

TI_GERICHTE 12.2023.112 vom 23. November 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-11-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.112_d20231123

FR: TI_GERICHTE 12.2023.112 du 23 novembre 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2023.112 del 23 novembre 2023

Regeste

Contratto di mediazione per presentazione - mercede

Erwägungen

E. 1

Il 4 luglio 2018 (doc. B) AO 1 e AO 2, in qualità di “ mandante ”, hanno conferito a AP 1, in qualità di “ mandatario ”, un “ mandato di vendita immobiliare non esclusivo ” ai sensi degli art. 412 segg. CO, avente per oggetto la villa sita sul fondo n. _____ RFD di _____. Le parti, oltre ad aver a quel momento stabilito che il prezzo di vendita (provvigione inclusa) avrebbe dovuto essere di fr. 5'900'000.- e che al mandatario sarebbe stata riconosciuta una provvigione pari al 3% del prezzo di compravendita effettivamente realizzato oltre all'IVA, hanno tra le altre cose pattuito una clausola denominata “ protezione cliente ”, in base alla quale “ il mandatario s’impegna a notificare per iscritto al mandante unicamente i nominativi dei clienti che effettuano un sopralluogo della proprietà. La protezione cliente verrà riconosciuta dal mandante unicamente per le visite effettuate ”, ritenuto che “ se entro un anno dal termine o dalla risoluzione di questo mandato, venisse perfezionata una vendita con un interessato che ha visitato la proprietà, il mandante è obbligato a corrispondere al mandatario l’intera provvigione ”. Il 21 settembre 2020 3 _____ (in seguito denominata semplicemente 3 _____), che dal 17 marzo 2020 era stata posta al beneficio di un diritto di compera sul fondo n. _____ RFD di _____ per un prezzo di fr. 5'100'000.-, ha regolarmente provveduto a esercitare quel diritto.

E. 2

Ottenuta l’autorizzazione ad agire, con petizione 9 novembre 2021 AP 1, ritenendo di aver maturato il diritto alla provvigione concordata contrattualmente, ha convenuto in giudizio AO 1 e AO 2 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, per ottenerne la condanna in solido al pagamento di fr. 164'781.- oltre interessi al 5% dal 1° febbraio 2021 . Essa, in estrema sintesi, ha sostenuto che i tre fratelli M _____, Mar _____ e Ma _____ F _____ erano i beneficiari e i rappresentanti della società 3 _____ e che la prima (M _____ F _____) rispettivamente il terzo (Ma _____ F _____) avevano partecipato, assieme ad altri membri della famiglia (in particolare il padre G _____ F _____), ad alcuni sopralluoghi da lei organizzati sul fondo in questione. I convenuti si sono opposti alla petizione, rilevando tra le altre cose che la vendita era stata mediata da S _____, alla quale era stata pagata una provvigione di fr. 100'000.-.

E. 3

Esperita l'istruttoria di causa - nell'ambito della quale sono stati sentiti, in qualità di testimoni, alcuni membri della famiglia F_____ (il padre G_____ e i figli M_____ e Ma_____, ritenuto che questi ultimi due hanno ammesso in causa di essere pure azionisti di 3 _____), l'amministratore unico di 3 _____ (N_____ Fr_____, cfr. doc. H), il titolare di S_____ (Fa_____ Fe_____) e l'assistente dei convenuti nell'affare (C_____ Sg_____), rispettivamente, in qualità di parti, uno dei convenuti (AO 1) e due organi dell'attrice (Gi_____ R_____ e D_____ Fo_____, cfr. doc. A) - e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con decisione 5 luglio 2023, ha respinto la petizione, ponendo la tassa di giustizia e le spese di fr. 2'800.- a carico dell'attrice, obbligata altresì a rifondere alle controparti fr. 5'000.- a titolo di ripetibili.

E. 4

Con l'appello 4 settembre 2023 che qui ci occupa, avverso dai convenuti con la risposta 2 novembre 2023, l'attrice ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

E. 5

L'art. 308 CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali e incidentali di prima istanza (cpv. 1 lett. a), posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nel caso concreto, nei confronti della pronuncia pretorile in esame, che è una decisione finale di prima istanza resa in una controversia patrimoniale dal valore superiore a fr. 10'000.-, è così esperibile il rimedio dell'appello, che, essendo stato in concreto inoltrato entro il termine di 30 giorni, sospeso dal 15 luglio al 15 agosto incluso (art. 145 cpv. 1 lett. b CPC), dalla notificazione del giudizio (art. 311 cpv. 1 CPC), avvenuta il 6 luglio 2023, è senz'altro tempestivo.

E. 6

Nel caso di specie il Pretore, da p. 4 a p. 7 della sua decisione, ha accertato, in fatto, quanto segue: che il 5 dicembre 2019 M_____ F_____ aveva visitato lo showroom dell'attrice e si era poi fatta inviare della documentazione relativa ad alcune proprietà in vendita, tra le quali quella dei convenuti; che a seguito di questo interessamento, l'attrice aveva notificato ai convenuti la protezione clienti in favore di " M_____ F_____ e il marito ", che per il giudice sarebbe però stata in favore di Gl_____ F_____ e del marito (G_____ F_____); che l'11 dicembre 2019, su iniziativa dell'attrice, era stato effettuato un primo sopralluogo dell'immobile, al quale avevano partecipato C_____ Sg_____, D_____ Fo_____, G_____ F_____ e Gl_____ F_____; che il 5 febbraio 2020 era stato effettuato un secondo sopralluogo dell'immobile, al quale avevano partecipato C_____ Sg_____, D_____ Fo_____, Gl_____ F_____, Ma_____ F_____ e, pur non essendo chiaro su richiesta di chi, N_____ Fr_____; che a seguito di questo incontro Ma_____ F_____, che era intervenuto nella sua qualità di architetto per fornire un consulto tecnico, aveva ricevuto dall'attrice i piani dell'edificio; che il 13 febbraio 2020, su mandato di N_____ Fr_____, il quale aveva comunicato a M_____ F_____ che l'investimento era interessante, l'immobile era stato visitato dal compagno di quest'ultima (T_____ R_____) e da Fa_____ Fe_____, il quale,

già contattato ad inizio 2020 da N_____ Fr_____ allo scopo di ricercare un immobile in cui investire, aveva proposto a 3_____ in rappresentanza di S_____ l'immobile in questione e aveva poi notificato ai convenuti la protezione clienti in favore di quella società; che il 25 febbraio 2020 Fa_____ Fe_____, a nome di 3_____, aveva formulato un'offerta di fr. 5'100'000.-, che era stata accettata; e che il 26 febbraio 2020 l'attrice, a nome di Gl_____ e G_____ F_____, aveva inoltrato un'offerta di fr. 4'700'000.-, non accettata. Alla luce di questi accertamenti, il Pretore ha ritenuto, in diritto, che un'attività mediatoria dell'attrice in relazione alla sottoscrizione del contratto tra i convenuti e 3_____, che pure era una società riconducibile a M_____ e Ma_____ F_____, non fosse stata sufficientemente provata. Se, infatti, una tale attività era riscontrabile con riferimento a Gl_____ e G_____ F_____, per la quale l'attrice aveva notificato una protezione clienti, lo stesso non poteva essere detto per N_____ Fr_____, che aveva poi concretamente deciso di acquistare l'immobile a nome e per conto di 3_____, il cui interesse per l'affare non sembrava essere sorto grazie all'attività dell'attrice, con la quale per altro neppure interagiva, ma piuttosto a seguito della partecipazione di T_____ R_____ e Fa_____ Fe_____ al sopralluogo del 13 febbraio 2020, che era stato il frutto dell'attività mediatoria svolta da S_____. Gl_____ e G_____ F_____, presentati dall'attrice, avevano oltretutto agito per un interesse proprio e non nell'interesse di 3_____, con cui in definitiva nulla avevano a che vedere, presentata da S_____.

E. 7

Nell'appello l'attrice, dopo aver rilevato che “ i fatti, così come riportati nella sentenza impugnata nel capitolo dei considerandi in fatto, da p. 1 a p. 3, non sono contestati ” (appello p. 3), ha invece rimproverato al giudice di prime cure di aver accertato erroneamente i fatti esposti da p. 4 a p. 7 della sua decisione - che, contrariamente a quanto preteso dai convenuti, possono essere qui ridiscussi dall'attrice, atteso che il primo giudice, talvolta in modo sorprendente, si era fondato su dei fatti diversi da quelli da lei in precedenza proposti - e in particolare: di aver ritenuto che la protezione clienti notificata ai convenuti fosse in favore di Gl_____ e G_____ F_____; di aver considerato non provato che Ma_____ F_____ avesse partecipato al primo sopralluogo dell'11 dicembre 2019; di aver ritenuto che Gl_____ F_____ avesse partecipato al secondo sopralluogo del 5 febbraio 2020; di aver considerato non provato che quel secondo sopralluogo, per altro a suo dire già avvenuto in vista di un eventuale acquisto dell'immobile da parte di 3_____, fosse stato organizzato proprio da lei; di aver ritenuto non chiaro su richiesta di chi N_____ Fr_____ avesse partecipato a quel sopralluogo, partecipazione che a suo dire era stata in realtà richiesta da Ma_____ F_____; di aver ritenuto che T_____ R_____ avesse visitato il 13 febbraio 2020 l'immobile su mandato di N_____ Fr_____, quando a suo dire ciò era avvenuto su richiesta di M_____ F_____; di aver ritenuto che la decisione di acquistare l'immobile a nome e per conto di 3_____, a suo dire presa dagli azionisti M_____ e Ma_____ F_____, fosse invece stata presa da N_____ Fr_____; di aver ritenuto che l'interesse di N_____ Fr_____ per l'immobile sembrava essere sorto a seguito della partecipazione di T_____ R_____ e Fa_____ Fe_____ al sopralluogo del 13 febbraio 2020; di non aver ritenuto che S_____ fosse

intervenuta solo dopo che Ma_____ F_____ aveva già parlato con N_____ Fr_____; e di aver misconosciuto lo stretto legame tra 3_____ e la famiglia F_____.

E. 7.1

L'attrice ha fatto notare che la protezione clienti, da lei notificata con e-mail 10 dicembre 2019 ai convenuti, era in realtà riferita a " F_____ M_____ e il marito ". A ragione (doc. C; cfr. interrogatorio di D_____ Fo_____, la quale ha dichiarato a p. 3 che " dunque ho notificato chi mi aveva chiesto di fare il sopralluogo, ossia M_____ F_____ e marito. Ho notificato M_____ F_____ perché era lei ad aver chiesto il sopralluogo in data 10 dicembre 2019 "; teste C_____ Sg_____, la quale ha dichiarato a p. 4 che " il giorno prima di questo incontro [N.d.R.: quello dell' 11 dicembre 2019] avevo ricevuto uno scritto di "protezione clienti" da parte della AP 1 e quali clienti erano indicati la signora M_____ F_____ e il marito (di cui non so il nome) "). Anche se, per il giudice di prime cure, C_____ Sg_____, nella sua deposizione, aveva confuso i nomi delle persone che avevano partecipato ai sopralluoghi (ritenendo tra l'altro, a p. 4, che Gl_____ F_____ fosse M_____ F_____), è escluso che la protezione clienti di cui al doc. C possa essere intesa diversamente dal suo tenore letterale. Con e-mail 4 febbraio 2020 (doc. E) l'attrice ha in seguito informato i convenuti che avrebbe organizzato un "secondo" sopralluogo con i " signori F_____ ", lasciando con ciò intendere, con una comunicazione che andava pure considerata come una protezione clienti, che la stessa era riferita alle persone che avevano effettuato il "primo" sopralluogo dell' 11 dicembre 2019.

E. 7.2

L'attrice ha ragione anche laddove ha sostenuto che al primo sopralluogo, quello dell' 11 dicembre 2019, oltre a C_____ Sg_____, D_____ Fo_____, Gl_____ F_____ e G_____ F_____, aveva partecipato anche Ma_____ F_____. La circostanza, nemmeno oggetto di contestazione nella fase preprocessuale (cfr. doc. I e N), era in effetti stata da lei allegata nella petizione (ad 3 p. 2) e nella replica (ad 3 p. 2), senza essere poi stata contestata dai convenuti, che nella risposta (ad 3 p. 3), nella duplica (ad 3 p. 2) e nelle conclusioni (ad I.2 p. 3) si erano limitati a considerare quella visita "irrilevante" o "priva di rilevanza". La stessa ha oltretutto trovato conferma nell'istruttoria (cfr. interrogatorio di D_____ Fo_____, la quale ha dichiarato a p. 3 che " vi era stato un sopralluogo l' 11.12.2019 dove ero presente io, i signori F_____ G_____ e la moglie Gl_____ e il figlio Ma_____ F_____, che mi era stato presentato come figlio e loro architetto ... sono comparsi G_____ F_____, sua moglie Gl_____ e il figlio Ma_____ F_____ " e a p. 4 che " durante questo primo sopralluogo dell' 11 dicembre 2019 si sono presentati come F_____ e mi hanno presentato Ma_____ come il loro figlio architetto "; teste Ma_____ F_____, il quale ha dichiarato a p. 7 che " ho però partecipato come architetto a due sopralluoghi riferiti a questa particella: uno dei due sopralluoghi è avvenuto nel febbraio 2020. Nel primo incontro c'ero io e mio padre [N.d.R.: ed è dunque quello dell' 11 dicembre 2019] . L'appuntamento l'aveva organizzato mio padre e io presenziavo come architetto. Nel secondo incontro ero presente io, sempre come architetto ed era presente anche Fr_____ [N.d.R.: ed è dunque quello del 5 febbraio 2020] "; teste G_____ F_____, il quale ha dichiarato a p. 11 che " al sopralluogo [N.d.R.: che, essendo l'unico da lui svolto, non può che essere quello dell' 11

dicembre 2019] eravamo presenti io, mia moglie e mio figlio Ma_____”; teste N_____ Fr_____, il quale ha dichiarato a p. 2 che in precedenza “ il signor F_____ [N.d.R.: Ma_____ F_____] accompagnò in veste di figlio e fratello anche gli altri membri della famiglia”).

E. 7.3

L’attrice può essere seguita anche laddove ha censurato l’accertamento dei fatti effettuato dal giudice di prime cure con riferimento al secondo sopralluogo, quello del 5 febbraio 2020.

E. 7.3.1

Innanzitutto, effettivamente, non è stato provato che a quel sopralluogo, oltre a C_____ Sg_____, D_____ Fo_____, Ma_____ F_____ e N_____ Fr_____, avesse partecipato anche Gl_____. La sua partecipazione, attestata da C_____ Sg_____ (che a p. 5 della sua testimonianza ha dichiarato che al sopralluogo aveva partecipato “ la signora F_____”, aggiungendo poi che “ non ricordo se c’era una persona in più rispetto alla signora F_____”), è in effetti stata smentita da D_____ Fo_____ (che a p. 2 del suo interrogatorio ha dichiarato che al sopralluogo avevano partecipato solo le altre tre persone) e da N_____ Fr_____ (che a p. 1 della sua testimonianza ha dichiarato che al sopralluogo “ c’era la signora C_____ (assistente del signor AO 1) e un’altra persona di cui non ricordo il nome [N.d.R.: che però non può che essere D_____ Fo_____] . Assieme a me era presente l’arch. Ma_____ F_____”). L’altro partecipante all’incontro (Ma_____ F_____) ha dichiarato di non ricordare se fossero state presenti anche altre persone (cfr. teste Ma_____ F_____ p. 7).

E. 7.3.2

Che poi quel sopralluogo fosse stato organizzato dall’attrice, e non da altri, è già dimostrato dal fatto che allo stesso aveva pacificamente partecipato anche D_____ Fo_____. La circostanza, nemmeno oggetto di contestazione nella fase preprocessuale (cfr. doc. I e N), era inoltre stata da lei allegata nella petizione (ad 3 p. 2) e nella replica (ad 3 p. 2, ad 6 e 7 p. 3), senza essere stata contestata dai convenuti nella risposta (ad 3 p. 3) o nella duplica (ad 3 p. 2). La stessa ha oltretutto trovato puntuale conferma nell’istruttoria (cfr. interrogatorio di D_____ Fo_____, la quale ha dichiarato a p. 3 che “ in merito al sopralluogo del 5 febbraio 2020 mi è stato chiesto di organizzarlo da parte del signor G_____ F_____” e a p. 4 che “ di seguito G_____ mi ha chiamato dicendomi che avrebbe voluto fare un secondo sopralluogo. Io ho scritto il 4 febbraio alla signora Sg_____ informandola che sarebbe avvenuto un secondo sopralluogo Il sopralluogo è appunto avvenuto il 5 febbraio 2020” ; teste C_____ Sg_____, la quale ha dichiarato a p. 5 che “ il 4 febbraio 2020 la signora D_____ mi dice che i signori F_____ erano forse ancora interessati ... Dunque è stato organizzato su richiesta dei signori F_____ un secondo sopralluogo il 5 febbraio 2020”). Poco importa invece se N_____ Fr_____ non fosse consapevole della circostanza, tanto da aver persino dichiarato, contro ogni evidenza, che “ io non interagivo con la AP 1 bensì con la S_____”, che la sua presenza al sopralluogo era stata richiesta da Ma_____ F_____ “ che immagino fosse d’intesa con Fe_____” (p. 2) e che “ io con la AP 1 non ho mai avuto contatti per

questa mediazione, lo ripeto ” (p. 3).

E. 7.3.3

Che inoltre il sopralluogo potesse essere avvenuto anche nell'interesse di 3 _____ - senza beninteso che ciò fosse stato allora riconosciuto dai convenuti (cfr. teste C _____ Sg _____, la quale a p. 5 ha dichiarato che “ nel sopralluogo del 5 febbraio 2020 mi viene chiesto se la AP 1 mi ha detto che questa visita avveniva per conto di organi o rappresentanti della 3 _____ . Rispondo di no, non mi hanno mai fatto questa comunicazione, in nessun momento. Il nominativo di N _____ Fr _____ non mi è mai stato comunicato da parte della AP 1: né questo nominativo né il nome della 3 _____ ... il nome di Ma _____ F _____ e quello di N _____ Fr _____ non sono mai venuti fuori ossia non mi sono mai stati comunicati ”) - risulta chiaramente dal fatto che allo stesso avevano partecipato Ma _____ F _____, che per altro aveva già visitato l'immobile l'11 dicembre 2019, e soprattutto N _____ Fr _____, ritenuto che entrambi avevano una posizione di rilievo in quella società. La circostanza ha oltretutto trovato ulteriore conferma nell'istruttoria (cfr. teste Ma _____ F _____, il quale ha dichiarato a p. 7 che “ l'amministratore della 3 _____, Fr _____, era interessato all'immobile e aveva bisogno di un consulto da parte del sottoscritto; questa è la ragione della mia partecipazione al sopralluogo di febbraio 2020 ” e a p. 8 che “ durante la visita di febbraio 2020 ho chiesto di vedere dei piani per capire meglio come era distribuito l'immobile e per capire se era interessante a livello architettonico per un futuro acquisto ”; teste N _____ Fr _____, il quale ha dichiarato a p. 1 seg. che “ io ho partecipato ad un sopralluogo in data 5 febbraio 2020 ... Eravamo interessati a quella abitazione per l'acquisizione ”, aggiungendo poi a p. 2 che “ lo scopo di questo sopralluogo, ossia quello del 5 febbraio 2020, era di vedere la casa per verificare se era possibile fare una piscina e avere un diverso accesso dell'abitazione ”; teste G _____ F _____, il quale ha dichiarato a p. 11 che “ mio figlio ne aveva parlato con Fr _____, per sapere se questa casa poteva interessare alla società 3 _____ quale investimento immobiliare ”).

E. 7.3.4

È infine vero che è stato Ma _____ F _____ ad aver convocato N _____ Fr _____ al sopralluogo (teste N _____ Fr _____ p. 2).

E. 7.3.5

Si aggiunga che è solo in occasione di quel sopralluogo che l'attrice era venuta a conoscenza che Ma _____ F _____, che nel precedente sopralluogo gli era stato presentato come il figlio architetto di Gl _____ e G _____ F _____, era anche dipendente di 3 _____ (cfr. doc. F; cfr. pure interrogatorio di D _____ Fo _____, la quale ha dichiarato a p. 2 che “ il nome della società 3 _____ è uscito in occasione di quel sopralluogo del 5 febbraio 2020 perché il signor Ma _____ F _____ mi ha dato il suo biglietto da visita dove figurava il nome della società e la sua funzione di architetto ”, aggiungendo poi a p. 4 che “ loro [N.d.R.: Gl _____, G _____ e Ma _____] durante la prima visita dell'11.12.2019 mi avevano detto che avevano una società che si occupava di costruzioni e rinnovi di immobili e mi avevano detto che il figlio vi lavorava e il 5 febbraio 2020 Ma _____ F _____ mi ha dato il suo biglietto da visita dove era indicato il nome di questa

3_____. Le e-mail a Ma_____ F_____ dove ho inviato le planimetrie e lo studio della piscina le ho sempre inviate a ma_____.f_____@3_____.ch”), e che è solo da quel momento che essa aveva pensato che quella società si indentificasse con la famiglia F_____ (cfr. interrogatorio di D_____ Fo_____, la quale ha dichiarato a p. 5 che “ per me la 3_____ era la famiglia F_____ come ho già detto: ripeto che vi lavorava il figlio Ma_____ e il padre G_____ mi aveva detto che era la loro società attiva nel settore immobiliare e delle costruzioni”), anche se allora non sapeva quale fosse il ruolo effettivo svolto nella società dai vari membri della famiglia.

E. 7.4

Con riferimento al terzo sopralluogo, quello del 13 febbraio 2020, organizzato da S_____ d’intesa con N_____ Fr_____ e a cui avevano partecipato C_____ Sg_____, Fa_____ Fe_____ e T_____ R_____, si osserva che la partecipazione di T_____ R_____ era in realtà dovuta al fatto che M_____ F_____, richiesta di parteciparvi da N_____ Fr_____, aveva delegato l’incombenza a quest’ultimo (cfr. teste M_____ F_____, la quale a p. 9 ha dichiarato che “ ho mandato il mio compagno a visitarla, in inverno dell’anno 2020 (penso), perché N_____ Fr_____ mi aveva detto che poteva essere un investimento interessante ... ho mandato il mio compagno a questo sopralluogo”), rispettivamente al fatto che N_____ Fr_____ non aveva potuto partecipare in quanto già occupato (cfr. teste Fa_____ Fe_____, il quale a p. 2 ha dichiarato che “ io ho cercato di fare l’appuntamento con lui per svolgere un sopralluogo ma Fr_____ era occupato e la visita l’ho fatta con il signor R_____ che è una persona molto vicina al signor Fr_____”).

E. 7.5

L’accertamento pretorile secondo cui la decisione di acquistare l’immobile a nome e per conto di 3_____ sarebbe stata presa solo da N_____ Fr_____ e non anche dagli azionisti M_____ e Ma_____ F_____ non può essere condiviso, anche se è vero che Ma_____ F_____ a p. 8 della sua testimonianza aveva dichiarato che “ è stato l’amministratore Fr_____ ad aver deciso l’acquisto della part. _____ RFD. Lui gestisce la società e ha ritenuto che l’acquisto in questione fosse valido a livello societario”. L’istruttoria ha in effetti confermato che quella decisione, che da un punto di vista formale spettava beninteso a N_____ Fr_____ nella sua qualità di amministratore unico (doc. H), era in realtà stata quanto meno approvata da M_____ F_____ (cfr. teste M_____ F_____, la quale a p. 9 ha dichiarato che “ il mio compagno mi ha detto che per noi l’oggetto non andava bene ma che poteva essere interessante come investimento. Di conseguenza ho chiamato il signor Fr_____ e gli ho detto di proseguire come volesse, ossia di acquistare questo bene”) e da Ma_____ F_____ (cfr. teste Ma_____ F_____, il quale a p. 9 ha dichiarato che “ io ho ritenuto questo acquisto interessante dal punto di vista architettonico e lui (Fr_____) ha preso questa decisione”). Come rilevato con una certa pertinenza dall’attrice, è del resto alquanto inverosimile, in base alla comune esperienza e al normale andamento delle cose, che la decisione di acquistare un immobile, oltretutto per un prezzo ingente di ben fr. 5'100'000.-, possa essere stata presa dall’amministratore unico della società, solo di sua iniziativa e senza il consenso almeno

implicito degli azionisti, che erano in sostanza i tre fratelli M _____, Mar _____ e Ma _____ F _____ (cfr. testi Ma _____ F _____ p. 7, M _____ F _____ p. 9, G _____ F _____ p. 11), fermo restando però che Ma _____ F _____ era l'azionista di maggioranza (cfr. teste Ma _____ F _____ p. 7) e il direttore (cfr. teste N _____ Fr _____ p. 1).

E. 7.6

Ma, soprattutto, neanche l'accertamento pretorile secondo cui l'interesse di N _____ Fr _____ per l'immobile sembrava essere sorto a seguito della partecipazione di T _____ R _____ e Fa _____ Fe _____ al sopralluogo del 13 febbraio 2020, che sarebbe stato poi il frutto dell'attività mediatrice precedentemente svolta da S _____, può essere confermato.

E. 7.6.1

Sul tema del momento in cui l'interesse di N _____ Fr _____ per l'immobile sarebbe sorto, si osserva che il Pretore stesso aveva accertato che quest'ultimo aveva già partecipato personalmente al sopralluogo del 5 febbraio 2020 e in seguito aveva chiesto a M _____ F _____, dopo averle segnalato che l'investimento era interessante, di partecipare all'ulteriore sopralluogo del 13 febbraio 2020. In tali circostanze non si vede proprio come il giudice di prime cure possa concludere che il suo interesse fosse invece sorto solo a seguito della partecipazione di T _____ R _____ e Fa _____ Fe _____ a quest'ultimo sopralluogo.

E. 7.6.2

Sul tema dell'attività mediatrice svolta da S _____, si osserva che l'istruttoria non ha permesso di stabilire quando, verso l'inizio dell'anno 2020 (come del resto sostenuto dai convenuti, cfr. conclusioni ad 3.1 p. 3, risposta all'appello p. 8), Fa _____ Fe _____ avesse proposto l'immobile in questione a 3 _____, i testimoni essendosi espressi al proposito solo in modo vago (cfr. teste Fa _____ Fe _____, il quale a p. 2 ha dichiarato che "io ero stato contattato dal signor N _____ Fr _____ il quale mi aveva spiegato che per la società 3 _____ stava cercando una operazione immobiliare a carattere speculativo per realizzare un profitto. Ciò è avvenuto più o meno ad inizio 2020. Di conseguenza io gli ho proposto diverse opzioni tra cui la villa del signor AO 1, che ha attirato la sua attenzione: io ho spinto molto perché ero convinto che a un determinato prezzo potesse essere un buon affare. Io ho cercato di fare l'appuntamento con lui per svolgere un sopralluogo ma Fr _____ era occupato e la visita [N.d.R.: che è quella del 13 febbraio 2020] l'ho fatta con il signor R _____ che è una persona molto vicina al signor Fr _____"; teste N _____ Fr _____, il quale a p. 9 ha dapprima dichiarato che "noi avevamo infatti organizzato un sopralluogo [N.d.R.: che è quello del 13 febbraio 2020] attraverso la 3 _____ per visitare la casa prima o dopo il 5 febbraio 2020, non mi ricordo, e in ogni caso gli appuntamenti li faceva il Fe _____ e non il sottoscritto" e ha poi aggiunto che "il 5 febbraio 2020 sono stato convocato a questo sopralluogo dal signor F _____ che immagino fosse d'intesa con Fe _____" quando in realtà è stato dimostrato che quel sopralluogo era stato organizzato dall'attrice; teste Ma _____ F _____, il quale ha dichiarato a p. 7 che "mi viene chiesto se conoscevo il nome della S _____ e Fe _____ Fa _____: rispondo che io personalmente ho conosciuto questi nomi successivamente [N.d.R.: ossia successivamente al sopralluogo del 5 febbraio

2020] ”; teste G _____ F _____, il quale ha dichiarato a p. 11 che “ mio figlio mi ha detto che Fr _____ aveva attivato a questo scopo un agente immobiliare di nome Fe _____ (della S _____) ”). La prima attività svolta da S _____ in relazione all’immobile in questione, sicuramente successiva al 5 febbraio 2020, risulta in definitiva essere la presentazione di T _____ R _____ ai convenuti, con la relativa notifica di una prima protezione clienti, avvenuta il 12 febbraio 2020 (cfr. teste C _____ Sg _____, la quale a p. 5 ha dichiarato che S _____ “ ci aveva presentato il cliente T _____ R _____ il 12.2.2020. Ho ricevuto una protezione clienti con questo nome ... Questo T _____ R _____ non lo conoscevo e mi è stato presentato dalla S _____, che fa capo al signor Fe _____ ”), a seguito della quale è poi stato effettuato il sopralluogo del 13 febbraio 2020 (cfr. teste C _____ Sg _____, la quale a p. 5 ha dichiarato che “ Io ho chiesto un sopralluogo che è avvenuto il giorno seguente, ossia il 13.2 ”); la notifica ai convenuti di una seconda protezione clienti, questa volta in favore di 3 _____, è invece avvenuta solo in un momento successivo, il 25 febbraio 2020 (cfr. teste C _____ Sg _____ p. 6).

E. 8

Ricapitolando, per quanto qui interessa, è in definitiva stato accertato quanto segue: che tra il marzo e il settembre 2020 i convenuti avevano provveduto a vendere il fondo n. _____ RFD di _____ a 3 _____, società di cui M _____, Mar _____ e Ma _____ F _____ erano gli azionisti e di cui N _____ Fr _____ era l’amministratore unico; che, in precedenza, il 5 dicembre 2019 M _____ F _____ aveva visitato lo showroom dell’attrice e si era poi fatta inviare la documentazione relativa all’immobile in questione; che il 10 dicembre 2019, a seguito di questo suo interessamento, l’attrice aveva notificato ai convenuti la protezione clienti in favore di “ _____ F _____ e il marito ”; che l’11 dicembre 2019 Gl _____, G _____ e Ma _____ F _____ avevano partecipato a un primo sopralluogo in loco, organizzato dall’attrice, e a seguito di questa visita Ma _____ F _____ aveva ricevuto da lei i piani dell’edificio; che il 4 febbraio 2020 l’attrice aveva notificato ai convenuti la protezione clienti a favore dei “ signori F _____ ”, a favore cioè delle persone che avevano partecipato al sopralluogo dell’11 dicembre 2019; che il 5 febbraio 2020 Ma _____ F _____ e, da lui invitato, N _____ Fr _____ avevano partecipato a un secondo sopralluogo in loco, sempre organizzato dall’attrice; che a quel momento l’attrice, diversamente dai convenuti, era consapevole che 3 _____ si identificasse con la famiglia F _____; e che la prima attività svolta da S _____ a favore di 3 _____ in relazione all’immobile, sicuramente successiva al 5 febbraio 2020, era stata la presentazione di T _____ R _____, con la relativa notificazione della protezione clienti in suo favore, avvenuta il 12 febbraio 2020.

E. 9

Si tratta ora di stabilire, in diritto, se alla luce degli accertamenti così rettificati l’attrice, per l’attività mediatoria da lei svolta in relazione alla sottoscrizione del contratto tra i convenuti e 3 _____, possa effettivamente pretendere la provvigione prevista nell’accordo del 4 luglio 2018 (doc. B), pertinentemente fatturata in ragione di fr. 164’781.- (3% di fr. 5’100’000.- + IVA al 7.7%) .

E. 9.1

A tale proposito va innanzitutto premesso che tra le parti, contrariamente a quanto preteso in prima sede dai convenuti (i quali in seconda istanza non si sono invece più espressi sulla questione, lasciata indecisa dal primo giudice), non è venuto in essere un contratto di mediazione per interposizione, bensì un contratto di mediazione per indicazione o presentazione. Nell'accordo di cui al doc. B era in effetti stato stabilito che i convenuti avrebbero corrisposto all'attrice la provvigione già in caso di una vendita conclusa con un interessato da lei presentato che aveva visitato l'immobile (" se entro un anno dal termine o dalla risoluzione di questo mandato, venisse perfezionata una vendita con un interessato che ha visitato la proprietà, il mandante è obbligato a corrispondere al mandatario l'intera provvigione "), e non risultava, né dall'accordo né dalle altre prove assunte, che l'attrice avrebbe dovuto svolgere anche un ruolo attivo nelle trattative. Si aggiunga che, in caso di dubbio sulla natura del contratto di mediazione, si sarebbe in ogni caso dovuto concludere a favore della forma di mediazione meno estesa, ossia per l'appunto quella per indicazione o presentazione (TF 4C.322/2003 del 5 aprile 2004 consid. 2.4.1).

E. 9.2

Ai sensi dell'art. 413 cpv. 1 CO la mercede del mediatore per indicazione o presentazione è dovuta tosto che il contratto sia concluso a seguito della sua indicazione o presentazione. Per far sì che la mercede sia dovuta occorre che il contratto che il mandante cercava di ottenere sia stato concluso e che esista un nesso di causalità tra l'attività del mediatore e la conclusione di quel contratto. A tale proposito è sufficiente che il mediatore per indicazione o presentazione abbia comunicato al suo mandante un'occasione di concludere che fino a quel momento gli era sconosciuta (TF 4A_461/2020 del 16 febbraio 2021 consid. 5.1.3), ritenuto che è al mediatore che incombe l'onere di provare di essere stato il primo a designare, come interessato all'affare, colui che ha in seguito concluso il contratto, e che è precisamente sulla base di quella sua indicazione o presentazione che le parti sono entrate in relazione ed hanno concluso il contratto (TF 4A_153/2017 del 29 novembre 2017 consid. 2.3.2, 4A_334/2018 del 20 marzo 2019 consid. 4.1.3). Il mediatore può nondimeno avere diritto alla mercede anche quando il contratto non è stato concluso con l'interessato all'affare da lui originariamente indicato o presentato. Un tale caso si verifica quando fra il terzo acquirente e l'interessato originario sussiste un rapporto economico o socio-personale talmente stretto che in un certo senso essi costituiscono un'unità. Questo presupposto è soddisfatto quando, invece dell'interessato originario, una società da questo partecipata conclude il contratto oppure se costui e il terzo acquirente appartengono alla medesima economia domestica o famiglia. In tali circostanze si può partire dall'idea che, in base alla generale esperienza di vita, in ragione del legame economico o personale esistente fra l'interessato originario e il terzo acquirente, l'attività del mediatore abbia influenzato anche quest'ultimo. Una limitazione rigorosa del legame al solo interessato originario pare iniqua e aprirebbe la porta ad abusi nei confronti del mediatore (DTF 76 II 378 consid. 3; TF 4A_213/2017 del 27 ottobre 2017 consid. 4, 4A_115/2021 del 22 novembre 2022 consid. 3). Il mediatore ha diritto alla provvigione anche se il mandante conclude il contratto ignorando che la sua conclusione è il risultato dell'attività del mediatore (DTF 84 II 521 consid. 2c).

E. 9.3

Ciò premesso, nel caso di specie è indubbio, sulla base della giurisprudenza menzionata, che l'attrice possa effettivamente pretendere il pagamento della provvigione prevista nel

contratto. Essa ha in effetti dimostrato di aver suscitato negli azionisti del terzo acquirente (M_____ e Ma_____ F_____) e nell'amministratore unico del terzo acquirente (N_____ Fr_____), rispettivamente nei genitori degli azionisti del terzo acquirente (Gl_____ e G_____ F_____), un interesse all'acquisto dell'immobile in questione già a far tempo dal 5 dicembre 2019 (per quanto riguardava M_____ F_____), dall'11 dicembre 2019 (per quanto riguardava Gl_____, G_____ e Ma_____ F_____) e comunque dal 5 febbraio 2020 (per quanto riguardava N_____ Fr_____), ben prima cioè che l'avesse fatto S_____, il 12 febbraio 2020, e comunque dopo il 5 febbraio 2020. Essa ha inoltre dimostrato di aver notificato ai convenuti il 10 dicembre 2019 una protezione clienti in favore dell'azionista del terzo acquirente (M_____ F_____) e il 4 febbraio 2020 in favore dei " signori F_____ ". Ed ha infine provato che 3_____, l'acquirente dell'immobile, era una società in cui M_____, F_____, Ma_____ F_____ e N_____ Fr_____ rivestivano un ruolo di rilievo. Poco importa invece se i convenuti avessero a suo tempo ignorato che M_____, F_____, Ma_____ F_____ e N_____ Fr_____, presentati dall'attrice, avevano un tale ruolo nella 3_____.

E. 9.4

I convenuti hanno obiettato che l'attrice non avrebbe tuttavia avuto diritto alla provvigione per il fatto di non aver mai notificato a loro né 3_____ né N_____ Fr_____ quali potenziali acquirenti o quali persone che avrebbero partecipato a un sopralluogo, ossia, in altre parole, per il fatto che la persona in favore della quale essa aveva notificato a loro una protezione cliente (M_____ F_____, che poi a loro dire s'identificava con i " signori F_____ ") non aveva però poi partecipato ad alcuna visita in loco. Il rilievo, nella misura in cui non è già da respingere per le considerazioni esposte nel considerando precedente, è privo di fondamento. È ben vero che nella clausola denominata " protezione cliente " era stato tra l'altro concordato che " il mandatario s'impegna a notificare per iscritto al mandante unicamente i nominativi dei clienti che effettuano un sopralluogo della proprietà " e che " la protezione cliente verrà riconosciuta dal mandante unicamente per le visite effettuate ". È però altrettanto vero che lo scopo della clausola, formulata in quei termini pensando al caso (tipico) in cui la persona notificata dal mandatario siccome interessata ad effettuare il sopralluogo avrebbe poi anche effettuato la visita in loco, era palesemente quello di riconoscere la protezione cliente nel caso in cui una visita in loco fosse stata effettuata a seguito dell'interessamento di una persona notificata dal mandatario (cfr. pure interrogatorio di D_____ Fo_____, la quale ha dichiarato a p. 3 che " la protezione clienti funziona così: nel caso specifico abbiamo il mandato con la protezione clienti sulla visita ") e non era certamente quello di escludere invece la protezione cliente nel caso (del tutto straordinario), come quello in esame, in cui la persona notificata dal mandatario siccome interessata al sopralluogo (M_____ F_____) avesse poi fatto effettuare la visita in loco da altri (Gl_____, G_____ e Ma_____ F_____), specialmente poi se, come in concreto, questi altri erano i suoi familiari. Ma a prescindere da quanto precede, resterebbe comunque il fatto che la protezione clienti del 4 febbraio 2020 in favore dei " signori F_____ " era effettivamente riferita a persone che avevano partecipato a un sopralluogo organizzato dall'attrice.

E. 10

Come rilevato a ragione dall'attrice, le ulteriori argomentazioni difensive sollevate dai convenuti nell'istanza pretorile (invero non trattate nella decisione impugnata), che oltretutto nemmeno risultano essere state riproposte da costoro nella risposta all'appello e con ciò nemmeno dovrebbero essere esaminate in questa sede, non possono essere seguite.

E. 10.1

Per i convenuti, l'attrice non avrebbe potuto pretendere alcuna provvigione in quanto l'unica offerta di prezzo da lei formulata per l'immobile (quella a nome di GI _____ e G _____ F _____), diversamente da quella formulata da S _____ (a nome di 3 _____), non era stata da loro accettata. L'assunto era infondato. Nei precedenti considerandi (consid. 9.1) è in effetti già stato accertato che tra le parti non era venuto in essere un contratto di mediazione per interposizione bensì un contratto di mediazione per indicazione o presentazione, sicché l'attrice, per ottenere la provvigione, non era tenuta a intervenire nelle trattative per la conclusione della compravendita tra i convenuti e l'interessato da lei segnalato (o il terzo acquirente).

E. 10.2

Secondo i convenuti, l'eventuale provvigione a favore dell'attrice avrebbe in ogni caso dovuto essere ridotta del 95%, siccome la vendita dell'immobile era stata possibile anche e soprattutto grazie alla mediazione di S _____, che aveva svolto il "grosso del lavoro" e in particolare si era occupata delle trattative e delle pratiche LAFE, tutte andate a buon fine. L'argomento doveva essere anche in questo caso disatteso. Il Tribunale federale ha in effetti già avuto modo di precisare che la provvigione dovuta dal mandante deve essere ripartita tra più mediatori, a dipendenza dell'importanza delle rispettive attività, solo nel caso in cui essi siano intervenuti in virtù di contratti di mediazione per interposizione paralleli e indipendenti (DTF 72 II 421 consid. 3; TF 2C_638/2020 del 25 febbraio 2021 consid. 3.3.3). Sennonché, come si è detto, nel caso in esame tra le parti era stato concluso un contratto di mediazione per indicazione o presentazione, e un identico contratto, visto che S _____ aveva a sua volta provveduto a notificare ai convenuti una protezione clienti, era stato concluso anche tra i convenuti e quest'ultima. In tali circostanze, la provvigione doveva essere riconosciuta solo al mediatore che per primo aveva designato, come interessato all'affare, la persona che aveva poi concluso il contratto.

E. 10.3

I convenuti avevano infine opposto in compensazione all'eventuale pretesa dell'attrice la provvigione di fr. 100'000.- da loro nel frattempo pagata a S _____. Essi avevano rimproverato all'attrice di non averli a suo tempo resi attenti che le persone che avevano partecipato a diversi sopralluoghi da lei organizzati (Ma _____ F _____ e N _____ Fr _____), da loro nemmeno conosciuti per nome, erano gli azionisti e l'amministratore unico di 3 _____, società che era poi stata oggetto di una protezione cliente da parte di S _____, a seguito della quale avevano ritenuto di doverle corrispondere una provvigione (in tal senso il loro scritto 21 dicembre 2020 alla controparte di cui al doc. M, in cui hanno dato atto che " 3 _____ ci è stata presentata dal signor Fa _____ Fe _____, con il quale pur sussisteva un mandato di vendita non esclusivo, Né al momento della stipula del diritto di compera né successivamente siamo stati a conoscenza di informazioni che ci avrebbero dovuto indurre a ritenere che dietro 3 _____ ci fossero delle persone già precedentemente presentateci da AP 1 "). La richiesta doveva essere respinta. Per far sì che

il mediatore possa essere tenuto a risarcire al mandante il danno causatogli da una violazione del suo obbligo di informazione è in effetti necessario, a meno che le parti abbiano pattuito un obbligo di informazione più esteso, che egli abbia ommesso almeno colposamente di segnalare alla controparte un interessato da lui reperito che ha poi concluso il contratto con quest'ultima, ritenuto che una tale omissione può in particolare essergli rimproverata se egli aveva seri motivi per ritenere che quell'interessato, dopo aver in un primo tempo declinato ogni interesse, avrebbe poi contattato direttamente il mandante, oppure se in precedenza gli aveva sempre segnalato spontaneamente tutte le persone che si erano interessate (DTF 84 II 521 consid. 2d). Senonché nel caso concreto tali condizioni non risultavano essere adempiute. L'attrice aveva in effetti notificato ai convenuti, già il 10 dicembre 2019, una protezione clienti in favore di M_____ F_____ e, il 4 febbraio 2020, una protezione clienti in favore dei "signori F_____" (ossia dei partecipanti al sopralluogo dell'11 dicembre 2019), che, come detto, valeva di fatto anche per i familiari e per le società a lei / a loro riconducibili, e dunque non aveva violato il contratto, che le faceva obbligo di "notificare per iscritto al mandante unicamente i nominativi dei clienti che effettuano un sopralluogo della proprietà", ovvero che intendevano farlo o l'avrebbero poi fatto fare da altri. Ammesso - ma non concesso - che una violazione contrattuale potesse essere intravista nel fatto che l'attrice non aveva provveduto a notificare ai convenuti, per iscritto, il nominativo di Ma_____ F_____ e N_____ Fr_____, si osserva che nelle particolari circostanze evocate nei consid. 7.2 e 7.3.5, e in particolare alla luce di quanto riferito da D_____ Fo_____ (che aveva dichiarato a p. 4 del suo interrogatorio che "durante questo primo sopralluogo dell'11 dicembre 2019 si sono presentati come F_____", aggiungendo poi a p. 3 che "a quel sopralluogo [N.d.R.: ed è dunque quello del 5 febbraio 2020] si sono presentati Ma_____ F_____ e N_____ Fr_____"), l'attrice poteva comunque ritenere in buona fede che (anche) i convenuti, e per essi C_____ Sg_____, avessero capito con quali persone, per altro riconoscibili, avevano avuto a che fare in occasione del sopralluogo dell'11 dicembre 2019 (a cui avevano partecipato Gl_____, G_____ e Ma_____ F_____) e poi in occasione del sopralluogo del 5 febbraio 2020 (a cui avevano partecipato solo Ma_____ F_____ e N_____ Fr_____, e nessun altro!), entrambi da lei organizzati, sicché il loro rimprovero appare pretestuoso. Avendo poi appreso solo nel novembre 2020 (cfr. doc. I) che l'acquirente sarebbe stata 3_____, l'attrice non aveva inoltre alcun motivo di rendere attenti i convenuti, prima del pagamento della provvigione a S_____, avvenuto al momento dell'esercizio del diritto di compera, ossia il 15 settembre 2020, che M_____ F_____, M_____ F_____ e N_____ Fr_____ rivestivano in realtà funzioni di rilievo all'interno di quella società. Ma, a prescindere da quanto precede, i convenuti, che dal 10 dicembre 2019 erano stati informati che M_____ F_____ aveva visitato lo showroom dell'attrice e che almeno la stessa era stata oggetto di una protezione clienti da parte di quest'ultima, avrebbero senz'altro potuto e dovuto controllare se essa fosse eventualmente stata un'azionista di 3_____, ciò che avrebbe escluso il pagamento della provvigione a S_____. E in ogni caso, visto che il termine triennale di prescrizione per un'azione di ripetizione dell'indebito nei confronti di S_____ non era attualmente ancora scaduto, nemmeno risultava che la somma di fr. 100'000.- fosse stata da loro definitivamente persa e che dunque essi avessero effettivamente subito un danno di quell'entità, da opporre in compensazione alla pretesa

dell'attrice.

E. 11

Ne discende, in accoglimento dell'appello dell'attrice, che la petizione dev'essere integralmente accolta. Le spese giudiziarie di entrambe le sedi, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 164'781.-, seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 4 settembre 2023 di AP 1 è accolto. Di conseguenza la decisione 5 luglio 2023 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, è così riformata: 1. La petizione è accolta. Di conseguenza AO 1 e AO 2 sono condannati in solido a pagare a AP 1 l'importo di fr. 164'781.- oltre interessi al 5% dal 1° febbraio 2021. 2. La tassa di giustizia e le spese di fr. 2'800.- sono poste a carico dei convenuti in solido, che rifonderanno in solido alla controparte fr. 5'000.- a titolo di ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 8'000.- sono poste a carico degli appellati in solido, che rifonderanno in solido all'appellante fr. 6'000.- a titolo di ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 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.