

TI_GERICHTE 12.2018.82 vom 12. November 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-11-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.82

FR: TI_GERICHTE 12.2018.82 du 12 novembre 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2018.82 del 12 novembre 2019

Erwägungen

E. 1

La presente lite trae origine dalla compravendita immobiliare, oggetto del rogito 27 novembre 2014 del notaio avv. G _____ (doc. M), del complesso immobiliare sito sulle part. n. _____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____ RFD di _____, denominato “ _____ ” a _____, in virtù del quale l’acquirente, la società M _____ SA, si è impegnata a pagare - e ha in seguito pagato - alla proprietaria e venditrice, AP 1, rappresentata nell’occasione dagli avv. J _____ e Ja _____, un prezzo di fr. 87'500'000.-.

E. 2

[N.d.R.: numero poi corretto a mano in 3] % (tre per cento), IVA inclusa”; ha aggiunto che “ nel caso di seri interessati occorrerà richiedere, di volta in volta, alla sottoscritta una conferma scritta di riservazione con il nome dell’interessato . Il suo cliente dovrà essere approvato dalla sottoscritta e Lei beneficerà per tale cliente di una priorità di 4 mesi ”; e gli ha rammentato che “ con la presente e le future lettere non verrà concessa alcuna esclusiva e che resto libera di non vendere o di trattare con altri acquirenti o intermediari ”. Con rogito 19 settembre 2012 (doc. 3), in seguito, la proprietaria gli ha concesso gratuitamente, fino al 18 settembre 2014, un diritto di compera, cedibile ed esercitabile ad un prezzo di fr. 102'000'000.-, su parte dei fondi, e meglio sulle part. n. _____, _____, _____, _____ e _____ RFD di _____, con tuttavia l’esplicita riserva che “ se durante la durata del diritto di compera la concedente dovesse trovare un nuovo acquirente, la stessa potrà vendere le particelle sopraccitate pagando un’indennità forfettaria di fr. 3'000'000.- (tre milioni) al beneficiario del presente diritto di compera ”. Con rogiti 16 settembre e 17 ottobre 2014 (doc. 5) la durata del diritto di compera è stata prorogata fino al 18 novembre 2014. Nel frattempo, tra il 14 ottobre e il 18 novembre 2014 vi è quindi stato, tra di loro, uno scambio di corrispondenza per e-mail: egli, il 14 ottobre (doc. C), ha trasmesso all’avv. Ja _____ lo scritto con cui un cliente offriva un prezzo di fr. 80'000'000.-, aggiungendogli che “ penso che se tu confermi a fr. 85'000'000.- con ogni probabilità accetta ”; il 25 ottobre (doc. E) ha trasmesso all’avv. Ja _____ la bozza del rogito di compravendita con un prezzo di fr. 85'000'000.-, che al suo punto n. 6.2 prevedeva che “ la mercede per la mediazione immobiliare è a carico della parte venditrice ”, facendogli notare, per quanto qui interessa, che “ ci sono ancora alcuni punti da chiarire ... i punti sono A) il prezzo di fr. 85'000'000.- offerto, mentre la AP 1 ha chiesto fr. 87'000'000.- e poi c’è la commissione da pagare del 3% al sottoscritto pertanto se la AP 1 accetta il prezzo di fr. 85'000'000.- il cliente è d’accordo di pagarmi la commissione altrimenti è d’accordo di pagare fr. 87'000'000.- ma la commissione è a carico della AP 1. B) nel contratto è compreso anche il rustico [di cui alle

part. n. _____ e _____ RFD di _____] io ho spiegato che la AP 1 voleva donare il rustico al suo custode il cliente sarebbe d'accordo di sottoscrivere un diritto di usufrutto vita natural durante a favore del custode ”; il 27 ottobre (doc. F) ha ricevuto dall'avv. Ja _____ la conferma del ricevimento di quella comunicazione; il 4 novembre (doc. J) ha trasmesso all'avv. Ja _____ l'ulteriore scritto con cui il cliente confermava la sua disponibilità ad aumentare la sua offerta, relativa anche al rustico, a fr. 85'000'000.-; l'11 novembre (doc. K), a seguito della richiesta dall'avv. Ja _____ di inviargli per e-mail “ para comentarla con AP 1 ” una copia “ de la carta por la que te reconoció una comisión del 3% sobre la venta por tu mediación de la villa ” (doc. K), gli ha trasmesso una copia della lettera 4 luglio 2008 di cui al doc. B; il 18 novembre (doc. L) è stato informato dall'avv. Ja _____ della controfferta di fr. 87'000'000.- formulata dal cliente, che per il resto rinviava alla “ bozza dell'atto di compravendita già in suo possesso ”, e della volontà della venditrice di concludere l'affare a fr. 87'500'000.-. Nel già menzionato rogito 27 novembre 2014 (doc. M), sottoscritto per un prezzo di fr. 87'500'000.-, le parti contraenti hanno infine concordato, al punto n. 6.2, che “ la mercede per la mediazione immobiliare è a carico della parte venditrice ”.

E. 3

Con petizione 16 marzo 2015, non preceduta dalla procedura di conciliazione in applicazione dell'art. 199 cpv. 2 lett. a CPC, AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, per ottenerne la condanna al pagamento di fr. 2'625'000.- oltre interessi al 5% dal 14 gennaio 2015, somma corrispondente alla mercede di mediazione del 3% sul prezzo di vendita di fr. 87'500'000.-.

E. 4

Con decisione 26 aprile 2018 il Pretore ha accolto la petizione, ponendo la tassa di giustizia di fr. 35'000.- e le spese di fr. 532.- a carico della convenuta, tenuta altresì a rifondere alla controparte fr. 52'500.- a titolo di ripetibili. Il giudice di prime cure ha in sostanza ritenuto che al momento della compravendita immobiliare il contratto di mediazione tra le parti fosse ancora valido, che l'attore avesse svolto l'attività di interposizione contrattualmente dovuta e che non vi fosse motivo di ridurre la mercede concordata pari al 3% del prezzo di vendita.

E. 5

Con l'appello 28 maggio 2018 che qui ci occupa, avverso dall'attore con risposta 14 agosto 2018 (a cui hanno fatto seguito la replica spontanea 27 agosto 2018 e la duplice spontanea 7 settembre 2018), la convenuta, rilevando che il contratto di mediazione non era più valido e comunque non era stato correttamente adempiuto, rispettivamente che il diritto alla mercede dell'attore era nel frattempo decaduto, ha chiesto in via principale di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi; in via subordinata, ritenendo insufficiente la motivazione addotta dal Pretore, ha chiesto di annullare la decisione impugnata e di rinviare l'incarto all'istanza inferiore per una nuova pronuncia nel senso dei considerandi, con protesta di spese e ripetibili della procedura di secondo grado.

E. 6

Ancorché sollevata dalla convenuta solo a titolo subordinato, la censura relativa alla violazione del suo diritto di essere sentito per la presunta insufficiente motivazione della

decisione pretorile dev'essere trattata preliminarmente, visto e considerato che, se fondata, implicherebbe già di per sé l'annullamento del giudizio impugnato e il rinvio della causa al primo giudice per la continuazione della procedura e l'emanazione di una nuova decisione, e ciò indipendentemente dalle possibilità o meno di successo del gravame nel merito (DTF 137 I 195 consid. 2.2, 144 IV 302 consid. 3.1).

E. 6.1

Il diritto di ottenere una decisione motivata, che deriva dal diritto di essere sentito sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., offre una garanzia minima e sussidiaria rispetto al diritto processuale di cui all'art. 238 lett. g CPC. Esso impone in particolare all'autorità giudicante di indicare in maniera chiara le ragioni che l'hanno portata a decidere in un senso piuttosto che in un altro, in modo tale da permettere al destinatario di capire la portata della decisione e di proporre i rimedi adeguati con cognizione di causa (DTF 139 IV 179 consid. 2.2, 143 IV 40 consid. 3.4.3); esso non obbliga però l'autorità giudicante a pronunciarsi necessariamente su tutte le questioni e le prove proposte dalle parti, bastando che esamini i temi rilevanti per il giudizio (DTF 142 II 49 consid. 9.2, 143 III 65 consid. 5.2).

E. 6.2

Nel caso di specie la censura della convenuta, sollevata solo “ nella misura in cui ” il Pretore “ non ha affrontato nessuna delle puntuali e complete contestazioni formulate dall'appellante ” (appello p. 22), deve essere disattesa. A parte il fatto che la convenuta, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha spiegato in modo chiaro quali sarebbero state le sue “ puntuali e complete contestazioni ” non affrontate, si osserva in effetti che le stesse, laddove dovessero corrispondere alle argomentazioni asseritamente già sollevate nel suo allegato conclusivo e da lei ora riassunte a p. 5 seg. dell'appello, sono in realtà state in larga misura esaminate nella decisione impugnata e laddove non lo sono state, ciò era dovuto al fatto che si trattava di argomentazioni di carattere eventuale (la cui trattazione si era dunque resa superflua a seguito dell'esito del giudizio), rispettivamente di questioni irricevibili (siccome formulate tardivamente) o neppure sollevate. Ad ogni buon conto la motivazione della decisione pretorile, che verrà riassunta in dettaglio più avanti, può senz'altro essere considerata sufficiente, dalla stessa essendo possibile comprendere le ragioni di fatto e di diritto che avevano indotto il primo giudice a decidere a sfavore della convenuta, tanto più che quest'ultima, nella misura in cui ha ritenuto di riproporle siccome considerate rilevanti, è stata in grado di censurarle con cognizione di causa nell'appello qui in esame.

E. 7

Nella prima parte della sua decisione il Pretore ha escluso che il contratto di mediazione ex art. 412 CO venuto in essere tra le parti, costituito dal doc. B, fosse stato concordemente disdetto in occasione del conferimento all'attore del diritto di compera di cui al doc. 3, rispettivamente fosse decaduto a seguito di quella medesima circostanza: da una parte i testi avv. Ja _____ e J _____, citati dalla convenuta per confermare l'avvenuta concorde soppressione del contratto di mediazione a quel momento, non erano stati in grado di farlo ed anzi avevano dichiarato, specie il primo, che quell'accordo era ancora valido, pur essendo rimasto “ nel dimenticatoio ”; dall'altra non risultava che il conferimento di quel particolare diritto di compera, che in sé non aveva un effetto novatorio (art. 116 cpv. 1 CO), fosse inconciliabile con il precedente contratto di mediazione. Appurata in tal modo la persistente validità del contratto di mediazione, ha

escluso che al momento della sottoscrizione del rogito di compravendita (doc. M) la mercede di mediazione dell'attore fosse stata espressamente negata dagli avv.

Ja_____ e J_____, che rappresentavano la convenuta: atteso che la bozza del contratto (doc. E) contenente la clausola secondo cui " la mercede per la mediazione immobiliare è a carico della parte venditrice " era già stata a loro inviata in precedenza e che anche in seguito l'attore li aveva resi attenti sul tema della sua mercede (doc. E e K) senza aver ottenuto riscontri negativi, non appariva credibile che costoro avessero ritenuto che la medesima clausola contenuta nel rogito di compravendita costituisse una mera clausola di "stile" e non si fossero chinati sul reale valore della stessa, conoscendo essi il coinvolgimento dell'attore, gli antefatti, il valore di alienazione dei fondi e la conseguente importanza di un'eventuale provvigione; anche il notaio avv.

G_____, sentito quale teste, aveva in ogni caso confermato, inserendo nel rogito la clausola, che il tema della provvigione era stato discusso e che quella clausola era senz'altro valida, reale e vincolante.

E. 7.1

In questa sede la convenuta, citando dottrina e giurisprudenza (Ammann , Basler Kommentar, 6^a ed., n. 5 ad art. 415 CO; Rayroux , Commentaire Romand, 2^a ed., n. 33 ad art. 412 CO; Tercier/Bieri/Carron , Les contrats spéciaux, 5^a ed., n. 4967; DTF 83 II 147), ha in primo luogo evidenziato che a seguito dell'avvenuta pattuizione del diritto di compera a favore dell'attore di cui al doc. 3, nell'ambito della quale non era stato previsto il mantenimento del contratto di mediazione di cui al doc. B, quest'ultimo era tacitamente decaduto, tale conseguenza essendo imposta dall'inconciliabilità di quei due contratti. A torto. La dottrina e la giurisprudenza evocate nell'appello non si attagliano in effetti alla fattispecie, essendo riferite al caso in cui il mediatore incaricato d'indicare l'occasione di concludere un contratto conclude lui stesso un tale contratto (cosiddetto " Selbsteintritt ") . Nel caso di specie la situazione è diversa, atteso che l'attore non ha concluso il contratto di compravendita mediato, che è poi stato pacificamente concluso con la società M_____ SA (doc. M). Il fatto che egli nell'occasione si sia fatto concedere dalla convenuta il diritto di compera di cui al doc. 3, che a determinate condizioni avrebbe permesso a lui o ad un eventuale suo cessionario di diventare proprietario, non modifica questa situazione, visto e considerato che quel diritto, per altro nemmeno riferito a tutti i fondi oggetto del complesso immobiliare, non è poi stato esercitato (Gautschi , Berner Kommentar, n. 3f ad art. 412 CO; II CCA 30 giugno 1992 inc. n. 125/90,

E. 7.2

In tali circostanze non sarebbe necessario esaminare la censura qui sollevata in via subordinata dall'attore, contestata dalla convenuta, secondo cui, a prescindere da quanto si è appena detto, l'istruttoria aveva dimostrato che il contratto di mediazione sarebbe in ogni caso venuto in essere, almeno per atti concludenti, nei due mesi che avevano preceduto la firma del rogito di cui al doc. M, e ciò a seguito del comportamento tenuto dall'avv.

Ja_____ in occasione dello scambio di e-mail tra il 14 ottobre e il 18 novembre 2014 (doc. C, E, F, J, K e L) rispettivamente della sottoscrizione da parte sua del rogito di compravendita (doc. M), in cui le parti contraenti avevano tra le altre cose concordato che " la mercede per la mediazione immobiliare è a carico della parte venditrice ". Come si vedrà, la censura dell'attore (che, contrariamente a quanto preteso dalla convenuta, è ricevibile nonostante non sia stata formulata nell'ambito di un appello principale o incidentale, cfr. TF 21 ottobre 2015 4A_258/2015 consid. 2.4.2, 27 giugno

2016 4A_267/2015 consid. 3) sarebbe stata da accogliere.

E. 7.2.1

Per stabilire se sia stato stipulato un contratto di mediazione, occorre riferirsi ai principi generali sulla conclusione del contratto ed alle norme sul mandato, a cui l'art. 412 cpv. 2 CO rinvia (Gautschi , op. cit., n. 5a segg. ad art. 412 CO; Marquis , Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, p. 179), così che il contratto può risultare concluso sia espressamente che per atti concludenti (Ammann , op. cit., n. 5 ad art. 412 CO; Engel , Les contrats de droit suisse, 2^a ed., p. 522; Marquis , op. cit., p. 179 e 182 segg.). Il solo fatto di lasciare agire il mediatore non implica tuttavia necessariamente che il contratto di mediazione sia venuto in essere per atti concludenti (TF 9 aprile 2002 4C.54/2001 consid. 2a pubbl. in SJ 2002 p. 557; TF 6 giugno 2003 4C.70/2003 consid. 3.1 pubbl. in SJ 2004 p. 257). L'accettazione per atti concludenti avviene in effetti solo con la consapevole tolleranza o la tacita ratifica di un'attività mediatrice (Gautschi , op. cit., n. 5c ad art. 412 CO; Ammann , op. cit., ibidem; Marquis , op. cit., p. 184 seg.). È in altre parole necessario che l'attività del mediatore sia tanto chiara da far ritenere che la mancata opposizione del mandante sia da interpretare quale volontà di concludere un mandato di mediazione (Schweiger , Der Mäklerlohn, p. 37 seg.; Ammann , op. cit., ibidem; Marquis , op. cit., p. 185 segg.; DTF 72 II 87; TF 9 aprile 2002 4C.54/2001 consid. 2a pubbl. in SJ 2002 p. 557; II CCA 16 dicembre 2010 inc. n. 12.2010.102, 5 marzo 2012 inc. n. 12.2010.141).

E. 7.2.2

Dalle seguenti circostanze, e meglio dal fatto che il legale della convenuta, avv. Ja _____, non abbia avuto da obiettare allorché, il 27 ottobre 2014 (doc. F), aveva ricevuto il messaggio e-mail 25 ottobre 2014 (doc. E), con cui l'attore da una parte gli aveva trasmesso la bozza del rogito di compravendita, che al suo punto n. 6.2 prevedeva che “ la mercede per la mediazione immobiliare è a carico della parte venditrice ”, ossia a carico della convenuta, e dall'altra gli aveva fatto notare che “ c'è la commissione da pagare del 3% al sottoscritto pertanto se la AP 1 accetta il prezzo di fr. 85'000'000.- il cliente è d'accordo di pagarmi la commissione altrimenti è d'accordo di pagare fr. 87'000'000.- ma la commissione è a carico della AP 1 ”; dal fatto che l'avv. Ja _____ non abbia poi risposto (risposta p. 10 e 13) all'e-mail 11 novembre 2014 (doc. K) con cui l'attore, a seguito della sua richiesta di inviargli “ para comentarla con AP 1 ” una copia “ de la carta por la que te reconocí una comisión del 3% sobre la venta por tu mediación de la villa ” (doc. K), gli aveva trasmesso una copia della lettera 4 luglio 2008 di cui al doc. B allestita dalla stessa convenuta (mentre è per la prima volta solo in questa sede conclusionale, e con ciò in modo irritato [art. 229 cpv. 1 e 2 e contrario e 232 CPC; II CCA 14 aprile 2016 inc. n. 12.2013.134, 12 giugno 2017 inc. n. 12.2016.11, 12 settembre 2017 inc. n. 12.2016.103, 2 ottobre 2017 inc. n. 12.2016.96, 15 novembre 2018 inc. n. 12.2017.94], che la convenuta, fondandosi sulla deposizione del teste avv. J _____ (p. 2 e 4), comunque neppure confermata dal notaio avv. G _____ e dall'avv. Ja _____, ha sostenuto che in occasione di un non meglio precisato incontro avvenuto 2 o 3 settimane prima della compravendita - non si sa dunque se precedente o successivo al ricevimento del doc. K - quest'ultimo in loro presenza avrebbe detto all'attore di non aver ricevuto istruzione di riconoscergli una commissione); dal fatto che l'avv. Ja _____, il 18 novembre 2014 (doc. L), abbia ritenuto di informare per e-mail l'attore della volontà della convenuta di concludere l'affare a fr. 87'500'000.- a fronte della controfferta di fr. 87'000'000.- formulata

dal cliente, il quale per il resto gli aveva dichiarato, senza che nuovamente egli avesse sollevato obiezioni, di rinviare per il resto alla “ bozza dell’atto di compravendita già in suo possesso ”, che - come detto - contemplava, al suo punto n. 6.2, la clausola secondo cui “ la mercede per la mediazione immobiliare è a carico della parte venditrice ”, ossia a carico della convenuta; dal fatto, riferito dal notaio avv. G _____ (p. 5), che il 27 novembre 2014 in occasione della sottoscrizione del rogito di compravendita l’avv. Ja _____, richiesto di spiegargli perché l’attore non era presente alla firma dell’atto, gli aveva risposto “ che da lui non era usanza che ci fosse anche il mediatore ”; e dal fatto che l’avv. Ja _____, abbia per finire sottoscritto, per fr. 87'500'000.-, quel rogito (doc. M), senza aver chiesto lo stralcio della clausola secondo cui “ la mercede per la mediazione immobiliare è a carico della parte venditrice ”, ossia a carico della convenuta. Ebbene da tutte queste circostanze si può e si deve senz’altro ritenere, nonostante la clausola n. 6.2 non rechi esplicitamente il nome dell’attore (ritenuto che la convenuta non ha comunque indicato a quale eventuale altro mediatore la stessa potesse essere riferita), che tra le parti sia a quel momento venuto in essere, almeno per atti concludenti, un (nuovo) contratto di mediazione, che prevedeva il pagamento di una mercede del 3% da parte della convenuta a favore dell’attore.

E. 7.2.3

È per contro per la prima volta solo in sede conclusionale, e con ciò in modo irritato (art. 229 cpv. 1 e 2 e contrario e 232 CPC; II CCA 14 aprile 2016 inc. n. 12.2013.134,

E. 7.2.4

Poco importa invece se, come evidenziato dalla convenuta, la clausola n. 6.2 del rogito di compravendita (doc. M) secondo cui “ la mercede per la mediazione immobiliare è a carico della parte venditrice ”, presa a sé stante, fosse volta a stabilire a carico di chi, tra le due parti contraenti intervenute in quel contratto, dovesse essere posta quella mercede (in tal senso il notaio avv. G _____, il quale ha riferito, a p. 1 della sua testimonianza, che “ io avevo previsto una specifica clausola nel mio rogito riferita al tema della commissione, per mettere al riparo gli acquirenti da una eventuale richiesta di commissione da parte del mediatore, che era il signor AO 1. Questa clausola prevedeva semplicemente che la provvigione era in capo alla parte venditrice ” e, a p. 2 della sua testimonianza, che “ io mi sono reso conto che era meglio chiarire un poco tutti gli aspetti ivi compreso quello della commissione di AO 1 che assolutamente non doveva essere posta a carico degli acquirenti. Di qui la clausola che ho inserito nel rogito di compravendita ”). Dalla stessa si evince in ogni caso che la convenuta aveva dato atto, rispettivamente aveva concordato con l’acquirente, nell’ambito di un contratto a favore di terzi (art. 112 CO), di essere lei la debitrice di quella mercede. 8. Nella seconda parte della sua decisione il Pretore ha ritenuto che l’attore, avendo fatto in modo che la convenuta concludesse il contratto di compravendita con la società M _____ SA, riconducibile alla famiglia I _____ (e meglio a _____), avesse senz’altro espletato l’attività di interposizione prevista dal contratto di mediazione, poco importando se, contrariamente a quanto previsto dal regime contrattuale iniziale, al quale in tal modo era stato concordemente derogato, la convenuta non fosse stata informata dell’identità dell’acquirente. Non era inoltre stato provato, viste anzi le testimonianze in senso opposto di _____ e del notaio avv. G _____, che la famiglia I _____ fosse già un acquirente noto a suo tempo alla convenuta, i precedenti contatti tra _____ e quest’ultima, relativi oltretutto solo a una parte dei fondi, non essendo avvenuti in rappresentanza della famiglia I _____ ma a

titolo privato. E neppure era risultato, sempre in base alla testimonianza del notaio avv. G _____, che l'attore fosse intervenuto in rappresentanza e nell'interesse della parte acquirente. 8.1. In questa sede la convenuta ha rimproverato al Pretore di non aver rilevato che l'attore non aveva comunque adempiuto alle "condizioni" concordate a suo tempo per il riconoscimento della mercede, ed in particolare non le aveva mai indicato l'identità dell'attuale acquirente, la società M _____ SA, né si era mai fatto rilasciare la necessaria conferma scritta di riservazione. La censura della convenuta, che è per altro malvenuta a rimproverare al Pretore una carente motivazione per non aver indicato quale sarebbe il " regime contrattuale inizialmente previsto " a cui sarebbe stato in tal modo concordemente derogato ma che essa stessa aveva in seguito individuato nelle predette due "condizioni" (appello p. 20), è infondata. Contrariamente a quanto da lei preteso, l'indicazione dell'identità del potenziale acquirente e l'ottenimento di una conferma scritta di riservazione riferita allo stesso non costituivano delle condizioni o degli obblighi contrattuali per l'attribuzione della mercede di mediazione. Nella lettera 4 luglio 2008 (doc. B) la convenuta aveva in effetti inequivocabilmente dato atto che la mercede del 3% sarebbe stata da lei dovuta già " in caso di vendita (vale a dire atto notarile firmato e dopo pagamento dell'intero prezzo) ad un acquirente da Lei presentato ". Il fatto che, nel capoverso successivo (graficamente separato da quello precedente, con un salto di riga), essa avesse aggiunto che " nel caso di seri interessati occorrerà richiedere, di volta in volta, alla sottoscritta una conferma scritta di riservazione con il nome dell'interessato . Il suo cliente dovrà essere approvato dalla sottoscritta e Lei beneficerà per tale cliente di una priorità di 4 mesi " non modificava la situazione, l'indicazione del nome dell'interessato e l'approvazione scritta dello stesso costituendo piuttosto i requisiti per far beneficiare l'attore, confrontato con altri mediatori che avrebbero potuto presentarsi, di una " protezione cliente ", nel senso che per la durata di 4 mesi egli avrebbe avuto un diritto prioritario su quel cliente. La posizione della convenuta non sarebbe comunque stata migliore nemmeno laddove, per ipotesi, si volesse ritenere che l'indicazione dell'identità del potenziale acquirente costituiva una condizione o un obbligo contrattuale. La stessa convenuta ha in effetti ammesso nella sua risposta (p. 8 seg. e 13) che il 20 novembre 2014, prima cioè della conclusione del rogito di compravendita (doc. M), la controparte gli aveva reso noto il nominativo della società acquirente M _____ SA, dando in tal modo atto che tali impegni non erano stati disattesi dall'attore. 8.2. In questa sede la convenuta, facendo riferimento all'art. 415 CO (disposizione secondo la quale, ove il mediatore, contrariamente ai patti, avesse agito anche nell'interesse dell'altra parte, o contrariamente alle norme della buona fede si fosse fatto promettere anche dalla medesima una ricompensa, egli non potrà pretendere dal suo mandante né la mercede né il rimborso delle spese), ha in ogni caso rimproverato al Pretore di non aver riconosciuto che da una parte l'attore aveva agito in una palese situazione di conflitto d'interessi, essendo intervenuto nella duplice qualità di suo mediatore e di mediatore dell'acquirente, e che dall'altra aveva agito nell'interesse dell'acquirente, ciò che, in entrambe le ipotesi, comportava la decadenza di ogni suo diritto alla mercede di mediazione. 8.2.1. La convenuta si è innanzitutto prevalsa della giurisprudenza del Tribunale federale, secondo cui, nel settore immobiliare, il fatto che il mediatore concluda un contratto di mediazione per interposizione con il venditore (rispettivamente l'acquirente) di un fondo comporta inevitabilmente un conflitto di interessi se conclude un secondo contratto di mediazione per interposizione con l'acquirente (rispettivamente il venditore), rispettivamente secondo cui in tal caso, conformemente all'art. 415 in fine CO, i due contratti di mediazione sono nulli e il mediatore perde il diritto

alla mercede derivante dalle due convenzioni (DTF 141 III 64 consid. 4.1-4.3) . Il rilievo è privo di fondamento. Essa, gravata dell'onere della prova, non ha in effetti dimostrato che tra l'attore da una parte e M_____ SA o la famiglia I_____ dall'altra fosse venuto in essere un contratto di mediazione, circostanza per altro smentita dai testi _____ (p. 6), _____ (p. 4) e avv. G_____ (p. 4). Dalla sola circostanza che l'attore avesse dato seguito ad alcune istruzioni che gli erano state conferite da costoro, segnatamente quella di tenere segreta la trattativa (testi _____ p. 3 e 5, _____ p. 2 seg. e avv. G_____ p. 6 seg.) e quella di negoziare un prezzo minore (testi _____ p. 4 seg. e avv. G_____ p. 4 e 7), non si può parimenti concludere per l'esistenza di un contratto di mediazione, non essendo stato provato che la sua prestazione fosse avvenuta, come invece avrebbe dovuto essere (art. 412 cpv. 1 CO; Ammann , op. cit., n. 2 ad art. 412 CO; Rayroux , op. cit., n. 6 segg. ad art. 412 CO), a titolo oneroso (cfr. anzi testi _____ p. 3 e 6, _____ p. 4 e avv. G_____ p. 4). A tale proposito, si osserva che il fatto che nell'e-mail inviato all'avv. Ja_____ il 25 ottobre 2014 (doc. E) l'attore gli abbia fatto notare che “ se la AP 1 accetta il prezzo di fr. 85'000'000.- il cliente è d'accordo di pagarmi la commissione altrimenti è d'accordo di pagare fr. 87'000'000.- ma la commissione è a carico della AP 1 ” è ben lungi dal confermare l'onerosità della prestazione svolta per l'acquirente, quella proposta alternativa essendo stata da lui formulata solo per stabilire in che modo, a fronte dell'asserita disponibilità dell'acquirente di versare complessivi fr. 87'000'000.-, dovesse essergli soluta la sua mercede, allora quantificata in circa fr. 2'000'000.-, e meglio deducendola dal prezzo maggiorato di quella somma (con il suo pagamento in tal caso da parte della venditrice) oppure richiedendola in aggiunta al prezzo non maggiorato della stessa (con il suo pagamento in tal caso da parte dell'acquirente).

8.2.2. La convenuta, fondandosi ancora sul fatto che l'attore aveva dato seguito ad alcune istruzioni conferite dall'acquirente, segnatamente quella di tenere segreta la trattativa e quella di negoziare un prezzo minore (testi _____ p. 3 segg., _____ p. 2 seg. e avv. G_____ p. 4 seg. e 7), ha quindi ritenuto che allo stesso dovesse essere rimproverato un agire, contrario ai patti, nell'interesse dell'altra parte giusta l'art. 415 CO . Il rilievo è nuovamente infondato. La disposizione invocata nell'occasione dalla convenuta mira in realtà a sanzionare una situazione eccezionale ovvero una grave violazione dell'obbligo di fedeltà sancito dall'art. 412 cpv. 2 CO (Ammann , op. cit., n. 2 seg. ad art. 415 CO; Rayroux , op. cit., n. 2 ad art. 415 CO; TF 4 marzo 2016 4A_529/2015 consid. 4.1), che in generale impone al mediatore di salvaguardare i legittimi interessi del mandante e dunque di astenersi da ogni attività che possa nuocere agli stessi ed in particolare gli fa obbligo di attenersi alle istruzioni ricevute che concretizzano quel suo dovere di fedeltà, specialmente quelle sulla qualità/solvibilità del potenziale cliente (TF 4 marzo 2016 4A_529/2015 consid. 4.1). Senonché, nel caso di specie, il fatto che l'attore, come ai desiderata dell'acquirente, abbia tenuto segreta per lungo tempo la sua identità non è costitutivo di una grave violazione dell'obbligo di fedeltà nei confronti della convenuta. Come si è visto in precedenza (consid. 8.1), il contratto di mediazione di cui al doc. B non imponeva all'attore di indicarle l'identità dell'acquirente, se non nella misura in cui egli avesse voluto beneficiare della “ protezione cliente ”, e comunque quell'informazione, per altro preceduta dalla comunicazione, questa sì rilevante e dovuta, della garantita solvibilità dello stesso (cfr. lo scritto allegato al doc. C e lo scritto allegato al doc. J; cfr. pure testi _____ p. 4 e avv. G_____ p. 5), era per finire stata fornita alla convenuta quattro giorni prima della sottoscrizione del rogito

di compravendita, senza che a quel momento essa avesse avuto da ridire e senza che essa avesse poi ritenuto di chiarire chi fossero le persone fisiche dietro quella società (e del resto essa, pur avendo ammesso a p. 5 della risposta di causa che quelle che lei chiama “condizioni” avevano come scopo di evitare “ che l’attore portasse avanti delle trattative all’insaputa della baronessa, ma con persone con le quali ella era già in trattative ”, in questa sede nemmeno ha censurato l’assunto pretorile secondo cui non era stato provato che la famiglia I_____ fosse già un acquirente noto a suo tempo alla stessa). In tali circostanze è in manifesta violazione dei dettami della buona fede che essa ha sostenuto che “ se AO 1 non voleva comunicarle il nominativo, le andava anche bene siccome, appunto, ... era tutelata proprio dal doc. B, che la metteva al riparo da una pretesa di AO 1 ” (replica spontanea p. 11). Neppure il fatto che l’attore abbia assecondato la richiesta rivoltagli dall’acquirente di negoziare un prezzo minore di quanto previsto nel diritto di compera di cui al doc. 3 era a sua volta censurabile. A parte il fatto che la convenuta nemmeno aveva specificato all’attore quale avrebbe dovuto essere il prezzo minimo da spuntare, si osserva in effetti che non è stato preteso, né è stato provato, che l’attore fosse a conoscenza del fatto, poi ammesso dal teste _____ (p. 4), che la famiglia I_____ sarebbe probabilmente stata disposta ad acquistare i fondi anche ad un prezzo maggiore. Per il resto l’istruttoria ha permesso di confermare che egli, durante le trattative, si è adoperato, nel limite del possibile, per aumentare il prezzo di fr. 70'000'000.- (ritenuto che la relativa affermazione nella replica non è stata contestata nella duplica) e poi di fr. 80'000'000.- (cfr. doc. C) inizialmente offerto dal cliente (anche perché era in definitiva da lei che avrebbe percepito la mercede di mediazione), il tutto nell’ambito di una trattativa assai complessa e delicata, nella quale ha dovuto dar prova di notevoli doti di equilibrismo, per far sì che il cliente allora reperito, uno dei pochissimi interessati e soprattutto in grado di sborsare somme del genere, non avesse nel frattempo a rinunciare all’acquisto. 9. Le considerazioni che hanno indotto il giudice di prime cure, nella terza e ultima parte della sua decisione, a ritenere priva di rilevanza la circostanza che l’attore non fosse iscritto nell’albo dei fiduciari immobiliari e a concludere che non vi era motivo di ridurre in applicazione dell’art. 417 CO la mercede a suo tempo concordata, che era poi quella pari al 3% del prezzo di vendita, non sono state censurate in questa sede dalla convenuta e devono con ciò essere considerate assodate. 10. Ne discende che l’appello della convenuta dev’essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 2'625'000.-, 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 28 maggio 2018 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 50'000.- sono a carico dell’appellante, che rifonderà alla controparte fr. 30'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 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).

E. 12

giugno 2017 inc. n. 12.2016.11, 12 settembre 2017 inc. n. 12.2016.103, 2 ottobre 2017 inc. n. 12.2016.96, 15 novembre 2018 inc. n. 12.2017.94), che la convenuta, che è dunque malvenuta a rimproverare al Pretore una carenza di motivazione per non aver indicato le prove a sostegno della sua conclusione (appello p. 11), ha preteso che gli avv.

Ja _____ e J _____, espressamente designati quali suoi rappresentanti in occasione della sottoscrizione del contratto di compravendita con la società M _____ SA (doc. M), non fossero per contro autorizzati, specialmente il primo, a vincolarla nell'ambito del contratto di mediazione con l'attore. Nella risposta essa aveva in effetti dato atto che gli avv. Ja _____ e J _____ erano in generale i suoi rappresentanti (p. 9 e 13) e che l'avv. Ja _____ aveva in particolare agito in sua rappresentanza nell'ambito dello scambio di corrispondenza e-mail di cui ai doc. E, F e K (p. 10), senza aver mai sostenuto che essi fossero allora privi del necessario potere di rappresentanza. Oltretutto, nella duplice non aveva contestato l'assunto dell'attore secondo cui essa "era perfettamente al corrente dell'attività svolta dal qui attore, che questi ha compiuto alla luce del sole con il concorso attivo della convenuta medesima, rispettivamente dei suoi rappresentanti (cfr. segnatamente doc. C, E, F, G, I, J, L, KK)".

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