

# **TI\_GERICHTE 12.2019.131 vom 31. August 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-08-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2019.131](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2019.131)

FR: TI\_GERICHTE 12.2019.131 du 31 août 2020

IT: TI\_GERICHTE 12.2019.131 del 31 agosto 2020

## **Regeste**

Mandato di mediazione immobiliare, mediazione di negoziazione, nesso di causalità psicologica, diritto alla provvigione

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). In concreto, la decisione impugnata è una decisione finale in una controversia dal valore superiore ai fr. 10'000.-. Pacifica è dunque l'appellabilità del giudizio impugnato entro il termine di 30 giorni (art. 311 CPC). Nella fattispecie, l'appello 16 agosto 2019 contro la decisione 12 giugno 2019, recapitata il 13 giugno 2019, è tempestivo (tenuto conto delle ferie giudiziarie), così come è tempestiva la risposta 2 ottobre 2019 dell'appellata.

### **E. 2**

Con la decisione impugnata, il Pretore ha rilevato che, avendo l'attrice sufficientemente sostanziato l'esistenza di “ un nesso di causalità tra il suo agire e il perfezionarsi del contratto principale ” e il derivante diritto alla mercede, spettava alla convenuta dimostrare non solo che la controparte non sarebbe stata oggettivamente in grado di concludere l'affare per 9.6 mio. di franchi, ma anche che l'affare finalizzato per il tramite di S\_\_\_\_\_ fosse fondato su basi totalmente nuove rispetto a quelle stabilite dall'attrice durante il suo operato. Il giudice di prime cure ha constatato che la convenuta non ha dato seguito al suddetto unico tema d'interesse probatorio e non ha prodotto relativi mezzi di prova, rilevando altresì che è stata proprio quest'ultima a ostacolare le possibilità di negoziazione dell'attrice (rifiutandosi di dichiarare la sua disponibilità ad abbassare il prezzo iniziale di 10 mio. di franchi e indirizzandosi verso un'altra società immobiliare). Dopo aver rifiutato le prove testimoniali offerte da AP 1 siccome insufficienti a sovvertire quanto da lui ritenuto, derivanti da persone vicine alla convenuta e non equiparabili alla forza probatoria di documenti oggettivi atti a dimostrare le basi assolutamente nuove dell'affare, il Pretore infine ha parzialmente accolto la tesi dell'attrice.

### **E. 3**

L'appellante innanzitutto rimprovera al Pretore di aver violato il principio dell'onere della prova nell'ambito del contratto di mediazione, che per le pretese relative alla mercede (art. 413 CO) incombe al mediatore, in particolare laddove ha sostenuto che “ esiste un rapporto di causalità psicologica palese tra l'introduzione di quel cliente alla convenuta e la finalizzazione del contratto di compravendita ” e che sarebbe di conseguenza spettato alla convenuta dimostrare “ che l'affare è stato sì concluso con il contraente che il primo

mediatore aveva presentato (N\_\_\_\_\_), ma su delle basi assolutamente nuove ”.

L'appellante ritiene che l'attrice si sia limitata a indicare N\_\_\_\_\_ come potenziale cliente, senza tuttavia condurla alla sottoscrizione della compravendita (avvenuta invece in virtù dell'interposizione di SIT), come peraltro confermato da una dichiarazione della stessa N\_\_\_\_\_ (v. dichiarazione di \_\_\_\_\_ V\_\_\_\_\_ di cui al doc. 4) che il primo giudice non avrebbe tenuto in considerazione (ritenuto altresì che \_\_\_\_\_ V\_\_\_\_\_ e più in generale N\_\_\_\_\_ non è persona vicina a AP 1, quanto semmai alla stessa AO 1, essendo entrambe clienti dell'avv. PA 2, patrocinatore dell'appellata, v. doc. C prodotto con l'appello). La controparte non avrebbe pertanto maturato alcun diritto alla mercede per il contratto in questione, qualificabile come mediazione di interposizione e non di semplice indicazione. Sempre a mente dell'appellante, sarebbero pure errati gli assunti pretorili secondo cui AP 1 avrebbe impedito le negoziazioni dell'attrice con N\_\_\_\_\_ rifiutandosi di fornirle un perimetro di prezzo approvato e rivolgendosi a una nuova mediatrice, poiché dal doc. G (e-mail del 25 settembre 2017) e dal doc. 3 emerge come la medesima fosse disposta a scendere da 10 mio. a 9.8 mio di franchi e che è stato lo stesso S\_\_\_\_\_ a offrire i propri servizi a AP 1.

#### **E. 4**

Nel contratto di mediazione di negoziazione, il mediatore ha il dovere di interporre per la conclusione d'un contratto (ovvero di attivarsi al fine di influire sulla sua stipulazione), e non può semplicemente limitarsi a indicare l'occasione per concluderlo. La provvigione prevista in suo favore ha un carattere puramente aleatorio: ciò significa che essa dipende esclusivamente dalla conclusione del contratto principale. È quindi necessario un rapporto di causalità tra l'operato del mediatore e la conclusione del contratto. D'altra parte, come già rilevato dal primo giudice, in questo contesto non viene pretesa una causalità naturale e adeguata, la cui prova sarebbe alquanto difficile da apportare, optando per una causalità detta psicologica: è quindi sufficiente che il mediatore abbia generato nel terzo una delle ragioni che l'hanno poi spinto a concludere il contratto principale (Rayroux, Commentaire romand CO I, 2a ed., n 10 seg. ad art. 413 CO), indipendentemente dal fatto che tale decisione non sia dovuta esclusivamente ai suoi sforzi e che le trattative si siano interrotte per poi essere riprese successivamente senza il suo intervento. La conclusione del contratto non deve quindi necessariamente trovarsi in un nesso di causalità immediata con quanto fatto dal mediatore (SJ 1991 217 consid. 2.a). La condizione sospensiva di cui all'art. 413 cpv. 1 CO viene meno unicamente se l'attività del mediatore non ha portato alcun risultato, le negoziazioni sono state definitivamente rotte e l'affare è stato infine concluso su basi del tutto nuove (STF 4A\_562/2017 del 7 maggio 2018, consid. 3.1; STF 4A\_75/2016, consid. 4.1). La prova dell'esistenza del nesso psicologico incombe, come asserisce a giusto titolo l'appellante, al mediatore, che tuttavia beneficia di una presunzione di fatto qualora egli abbia compiuto degli atti che potevano verosimilmente convincere il terzo a concludere il contratto.

#### **E. 5**

Nel caso concreto, il Pretore ha accertato la presenza di una mediazione di negoziazione. L'appellante non può tuttavia essere seguita laddove sostiene che questi abbia sovvertito l'onere della prova violando l'art. 8 CC. Nella fattispecie infatti l'attrice ha abbondantemente sostanziato l'attività svolta al fine di portare N\_\_\_\_\_ a concludere il contratto e di conseguenza ad acquistare la palazzina in questione, tanto che alla fine ciò è effettivamente successo. AO 1 ha infatti dimostrato di essersi adoperata nella ricerca di

clienti e nell'allestimento di una brochure di presentazione a tal fine, ha pacificamente introdotto la cliente alla controparte, permettendo l'insorgere della relazione contrattuale, ha avviato le relative negoziazioni e ha inoltre prodotto diverse e-mail che attestano il suo impegno nell'accompagnare N\_\_\_\_\_ verso la conclusione dell'affare, in particolare organizzando delle visite della palazzina e occupandosi delle negoziazioni con AP 1 (doc. B, C, D, E, F). Il Pretore ha di conseguenza giustamente dedotto che l'operato di AO 1 fosse stato idoneo a condurre N\_\_\_\_\_ alla conclusione del contratto.

#### **E. 6**

Neppure è atto a sovvertire il giudizio pretorile il riferimento dell'appellante al doc. G. Esso attesta unicamente la disponibilità di AP 1 ad abbassare il prezzo di vendita a 9.8 mio. di franchi, e non quella di accettare prezzi inferiori come quello di 9.6 mio. infine concordato con N\_\_\_\_\_ per il tramite di SIT. Peraltro, come già osservato dal Pretore (p. 1 in fondo e p. 2) e non contestato dall'appellante, con successiva e-mail 28 novembre 2017 quest'ultima si è rifiutata di fornire chiari parametri di prezzo, dichiarando piuttosto in modo vago che avrebbe valutato eventuali offerte di volta in volta, e ciò malgrado la stessa avesse già da tempo (ovvero dal 12 ottobre 2017, v. doc. 3) finalizzato con l'altro mediatore un prezzo di compravendita di 9.6 mio. di franchi, ciò che evidentemente non corrisponde a un comportamento rispettoso del principio della buona fede (art. 2 CC), ritenuto altresì che, contrariamente a quanto sostiene l'appellante, il doc. 3 non dimostra se sia stato S\_\_\_\_\_ a prendere contatto con AP 1 o viceversa, né la questione è rilevante ai fini della causa.

#### **E. 7**

Accertata la concreta attività dell'attrice e l'irrilevanza nel caso concreto dell'arresto nelle trattative condotte da AO 1, la decisione di primo grado non può essere sovvertita dal richiamo dell'appellante al doc. 4, peraltro non ignorato dal Pretore ma a giusta ragione ritenuto non determinante ai fini della causa, in cui \_\_\_\_\_ V\_\_\_\_\_, amministratore unico di N\_\_\_\_\_, oltre a rilevare l'interruzione dell'interposizione da parte di AO 1, dichiara in modo eccessivamente soggettivo e generico che la proposta dell'attrice non ha suscitato il suo interesse e che quest'ultimo è sorto grazie all'intervento di SIT, senza però riferirsi ad alcun aspetto concreto dell'affare. Peraltro, lo scritto è smentito da altri documenti agli atti (v. e-mail 28 agosto 2017 di cui al doc. D e doc. E, risalenti all'epoca dell'intermediazione di AO 1, in cui è la stessa N\_\_\_\_\_ a confermare il suo interesse per la palazzina in questione). Per il resto, laddove l'appellante rimprovera al Pretore di non aver affrontato le sue contestazioni e dunque una carente motivazione della decisione impugnata, senza tuttavia specificare quali sarebbero state trascurate, la censura è irricevibile per carente motivazione (art. 310 e 311 CPC).

#### **E. 8**

Ne consegue che era la convenuta a dover dimostrare, come correttamente accertato dal primo giudice, l'interruzione del nesso psicologico tra quanto svolto da AO 1 e la conclusione del contratto, in particolare che questo poggiasse su basi totalmente diverse e non riconducibili al mediatore e al suo operato. Come detto, il doc. 4 non può portare questa dimostrazione, non spiegando quali presunte nuove basi di negoziazione o nuove condizioni abbiano indotto N\_\_\_\_\_ a finalizzare il contratto, ritenuto che esso, per quanto è dato sapere, è stato concluso tra le stesse parti e portava sul medesimo oggetto e le medesime condizioni. Una semplice modifica del prezzo o l'intervento di un altro mediatore, come

asserito dall'appellante, sono circostanze insufficienti per interrompere un tale nesso di causalità, in particolare se confrontate con quanto allegato da AO 1, per cui la decisione pretorile resiste alla critica su questo punto.

#### **E. 9**

L'appellante rimprovera poi al Pretore una violazione del suo diritto di essere sentita e dell'art. 152 CPC, in particolare laddove egli ha rifiutato l'audizione dei testi da lei proposti, asserendo che " notificare dei testimoni, tanto più se vicini alla parte convenuta stessa, non è di certo sufficiente per sovvertire un principio cardine del contratto di mediazione ". L'appellante chiede l'assunzione di vari testi a supporto dell'assente nesso di causalità psicologico, ritenuto che contrariamente a quanto osservato dal giudice di prime cure, la questione a sapere se AP 1 fosse soddisfatta o meno dell'attività svolta dalla controparte sarebbe rilevante. A mente dell'appellante i testi, fra cui \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ (suo collaboratore), avrebbero potuto dimostrare che AP 1 ha offerto a AO 1 la possibilità di diminuire il prezzo di vendita a 9.8 mio. di franchi, che tale prezzo era stato indicato anche a S \_\_\_\_\_ e che l'attrice non è stata ostacolata nella sua attività di negoziazione. Inoltre i testi, e in particolare \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_ (l'una collaboratrice e l'altro amministratore unico di N \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ (amministratore unico di T \_\_\_\_\_ SA pure coinvolto nelle negoziazioni) e \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ (collaboratrice di S \_\_\_\_\_), avrebbero potuto dimostrare come l'attività funzionale alla conclusione dell'affare sia stata svolta da S \_\_\_\_\_ e non da AO 1, e meglio riferire in merito alle negoziazioni fra N \_\_\_\_\_ e AO 1, chiarire la portata del doc. 4, spiegare perché la potenziale acquirente non fosse inizialmente disposta ad accettare un aumento di prezzo rispetto ai 9 mio. proposti, a cosa sia dovuto il fallimento delle negoziazioni con AO 1 e perché infine il prezzo della compravendita sia stato fissato a 9.6 mio. per il tramite di S \_\_\_\_\_ (v. anche teste \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_), ciò che a suo dire implicherebbe la presenza di fatti nuovi, noti a N \_\_\_\_\_ poiché presentabile da S \_\_\_\_\_ nell'ambito della mediazione e per contro non noti a AP 1, quali ad esempio l'inclusione nelle trattative di ulteriori acquisizioni. D'altronde, ritenuto che l'art. 413 CO non impone una prova documentale, le testimonianze da lei offerte sarebbero state atte a dimostrare quanto sopra, non essendovi altri mezzi di prova disponibili, segnatamente quelli documentali pretesi dal primo giudice, per cui quest'ultimo avrebbe pure dovuto esercitare maggiore prudenza nel suo apprezzamento anticipato della pertinenza delle prove. Il giudice di prime cure avrebbe quindi errato, basandosi unicamente sulle poche prove allegate dall'attrice e statuendo su una vertenza che non era però matura per il giudizio.

#### **E. 10**

L'art. 152 CPC sancisce il diritto delle parti coinvolte in un procedimento civile all'amministrazione delle prove pertinenti da parte del tribunale. Quello della pertinenza del mezzo di prova è tuttavia il primo limite a tale diritto (art. 152 cpv. 1 CPC). In particolare, il giudice può rinunciare ad assumere e amministrare dei mezzi di prova qualora questi appaiano di primo acchito manifestamente inadatti al fine di dirimere la vertenza o diventino in seguito superflui. Per valutare la pertinenza di quanto proposto, e in ossequio ai principi di economicità e celerità del procedimento, il giudice procede ad un apprezzamento anticipato delle prove, amministrando solo quelle necessarie ai fini del giudizio ( Trezzini , Commentario pratico al Codice di diritto processuale svizzero, II a ed., Vol. 1, n. 5 seg. ad art. 152).

### **E. 11**

Da quanto emerge dall'impugnata decisione, la convenuta non ha impostato la sua difesa sull'eventuale esistenza di basi contrattuali totalmente nuove. La medesima, in occasione delle prime arringhe, ha piuttosto proposto l'audizione di diversi testi, la cui testimonianza verteva in prevalenza su chi, tra AO 1 e l'altra mediatrice, avesse convinto N\_\_\_\_\_ a concludere il contratto e sull'asserita incapacità di AO 1 di aumentare l'offerta formulata dall'acquirente. Sulla base di quanto già esposto però appare piuttosto evidente che tali circostanze non fossero pertinenti e non avrebbero mutato il destino della vertenza. Che non sia stata AO 1 ad aver finalizzato il contratto è pacifico, questo tuttavia ancora non significa che essa non abbia diritto a provvigione alcuna, né può la sola questione del prezzo rendere del tutto trascurabile la sua attività, ritenute le già citate difficoltà nel negoziare un'offerta migliorativa a fronte dell'atteggiamento della convenuta (v. sopra, consid. 6). Sostenere ora solamente in seconda sede che i testi avrebbero potuto indicare l'esistenza di "basi assolutamente nuove" note solamente a loro, oltre a essere intempestivo (art. 317 CPC), appare finanche pretestuoso se solo si considera che simili asserite circostanze non sono state sostanziate neppure in questa sede, permangono del tutto ignote o sono l'oggetto di mere supposizioni, rispettivamente che qualora il contratto fosse stato effettivamente sottoscritto sulla base di nuovi oggettivi presupposti, l'appellante avrebbe dovuto conoscerli quale parte contraente ed essere in grado di allegarli e sostanziarli, ciò che non è avvenuto. La decisione del Pretore di non ammettere le testimonianze in questione dev'essere pertanto confermata, per cui la questione della vicinanza dei testi all'una o all'altra parte (compreso il rinvio dell'appellante al doc. C prodotto con il gravame) non necessita di essere esaminata, rilevato abbondanzialmente come l'argomento non sia stato sviluppato dall'appellante se non con riferimento alla presunta vicinanza di N\_\_\_\_\_ all'attrice a fronte dei legami di entrambe con l'avv. PA 2, allegata tardivamente in questa sede senza confronto con i requisiti posti dall'art. 317 CPC e comunque non convincente, ritenuto peraltro che i suddetti testi sono stati richiesti dalla convenuta medesima.

### **E. 12**

Non contestando nel seguito l'appellante i calcoli eseguiti dal Pretore per quantificare la provvigione a cui AO 1 ha diritto, fissandola al 2.88% del prezzo finale di fr. 9.6 mio, ossia fr. 276'480.-, ne discende la conferma della decisione di primo grado e la reiezione integrale dell'appello.

### **E. 13**

La tassa e le spese giudiziarie di fr. 8'000.- (art. 7 LTG), già anticipate, seguono la soccombenza dell'appellante, che tuttavia non può essere astretta al pagamento di ripetibili alla controparte, poiché quest'ultima non le ha postulate neppure in termini generici (DTF 139 III 334, consid. 4.3; DTF 140 III 444, consid. 3.2.2; STF 4A\_171/2017 del 26 settembre 2017, consid. 4; Messaggio concernente il Codice processuale civile svizzero del 28 giugno 2006, FF 2006, p. 6667). Il valore determinante ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale supera la soglia di fr. 30'000.-. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la LTG, decide: 1. L'appello 16 agosto 2019 di AP 1 è respinto. 2. Gli oneri processuali di fr. 8'000.- sono posti a carico dell'appellante. Non si assegnano ripetibili. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il  
presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle  
cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000

Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 1000 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso è superiore a fr. 30'000.-; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 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.