

TI_GERICHTE 12.2022.128 vom 25. Januar 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-01-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2022.128

FR: TI_GERICHTE 12.2022.128 du 25 janvier 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2022.128 del 25 gennaio 2023

Regeste

Mandato di "collaborazione" - mercede - onere della prova

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 25.01.2023 12.2022.128

Mandato di "collaborazione" - mercede - onere della prova

Incarto n. 12.2022.128 Lugano 25 gennaio 2023 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Stefani e Grisanti vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa - inc. n. OR.2017.18 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord - promossa con petizione 27 settembre 2017 da AP 1 rappr. da PA 1 contro AO 1 rappr. da PA 2 con cui l'attrice ha chiesto la condanna della controparte al pagamento di fr. 804'911.97 oltre interessi al 5% dal 1° novembre 2015 nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UE di Faido, domanda avversata dalla convenuta, che ha postulato la reiezione della petizione e con domanda riconvenzionale ha chiesto la condanna della controparte al pagamento di fr. 287'082.45 oltre interessi al 5% dal 15 giugno 2014 su fr. 176'594.45 e dal 15 ottobre 2016 su fr. 17'608.-; sulle quali il Pretore si è pronunciato, con decisione 17 agosto 2022, con cui ha respinto la petizione e ha parzialmente accolto la domanda riconvenzionale, condannando l'attrice al pagamento di fr. 67'728.53 oltre interessi al 5% dal 15 giugno 2014; appellante l'attrice, che con appello 19 settembre 2022 ha chiesto, in via principale, la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere (parzialmente) la petizione per fr. 680'000.-, per fr. 660'000.- o almeno per fr. 537'960.-, oltre interessi al 5% dal 1° novembre 2015, con rigetto definitivo in tale misura dell'opposizione interposta al PE, protestando spese e ripetibili di primo e secondo grado, e, in via subordinata, l'annullamento del giudizio sulla petizione con rinvio dell'incarto al Pretore per la completazione dell'istruttoria, protestando spese e ripetibili di seconda istanza; mentre la convenuta, con risposta 7 novembre 2022, ha postulato la reiezione del gravame, pure con protesta di spese e di ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: 1. Nell'ambito del progetto volto all'edificazione del complesso residenziale denominato "Condominio _____" sul fondo n. _____ RFD di _____, il 17 marzo 2012 AO 1 ha appaltato a AP 1 l'esecuzione delle opere da impresa generale e delle relative finiture per una mercede forfetaria di fr. 10'493'820.- (cfr. doc. C). I lavori sono terminati nel 2014. 2. Con petizione 27 settembre 2017 AP 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire, ha convenuto in giudizio AO 1 innanzi alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord, per ottenere la sua condanna al pagamento di fr. 804'911.97 (recte: fr. 804'211.97) oltre interessi al 5% dal 1° novembre 2015 nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UE di Faido. Essa ha in particolare fatto valere una pretesa residua di fr. 680'000.- (fr.

1'100'000.- da lei fatturati [doc. O p. 1 e 2] , dedotti gli acconti ricevuti di fr. 300'000.- [doc. Q] e di fr. 120'000.- [doc. R]), rilevando come le parti si fossero a suo tempo accordate di riconoscerle una remunerazione, pari al 50% dell'utile risultante dall'operazione immobiliare (da quantificarsi deducendo dai ricavi tutti i costi rilevanti anche ai fini del calcolo per l'imposta sugli utili immobiliari [TUI] , ma facendo astrazione da quella remunerazione, ritenuto poi che _____ B _____ di _____ sarebbe stato incaricato dalle parti di verificare i criteri di calcolo e di determinare il corrispettivo), per una serie di prestazioni da lei svolte di natura amministrativa, gestionale, finanziaria, contabile ecc., esulanti dal contratto di appalto e con ciò definite "opere supplementari" (ed ha pure azionato un'ulteriore pretesa di fr. 124'211.97, su cui non è qui necessario attardarsi) . La convenuta si è opposta alla petizione (e a sua volta ha inoltrato una domanda riconvenzionale volta all'ottenimento di complessivi fr. 287'082.45, su cui pure non occorre riferire) . 3. Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con la decisione 17 agosto 2022 qui oggetto di impugnativa , ha respinto la petizione, e con essa dunque la pretesa per "opere supplementari", ponendo la tassa di giustizia di fr. 15'850.- e le spese di fr. 2'835.- (comprese di tassa e spese della conciliazione) a carico dell'attrice, obbligata altresì a rifondere alla convenuta fr. 32'000.- per ripetibili. 4. Con l'appello 19 settembre 2022 che qui ci occupa , avverso dal la convenuta con risposta 7 novembre 2022 , l'attrice, ribadendo il buon fondamento della pretesa per "opere supplementari", ha chiesto, in via principale, la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere (parzialmente) la petizione per fr. 680'000.-, per fr. 660'000.- o almeno per fr. 537'960.-, oltre interessi al 5% dal 1° novembre 2015, con rigetto definitivo in tale misura dell'opposizione interposta al PE, protestando spese e ripetibili di primo e secondo grado, e, in via subordinata, l'annullamento della decisione pretorile con rinvio dell'incanto al primo giudice per la completazione dell'istruttoria, e in particolare per l'assunzione di una perizia contabile-finanziaria, protestando spese e ripetibili di seconda istanza . 5. Il Pretore, esprimendosi sulla pretesa qui ancora litigiosa, volta all'attribuzione all'attrice di una remunerazione per varie prestazioni da lei svolte di natura amministrativa, gestionale, finanziaria, contabile ecc. ("opere supplementari"), ha innanzitutto accertato che tra le parti era effettivamente venuto in essere un accordo, in virtù del quale l'attrice si sarebbe occupata di queste attività (esulanti dalla costruzione vera e propria) necessarie e tese alla realizzazione e gestione dell'operazione immobiliare, che aveva preso inizio con l'acquisto del terreno ed era terminata con la vendita delle singole unità PPP. Ciononostante, riguardo alla remunerazione per tali prestazioni, che a detta dell'attrice sarebbe stata concordata in ragione del 50% dell'utile risultante dall'operazione immobiliare (da quantificarsi deducendo dai ricavi tutti i costi rilevanti anche ai fini del calcolo per l'imposta sugli utili immobiliari, ma facendo astrazione dalla remunerazione dovutale per l'appunto per le "opere supplementari", ritenuto poi che _____ B _____ sarebbe stato incaricato dalle parti di verificare i criteri di calcolo e di determinare il corrispettivo, cfr. petizione p. 4 seg.), e gli ha concluso che l'istruttoria non aveva permesso di appurare che gli accordi tra le parti circa il metodo di calcolo della remunerazione corrispondessero a quanto sostenuto dall'attrice: da una parte dalla testimonianza di _____ B _____, che per altro aveva dichiarato di non essere a conoscenza della conclusione di accordi tra le parti riguardanti il diritto dell'attrice a metà degli utili, non era risultato che egli fosse stato a suo tempo incaricato dalle parti della verifica dei criteri di calcolo e della determinazione della remunerazione spettante all'attrice (verbale 20 gennaio 2020 p. 2 seg.) ; e dall'altra l'amministratore unico dell'attrice

_____ Br _____, sconfessando la tesi attorea secondo cui il corrispettivo sarebbe stato frutto di un calcolo meramente matematico, aveva anzi dichiarato che a un certo momento lui e l'amministratore unico della convenuta _____ F _____ avrebbero avuto un incontro alla presenza di _____ B _____ sfociato in un accordo che aveva determinato " in ca. 1 mio la quota di utile netto a me spettante " (verbale 9 febbraio 2021 p. 8) . Egli ha quindi evidenziato che nemmeno era stata dimostrata - a fronte delle contestazioni formulate dalla convenuta riguardo alla correttezza e alla valenza probatoria dei documenti sui quali l'attrice fondava la propria pretesa (cfr. petizione: segnatamente i doc. N. N1, N2 e T) - la correttezza degli importi, invero non immediatamente comprensibili e piuttosto "ballerini", sui quali l'attrice aveva fondato la sua pretesa (passati nel tempo dai fr. 1'200'000.- da lei inizialmente fatturati [doc. O p. 1] , ai fr. 1'000'000.- poi stimati da _____ B _____ nell'ambito della ricostruzione dei dati TUI [doc. T] , ai fr. 800'000.- ulteriormente stimati da quest'ultimo sempre nell'ambito della ricostruzione dei dati TUI [doc. N] e ai fr. 1'100'000.- infine pretesi dall'attrice [doc. O p. 1 e 2]) , correttezza che avrebbe semmai dovuto essere verificata tramite una perizia contabile-finanziaria a cui quella parte aveva però di fatto rinunciato. Tali conclusioni non erano sovvertite nemmeno dai due pagamenti, di fr. 300'000.- (doc. Q) e di fr. 120'000.- (doc. R, pari a euro 99'799.90), computati dall'attrice alla fattura per "opere supplementari", visto che la causale di tale versamenti non era stata dimostrata e considerato che faceva pure difetto la dimostrazione del metodo di calcolo della remunerazione e l'importo corretto derivante. 6. L'attrice ha innanzitutto censurato siccome errata la prima motivazione alternativa e indipendente resa dal giudice di prime cure per respingere la sua pretesa, quella secondo cui l'istruttoria non avrebbe permesso di appurare che le parti si fossero accordate di riconoscerle il 50% dell'utile risultante dall'operazione immobiliare (da quantificarsi deducendo dai ricavi tutti i costi rilevanti anche ai fini del calcolo per l'imposta sugli utili immobiliari, ma facendo astrazione dalla remunerazione dovutale per l'appunto per le "opere supplementari", ritenuto che _____ B _____ sarebbe stato incaricato dalle parti di verificare i criteri di calcolo e di determinare il corrispettivo). 6.1. La censura è irricevibile. Da una parte l'attrice, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è in effetti confrontata criticamente con la motivazione adottata dal giudice di prime cure (TF 4A_607/2019 del 22 aprile 2020 consid. 4.5, 4A_194/2019 del 1° luglio 2020 consid. 5.2) e in particolare non ha contestato che _____ B _____ e _____ Br _____ si fossero espressi nei termini riportati nella decisione impugnata. Dall'altra è per la prima volta solo in questa sede, e con ciò in modo irrito (art. 317 cpv. 1 CPC; II CCA 27 febbraio 2015 inc. n. 12.2014.41, 21 marzo 2016 inc. n. 12.2014.169), che essa, riferendosi al teste _____ B _____, da lei considerato in sede conclusionale solo " evasivo " (conclusioni p. 15), ha preteso, sulla base di circostanze in larga misura evocate per la prima volta, e con ciò di nuovo in modo irrito (art. 317 cpv. 1 CPC), solo in questa sede, che lo stesso abbia " omesso intenzionalmente di dire la verità ", rispettivamente abbia " mentito " e in ogni caso " non sia attendibile " (appello p. 4 segg.). 6.2. La censura sarebbe comunque stata destinata all'insuccesso anche laddove fosse stata ricevibile, quanto addotto in questa sede dall'attrice (e meglio le dichiarazioni rese dai suoi due dipendenti _____ M _____ e _____ L _____ come pure da _____ F _____, l'inattendibilità delle dichiarazioni di _____ B _____, nonché il riconoscimento della fattura di fr. 1'100'000.- da parte della convenuta, per altro confermata dal pagamento dei due acconti di fr. 300'000.- e di fr. 120'000.-) non permettendo di

concludere che le parti si fossero accordate di ripartirsi tra loro l'utile secondo la modalità proposta dall'attrice. 6.2.1. Tra le circostanze qui addotte dall'attrice, l'unica che parrebbe, almeno in parte, confermare la sua versione dei fatti è la dichiarazione resa da _____ M _____ (verbale 11 febbraio 2020 p. 3: “ durante queste riunioni io ho sentito che F _____ e Br _____ esplicitavano il loro consenso riguardo al fatto che al termine dell'operazione avrebbero incaricato il signor B _____ per fargli determinare i costi e i ricavi dell'operazione immobiliare e che poi l'utile netto sarebbe stato ripartito metà ciascuno ”), la cui inattendibilità per le presunte contraddizioni in cui sarebbe incorso in occasione della sua testimonianza è stata invece evocata dalla convenuta per la prima volta, e con ciò in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC), solo in questa sede (atteso che in precedenza, e meglio nel suo allegato conclusionale, sia pure poi dichiarato irricevibile siccome inoltrato tardivamente, nulla era stato da lei addotto a tale proposito, cfr. anzi p. 7). 6.2.2. Le altre circostanze addotte dall'attrice a sostegno della sua versione dei fatti non migliorano invece la sua posizione. 6.2.2.1. _____ L _____, pur avendo riferito di sapere che all'attrice spettava la metà dell'utile totale dell'operazione, non è stata in grado di indicare come l'avesse saputo (verbale 11 febbraio 2020 p. 5: “ io so che a AP 1 spettava la metà dell'utile totale dell'operazione. Mi si chiede perché lo so, qual è la mia fonte conoscitiva. Ora non ricordo più se lo avevo visto dal contratto di appalto, oppure se me lo aveva detto qualcuno parlando in ufficio, oppure dal titolare signor Br _____ oppure forse dal signor B _____ . Ora non mi ricordo ”). Dovendosi così escludere, anche perché il contratto d'appalto di cui al doc. C nulla diceva in tal senso, che essa abbia preso conoscenza della circostanza in maniera diretta e dovendosi ritenere che essa ne abbia semmai preso conoscenza solo per “sentito dire”, alla sua dichiarazione deve pertanto essere negato un valore autonomo (TF 4A_279/2020 del 23 febbraio 2021 consid. 6.8, 4A_521/2020 del 26 aprile 2022 consid. 5.2). 6.2.2.2. _____ F _____, da parte sua, non ha affatto riferito che l'attrice avrebbe potuto pretendere metà dell'utile dell'operazione immobiliare. Tutt'altro (verbale 9 febbraio 2021 p. 2: “ nell'ottica di questa operazione né il sottoscritto né altri per AO 1 hanno convenuto con Br _____ una partecipazione agli utili dell'operazione immobiliare _____ pari al 50% ”). Contrariamente a quanto ritenuto dall'attrice, il fatto che costui, pur avendo riferito che l'intenzione sua e di _____ Br _____ di costituire la società AO 1 in ragione del 50% ciascuno era venuta meno per motivi imputabili a quest'ultimo su cui egli non aveva saputo dare spiegazioni o aveva dichiarato di “non ricordare”, possa poi aver unicamente sostenuto, dopo che la convenuta aveva sempre negato che una suddivisione dell'utile come quella ora pretesa era stata concordata nell'ambito di una precedente analoga operazione immobiliare con l'attrice a _____, di “non pensare” che in quella precedente occasione tra loro fosse stata concordata una tale suddivisione (verbale 9 febbraio 2021 p. 4: “ non penso che nell'ambito di questa operazione AO 1 e AP 1 avessero suddiviso gli utili ”) è lungi dal dimostrare che “ si tratta di una dimenticanza strumentale che maschera un'ammissione ” (appello p. 7). E nemmeno si può concludere che l'operazione in parola fosse avvenuta con una partecipazione di entrambe le società, oltretutto paritaria, dal fatto che egli possa aver dichiarato che “ avevo espresso la volontà di tenere un altro appartamento al penultimo piano ” (verbale 9 febbraio 2021 p. 4). 6.2.2.3. Le circostanze, come detto già irricevibili in ordine (cfr. supra consid. 6.1), che per l'attrice avrebbero dovuto indurre a ritenere che il teste _____ B _____, laddove aveva dichiarato di essere stato all'oscuro dell'esistenza di un accordo tra le parti volto alla suddivisione dell'utile risultante dall'operazione immobiliare in ragione di metà ciascuno

(verbale 20 gennaio 2020 p. 3: “ mi si chiede se sono al corrente dell’esistenza di accordi tra AP 1 e AO 1 in virtù dei quali, a fronte di determinate prestazioni extra (ovvero esulanti dal contratto di appalto vero e proprio), a AP 1 sarebbe spettata la quota di un mezzo degli utili derivanti dall’operazione. Personalmente non sono a conoscenza della conclusione di questo tipo di accordo ”) oppure secondo altre modalità (verbale 20 gennaio 2020 p. 3: “ io non sono a conoscenza della conclusione di accordi tra AP 1 e AO 1 sulla motivazione della fattura di liquidazione ... Non so se la richiesta di Br_____ [N.d.R. di verificare l’equivalenza tra l’importo dell’utile immobiliare spettante a AO 1 dall’operazione immobiliare e l’importo della fattura di liquidazione finale di AP 1 (cfr. verbale 20 gennaio 2020 p. 3: “ mi viene mostrato il doc. T. Mi si chiede qual’era il senso del mio intervento teso a verificare l’equivalenza tra l’importo dell’utile immobiliare spettante a AO 1 dall’operazione immobiliare e l’importo della fattura di liquidazione finale di AP 1 ... Dico solo che a un certo punto _____ Br_____ mi ha chiesto di allestire il rendiconto TUI che portasse sostanzialmente ad una divisione simile del risultato ”)] poggiasse su un accordo concluso con AO 1 o fosse una richiesta fondata su altri motivi ” ; p. 4: “Non ho chiesto e nemmeno accertato quali eventuali accordi vi fossero tra le parti e per quali ragioni AP 1 mi chiedeva di procedere in questo senso”), abbia “ omesso intenzionalmente di dire la verità ”, rispettivamente abbia “ mentito ” e in ogni caso “ non sia attendibile ”, non sarebbero comunque state atte allo scopo. Il fatto che con l’e-mail 11 novembre 2014 (doc. HH p. 24 = doc. T) egli abbia informato l’attrice di aver aggiornato le tabelle TUI e in particolare abbia allora tenuto conto di fr. 400'000.- di interessi passivi che non gli erano in precedenza stati comunicati non può essere considerato per nulla “strano”, visto che quello scritto faceva seguito alla richiesta di aggiornamento formulatagli con e-mail 24 ottobre 2014 dalla stessa attrice (doc. HH p. 21 seg.), che era poi la persona che gli aveva affidato quell’incarico. Nessuna contraddizione è pure ravvisabile nel fatto che egli, nelle due lettere datate 8 e 29 novembre 2018 (nel plico doc. rich. IV°) possa aver indicato, in rappresentanza di _____, che “ il mandato affidatomi congiuntamente dalle parti non si estendeva ad una verifica della documentazione contabile ma esclusivamente alla verifica di concordanza dei conteggi allestiti dalle parti (confronto tra le “contabilità” delle due parti) ” e in seguito, nella sua testimonianza, abbia dichiarato che “ a questo punto entrambi (AP 1 e AO 1) mi avevano chiesto di eseguire una verifica delle rispettive documentazioni contabili. È vero quindi che solo in relazione a questo specifico compito avevo agito su richiesta sia di AP 1 sia di AO 1 ” (verbale 20 gennaio 2020 p. 2). Ed anche laddove si volesse ammettere, come sostenuto dalla teste _____ L_____, che l’importo iniziale della fattura di fr. 1'200'000.- fosse stato indicato da lui (verbale 11 febbraio 2020 p. 5), circostanza questa su cui egli non sembra comunque essere stato invitato ad esprimersi (verbale 20 gennaio 2020 p. 2: “ ora come ora non ho più concreti ricordi riguardo a questa fattura. Sicuramente però l’avevo ricevuta ”), non si vede proprio come ciò sia idoneo a far venir meno la sua attendibilità. 6.2.2.4. E nemmeno è vero, contrariamente a quanto preteso dall’attrice, che con l’e-mail 11 novembre 2014 (doc. P) la convenuta avrebbe riconosciuto la fattura per “opere supplementari” di fr. 1'100'000.-, quel documento, oltre a non costituire per il suo tenore un riconoscimento della fattura, non essendo nemmeno stato allestito dalla convenuta ma da _____ B_____. Quanto al pagamento di due acconti per complessivi fr. 420'000.- da parte della convenuta, computati dall’attrice alla fattura per “opere supplementari”, nemmeno si vede come lo stesso possa dimostrare, anche perché non è stato censurato l’assunto pretorile secondo cui la causale di tale versamenti non era stata dimostrata, che le parti si fossero accordate nel senso di ripartirsi tra loro l’utile

secondo la modalità proposta dall'attrice. 6.2.3. Sull'esistenza di un tale accordo di suddivisione tra le parti dell'utile risultante dall'operazione immobiliare le dichiarazioni di _____ M _____ da una parte e di _____ F _____ e di _____ B _____ dall'altra sono così divergenti. Non essendovi ragioni particolari per ritenere maggiormente attendibile la versione di _____ M _____, la cui "vicinanza" con la parte attrice (di cui è pacificamente dipendente) non può oltretutto essere sottaciuta, e dovendosi semmai prediligere la versione resa da _____ B _____ (per altro confermata da _____ F _____), il quale, oltre ad essere stato un mandatario equidistante dalle parti e neutrale, era colui che a detta dell'attrice sarebbe stato incaricato di verificare i criteri di calcolo e di determinare il corrispettivo a suo favore e pertanto meglio di altri avrebbe dovuto essere a conoscenza dei fatti, si deve concludere sul tema, nella migliore - per l'attrice - delle ipotesi, a sfavore di quest'ultima, gravata dell'onere della prova. 7. L'attrice ha censurato siccome errata anche la seconda motivazione alternativa e indipendente resa dal giudice di prime cure per respingere la sua pretesa, quella secondo cui non sarebbe stato dimostrato che gli importi da lei posti alla base della stessa corrispondessero effettivamente alla metà dell'utile derivante dall'operazione immobiliare, da calcolarsi come sostenuto dall'attrice, corrispondenza che avrebbe semmai dovuto essere verificata tramite una perizia contabile-finanziaria a cui essa aveva però di fatto rinunciato. 7.1. L'attrice ha in primo luogo rimproverato al giudice di prime cure di aver di fatto rinunciato, senza averla resa attenta delle conseguenze che potevano derivarne, all'assunzione della perizia contabile-finanziaria da lei a suo tempo richiesta, che sarebbe comunque stata necessaria per acquisire la conoscenza dei fatti. Ha pertanto chiesto l'annullamento del querelato giudizio con rinvio dell'incanto al Pretore per la completazione in tal senso dell'istruttoria e l'emanazione di una nuova decisione. La censura, per altro sollevata per la prima volta e con ciò in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC) solamente in questa sede, deve senz'altro essere disattesa. Dal fatto che l'attrice non si fosse opposta alla chiusura dell'istruttoria da lui a suo tempo decretata (cfr. disposizione processuale ordinatoria 23 febbraio 2022) il giudice di prime cure poteva in effetti ritenere che essa avesse rinunciato tacitamente ai mezzi di prova allora rimasti indecisi, tra cui per l'appunto la perizia contabile-finanziaria da lei in precedenza richiesta (cfr. verbale 22 ottobre 2018 p. 7), oppure a quelli ammessi ma ancora da assumere, per cui essa è malvenuta a pretendere la sua assunzione in seconda sede (DTF 138 III 374 consid. 4.3.2; TF 5A_906/2012 del 18 aprile 2013 consid. 5.1.2). D'altro canto nemmeno si può ritenere che l'assunzione di una tale perizia avrebbe comunque dovuto essere ordinata d'ufficio. La giurisprudenza ha in effetti già avuto modo di stabilire che nei procedimenti retti dal principio dispositivo, come quello in esame, il giudice può assumere d'ufficio una perizia unicamente in casi eccezionali e meglio solo laddove le allegazioni della parte interessata non siano chiare, siano contraddittorie o imprecise o manifestamente incomplete ai sensi dell'art. 56 CPC, ciò che qui non era avvenuto, fermo restando che in presenza di parti patrocinata da avvocati, com'era allora il caso per l'attrice, onde evitare di avvantaggiare una parte rispetto all'altra, s'impone oltretutto un estremo riserbo (cfr. TF 4A_572/2018 del 30 marzo 2020 consid. 2.4, 4A_601/2020 dell'11 maggio 2021 consid. 4.3.2). 7.2. L'attrice ha in seguito sostenuto che in ogni caso la convenuta mai aveva contestato la correttezza dei conteggi da lei forniti, per cui il giudice avrebbe dovuto confermare il buon fondamento dell'importo di fr. 1'100'000.- da lei fatturato (doc. O p. 1 e 2) e con ciò ammettere la pretesa per fr. 680'000.- (a fronte del pagamento di acconti per complessivi fr. 420'000.-). A torto. Come già evidenziato anche nella decisione impugnata (p. 3 seg.), la convenuta aveva in effetti

contestato a più riprese l'ammontare della pretesa attorea, rilevando in particolare come i termini finanziari dell'operazione non fossero ancora consolidati e verificati e osservando come i documenti posti alla base della pretesa attorea, specie il doc. O, non fossero sufficienti. A tale proposito si rinvia all'allegato di risposta (p. 10: " le allegazioni dell'attrice vengono nuovamente contestate nella loro integralità ... e in ogni caso i termini dell'operazione non [sono] ancora consolidati. Vi sono infatti due appartamenti che devono essere terminati e devono inoltre essere eliminati i gravi difetti che l'immobile presenta "; p. 12: " contestato recisamente che i termini finanziari dell'operazione sarebbero consolidati e verificati da _____ B _____ di _____ ... A titolo abbondanziale ... si evidenzia che in ogni caso attualmente anche dal profilo economico l'operazione immobiliare non è ancora consolidata. Contestato che all'attrice sarebbe dovuto un corrispettivo per millantate prestazioni di diversa natura, non tipiche dell'impresa generale, pari a fr. 1'100'000.- "; p. 13: " in merito al doc. O si sottolinea che lo stesso è l'ennesimo documento di parte privo di qualsiasi valenza probatoria ... Anche per questo preciso aspetto l'attrice non è in grado di provare le proprie infondate allegazioni "), rispettivamente al memoriale di duplice (p. 2 seg.: " si sottolinea che non si comprende come si possa parlare di utile se sei unità di PPP non sono state vendute, perché nessuno le vuole, e sono rimaste di proprietà della convenuta (doc. 29). Tra le altre cose gli appartamenti n. 8 e n. 13 non sono neppure stati terminati ... Non da ultimo non si comprende, visto quanto sopra esposto, come si possa parlare di utili immobiliari "; p. 6: " ciò che l'attrice definisce unilateralmente "opere supplementari" sono integralmente e recisamente contestate sia in relazione alla loro esecuzione che al quantum retributivo richiesto "; p. 24: " ... il corrispettivo, ... è stato e resta contestato in termini di esigibilità e anche di quantum ... "). La stessa attrice nei suoi allegati preliminari (replica p. 9 e 12 seg.) aveva del resto dato atto che la fattura per "opere supplementari" di fr. 1'100'000.- (doc. O p. 1 e 2) era stata " discussa e ridiscussa tra le parti " e che l'importo fatturato nemmeno era stato condiviso dal proprio consulente _____ B _____, che - come meglio si dirà più avanti - l'11 novembre 2014 aveva ritenuto di ridurlo a un importo di fr. 1'000'000.- (doc. T) e il 23 giugno 2015 rispettivamente ancora il 6 novembre 2015 lo aveva ridotto a un importo massimo di fr. 800'000.- (doc. N), su cui le parti avevano poi cercato, invano, di accordarsi (cfr. doc. N; teste _____ B _____ verbale 20 gennaio 2020 p. 4). Visto così che l'importo fatturato era stato contestato dalla controparte (e ciò sin dall'inizio, cfr. l'e-mail 8 settembre 2014 [doc. HH p. 12], da cui risulta che la fattura di cui al doc. O era stata inviata alla convenuta solo quel giorno, e gli e-mail 24 ottobre 2014 [doc. HH p. 21 segg.], da cui si evince che _____ B _____ e le parti si erano sin da subito attivati per definire concordemente l'ammontare di quella fattura; cfr. pure teste _____ B _____ verbale 20 gennaio 2020 p. 2 seg.) e nemmeno era stato condiviso dal proprio consulente _____ B _____, l'attrice non può essere seguita laddove ha ritenuto che l'importo di fr. 1'100'000.- dovesse essere riconosciuto. 7.3. L'attrice, nel caso in cui non fosse così stato confermato il buon fondamento dell'importo di fr. 1'100'000.- da lei posto in via principale alla base della sua pretesa, ha ribadito che gli importi da considerare potevano comunque essere quantificati, in via subordinata, in ragione di fr. 1'080'000.-, rispettivamente, in via ancor più subordinata, almeno in ragione di fr. 957'960.-, con dunque un saldo a suo favore, dedotti gli acconti (di complessivi fr. 420'000.-), di fr. 660'000.-, rispettivamente di fr. 537'960.-. 7.3.1. Le domande dell'attrice devono essere già disattese in ordine, essendo state sollevate per la prima volta, e con ciò in modo irrito, solo in sede conclusionale (art. 229 CPC). 7.3.2. Esse sarebbero comunque

state da respingere anche nel merito. 7.3.2.1. La richiesta formulata dall'attrice in via subordinata, fondata sostanzialmente sul tenore del doc. T (cfr. appello p. 11 segg.), nel quale - come detto - il consulente dell'attrice _____ B _____ aveva per altro ritenuto corretto ridurre a un importo di fr. 1'000'000.-, e non invece di fr. 1'080'000.-, la somma da lei inizialmente fatturata in fr. 1'200'000.-, dev'essere respinta. In quel documento _____ B _____, che - come detto (cfr. supra consid. 6.2.2.3) - non era stato richiesto di determinare e suddividere tra le parti in ragione di metà ciascuno l'utile dell'operazione ma di "determinare un'equivalenza tra la fattura di liquidazione finale di AP 1 e l'utile immobiliare conseguito da AO 1" e aveva poi agito in tal senso (verbale 20 gennaio 2020 p. 4), aveva in effetti spiegato di essersi allora limitato a fornire, sulla base oltretutto di un'ipotesi, una sua valutazione ("se le cifre che mi ha inviato D. _____ sono corrette ... credo che la fattura di liquidazione finale debba essere ridotta a fr. 1'000'000.-. Allego la ricostruzione TUI con una fattura di chiusura di fr. 1'000'000.- che porterebbe ad un utile finale AO 1 di fr. 915'000.- e di fr. 925'000.- per AP 1 (fr. 1'000'000.- al netto dell'IVA)", dopo aver precisato nel documento che l'importo di liquidazione di fr. 1'000'000.-, allora esposto in blu, sarebbe stato "da riconciliare tra AP 1 e AO 1"), che in seguito, alla luce dei nuovi documenti messi nel frattempo a sua disposizione, aveva poi provveduto a correggere a un importo massimo - e con ciò non definitivo o fisso - di fr. 800'000.- (doc. N: "ti allego inoltre l'ultima versione della ricostruzione TUI di _____ che prevedeva una fattura di liquidazione di fr. 800'000.- ed un utile a favore di AO 1 dopo le TUI di fr. 750'000.-"; "... le inoltro la tabella TUI provvisoria relativa al mappale _____ di _____ ... che prevedeva una fattura di liquidazione massima da parte di AP 1 di fr. 800'000.-", dopo aver precisato nel documento che l'importo di liquidazione di fr. 800'000.-, allora esposto in blu, sarebbe stato "da riconciliare tra AP 1 e AO 1"). L'attrice è del resto malvenuta a volersi fondare ora su un documento, il doc. T, del quale negli allegati preliminari aveva dichiarato di non condividere le conclusioni, il tutto dopo aver esposto, per la prima volta e con ciò irrispettivamente solo in sede conclusionale, una serie di considerazioni di natura contabile, soggettive, apodittiche e non di immediata comprensione, riferite anche al successivo doc. N1, che, in assenza di conferma peritale, non possono assolutamente essere considerate. 7.3.2.2. La richiesta formulata dall'attrice in via ancor più subordinata, fondata su due ricostruzioni contabili dei dati contenuti nell'incarto richiamato dall'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche (nel plico doc. ric. VI°), dev'essere parimenti respinta. Nell'occasione l'attrice ha ritenuto di fondarsi sulla tabella per la determinazione della TUI inviata dalla convenuta all'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche (doc. 13 del doc. ric. VI°), che era poi simile alla tabella contenuta nel doc. T. Essa ha tuttavia ommesso di evidenziare che la controparte, allorché aveva inviato quella tabella, aveva chiaramente precisato come i dati riportati nella stessa erano in realtà solo provvisori e che soprattutto la fattura di liquidazione finale dell'attrice, indicata allora in fr. 800'000.-, era stata da lei contestata (doc. 9 e doc. 11 del plico doc. ric. VI°). E non risulta che quei dati o altri dati diversi siano stati nel frattempo confermati in modo definitivo dall'autorità preposta. Oltretutto, sulla base di quella particolare tabella, come detto fondata solo su dati provvisori, l'attrice in un primo momento aveva provveduto ad allestirne un'altra, da lei poi annessa alle conclusioni quale allegato 1, il tutto dopo aver sviluppato una serie di considerazioni di natura contabile ecc. (cfr. appello p. 13 segg., che si danno per qui riprodotte), soggettive, apodittiche e non di immediata comprensione, che, in assenza di conferma peritale, non possono però essere considerate. Ma non solo. Rilevando poi come quella sua ricostruzione giungesse a un risultato a suo dire non

conforme agli accordi tra le parti, in un secondo tempo, aveva provveduto ad allestirne un'ulteriore, annessa questa volta alle conclusioni quale allegato 2, il tutto dopo aver evidenziato la considerazione soggettiva, apodittica e non di immediata comprensione secondo cui " a fronte della differenza di utili constatata con la precedente tabella, si è quindi proceduto a trovare il riparto corretto degli utili ... come indicato nella tabella excel ricostruita qui sotto " (cfr. appello p. 15), che nuovamente, in assenza di qualsiasi conferma peritale, non può però essere presa in considerazione. 7.3.2.3. In definitiva, questa Camera non è in grado di confermare la correttezza o meno dei calcoli proposti dall'attrice nei considerandi precedenti, per altro non fondati su valutazioni e dati effettivamente dimostrati, tanto più che nemmeno risulta che gli importi da quest'ultima indicati corrispondessero effettivamente alla metà dell'utile derivante dall'operazione immobiliare, da quantificarsi come da lei sostenuto. 8. Ne discende che l'appello dell'attrice dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore qui ancora litigioso di fr. 680'000.-, 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 19 settembre 2022 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 20'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 15'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il 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.