

TI_GERICHTE 12.2021.14 vom 26. August 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-08-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.14

FR: TI_GERICHTE 12.2021.14 du 26 août 2021

IT: TI_GERICHTE 12.2021.14 del 26 agosto 2021

Regeste

Mediazione immobiliare - legittimazione attiva - cessione di contratto

Erwägungen

E. 3

In questa sede l'appellante ribadisce la tesi secondo cui AP 1 sarebbe subentrata “ de facto ” a O _____ nel rapporto contrattuale di cui al doc. C. A sostegno di tale assunto essa rinvia alle fatture doc. E, concernenti le provvigioni fatturate alla convenuta per le attività di intermediazione immobiliare da lei asseritamente svolte sulla base del contratto doc. C, e alla bozza di contratto doc. L che avrebbe formalizzato il suo subentro. Le considerazioni fattuali espresse ai punti 1 e 2 dell'appello sono irricevibili per carente motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). L'appellante ripropone infatti la propria personale e soggettiva versione dei fatti, senza alcuna critica puntuale e precisa al giudizio impugnato, limitandosi a trascrivere parola per parola il contenuto delle conclusioni (conclusioni, pag. 2 – 4), ciò che rende inammissibile questa parte dell'appello (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 4

L'attrice critica in seguito la conclusione formulata a titolo abbondanziale dal Pretore, secondo cui il contratto escludeva la possibilità di una sua modifica per atti concludenti. A dire dell'appellante, la clausola contrattuale n. 18 concernente il divieto di cessione a terzi dell'incarico riguardava solo soggetti che non fossero O _____ o società da egli indicate. In base alle clausole n. 7 e n. 11 del contratto, infatti, a O _____ era stata riservata la facoltà di svolgere la propria attività di intermediazione attraverso altre società da egli indicate, che avrebbero poi potuto fatturare e incassare direttamente le provvigioni. L'appellante rileva inoltre che AP 1 non potrebbe in ogni caso essere considerata una terza persona, essendo detenuta al 100% da O _____ medesimo, il quale all'epoca dei fatti ricopriva pure la carica di presidente del consiglio di amministrazione con firma individuale. Le argomentazioni dell'appellante, inammissibili siccome formulate per la prima volta, e con ciò irritualmente, solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC), non sono idonee a sovvertire la conclusione del primo giudice. Dal chiaro tenore delle clausole n. 11 e n. 7 non si può infatti in alcun modo dedurre la facoltà di O _____ di farsi sostituire nel rapporto contrattuale da società da egli indicate o da lui partecipate senza l'accordo scritto della controparte, come imposto esplicitamente dal contratto. Le clausole menzionate lo autorizzavano infatti unicamente a farsi assistere da soggetti terzi abilitati, nel caso in cui per l'esercizio dell'attività di intermediazione oggetto del contratto fossero state necessarie particolari licenze, patenti o autorizzazioni. In tale evenienza la società indicata avrebbe potuto fatturare le proprie prestazioni (doc. C, n.11. e n. 7). In nessun caso tali norme potevano in buona fede essere

intese quali deroghe al chiaro e esplicito divieto di cessione a terzi, rispettivamente alla necessità della forma scritta per qualsiasi modifica del contratto (doc. C, n. 18 e 19). L'assunto secondo cui AP 1 non potrebbe essere considerata una terza persona non è stato sostanziato e dimostrato dall'attrice, mancando agli atti qualsiasi elemento da cui potere dedurre che O _____, all'epoca dei fatti, fosse azionista di maggioranza o suo beneficiario economico e non essendo sufficiente al riguardo il fatto che egli rivestisse la carica di presidente con firma individuale, posto che l'organo di una società non ne è anche automaticamente e necessariamente proprietario.

E. 5

L'appellante censura in seguito la conclusione principale del Pretore, secondo cui l'attrice non era riuscita a sostanziare e comprovare di essere subentrata per atti concludenti nel rapporto contrattuale di cui al doc. C. Al riguardo essa critica il primo giudice per avere negato peso probatorio alle fatture da lei prodotte sub. doc. E e censura l'apprezzamento della dichiarazione della teste _____ M_____. 5.1 In merito alle fatture l'appellante censura il Pretore per non avere considerato che la convenuta in sede di risposta avrebbe dato atto che le fatture di cui al doc. E riguardavano prestazioni fornite da O _____ nell'ambito del contratto doc. C e, conseguentemente, per avere considerato non dimostrata la sua tesi secondo cui essa sarebbe subentrata "de facto" al rapporto contrattuale, come attestato dalle fatture doc. E. 5.1.1 Per l'art. 150 cpv. 1 CPC oggetto della prova sono i fatti controversi se giuridicamente rilevanti. Un fatto è controverso se è stato debitamente allegato e specificato nonché dettagliatamente contestato in causa nei termini dell'art. 55 CPC (cfr. sentenza del Tribunale federale 5A_719/2016 del 1° febbraio 2017 consid. 6.2). Nelle cause rette dal principio dispositivo, le parti devono dedurre in giudizio i fatti su cui poggiano le loro domande (onere di allegazione; art. 55 cpv. 1 e 221 cpv. 1 lett. d CPC). I fatti pertinenti allegati devono essere sufficientemente motivati affinché, da un lato, il convenuto possa specificare quali fatti riconosce o contesta e, dall'altro, il giudice possa stabilire quali fatti sono riconosciuti da entrambe le parti e quali sono invece contestati dal convenuto (per i quali dovrà procedere all'assunzione delle prove) e poi applicare la regola di diritto sostanziale determinante (DTF 144 III 519 consid. 5.2.1.1). La contestazione del convenuto deve essere sufficientemente precisa e concreta da permettere all'attore di capire quali siano le allegazioni contestate e conseguentemente i fatti da provare. Le esigenze della motivazione delle contestazioni sono meno severe di quelle che vigono per le allegazioni dei fatti, ma sono correlate: più quest'ultime sono dettagliate, più la controparte deve specificare concretamente quali sono i singoli fatti che contesta (onere di contestazione ; cfr. DTF 144 III 519 consid. 5.2.2.1, 5.2.2.3). 5.1.2 In concreto, l'attrice in sede di petizione ha sostenuto di essere subentrata "de facto" al contratto doc. C, producendo a sostegno della sua tesi le fatture doc. E. Contrariamente a quanto pretende l'appellante, la conferma della convenuta con riferimento alle fatture menzionate, secondo cui " si trattava di prestazioni fornite dal signor O _____ nell'ambito del contratto doc. C, che egli aveva deciso di fatturare tramite l'attrice " (risposta, pag. 3), non permette di ritenere che abbia riconosciuto che AP 1 era subentrata per atti concludenti al rapporto contrattuale. La convenuta, oltre ad avere contestato a più riprese nel medesimo allegato la cessione del contratto per atti concludenti, ha infatti specificato che " tale modo di procedere era dipeso da sue decisioni puntuali (n.d.r: di O _____) riferite alle singole operazioni e non dalla volontà delle parti di modificare l'assetto contrattuale in essere ". A fronte di questa chiara contestazione spettava pertanto all'attrice l'onere di dimostrare il consenso per atti concludenti della convenuta alla cessione del

contratto, ciò che tuttavia non è riuscita a fare. Contrariamente a quanto pretende l'appellante le fatture non sono infatti né state emesse a nome della convenuta né sono state da lei pagate (doc. E). A ciò si aggiunga che la teste _____ M_____, dipendente della fiduciaria che si occupava della gestione contabile e amministrativa dell'attrice, ha confermato la circostanza addotta dalla convenuta in sede di risposta, spiegando che le fatture di cui al doc. E erano state emesse a nome dell'attrice " per una ottimizzazione fiscale " e che " l'emissione delle fatture a nome di O_____ avrebbe comportato la necessità di essere iscritto come indipendente con conseguenti oneri AVS " (verbale 30 settembre 2020, pag. 4), ciò che smentisce la tesi attorea. 5.2 L'appellante censura infine la conclusione del Pretore, dedotta dalle dichiarazioni della teste _____ M_____, secondo cui O_____ era " perfettamente cosciente che il contratto di mediazione in essere non poteva essere posto a fondamento di nessuna pretesa da parte della AP 1 ". Le considerazioni dell'appellante in merito sono del tutto irrilevanti ai fini di causa. Indipendentemente dalla questione a sapere se O_____ fosse " cosciente " o no, dalla testimonianza emerge in modo limpido che _____ M_____ lo aveva informato " che se voleva fatturare sulla base del contratto (doc. C) doveva farlo personalmente visto che AP 1 non era parte e che se voleva fatturare a nome di AP 1 allora bisognava cambiare il contratto " (verbale 30 settembre 2020, pag. 3). A prescindere da ciò, dalla testimonianza non emerge in ogni caso alcun elemento atto a sostanziare la domanda dell'attrice e a comprovare che il contratto doc. C fosse stato da lei validamente ripreso. 5.3 In tali circostanze è pertanto a giusta ragione che il Pretore ha concluso che in concreto l'attrice non era riuscita a sostanziare e dimostrare il consenso per atti concludenti della convenuta alla ripresa del contratto da parte di AP 1.

E. 6

Ne discende che l'appello presentato dall'attrice deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile e la decisione impugnata confermata (art. 318 cpv. 1 lett. a CPC). Le spese processuali e le ripetibili della procedura d'appello, calcolate sulla base di un valore litigioso complessivo di fr. 56'542.50, seguono la soccombenza (art. 106 CPC).

E. 7

Il valore di causa supera ampiamente la soglia di fr. 30'000.- prevista all'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF per un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale. Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 95 e 106 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. L'appello 26 gennaio 2020 (recte: 2021) di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. Di conseguenza la sentenza 28 dicembre 2020 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, è confermata. 2. Gli oneri processuali di fr. 4'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 3'000.- per ripetibili d'appello. 3. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il

presidente _____ La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è ammissibile il ricorso in materia civile al Tribunale federale entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta a fr. 30'000.-; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (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.