

## **TI\_GERICHTE 12.2016.86 vom 13. September 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-09-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2016.86](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.86)

FR: TI\_GERICHTE 12.2016.86 du 13 septembre 2017

IT: TI\_GERICHTE 12.2016.86 del 13 settembre 2017

### **Regeste**

Mediazione per indicazione - mercede

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Con rogito 19 giugno 2008 (doc. rich. I°-1) AP 1 e AP 2 hanno venduto a F\_\_\_\_\_ la villa sita sulla part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, ubicazione \_\_\_\_\_. Il relativo trapasso di proprietà è stato iscritto a registro fondiario il 17 novembre 2008 (cfr. doc. rich. I°-1 e D).

#### **E. 2**

Dopo aver ottenuto la necessaria autorizzazione ad agire, con petizione 21 dicembre 2012 r\_\_\_\_\_ SA, che nelle more della causa è stata dichiarata fallita ed alla quale sono subentrati in qualità di cessionari ex art. 260 LEF AO 1 e AO 2, ha convenuto in giudizio AP 1 e AP 2 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, per ottenerne la condanna in solido al pagamento di fr. 90'000.- oltre interessi al 5% dal 1° giugno 2008, decorrenza poi procrastinata in sede conclusionale al 17 novembre 2008. Essa, in estrema sintesi, ha preteso di essere intervenuta nella vendita dell'immobile quale mediatrice ed ha così rivendicato il versamento della relativa mercede. I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione.

#### **E. 3**

luglio 2009), ponendo le spese giudiziarie di fr. 4'700.- (comprese quelle della procedura di conciliazione) a carico dei convenuti in solido, tenuti altresì a rifondere alla controparte, sempre in solido, fr. 9'000.- per ripetibili. Per quanto qui interessa, egli, dopo aver accertato che tra le parti era effettivamente venuto in essere un contratto di mediazione, ha ritenuto che l'attività dell'attrice avesse favorito in modo determinante la successiva conclusione del contratto di compravendita.

#### **E. 4**

Con l'appello 16 giugno 2016 che qui ci occupa, avverso dagli attori con risposta 6 settembre 2016, i convenuti hanno chiesto di annullare il querelato giudizio, protestando spese e ripetibili di secondo grado. Essi hanno in sostanza contestato l'esistenza delle condizioni per l'attribuzione di una mercede di mediazione.

#### **E. 5**

Preliminarmente si osserva che il fatto che in questa sede i convenuti, anziché chiedere la riforma della decisione impugnata nel senso della reiezione della petizione, si siano formalmente limitati a postulare l'annullamento del querelato giudizio, oltretutto senza

addurre un qualsiasi motivo di annullamento, non è di per sé ancora tale da comportare l'irricevibilità dell'appello. Il fatto che le domande d'appello possano essere state formulate in modo impreciso non comporta in effetti la sanzione dell'irricevibilità del gravame se dal suo contenuto risulta comunque chiara l'intenzione di impugnare la sentenza di primo grado nella misura in cui sia sfavorevole all'appellante e dalla sua irregolarità formale non derivi alcun pregiudizio alla controparte (TF 17 giugno 2016 5A\_929/2015 consid. 3.2; II CCA 28 febbraio 2014 inc. n. 12.2013.168, 31 marzo 2014 inc. n. 12.2013.6, 15 aprile 2014 inc. n. 12.2013.5, 20 novembre 2015 inc. n. 12.2014.28, 25 gennaio 2016 inc. n. 12.2015.149). Ed è quello che è avvenuto in concreto. Dalla lettura delle motivazioni dell'appello, è in effetti evidente che la richiesta d'impugnazione dei convenuti doveva essere intesa nel senso che, in riforma del primo giudizio, la mercede di mediazione non era dovuta (cfr. appello p. 5 e 9) e dunque la petizione doveva essere respinta. E gli attori non sono certo stati pregiudicati nei loro legittimi interessi, essendo stati perfettamente in grado di presentare le proprie osservazioni di risposta.

#### **E. 6**

Nella sua sentenza il Pretore ha innanzitutto rilevato che, in risposta alla segnalazione ricevuta dall'attrice il 26 maggio 2008 circa l'avvenuto reperimento di un interessato all'acquisto nella persona di \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ (doc. I), i convenuti, con scritto 28 maggio 2008 (doc. H), l'avevano autorizzata a "chiudere la vendita della ns casa al mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ per fr. 2'700'000.- (...), riconoscendo alla r \_\_\_\_\_ SA fr. 90'000.- (...) IVA compresa, quale commissione" e ne ha concluso che con quel documento l'attrice, già incaricata in passato di vendere l'immobile (doc. 5 e 6 [recte : 7]), aveva nuovamente ricevuto il contratto di mediarne la vendita, ora con \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, al prezzo e per la mercede indicati. Atteso che l'attrice non aveva rifiutato quel mandato, ha poi ritenuto che lo stesso dovesse essere considerato accettato (art. 395 CO), con conseguente ratifica degli atti eseguiti in precedenza nell'interesse dei mandanti. In questa sede i convenuti non hanno censurato questi accertamenti, che devono con ciò essere considerati assodati, ma si sono limitati a sostenere che il contratto ex art. 412 cpv. 1 CO allora venuto in essere fosse un contratto di mediazione per indicazione. Questa qualifica del contratto, per altro non diversa da quella prospettata dal Pretore (secondo il quale "... il contratto non" prevedeva "altri obblighi da parte del mandatario se non l'indicazione del potenziale acquirente", cfr. sentenza p. 7), può essere confermata: a parte il fatto che già i mandati di vendita conferiti in precedenza all'attrice (doc. 5 e 7), di fatto poi ripristinati con lo scritto di cui al doc. H, erano dei contratti di mediazione per indicazione (cfr. il loro punto 8, che prevedeva il pagamento della mercede in caso di sottoscrizione dell'atto notarile da parte di un interessato "segnalato" dal mandatario), è in effetti a ragione che i convenuti hanno qui evidenziato che, in caso di dubbio sulla natura del contratto di mediazione, si sarebbe in ogni caso dovuto concludere a favore della forma di mediazione meno estesa, ossia proprio quella di mediatore indicatore (TF 5 aprile 2004 4C.322/2003 consid. 2.4.1).

#### **E. 7**

Nel prosieguo del suo esposto il Pretore ha quindi evidenziato che dagli atti di causa (cfr. testi \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, doc. N) erano emersi sia l'attività di mediazione svolta dall'attrice in collaborazione con I \_\_\_\_\_ Sagl, comprensiva tra l'altro di diversi sopralluoghi in presenza dei consulenti delle due agenzie e

dei convenuti, sia il fatto che tale attività avesse favorito in modo determinante la successiva conclusione del contratto di compravendita con \_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_. Egli ha in particolare evidenziato che quest'ultimo, pur avendo a suo tempo dichiarato di aver già visto la villa esternamente, aveva però ammesso di averla poi visitata per la prima volta grazie ad I\_\_\_\_\_ Sagl e che gli era a quel momento piaciuta (cfr. teste \_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_), mentre non risultava che egli avesse già avuto un contatto con i venditori prima di allora. In questa sede i convenuti hanno evidenziato da una parte che \_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ sapeva già prima dell'intervento dell'attrice che la villa era in vendita ed hanno dall'altra rilevato che la controparte non aveva dimostrato di aver segnalato per prima quel nominativo, che anzi era a loro già noto.

### **E. 7.1**

Ai sensi dell'art. 413 cpv. 1 CO la mercede del mediatore indicatore è dovuta tosto che il contratto sia concluso a seguito della sua indicazione. Per far sì la mercede sia dovuta occorre che il contratto che il mandante cercava di ottenere sia stato concluso e che esista un nesso di causalità tra l'attività del mediatore e la conclusione di quel contratto. A tale scopo è sufficiente che il mediatore abbia comunicato al suo mandante un'occasione di concludere che fino a quel momento gli era sconosciuta (TF 5 aprile 2004 4C.322/2003 consid. 2.4.1, 13 luglio 2004 4C.136/2004 consid. 3.2.1), ritenuto che è in ogni caso al mediatore indicatore che incombe l'onere di provare che egli è stato il primo a designare, come interessata all'affare, la persona che ha in seguito concluso il contratto, e che è precisamente sulla base di quella sua indicazione che le parti sono entrate in relazione ed hanno concluso il contratto (TF 28 marzo 2001 4C.333/2000 consid. 2d/bb, 13 luglio 2004 4C.136/2004 consid. 3.3.2, 13 settembre 2016 4A\_75/2016 consid. 2.2.1, 21 aprile 2017 4A\_479/2016 consid. 2 e 4.1).

### **E. 7.2**

L'assunto dei convenuti, secondo cui il fatto che \_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ già prima dell'intervento dell'attrice sapesse che la villa era in vendita era tale da far venir meno il necessario nesso di causalità tra l'attività di quest'ultima e la conclusione della vendita stessa, deve senz'altro essere disatteso. Esso è innanzitutto irricevibile in ordine, visto e considerato che essi, venendo meno al loro obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si sono confrontati con gli argomenti esposti sul tema dal Pretore riassunti in precedenza, da loro neppure menzionati, e non hanno spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto gli stessi fossero errati e dovessero essere modificati (TF 7 dicembre 2011 4A\_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A\_474/2013 consid. 3.2; II CCA 16 agosto 2016 inc. n. 12.2015.150). La censura sarebbe comunque stata destinata all'insuccesso anche nel merito. Ammesso - ma non concesso - che la conoscenza da parte di \_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ già prima dell'intervento dell'attrice del fatto che la villa fosse in vendita possa essere rilevante per l'esito della lite (ciò che, in presenza di un contratto di mediazione per indicazione, non parrebbe essere il caso, cfr. TF 15 novembre 2011 4A\_337/2011 consid. 2.1, 21 aprile 2017 4A\_479/2016 consid. 4.1), si osserva in effetti che l'istruttoria ha permesso di accertare che il suo interesse ad acquistarla si è però concretizzato unicamente dopo che lo stesso, il 9 e il 14 maggio 2008 (cfr. doc. N), ha potuto visitarne per la prima volta l'interno (cfr. doc. N e testi \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ p. 1 seg., \_\_\_\_\_ p. 6 seg. e \_\_\_\_\_ P\_\_\_\_\_ p. 3, da cui risulta pure come la villa gli fosse allora piaciuta), il che è stato possibile grazie all'intervento dell'attrice, presente nell'occasione, oltre che con la sua

ausiliaria I \_\_\_\_\_ Sagl, con la propria collaboratrice N \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (cfr. testi \_\_\_\_\_ p. 1 seg., \_\_\_\_\_ p. 4 e \_\_\_\_\_ p. 3; cfr. pure  
doc. N e conclusioni di parte convenuta p. 4), come per altro stabilito anche dal Pretore,  
senza che la circostanza sia qui stata oggetto di censura: in tali circostanze il rilievo dei  
convenuti non avrebbe certamente potuto trovare accoglimento.

### **E. 7.3**

Nemmeno l'altra censura dei convenuti, secondo cui l'attrice non aveva dimostrato di aver segnalato loro per prima quel nominativo, a loro anzi già noto, ha infine migliore sorte. Essa è innanzitutto irricevibile in ordine, visto e considerato che i convenuti, venendo anche qui meno al loro obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si sono confrontati con gli argomenti esposti sul tema dal Pretore riassunti in precedenza, da loro neppure menzionati, e non hanno spiegato per quali ragioni gli stessi fossero errati e dovessero essere modificati; ma, soprattutto, essa lo è anche per il fatto che la relativa contestazione è in definitiva stata sollevata per la prima volta, e con ciò irrivalentemente, solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). La stessa sarebbe comunque stata destinata all'insuccesso anche nel merito. Dall'incarto si è in effetti potuto evincere che la prima segnalazione ai convenuti del nominativo di \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ da parte dell'attrice è avvenuta, almeno implicitamente, allorché - come detto - questi, il 9 e il 14 maggio 2008, alla presenza di una collaboratrice di quest'ultima, aveva potuto visitare per la prima volta l'interno della villa, ritenuto che a quelle visite avevano anche partecipato, alla prima, la convenuta, rispettivamente, alla seconda, entrambi i convenuti (cfr. doc. N), come del resto stabilito anche dal Pretore, senza che la circostanza sia qui stata censurata. Il solo fatto, qui evidenziato da costoro, che \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ (come da lui dichiarato a p. 7 della sua deposizione) possa essersi poi messo in contatto telefonicamente con loro allo scopo di fissare un ulteriore appuntamento ed abbia in seguito condotto le trattative direttamente con loro, è dunque irrilevante visto che ciò era chiaramente avvenuto dopo le visite di cui si è detto (come risulta inequivocabilmente dalla testimonianza di \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, p. 7), tanto più che neppure è stato possibile confermare se quei fatti fossero precedenti alla segnalazione formale del nominativo dell'acquirente da parte dell'attrice, quella del 26 maggio 2008 (doc. I), che per altro era stata inviata dopo l'effettuazione di una terza visita da parte di \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, sempre in presenza della collaboratrice dell'attrice e dei convenuti (cfr. doc. N), come del resto stabilito anche dal Pretore, senza che neanche in questo caso la circostanza sia qui stata censurata.

### **E. 8**

Ne discende che l'appello dei convenuti dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 90'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 16 giugno 2016 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 5'000.- sono a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno agli appellati, sempre in solido, fr. 3'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente  
Il vicecancelliere 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.