

TI_GERICHTE 12.2016.91 vom 22. Januar 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-01-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.91

FR: TI_GERICHTE 12.2016.91 du 22 janvier 2018

IT: TI_GERICHTE 12.2016.91 del 22 gennaio 2018

Regeste

Mediazione - nesso causale psicologico

Erwägungen

E. 1

Con contratto 11 marzo 2014 (doc. B) AP 1 ha conferito a AO 1 un mandato di vendita non esclusivo della durata di 12 mesi, riferito, tra le altre cose, all'appartamento in PPP di cui alla part. n. _____ del fondo base n. _____ RFD di _____ di proprietà di T_____ SA, società della quale egli era l'amministratore unico (cfr. doc. C).

L'accordo prevedeva, per il caso di una vendita così mediata, il pagamento di una provvigione pari al 4% del prezzo, IVA esclusa. Il 28 maggio 2014 (cfr. doc. rich. I°), dopo che il precedente 8 maggio (cfr. doc. D) AO 1 aveva segnalato ad AP 1 il nominativo di R_____ quale persona interessata all'acquisto dell'appartamento in questione, T_____ SA ha concesso a G_____ _____, che ha accettato, il diritto cedibile di comperare per fr. 445'000.- quell'appartamento. Il diritto di compera, tempestivamente annotato a RF, è in seguito stato regolarmente esercitato da G_____ _____.

E. 1.1

(invariato)

E. 1.2

L'azione creditoria presentata dall'attrice è respinta. 2. La tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 1'000.-, da anticipare come di rito, nonché le spese giudiziarie della procedura di conciliazione (pari a fr. 250.-), già anticipate, sono poste a carico dell'attrice, la quale rifonderà inoltre alla parte convenuta fr. 4'000.- a titolo di ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 2'000.- sono a carico dell'appellata, che rifonderà all'appellante fr. 2'000.- per ripetibili di appello. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente _____ Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso inferiore 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. 100 cpv. 1 LTF), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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).

E. 2

Dopo aver ottenuto la necessaria autorizzazione ad agire, con petizione 23 gennaio 2015 AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, per far accertare che l'annotazione a RF del predetto diritto di compera avrebbe dato luogo, contestualmente all'esercizio dello stesso, alla provvigione di vendita del 4% in suo favore, nonché per ottenerne la condanna al pagamento di una somma imprecisata, poi quantificata in sede conclusionale in fr. 19'224.- oltre interessi al 5% dal 1° aprile 2015, a titolo di provvigione. Essa, in estrema sintesi, ha sostenuto di aver a suo tempo segnalato al convenuto quale potenziale acquirente R _____, il quale avrebbe fatto intestare fiduciariamente il diritto di compera a G _____ rispettivamente avrebbe agito quale promotore dell'operazione immobiliare, e, pretendendo di essere intervenuta attivamente nella vendita quale mediatrice, ha rivendicato il versamento della mercede. Il convenuto si è integralmente opposto alla petizione.

E. 3

Il Pretore, con la decisione 30 maggio 2016 ora impugnata, ha respinto in ordine l'azione di accertamento (dispositivo n. 1.1) ed ha accolto come alle conclusioni l'azione creditoria (dispositivo n. 1.2), ponendo la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 1'250.-, comprese quelle della procedura di conciliazione, a carico del convenuto, tenuto altresì a rifondere alla controparte fr. 4'000.- per ripetibili (dispositivo n. 2). Egli, per quanto qui interessa, ha ritenuto che l'attività di mediazione prestata nell'occasione dall'attrice, in collaborazione con _____, aveva favorito in modo determinante la conclusione del contratto di compravendita e ciò nonostante l'appartamento fosse infine stato acquistato non da R _____, da lei segnalato al convenuto quale potenziale acquirente, ma da G _____. Quest'ultimo aveva infatti un interesse puramente speculativo all'acquisto ed aveva affidato a R _____ sia l'incarico di trovargli degli oggetti idonei sia il compito di gestire le trattative e di organizzare la conclusione del contratto. L'acquirente, in pratica, si era limitato a visitare l'appartamento una volta e a firmare l'atto di compravendita davanti al notaio, fidandosi completamente delle valutazioni di R _____ e delle condizioni di vendita da lui trattate, sicché nell'ambito di questa operazione immobiliare R _____ e G _____ andavano considerati un tutt'uno. In tali circostanze il nesso di causalità psicologica accertato tra la mediazione immobiliare svolta e la decisione di R _____ di proporre l'operazione a G _____ doveva essere estesa alla decisione di quest'ultimo di procedere all'acquisto dell'appartamento, per cui l'attrice aveva maturato il diritto al pagamento della mercede prevista contrattualmente.

E. 4

Con l'appello 28 giugno 2016 che qui ci occupa, avverso dall'attrice con risposta 30 agosto 2016, il convenuto ha chiesto di annullare il giudizio sull'azione creditoria (dispositivo n. 1.2) e sulle spese e sulle ripetibili (dispositivo n. 2), protestando le spese giudiziarie di secondo grado. Egli ha in sostanza contestato l'assunto pretorile secondo cui nell'ambito dell'operazione immobiliare in discussione R _____ e G _____ potessero essere considerati un tutt'uno, tanto più che quella circostanza non era mai stata addotta dall'attrice negli allegati preliminari.

E. 5

Preliminarmente si osserva che il fatto che in questa sede il convenuto, anziché chiedere la riforma della decisione impugnata nel senso dell'integrale reiezione della petizione con protesta delle spese e delle ripetibili di primo grado, si sia formalmente limitato a postulare l'annullamento del giudizio sull'azione creditoria, compresa la pronuncia sulle spese e sulle ripetibili, 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, 27 giugno 2017 inc. n. 12.2015.140, 13 settembre 2017 inc. n. 12.2016.86). Ed è quello che è avvenuto in concreto. Dalla lettura delle motivazioni dell'appello, è in effetti incontestabile che la richiesta d'impugnazione del convenuto doveva essere intesa nel senso che, in riforma del primo giudizio, la mercede di mediazione non era dovuta (cfr. appello p. 6) e dunque la petizione doveva essere integralmente respinta. E l'attrice non è certo stata pregiudicata nei suoi legittimi interessi, essendo stata perfettamente in grado di presentare le proprie osservazioni di risposta.

E. 6

Controversa, nel caso concreto, è la sola questione a sapere se vi sia un nesso causale psicologico tra l'attività di mediazione svolta dall'attrice e la stipulazione, il 28 maggio 2014, del contratto di concessione del diritto di compera (poi regolarmente esercitato) con G _____, che non era la persona indicata in precedenza al convenuto bensì un terzo.

E. 6.1

In linea di principio, l'esistenza di un nesso giuridicamente rilevante per l'applicazione dell'art. 413 cpv. 1 CO viene negata quando il contratto non viene concluso con la persona segnalata dal mediatore, bensì da un terzo; in una simile evenienza non si può infatti, di regola, sostenere che l'attività del mediatore abbia influito attivamente sulla formazione della volontà dell'acquirente finale. Ciò vale, di per sé, anche nel caso in cui sia stata la persona indicata dal mediatore a indurre il terzo a concludere il contratto. Possono tuttavia verificarsi delle situazioni in cui l'esistenza del nesso causale deve ciononostante venir ammessa, in particolare qualora fra il terzo e la persona indicata dal mediatore vi sia una relazione economica o personale così intensa da poterli considerare un tutt'uno (DTF 76 II 378 consid. 3; TF 24 aprile 2008 4A_155/2008 consid. 3.1, 26 luglio 2010 4A_200/2010 consid. 7.1; II CCA 14 luglio 2008 inc. n. 12.2007.160), ritenuto che, per quanto è qui di interesse, la prima eventualità si realizza per esempio laddove il contratto, invece che dalla persona indicata dal mediatore, è concluso da una società da lui partecipata (DTF 76 II 378 consid. 3), rispettivamente ancora laddove il terzo e la persona indicata dal mediatore lavorano e operano insieme nel particolare settore, collaborando in modo talmente stretto da presentarsi con biglietti da visita con medesimo indirizzo, telefono e telefax, ecc. (cfr. TF 26 luglio 2010 4A_200/2010 consid. 8.3, decisione nella quale quest'ultimo argomento era stato considerato non privo d'interesse sul tema).

E. 6.2

In questa sede è senz'altro a ragione che il convenuto ha evidenziato come l'attrice, gravata dell'onere della prova (art. 8 CC), non avesse dimostrato che fra il terzo (G _____) e la persona da lei indicata (R _____), tra i quali pacificamente non vi era una particolare relazione personale, vi fosse però una relazione economica così intensa da poterli considerare un tutt'uno. Negli allegati preliminari l'attrice, che per altro non si era mai richiamata alla stretta connessione esistente tra quelle due persone per giustificare il suo diritto alla mercede, si era in effetti limitata a sostenere che R _____ avrebbe fatto intestare fiduciariamente il diritto di compera a G _____ rispettivamente avrebbe agito quale promotore dell'operazione immobiliare, senonché la prima circostanza non è stata assolutamente provata (l'istruttoria non avendo confermato, come meglio si dirà più avanti, che G _____ fosse nell'occasione intervenuto in qualità di fiduciario di R _____), mentre la seconda, ancorché provata (cfr. teste R _____ p. 2), è in realtà ben lungi dal confermare, in assenza di ulteriori allegazioni sul tema (in particolare sull'esistenza di persistenti rapporti societari coinvolgenti entrambi o di rapporti economici particolarmente stretti e intensi tali da ammettere la venuta in essere di una comunità d'interessi tra loro), che tra R _____ e G _____ vi fosse una relazione economica così intensa da poterli considerare un tutt'uno. Ad ogni buon conto la circostanza, questa sì risultante dall'istruttoria, che R _____ fosse allora intervenuto, senza per altro che l'attrice ne fosse stata edotta o ne fosse altrimenti consapevole, in qualità di consulente immobiliare / immobiliare di G _____ (cfr. testi R _____ p. 3 e G _____ p. 2) e fosse di fatto interessato unicamente a mediare a sua volta l'acquisto dell'appartamento rispettivamente ad occuparsi della progettazione e della direzione dei futuri lavori di ristrutturazione dello stesso (cfr. testi R _____ p. 1 segg., G _____ p. 2 e D _____ p. 2 seg.; cfr. pure il contratto concluso in tal senso con G _____ e le relative fatture, tutti nel plico doc. rich. II°), non sarebbe stata a sua volta sufficiente, quand'anche per ipotesi fosse stata allegata negli allegati preliminari e potesse con ciò essere considerata dal Pretore, a confermare l'esistenza di una loro relazione economica talmente intensa da poterli ragionevolmente considerare un tutt'uno in base alla giurisprudenza sopra menzionata.

E. 7

Ne discende che l'appello del convenuto dev'essere accolto. Le spese giudiziarie di entrambe le sedi, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 19'224.-, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 28 giugno 2016 di AP 1 è accolto. Di conseguenza la decisione 30 maggio 2016 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, è così riformata:

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