

## TI\_GERICHTE 12.2022.147 vom 14. Dezember 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-12-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2022.147](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2022.147)

FR: TI\_GERICHTE 12.2022.147 du 14 décembre 2022

IT: TI\_GERICHTE 12.2022.147 del 14 dicembre 2022

### Volltext

Incarto n.12.2022.147

Lugano

14 dicembre 2022/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.2021.60 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 - promossa con petizione 6 aprile 2021 da

AO 1

contro

AP 1

AP 2

ritenuto

in fatto e in diritto:

1. Nel corso del 2017 AO 1 ha presentato al mediatore immobiliare AP 1, direttore con firma individuale di AP 2, il dott. \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, amministratore unico di M \_\_\_\_\_, società che era interessata a vendere alcuni appartamenti di sua proprietà in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_.

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ Il 30 novembre 2017 M \_\_\_\_\_ ha concesso a AO 1, per un prezzo di fr. 870'000.-, un diritto di compera su uno di quegli appartamenti, e meglio quello al quarto piano di cui all'unità PPP n. \_\_\_\_\_, fondo base n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (doc. Q). Il diritto di compera è poi stato annullato consensualmente. A seguito dell'annullamento del diritto di compera M \_\_\_\_\_, che in precedenza aveva percepito fr. 87'000.- a titolo di acconti, ha restituito a AO 1 solo fr. 58'812.-, facendo presente che gli altri fr. 28'188.- erano da lei già stati corrisposti a AP 2 per la mediazione del diritto di compera.

2. Con petizione (azione parziale) 6 aprile 2021 AO 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire, ha convenuto in giudizio AP 1 e AP 2 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, per ottenerne la condanna al pagamento in solido di fr. 35'000.- oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2018 nonché il rigetto in via definitiva delle opposizioni interposte ai PE n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ (per quest'ultimo limitatamente a fr. 35'000.- oltre interessi) dell'UE di Lugano. Egli ha evidenziato come le parti si fossero a suo tempo accordate di riconoscergli metà o almeno un terzo delle commissioni che sarebbero state ottenute dalla cliente M \_\_\_\_\_ (pari a fr. 19'800.-, rispettivamente a fr. 13'200.-) e come quest'ultima gli avesse ceduto la pretesa volta alla restituzione della commissione, non dovuta, per la mediazione del diritto di compera sulla part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (di fr. 28'188.-).

I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione, chiedendo altresì di confermare le opposizioni ai PE.

3. Esperita istruttoria e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, con decisione 15 settembre 2022 il Pretore aggiunto, in parziale accoglimento della petizione, ha condannato i convenuti al pagamento in solido di fr. 28'188.- oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2018, ha rigettato in tale misura l'opposizione al PE n. \_\_\_\_\_ e ha rigettato integralmente l'opposizione al PE n. \_\_\_\_\_, ponendo la tassa di giustizia di fr. 1'500.- (compresa quella della procedura di conciliazione) e le spese di fr. 200.- (comprese quelle della procedura di conciliazione) per 1/5 a carico dell'attore e per 4/5 a carico dei convenuti in solido, tenuti altresì a rifondere alla controparte fr. 2'600.- per ripetibili.

Egli ha in sostanza ammesso unicamente la pretesa volta alla restituzione della commissione corrisposta per la mediazione del diritto di compera sulla part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_.

4. Con l'appello 17 ottobre 2022 che qui ci occupa, avverso dall'attore con risposta 24 novembre 2022, i convenuti hanno chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, con conseguente conferma delle opposizioni ai PE, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

5. Riferendosi alla pretesa volta alla restituzione della commissione corrisposta da M \_\_\_\_\_ per la mediazione del diritto di compera sulla part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, il Pretore aggiunto, per quanto interessa, ha innanzitutto rilevato che la stessa poteva essere azionata dall'attore in base alla cessione di cui al doc. E.

7. In questa sede i convenuti hanno innanzitutto rimproverato al giudice di prime cure di aver riconosciuto all'attore la legittimazione attiva in virtù della cessione del credito relativo alla restituzione della provvigione di mediazione (doc. E) e ciò nonostante i motivi adottati in quel documento da M \_\_\_\_\_ (ossia il fatto che si trattava di un'operazione immobiliare non conclusa e il fatto che l'attore aveva presentato quella società ai convenuti in relazione alla conclusa vendita di altri appartamenti, e ciò pertanto sulla base della pretesa dell'attore di suddivisione delle provvigioni, cfr. appello p. 5) non fossero pertinenti, rispettivamente non menzionassero invece l'ipotesi, ritenuta decisiva nella decisione pretorile, che gli interessi di M \_\_\_\_\_ non fossero stati salvaguardati dai convenuti.

La censura deve senz'altro essere disattesa.

Essa è innanzitutto irricevibile in ordine, essendo stata addotta per la prima volta solo in sede d'appello (art. 317 cpv. 1 CPC).

8. I convenuti hanno in seguito sostenuto che la tesi, poi fatta propria dal giudice di prime cure, secondo cui essi non avevano salvaguardato gli interessi della mandante M \_\_\_\_\_, sarebbe stata irritualmente sollevata dall'attore, oltretutto in modo confuso e generico, solo in sede conclusionale.

Il rilievo è ampiamente infondato. La circostanza era in effetti stata addotta, in modo estremamente chiaro e lineare, sia nella petizione (p. 5 seg.: «i convenuti hanno affermato di avere agito in modo da fare conseguire all'attore il prezzo più favorevole per l'appartamento per il quale egli ha stipulato il diritto di compera (doc. G), lasciando intendere in qualche modo che questo vantaggio sarebbe stata la remunerazione che egli ha ricevuto per la presentazione del dott. F \_\_\_\_\_»). Se avessero veramente agito in tal modo, vale a dire abbassando il prezzo per favorire l'acquirente, ciò peraltro nel loro proprio interesse (infatti la loro intenzione era quella di ridurre o evitare una remunerazione dovuta all'attore), allora si sarebbero trovati in una flagrante violazione dei doveri di diligenza verso il mandante, del quale non avrebbero tutelato gli interessi. I convenuti avrebbero dovuto rifiutare il contratto e non percepire alcuna commissione per il diritto di compera stipulato con l'attore. I convenuti erano infatti tenuti a comunicare al mandante tutte le situazioni che provocavano un conflitto d'interesse risp. informare il mandante di tutte le circostanze che lo potevano interessare, ciò che essi hanno tuttavia ommesso di fare. Pertanto da questo profilo si evidenzia una violazione contrattuale per la quale sono tenuti a rispondere ex art. 97 CO), sia nella replica (p. 5: «esse ammettono candidamente di avere agito in modo da favorire l'acquirente (e non il venditore, loro mandante stante la tesi che espongono) per tentare di fargli conseguire il miglior prezzo possibile, quindi anche di avere violato i loro obblighi di diligenza, e meglio come già esposto in petizione e dove esse scrivono di aver fatto conseguire un vantaggio all'attore che avrebbe pagato un prezzo inferiore, esse ammettono di avere agito a discapito di quello che considerano il loro mandante, vale a dire la M \_\_\_\_\_»). Se le controparti avessero agito a detrimento degli interessi del venditore favorendo l'acquirente, come esse ammettono, allora comunque sarebbero private di ogni diritto; e p. 8: «Si prende atto del fatto che le controparti affermano di avere ridotto il prezzo in favore dell'attore; se questa circostanza fosse vera (sunto che l'attore contesta, poiché le controparti nulla hanno fatto in concreto), rimarrebbe comunque acquisito che le controparti, mandatari della M \_\_\_\_\_, avrebbero agito a discapito di quest'ultima, tutelando infatti gli interessi dell'acquirente e non quelli della venditrice, con ciò violando i loro obblighi. Infatti l'interesse del venditore è quello di percepire il prezzo maggiore. Pertanto la provvigione non era in ogni caso dovuta, vale a dire anche nella denegata ipotesi in cui fosse sorto un rapporto di mandato; infatti se il mediatore agisce nel disprezzo delle regole sulla buona fede, egli non ha alcun diritto alla mercede. Sotto questo profilo si evidenzia inoltre una violazione contrattuale per la quale le controparti sono tenute a rispondere ex art. 97 CO), tanto da aver indotto i convenuti a contestarla sia nella risposta (p. 8: «tale trattativa non ha comportato da parte del convenuto alcuna violazione dei doveri di diligenza e professionalità verso il mandante od altri, nonché alcuna potenziale situazione di conflitto di interessi tra le parti») sia nella duplica (p. 5: «inoltre sulla circostanza sollevata dall'attore alla stregua della quale non sarebbe dovuta alcuna provvigione al convenuto poiché egli avrebbe agito a discapito della M \_\_\_\_\_ per avere ridotto il

prezzo di acquisto proprio in favore dell'attore, ebbene - ribadita la carenza di interesse e legittimazione dell'attore al riguardo - si evince ictu oculi l'assoluta non conoscenza della materia da parte dell'attore).

9. I convenuti hanno infine rimproverato al giudice di prime cure di non aver da una parte ritenuto provata l'esistenza di un prezzo globale determinato in anticipo da M\_\_\_\_\_ per quanto atteneva alla vendita dei vari appartamenti e con ciò di aver erroneamente concluso che AP 1 avrebbe dovuto cercare di ottenere il prezzo più alto possibile per l'appartamento oggetto del diritto di compera, e di aver dall'altra manifestamente frainteso quanto da loro addotto a p. 3 della duplica.

9.1. Essi non possono innanzitutto essere seguiti nella misura in cui hanno preteso che l'esistenza di un prezzo determinato in anticipo da M\_\_\_\_\_ per la vendita di tutti gli appartamenti sarebbe stata dimostrata dal comportamento della mandante, la quale non solo aveva a suo tempo sottoscritto i vari diritti di compera - tra cui quello con l'attore - secondo il prezzo globale che aveva inteso realizzare e che i convenuti avevano spalmato tra le varie vendite, ma soprattutto a distanza di anni ne aveva anche confermato il totale gradimento (doc. L).

Nulla agli atti, né un documento né una testimonianza o una deposizione delle parti, ha in effetti permesso di dimostrare che M\_\_\_\_\_ avesse a suo tempo indicato a questi ultimi un prezzo globale minimo per il quale essa sarebbe stata disposta a concludere la vendita di tutti gli appartamenti, e del resto neppure i convenuti sono in definitiva stati in grado di indicarlo (fermo restando che, anche in una tale evenienza, sarebbe comunque stato più che dubbio che costoro avrebbero potuto permettersi di spalmare quel prezzo complessivo tra le singole vendite, nel senso di ottenere di più in alcune di esse e di ottenere di meno, per favorire l'acquirente, in altre). Quanto alle singole circostanze evocate in questa sede dai convenuti, nessuna di esse era in realtà idonea a confermare l'esistenza di un prezzo di vendita globale minimo: il fatto che M\_\_\_\_\_ avesse a suo tempo sottoscritto i vari diritti di compera non è rilevante sul tema; il fatto che l'attore, a p. 3 della sua deposizione, possa aver dichiarato che il dott. F\_\_\_\_\_ mi faceva un prezzo molto buono, da qui il mio interesse, è a sua volta irrilevante, tanto più che nell'occasione egli nemmeno si era riferito al prezzo spuntato a seguito della mediazione dei convenuti ma a quello inizialmente offertogli da M\_\_\_\_\_; ed anche il fatto che M\_\_\_\_\_ a distanza di anni possa aver confermato il gradimento dei prezzi spuntati in occasione della vendita di tre appartamenti (doc. L), è privo di rilevanza, tanto più che i convenuti non hanno provato che a quel momento M\_\_\_\_\_ fosse stata a conoscenza che in occasione della vendita in questione essi, a suo scapito e per favorire l'attore, avessero rinunciato a concludere l'affare con un altro cliente che aveva offerto un prezzo di fr. 900'000.- al posto di fr. 870'000.-.

9.2. I convenuti non possono essere seguiti nemmeno nella misura in cui hanno ritenuto di essere stati fraintesi dal giudice di prime cure laddove avevano affermato, a p. 3 della duplica, che AP 1 ha esclusivamente gestito nell'interesse dell'attore la mediazione con M\_\_\_\_\_ finalizzata all'acquisto dell'appartamento posto al 4° piano. Il senso dell'affermazione, che per il primo giudice aveva oltretutto trovato conferma anche nel doc. G (in cui i convenuti avevano dato atto che è in tale contesto di intermediazione immobiliare e, si ribadisce nell'interesse esclusivo del sig. AO 1 all'acquisto della suindicata PPP, che la AP 2 inizia un'attività di negoziazione con la

M \_\_\_\_\_) senza che in questa sede i convenuti lo abbiano invero censurato, è in effetti inequivocabile, di modo che i convenuti sono malvenuti a sostenere, oltretutto per la prima volta solo in questa sede, e con ciò in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC), e comunque senza aver addotto alcuna prova a sostegno di quella loro insostenibile interpretazione, che ■in concreto, l'■interesse è da intendere nel senso che l'■appellante ha agito affinché l'■appellato potesse realizzare il desiderio di acquistare l'■appartamento posto al 4° piano ma senza con ciò ledere e contravvenire alla realizzazione del prezzo da parte della M \_\_\_\_\_ (cfr. appello p. 7). Del resto anche in altri passaggi degli allegati preliminari e del memoriale conclusivo i convenuti avevano sostenuto che il loro intervento era avvenuto ■nell'■interesse dell'■attore■ (cfr. risposta p. 3) e in particolare aveva comportato a quest'■ultimo una serie di vantaggi, specialmente, ma ciò era per l'■appunto problematico essendo avvenuto a scapito di M \_\_\_\_\_, per quanto riguardava il prezzo dell'■appartamento (risposta p. 3: ■vale evidenziare che l'■appartamento n. 15 posto al 4° piano è stato pagato dall'■attore fr. 870'000.-, mentre C \_\_\_\_\_ lo avrebbe comperato a fr. 900'000.-, con ciò ottenendo l'■attore uno sconto di fr. 30'000.-■; e p. 8: ■si ribadisce che de facto il convenuto si è attivamente interposto per la conclusione del contratto (rectius diritto di compera della unità PPP \_\_\_\_\_), ne ha condotto le trattative relativamente al prezzo di acquisto vantaggiosamente ridotto in favore dell'■attore fino a fr. 870'000.- (doc. Q di controparte) (mentre l'■acquirente \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ sarebbe stato disposto a pagare per il 4° piano fr. 900'000.-)■; duplica p. 2: ■con la mediazione della AP 2 il signor AO 1 ha nientemeno acquistato l'■appartamento n. 15 posto al 4° piano ( ) conseguendone altresì un prezzo di acquisto inferiore a quello pagato dall'■originario primo potenziale acquirente (presentato alla M \_\_\_\_\_ dal convenuto) signor \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_■; conclusioni p. 3: ■con la mediazione della AP 2 l'■attore ha acquistato l'■appartamento n. 15 posto al 4° piano ( ) conseguendone altresì un prezzo di acquisto inferiore a quello pagato dall'■originario primo potenziale acquirente (presentato alla M \_\_\_\_\_ dal convenuto) signor \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_■; p. 4: ■dunque, non solo l'■attore non ha condotto alcuna trattativa con il venditore per l'■acquisto dell'■appartamento di \_\_\_\_\_, bensì ne ha conseguito un evidente vantaggio dalla mediazione condotta invece dal convenuto. È emerso infatti come l'■appartamento posto al 4° piano, opzionato e fermamente voluto in seconda battuta dall'■attore, fosse mediato ad un miglior prezzo. Il convenuto ha chiarito dinnanzi al giudice che sono stati 3 i vantaggi conseguiti dall'■attore in seguito alla trattativa dal medesimo gestita per l'■acquisto dell'■appartamento posto al 4° piano e in particolare«L'■ultimo vantaggio è da riferire al fatto che il signor AO 1 ha ricevuto questo appartamento a un prezzo di fr. 30'000.- inferiore rispetto a quello concordato con il signor C \_\_\_\_\_»(cfr. p. 4 verbale deposizione / interrogatorio del convenuto 7.12.2021)■; e p. 6: ■l'■attore attraverso la mediazione del convenuto ha conseguito il vantaggio di: iv) aver acquistato ad un minor prezzo di vendita e dunque a fr. 870'000.- (anziché a fr. 900'000.-)■).

9.3. In tali circostanze si può senz'■altro ritenere che i convenuti non solo abbiano agito nell'interesse del cliente potenziale e in dispregio degli obblighi assunti verso la mandante M \_\_\_\_\_, violando con ciò l'■obbligo di fedeltà nei confronti di quest'■ultima (cfr. art. 398 cpv. 2 CO, applicabile in forza del rimando contenuto nell'■art. 412 cpv. 2 CO) (così pure in DTF 141 III 64 consid. 4.3), ma le abbiano persino causato un vero e proprio danno di fr. 30'000.-. Essi sono pertanto tenuti a restituire la commissione da lei corrisposta a suo tempo (art. 415 CO).

10. Ne discende che l'appello dei convenuti 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. 28'188.-, 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 17 ottobre 2022 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile.

II. Le spese processuali di fr. 2'500.- sono poste a carico degli appellanti, che rifonderanno alla controparte fr. 2'000.- per ripetibili.

-

-

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

Il vicecancelliere

Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso inferiore 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. 100 cpv. 1 LTF), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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.