimento di qualsiasi incarico all'attrice, si è limitata ad affermare che "il 23 ottobre 2012, l'attrice ha inviato una nota alla Comunione ereditaria L \_\_\_\_\_", indicando nelle prove "c.s. + doc. 5". È evidente che il semplice riferimento all'invio di una nota d'onorario non costituisce la sufficiente allegazione di una doppia mediazione. In altri termini, ancor prima di provarlo, la convenuta neppure ha tentato di spiegare in che modo l'attrice avrebbe agito anche nell'interesse dell'altra parte (in casu la parte venditrice), o contrariamente alle norme della buona fede si sarebbe fatta promettere anche dalla medesima una ricompensa (v. art. 415 CO). Giova aggiungere che pure il generico accenno al tentativo dell'attrice di incassare anche dalla convenuta l'onorario per la stessa mediazione, contenuto nelle conclusioni di quest'ultima (v. punto 8.2), è ampiamente inidoneo a dimostrare l'esistenza di un conflitto d'interesse in capo all'attrice e la conseguente decadenza del diritto alla mercede. Il Pretore ha pure precisato che la doppia mediazione limitata all'indicazione dell'affare da concludere ("Nachweismäkelei") non genera di principio un conflitto d'interessi ai sensi dell'art. 415 CO. A prescindere dalla mancata dimostrazione di una doppia mediazione di questa natura, si osserva che l'appellante neppure ha contestato questa argomentazione del Pretore di modo che l'appello sul tema qui trattato risulta addirittura irricevibile. La dottrina e la giurisprudenza sono in effetti 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).

## **E. 6**

In conclusione l'appello della AP 1, nella misura in cui è ricevibile, dev'essere respinto con conseguente conferma della decisione 5 settembre 2016 del Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città. Le spese processuali e le ripetibili seguono la soccombenza dell'appellante e sono calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 64'800.-, 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 I. L'appello 26 settembre 2016 della AP 1, nella misura

in cui è ricevibile, è respinto. II. Le spese processuali d'appello pari a fr. 4'500.-, già anticipate dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 4'000.- a titolo di ripetibili. III . Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Città Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera 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). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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