

# **TI\_GERICHTE 12.2021.75 vom 2. Dezember 2021**

TI Tribunale d'appello, 2021-12-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2021.75](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.75)

FR: TI\_GERICHTE 12.2021.75 du 2 décembre 2021

IT: TI\_GERICHTE 12.2021.75 del 2 dicembre 2021

## **Regeste**

Contratto di mediazione - nullità - errore - dolo - decadenza e riduzione della mercede

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Con petizione 15 maggio 2019 AO 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire (doc. C), ha convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, per ottenerne la condanna al pagamento di una somma poi ridotta con la replica a fr. 100'000.- oltre interessi al 5% decorrenti da una data in seguito procrastinata al 29 settembre 2018. Essa, evidenziando come l'acquirente del fondo fosse una società riconducibile a \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, persona da lei segnalata, e rilevando che l'accordo 15 settembre 2017 (doc. E) sarebbe da annullare per dolo o per errore essenziale per cui rimarrebbe valido l'accordo 11 luglio 2017 (doc. B), ha preteso il versamento della provvigione concordata in quest'ultimo contratto, pari al 5% del prezzo di vendita di fr. 2'000'000.-. Il convenuto si è integralmente opposto alla petizione.

### **E. 3**

Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con decisione 22 aprile 2021, in parziale accoglimento della petizione, ha condannato il convenuto al pagamento di fr. 50'000.- oltre interessi al 5% dal 29 settembre 2018, ponendo la tassa di giustizia di fr. 8'000.- e le spese a carico delle parti in ragione di metà ciascuna, compensate le ripetibili. Egli ha in sostanza riconosciuto all'attrice, a titolo di provvigione, il 2.5% del prezzo di vendita di fr. 2'000'000.-.

### **E. 4**

Con l'appello 18 maggio 2021 che qui ci occupa, avverso dall'attrice con risposta 23 agosto 2021 (a cui ha fatto seguito la replica spontanea 26 agosto 2021), il convenuto, previa assunzione di una prova a suo tempo non ammessa dal giudice di prime cure, ha chiesto di riformare il querelato giudizio in via principale nel senso di respingere la petizione e in via subordinata nel senso di accoglierla limitatamente a fr. 10'000.-, il tutto protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

### **E. 5**

Il Pretore ha innanzitutto respinto l'argomentazione del convenuto, idonea in sé a respingere la petizione, secondo cui i due contratti di mediazione dell'11 luglio 2017 (doc. B) e del 15 settembre 2017 (doc. E) sarebbero nulli ai sensi dell'art. 20 cpv. 1 CO siccome né l'attrice né il suo direttore con firma individuale \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ erano iscritti all'Albo dei fiduciari abilitati ai sensi della legge cantonale sull'esercizio delle professioni di fiduciario (LFid) a esercitare la professione di mediatori immobiliari. Egli, dopo aver

rammentato che in base alla giurisprudenza (DTF 134 III 52) un accordo preso in violazione di norme del diritto privato o pubblico doveva essere considerato nullo nel caso in cui quelle disposizioni prevedessero, espressamente o in funzione del loro scopo, la nullità di accordi contrattuali presi in loro dispregio, ha in effetti concluso che la LFid, alla quale per altro non sottostavano coloro che non svolgevano a titolo professionale l'attività di mediatore, non contemplava la nullità di eventuali accordi conclusi da mandatari professionali non abilitati o comunque di altri accordi contrattuali compiuti in dispregio di quella legge e che una tale finalità nemmeno risultava essere perseguita dalla stessa.

### **E. 5.1**

In questa sede il convenuto ha ribadito che l'attrice aveva esercitato abusivamente la professione di fiduciario immobiliare, com'era dimostrato dal suo scopo sociale (doc. 3), dagli accordi 11 luglio 2017 (doc. B) e 15 settembre 2017 (doc. E), dagli atti del procedimento avviato contro i suoi organi dall'Autorità di vigilanza sull'esercizio delle professioni di fiduciario (doc. 32, 33, 34 e 39) - che sono qui stati nuovamente richiamati nella loro integralità, visto che quella prova era stata rifiutata dal giudice di prime cure - nonché dalle testimonianze di \_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ P\_\_\_\_\_. Essa ha quindi aggiunto che dal fatto che la LFid reprimesse l'esercizio abusivo della professione di fiduciario con la multa e la confisca dei profitti indebitamente conseguiti (art. 23 LFid), sanzioni proprie del diritto penale amministrativo, si doveva concludere che essa, in funzione del suo scopo, contemplasse implicitamente anche l'illiceità (dal punto di vista penale) e con ciò la nullità degli eventuali accordi contrattuali presi in violazione delle sue disposizioni.

### **E. 5.2**

Nel caso di specie non è possibile concludere che l'attrice, nel cui scopo rientrava l'intermediazione immobiliare (cfr. doc. 3), avesse esercitato abusivamente l'attività di fiduciario immobiliare a titolo professionale (il che implica pure la reiezione della richiesta del convenuto volta al richiamo integrale degli atti del procedimento avviato dall'Autorità di vigilanza sull'esercizio delle professioni di fiduciario contro gli organi dell'attrice, prova questa che per altro sarebbe stata inutile, visto che relativamente alla fattispecie qui in esame la procedura si era conclusa il 14 luglio 2021 con un decreto di abbandono per intervenuta prescrizione [cfr. doc. 2 allegato alla risposta all'appello, qui ammissibile ai sensi dell'art. 317 cpv. 1 CPC]). Atteso che all'attrice erano stati a quel momento rimproverati solo tre distinti comportamenti, ma che in definitiva solo uno di questi, quello qui in esame, era a tutti gli effetti riconducibile a un'attività fiduciaria immobiliare, non sono in effetti ancora adempiute le condizioni, in assenza di una sua attività regolare e continua, per ammettere un suo agire a titolo professionale (cfr. doc. 2 allegato alla risposta all'appello, in cui quell'aspetto era invero stato lasciato indeciso). Ad ogni buon conto la giurisprudenza cantonale ha già avuto modo di stabilire che anche un eventuale contratto di mediazione concluso in violazione della LFid non potrebbe essere considerato nullo ai sensi dell'art. 20 cpv. 1 CO (II CCA 5 giugno 2020 inc. n. 12.2019.89 con riferimento a DTF 62 II 108 consid. 2b, 117 II 286 consid. 4a-4c). Le considerazioni addotte in questa sede dal convenuto non sono idonee a rimettere in discussione una tale giurisprudenza: il fatto che quella legge reprima l'esercizio abusivo della professione di fiduciario con delle sanzioni proprie del diritto penale amministrativo, quali la multa e la confisca (art. 23 LFid), non permette in effetti ancora di concludere che essa comporti la nullità di eventuali accordi conclusi in dispregio della stessa (cfr. per analogia DTF 134 III 52 consid. 1.3.4), ciò non

essendo stato espressamente previsto, né potendo ancora essere desunto dalle sue finalità (cfr. Messaggio 6 marzo 2007 n. 5896 avente per oggetto la Revisione della Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario del 18 giugno 1984 e Messaggio 3 giugno 2008 n. 5896A avente per oggetto il Complemento al messaggio n. 5896 del

## **E. 6**

Il Pretore ha in seguito respinto l'argomentazione del convenuto, anch'essa idonea in sé a respingere la petizione, secondo cui l'accordo 15 settembre 2017 (doc. E) sarebbe tuttora vincolante siccome non viziato da errore o da dolo, per cui, in base allo stesso, visto che dalla vendita era poi stato spuntato un prezzo inferiore al prezzo minimo allora concordato di fr. 2'040'000.-, l'attrice non avrebbe potuto pretendere alcuna provvigione.

### **E. 6.1**

Per il giudice di prime cure, l'errore, rispettivamente il dolo, erano stati eccepiti dall'attrice entro il termine annuale da che essa ne era venuta a conoscenza (art. 31 CO). Non avendo il convenuto dimostrato che l'e-mail 19 settembre 2017 (doc. 18), con cui egli le avrebbe comunicato di aver sottoscritto il giorno precedente il diritto di compera con \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, era pervenuto correttamente alla controparte, e dovendosi in tal modo ritenere che il primo documento agli atti attestante la conoscenza da parte di quest'ultima della conclusione dell'accordo di vendita fosse la comunicazione 26 giugno 2018 (doc. 24), con cui essa era stata invitata a trasmettere la sua fattura, si doveva in effetti concludere che l'impugnazione dell'accordo 15 settembre 2017 (doc. E), avvenuta con lettera 29 novembre 2018 (doc. H, erroneamente datata 11 novembre 2018), doveva essere considerata tempestiva.

#### **E. 6.1.1**

Nell'appello il convenuto ha sostenuto che alcune circostanze dimostravano come l'attrice avesse in realtà avuto conoscenza della conclusione dell'accordo di vendita il 19 settembre 2017 o comunque più di un anno prima della contestazione del 29 novembre 2018. In primo luogo l'attrice, prima di avviare la presente causa, non aveva provveduto a contestare lo scritto 13 dicembre 2018 (doc. I), secondo cui essa, come risultava dall'e-mail 19 settembre 2017 allora allegato in copia, sarebbe già stata informata della vendita in quella data. E comunque l'attrice era sicuramente a conoscenza dell'avvenuta annotazione a registro fondiario, il 3 ottobre 2017 (cfr. doc. 17), del diritto di compera a favore di \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, visto che ne era stata informata direttamente dal convenuto il 19 settembre 2017 (doc. 18), ne aveva avuto ancora conferma il 26 giugno 2018 (doc. 24) e il 26 ottobre 2018 (doc. F), nell'imminenza della scadenza del diritto di compera fissata per il 31 ottobre 2018, aveva chiesto all'Ufficio dei registri copia dell'atto di compravendita.

#### **E. 6.1.2**

Le circostanze addotte dal convenuto non permettono di concludere che l'attrice abbia in realtà avuto conoscenza della concessione del diritto di compera a \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ prima del 29 novembre 2017, cioè un anno prima dell'avvenuta impugnazione dell'accordo 15 settembre 2017 di cui al doc. E (doc. H). Il fatto che l'attrice non abbia contestato lo scritto 13 dicembre 2018 (doc. I), secondo cui essa, come attestato dall'e-mail 19 settembre 2017 allora allegato in copia, sarebbe già stata informata della vendita in quella data, non basta a comprovare la correttezza della circostanza (meramente indiziaria) a quel momento addotta dal convenuto, anche perché quella lettera faceva seguito alla missiva 29 novembre 2018 (doc. H), con cui l'attrice aveva già impugnato per

vizio di volontà l'accordo 15 settembre 2017, e soprattutto perché essa nemmeno due mesi dopo, con istanza di conciliazione 12 febbraio 2019, aveva poi ribadito quella sua impugnazione, contestando allora esplicitamente di aver ricevuto l'e-mail 19 settembre 2017. Per il resto, il convenuto non ha minimamente dimostrato che l'attrice fosse comunque venuta a conoscenza dell'avvenuta annotazione a registro fondiario del diritto di compera a favore di \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_. Come detto, non è stato provato che essa avesse effettivamente ricevuto l'e-mail 19 settembre 2017 (doc. 18). E nemmeno il fatto che essa il 26 ottobre 2018 (doc. F) potesse aver chiesto all'Ufficio dei registri copia dell'atto di compravendita provava quanto preteso dal convenuto, visto che quella richiesta trovava giustificazione nell'informativa da lei ricevuta dal convenuto il 26 giugno 2018 (doc. 24).

## **E. 6.2**

Per il primo giudice, nel caso di specie le condizioni materiali per ammettere l'esistenza di un errore essenziale da parte dell'attrice erano a loro volta date. L'istruttoria aveva in effetti permesso di chiarire che, dopo il primo sopralluogo avvenuto nel luglio 2017 alla presenza dei due interessati \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_, pacificamente segnalati dall'attrice, il convenuto aveva provveduto a condurre con entrambi delle trattative parallele, che avevano portato alla sottoscrizione, il 1° agosto 2017 (doc. 11), di un accordo di riservazione a favore del primo e, il 3 agosto 2017 (doc. 13), all'allestimento di una bozza contrattuale avente per oggetto la costituzione di un diritto di compera a favore del secondo. Dall'incarto è poi risultato che mentre le trattative con \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_, intervenute a favore di \_\_\_\_\_ H\_\_\_\_\_ e meglio della sua società S\_\_\_\_\_, erano poi naufragate per l'impossibilità di ottenere i necessari finanziamenti bancari (testi \_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ H\_\_\_\_\_), quelle condotte con \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_ si erano protratte fino a settembre 2017, ossia al momento della firma del contratto di cui al doc. 17 (teste \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_), senza che sia risultato che questi avesse mai manifestato la volontà di rinunciare all'acquisto (testi \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_). Non essendo così emerso alcun elemento che potesse portare a ritenere che al momento del fallimento delle trattative con \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ il convenuto potesse credere di aver perso il cliente \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_, appariva del tutto inverosimile che al momento della firma del doc. E il convenuto disponesse di fondati e validi motivi per ritenere che non sarebbe più stato possibile concludere la vendita con \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_, con il quale solo tre giorni dopo avrebbe poi sottoscritto il contratto di costituzione di diritto di compera di cui al doc. 17. In tali circostanze ben si poteva dunque ammettere che il contratto di cui al doc. E fosse stato concluso dall'attrice sulla base di errate condizioni di fatto, da ritenersi sia oggettivamente che soggettivamente determinanti per la rinuncia da parte sua ad ogni diritto derivante dal contratto di cui al doc. B e senza dubbio essenziali ai sensi dell'art. 24 CO.

### **E. 6.2.1**

Nel gravame il convenuto, sul tema, si è limitato a sostenere che al momento della sottoscrizione dell'accordo di cui al doc. E l'attrice non si trovava in una situazione di errore essenziale, essendo perfettamente consapevole di averlo a suo tempo indotto a sottoscrivere una convenzione di riservazione con \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ (doc. 11), che, dopo un'attesa di oltre due mesi, si era però dimostrato inaffidabile, "rischiando così di far perdere il vero cliente interessato ossia \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_ " (appello p. 14). In ogni caso, ammesso, ma non concesso che essa si fosse trovata in errore sulla perdita

dell'interessato acquirente \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, lo stesso non si poteva certo dire in merito alla ridefinizione (al ribasso) delle provvigioni, che in ogni caso era giustificata proprio da quelle medesime circostanze.

### **E. 6.2.2**

La censura del convenuto deve senz'altro essere disattesa. Essa è innanzitutto irricevibile in ordine, sia per il fatto che egli, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è confrontato criticamente con la diversa motivazione resa dal giudice di prime cure, riassunta sopra, sia per il fatto che la sua argomentazione secondo cui la controparte avrebbe accettato di firmare il doc. E nella consapevolezza di aver "rischiato così di far perdere" il vero cliente interessato ossia \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ è stata da lui sollevata per la prima volta soltanto in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). La censura sarebbe stata comunque da respingere anche nel merito, essendo incontestabile che, diversamente da quanto ora preteso dal convenuto, al momento della sottoscrizione del doc. E l'attrice era stata al contrario indotta a ritenere che il vero cliente ossia \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ era ormai stato definitivamente perso (e non solo che vi fosse il "rischio di perderlo"). Nel documento in questione si legge in effetti a chiare lettere che il convenuto aveva a quel momento rimproverato all'attrice di avergli fatto perdere quell'interessato ("così da far perdere i veri clienti interessati"). E del resto lo stesso convenuto si era già espresso in questi termini negli allegati preliminari (cfr. duplica p. 3, in cui aveva dichiarato tra le altre cose di aver allora scoperto che \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ avevano tentato di imbrogliarlo, "facendogli perdere il cliente G \_\_\_\_\_"). Nulla agli atti permette poi di ritenere che l'attrice, se non fosse stata in errore - come invece era avvenuto - sull'effettiva perdita dell'interessato acquirente \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, avrebbe accettato, contro ogni logica, di ridefinire (al ribasso) le provvigioni pattuite precedentemente nell'accordo di cui al doc. B.

### **E. 7**

Ritenuto dunque - come si è appena visto, a ragione - che l'accordo 11 luglio 2017 (doc. B) non era stato affatto superato dall'accordo 15 settembre 2017 (doc. E) e preso atto che lo stesso, nonostante fosse nel frattempo stato disdetto con effetto immediato (doc. 14), avrebbe comunque obbligato il convenuto a pagare la provvigione del 5% ivi pattuita in quanto l'acquirente del fondo era stato almeno indirettamente segnalato dall'attrice "nei due anni successivi dalla segnalazione", il Pretore ha quindi esaminato, concludendo per la loro infondatezza, due ulteriori obiezioni del convenuto, che nuovamente avrebbero dovuto comportare la reiezione della petizione.

#### **E. 7.1**

Il giudice di prime cure ha dapprima respinto, in assenza di validi riscontri, la tesi del convenuto secondo cui in base all'accordo di cui al doc. B la provvigione avrebbe potuto essere corrisposta solo in caso di raggiungimento di un prezzo di vendita minimo di fr. 2'300'000.-. Tale circostanza, oltre a non essere stata indicata nel doc. B, non poteva in effetti essere desunta nemmeno dall'e-mail dell'8 luglio 2017 (doc. 4), nel quale era stato indicato unicamente che la proprietà sarebbe stata offerta a quel prezzo, senza tuttavia alcuna garanzia di raggiungimento di tale cifra.

##### **E. 7.1.1**

In questa sede il convenuto ha ribadito che la pattuizione di un prezzo minimo di vendita di fr. 2'300'000.- era stata dimostrata dal doc. 4 e dalla testimonianza di \_\_\_\_\_

F\_\_\_\_\_. Questa circostanza spiegava oltretutto perché l'attrice era stata in seguito disposta a sottoscrivere l'accordo di cui al doc. E, con cui le provvigioni, originariamente pari al 5%, erano state ridefinite in ragione del 5% in caso di un prezzo di vendita tra fr. 2'350'000.- e fr. 2'200'000.-, in ragione del 2.5% in caso di un prezzo di vendita tra fr. 2'200'000.- e fr. 2'100'000.- e in ragione dello 0.5% in caso di un prezzo di vendita di fr. 2'040'000.-.

### **E. 7.1.2**

La censura del convenuto deve senz'altro essere disattesa. Nella misura in cui è riferita al doc. 4, essa è innanzitutto irricevibile in ordine, per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), visto che egli non si è confrontato criticamente con la diversa motivazione resa sul tema dal giudice di prime cure; essa sarebbe comunque da respingere anche nel merito, atteso che in quel documento l'attrice aveva chiesto al convenuto unicamente di essere autorizzata "a trattare per suo conto la vendita della sua proprietà ... al prezzo di fr. 2'300'000.-". Nella misura in cui è riferita alla testimonianza di \_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_, essa è invece infondata, la teste, dopo aver preso visione del doc. B, essendosi limitata a riferire che "l'immobile era stato messo in vendita a fr. 2'300'000.-" e che "a quanto ricordo era stata fatta richiesta specifica da parte dell'attrice di non indicare un prezzo preciso nel mandato di vendita" e ciò in quanto, come riferitole dal convenuto, "AO 1 non desiderava venisse indicato" (verbale 2 ottobre 2020 p. 8). L'avvenuta pattuizione di un prezzo minimo di vendita di fr. 2'300'000.-, al di sotto del quale non sarebbe stata dovuta alcuna provvigione, così non dimostrata, nemmeno è poi provata dalla circostanza che l'attrice fosse stata in seguito disposta a sottoscrivere l'accordo di cui al doc. E. Tutt'altro. Da quest'ultimo documento si evince anzi che il convenuto, nonostante tutte le critiche mosse all'attrice, avrebbe accettato di pagare la provvigione originariamente pattuita del 5% anche a fronte di un prezzo di vendita di soli fr. 2'200'000.- ed avrebbe comunque accettato di pagare una provvigione, sia pure ridotta, anche a fronte di un prezzo di vendita di soli fr. 2'040'000.-.

### **E. 7.2**

Per il primo giudice, l'altra doglianza del convenuto riguardo a una pretesa violazione dei doveri di diligenza e fedeltà della mandataria ai sensi dell'art. 415 CO "non era emersa".

#### **E. 7.2.1**

Il convenuto ha censurato la conclusione pretorile, rilevando che l'attrice "è stata scorretta, poiché il suo direttore \_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ ha agito nell'interesse suo e di \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_, invece che nell'interesse del convenuto; lo stesso dicasi di \_\_\_\_\_ P\_\_\_\_\_, che sperava solamente di ottenere da \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_ una ordinazione di cucine per la sua ditta, la \_\_\_\_\_, e una provvigione per sé". In definitiva, "l'attrice, delegando, senza autorizzazione del convenuto, la mediazione dell'immobile a terzi, e meglio ad altri intermediari quali T\_\_\_\_\_ e P\_\_\_\_\_, ha agito contro l'interesse del mandante" (appello p. 16).

#### **E. 7.2.2**

In realtà nulla agli atti permette di concludere che nel caso concreto l'attrice potesse aver violato l'art. 415 CO, disposizione - per altro da interpretare in modo restrittivo (TF 4A\_617/2019 dell'11 maggio 2020 consid. 6.3) - in base alla 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. Il fatto che \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, che aveva a suo tempo segnalato a \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ l'interessato acquirente \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, sperasse di ottenere da quest'ultimo un'ordinazione di cucine e una provvigione, non è rilevante sul tema: egli, oltre a non essere allora (più) un dipendente dell'attrice, che pertanto non doveva rispondere del suo operato, non ha in effetti concordato il pagamento di una provvigione con l'interessato acquirente (verbale 2 ottobre 2020 p. 1 segg.); oltretutto nemmeno risulta che abbia in seguito percepito una qualsiasi remunerazione dall'attrice o da altri (verbale 2 ottobre 2020 p. 3). In questa sede il convenuto ha poi ritenuto "evidente che anche \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ aveva un tornaconto personale nella transazione immobiliare", aggiungendo che "siccome \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ ha negato di avergli conferito qualsivoglia mandato di acquisto" si deduceva "che tra C \_\_\_\_\_ e T \_\_\_\_\_ esisteva un accordo per la ripartizione della provvigione" (appello p. 17). Sennonché, tali circostanze, perlopiù irricevibili siccome evocate per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC), non sono state provate e comunque sarebbero prive di rilevanza: l'istruttoria ha in effetti permesso unicamente di stabilire che \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_, segnalato quale interessato acquirente da \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, era in realtà intervenuto per conto di \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ e meglio di S \_\_\_\_\_ (doc. 9); il solo fatto che quest'ultimo avesse dichiarato di non avergli conferito qualsivoglia mandato di acquisto (verbale 2 ottobre 2020 p. 6) non permette ancora di dedurre, in assenza di altre prove, che tra lui e l'attrice doveva necessariamente esistere un accordo per la ripartizione tra loro della provvigione (e del resto il convenuto stesso, a p.

#### **E. 10**

delle sue conclusioni, si era limitato a sostenere che questa fosse solo una sua ipotesi), e comunque, se anche così fosse stato, non si vede proprio come la circostanza, che non avrebbe comunque causato un aumento della remunerazione dovuta, possa essere rilevante nell'ambito della disposizione in esame. Sempre contrariamente a quanto preteso nell'appello, nemmeno è poi possibile concludere che l'attrice, laddove avesse effettivamente insistito per concludere le trattative con \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ e meglio con le persone a lui facenti capo (\_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ di S \_\_\_\_\_) anziché con \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, avrebbe agito a scapito del convenuto, e ciò già per il solo fatto che il primo aveva proposto un prezzo maggiore di quello offerto dal secondo (e meglio fr. 2'100'000.- [doc. 7, 9 e 11] invece di fr. 2'050'000.- [doc. 13]). 8. In un ultimo capitolo il Pretore, dando seguito a quanto postulato dal convenuto con le conclusioni, ha provveduto a ridurre la provvigione a favore dell'attrice ai sensi dell'art. 417 CO. Egli ha dapprima rammentato che la dottrina e la giurisprudenza ritenevano usuale nell'ambito del commercio di immobili provvigioni dell'1-2% fino ad un massimo del 3% in caso di fondi edificati (Ammann, Basler Kommentar, n. 5 ad art. 417 CO; DTF 117 II 286; TF 4C.362/1999 del 22 marzo 2000 consid. 4b/bb, 4C.121.2005 del 5 luglio 2005 consid. 4.2.1 e 4.2.2). Ha quindi evidenziato che nel caso di specie l'operato dell'attrice risultante dagli atti era stato tutto sommato contenuto, essa avendo solo svolto l'attività di mediatrice per presentazione, senza per altro che risultasse che avesse dovuto assumersi spese o esborsi particolari; che non risultava che l'oggetto in vendita presentasse elementi tali da rendere particolarmente difficoltoso il reperimento di eventuali interessati all'acquisto (DTF 90 II 92); e che non era emerso che il convenuto fosse un professionista del ramo e che quindi avesse accettato una tariffa più elevata in piena conoscenza di causa. Stando così le cose, ha concluso che la provvigione del 5% pattuita nel doc. B eccedeva

senza una valida giustificazione i limiti usualmente ammessi dalla dottrina e dalla giurisprudenza, per cui, avuto riguardo alle tariffe usualmente ammesse e alle circostanze del caso concreto, ha considerato adeguato dimezzare la percentuale pattuita a suo tempo, riducendola così al 2.5%, ossia a fr. 50'000.-. 8.1. Con la sua domanda subordinata d'appello il convenuto ha chiesto di ridurre allo 0.5%, e dunque a fr. 10'000.-, l'entità della provvigione dovuta alla controparte. A suo dire, tale percentuale si giustificava già per il fatto che l'attrice nel doc. E aveva accettato di essere remunerata in tale misura a fronte di un prezzo di vendita di almeno fr. 2'040'000.-. Tale soluzione si imponeva in ogni caso anche a fronte degli scarsi sforzi profusi dall'attrice, dal risultato molto scarso da lei conseguito e dalla lentezza nella conclusione della vendita, ciò che avrebbe dovuto portare al dimezzamento della percentuale dell'1% proposta come valore minimo dalla dottrina e dalla giurisprudenza. 8.2. Come già rammentato anche nella decisione pretorile, per stabilire se è stata stipulata una mercede eccessiva nel senso dell'art. 417 CO, che può essere ridotta dal giudice, occorre tenere conto di tutte le circostanze del caso concreto. Ritenuto il carattere aleatorio del contratto di mediazione, occorre partire dal presupposto che la mercede retribuisca il successo del mediatore e non l'attività svolta. Il tasso usuale può variare in ragione del prezzo che serve da referenza e diminuire nella misura in cui questo aumenta. Una mercede può superare leggermente la tariffa o il tasso percentuale usuale senza che per questo essa debba essere considerata eccessiva. In effetti nella misura in cui limita la libertà contrattuale delle parti, l'art. 417 CO dev'essere interpretato in maniera restrittiva. La determinazione del carattere eccessivo o no della mercede del mediatore rientra nel potere di apprezzamento del giudice ( TF 4A\_467/2012 del 7 marzo 2013 consid. 7.3 ). 8.3. Ciò premesso, la censura del convenuto dev'essere respinta. Il fatto che l'attrice al momento della sottoscrizione del doc. E avesse accettato di essere remunerata con una percentuale dello 0.5% è in realtà privo di rilevanza sul tema, già per il fatto che quell'accordo è stato annullato per errore essenziale da parte sua; quella percentuale sarebbe per altro stata da pagare solo a fronte di un prezzo di vendita di almeno fr. 2'040'000.-. Quanto alle ulteriori argomentazioni addotte dal convenuto a sostegno di un'ulteriore diminuzione della provvigione, già ridotta dal 5% al 2.5% dal primo giudice, le stesse, in larga misura già irricevibili siccome evocate per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC), non risultano di particolare pregio e comunque non sono idonee a modificare il giudizio pretorile: la presunta scarsità degli sforzi profusi dall'attrice, parzialmente riconosciuta anche dal primo giudice, non è in effetti determinante sul tema, la provvigione non remunerando l'estensione del lavoro svolta dal mediatore, ma il suo successo (DTF 138 III 669 consid. 3.1 e 3.2; TF 4A\_467/2012 del 7 marzo 2013 consid. 7.3); il fatto che a seguito di un contratto di mediazione che, come detto, non prevedeva un prezzo minimo e in cui l'attrice era stata autorizzata a mettere in vendita il fondo a fr. 2'300'000.-, sia poi stato spuntato un prezzo di fr. 2'000'000.- non può affatto essere considerato un risultato molto scarso; il fatto che le trattative con \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_, con cui l'attrice avrebbe insistito per concludere, si siano protratte per un paio di mesi senza che fosse stato in seguito possibile giungere a una loro concretizzazione, non è invece in alcun modo imputabile all'attrice ed è dunque a sua volta privo di rilevanza. In definitiva, visto e considerato che l'art. 417 CO va applicato in modo restrittivo, che il convenuto non ha messo in dubbio che la provvigione del 2.5% stabilita nel giudizio impugnato (a fronte di un prezzo di fr. 2'000'000.-) rientrava ancora nella forchetta usuale ( che prevedeva una percentuale massima del 3%), che nemmeno un tasso percentuale leggermente superiore a quello usuale giustificerebbe una sua riduzione e che in ogni caso il Tribunale federale non

ha ritenuto di intervenire in presenza di provvigioni che variavano tra il 3% (a fronte di un prezzo di fr. 16'400'000.-) e il 3.57% (a fronte di un prezzo, più contenuto, di fr. 2'800'000.-) (cfr. DTF 138 III 669 consid. 3.1; TF 4A\_334/2018 del 20 marzo 2019 consid. 5.1 ), non vi è motivo di ulteriormente ridurre la provvigione riconosciuta dal primo giudice. 9. Ne discende che l'appello del convenuto dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile, con conseguente conferma della decisione pretorile, per il resto non censurata. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore qui ancora litigioso di fr. 50'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 18 maggio 2021 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 5'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellata fr. 4'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - avv. - avv. 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.