

TI_GERICHTE 12.2023.5 vom 4. April 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-04-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.5

FR: TI_GERICHTE 12.2023.5 du 4 avril 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2023.5 del 4 aprile 2023

Regeste

Mediazione "rent to buy" - diritto alla mercede - riduzione di una mercede eccessiva

Erwägungen

E. 1

I ricorsi in esame sono diretti contro la stessa decisione e si fondano sul medesimo complesso di fatti. Si giustifica così di congiungere le procedure di appello e di emanare una sentenza unica (art. 125 lett. c CPC), pur mantenendone l'autonomia nel senso che i dispositivi restano separati e possono essere impugnati anche singolarmente.

E. 1.1

AP 1 è condannato a pagare alla AO 1 l'importo di fr. 18'000.- più IVA oltre interessi del 5% dal 21 febbraio 2020.

E. 1.2

L'opposizione interposta al PE n. _____ 41 dell'UE di Locarno è respinta in via definitiva. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'400.- e le spese, da anticipare come di rito, sono poste a carico del convenuto, che rifonderà alla AO 1 ripetibili di fr. 4'000.-. III. Le spese di tale appello, di fr. 800.-, sono poste a carico di AP 1, che rifonderà all'appellante fr. 1'000.- per ripetibili di seconda sede. IV. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello 9 gennaio 2023 di AP 1 è respinto. V. Le spese di tale appello, di fr. 1'500.-, sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1'500.- per ripetibili di seconda sede. VI. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. 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).

E. 2

e 3 marzo 2023 (art. 312 CPC).

E. 3

Alla propria risposta all'appello della controparte la AO 1 acclude un estratto dal sito internet della _____ SA in cui figura una recensione di " S_____ C_____ " – a mente dell'attrice palesemente identificabile con S_____ C_____ – nella quale viene elogiato l'intervento della società che gli avrebbe permesso di realizzare il sogno dell'acquisto di una casa in proprietà nonostante la mancanza della liquidità necessaria (doc. 3 di appello). Tale documento dimostrerebbe, secondo l'attrice, che l'immobile è stato acquistato grazie alla propria intermediazione e presentazione (loc. cit., pag. 4 seg.). Nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello soltanto se vengono immediatamente adottati e dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile addurli nemmeno con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). Ora, non è dato di sapere se la recensione sia stata pubblicata solo dopo la procedura di primo grado, come pretende l'attrice. A prescindere da ciò, l'ammissibilità del nuovo documento può rimanere irrisolta perché il nuovo mezzo di prova non è, comunque sia, di rilievo ai fini del giudizio, potendo tutt'al più provare che S_____ C_____ ha potuto acquistare l'immobile grazie all'intervento della _____ SA (circostanza di per sé pacifica) ma non anche che ciò sia stato possibile solo grazie all'intermediazione dell'attrice. Al proposito non giova dunque attardarsi.

E. 4

Nella decisione impugnata il Pretore, riepilogati i criteri che presidono al riconoscimento di una provvigione a seguito dell'indicazione o dell'interposizione del mediatore (art. 412 segg. CO), ha anzitutto respinto – siccome non comprovata ma anzi smentita dagli atti – l'obiezione del convenuto, stando al quale l'attrice si sarebbe defilata dalle trattative nel momento in cui a S_____ C_____ e A_____ Ca_____ era stato negato un finanziamento bancario. Per quanto riguarda il ruolo della _____ SA, il Pretore ha accertato che, sin dal primo contatto con l'attrice, S_____ C_____ e A_____ Ca_____, sprovvisti del capitale necessario, avevano richiesto la formula " rent to buy " , motivo per cui era stata contattata una società che offriva questo genere di finanziamento, per l'appunto la _____ SA, e permettesse loro di acquisire la proprietà nel giro di qualche anno. Per stabilire chi abbia introdotto la _____ SA e i suoi amministratori nell'operazione, il primo giudice ha dato credito all'affermazione dell'attrice secondo cui sarebbe stata lei. Ciò era confermato dal teste M_____ C_____ (alle dipendenze dell'attrice come consulente dal dicembre del 2019 al gennaio 2021), che avrebbe preso appuntamento con detta società dopo che il titolare dell'attrice (M_____ S_____) gli aveva girato il contatto, come pure da alcuni documenti che dimostravano, fra l'altro, come il 19 (recte : 10) dicembre 2019 lo stesso M_____ C_____ aveva trasmesso a AP 1 il contatto telefonico di S_____ C_____. Il Pretore ha per contro scartato la tesi del convenuto – smentita dalla deposizione dello stesso S_____ C_____ – che sosteneva di avere contattato personalmente la _____ SA e i suoi amministratori in quanto da lui già conosciuti. Pure sconfessato dall'istruttoria era l'ulteriore argomento del convenuto secondo cui il contratto " rent to buy" sarebbe stato possibile solo grazie alla concessione di un mutuo personale da parte sua a S_____ C_____ e A_____ Ca_____. Ciò posto, il Pretore ha concluso che il fondo del convenuto ha potuto essere venduto grazie all'intervento iniziale dell'attrice e che dunque era pienamente adempiuto il nesso causale tra l'attività di quest'ultima e la decisione del terzo di contrarre che giustificava l'attribuzione di una remunerazione (loc. cit., pag. 5 a 8). Relativamente all'ammontare della provvigione, il Pretore ha rilevato che nell'opposizione del mandante al pagamento della

medesima era implicita una richiesta di riduzione. Ricordato che per fondi edificati la dottrina e la giurisprudenza ritengono usuale, nell'ambito del commercio di immobili a titolo professionale, provvigioni dell'1-2%, eccezionalmente del 3%, egli ha constatato che l'operato dell'attrice si era rivelato tutto sommato contenuto, avendo essa svolto essenzialmente l'attività di mediatrice per presentazione, senza interpersi o interponendosi unicamente in maniera marginale nelle trattative che hanno portato alla conclusione dell'affare. Non ravvisando così alcun elemento di eccezionalità che giustificasse una provvigione del 3%, il Pretore l'ha ridotta al 2% sul prezzo di vendita di fr. 650'000.-, pari a fr. 13'000.- più IVA oltre agli interessi di mora dal 21 febbraio 2020 (loc. cit., pag. 8 seg.).

I. Sull'appello di AP 1

E. 5

Il convenuto contesta il diritto – come tale – alla provvigione di mediazione. Conviene pertanto, ai fini della motivazione, trattare con priorità l'appello di costui poiché se fosse accolto, ciò renderebbe superfluo l'esame dell'appello dell'attrice che chiede invece di aumentare la propria remunerazione. AP 1 rileva che l'accertamento del primo giudice secondo cui l'attrice gli avrebbe presentato i potenziali acquirenti sarebbe smentito dalle prove. In primo luogo perché il fondo è stato venduto agli amministratori della _____ SA e non agli interessati segnalati dall'attrice. Inoltre perché, contrariamente a quanto indicato dal teste M _____ C _____, F _____ S _____ e S _____ C _____ non sono stati introdotti nell'operazione dall'attrice, bensì da lui medesimo. Ciò si evincerebbe dalla deposizione di S _____ C _____, il quale, oltre a escludere che al primo incontro con S _____ C _____ fosse presente anche il dipendente dell'attrice, ha dichiarato fra l'altro che " S _____ C _____ con il quale ho un amico in comune ha dato ad AP 1 il mio numero di telefono " e " confermo che ho sentito parlare per la prima volta dell'oggetto immobiliare in questione quando mi telefonò AP 1 " (verbale del 22 giugno 2022, pag. 1 e pag. 3). Dello stesso tenore, secondo il convenuto, anche la deposizione di S _____ C _____, il quale, oltre a non ricordare la presenza di M _____ C _____ al primo incontro presso la propria abitazione, ha dichiarato che " sono stato ricontattato da AP 1 o C _____, non ricordo esattamente da quale dei due, che mi disse che c'era una possibilità di acquisto tramite la società _____ " precisando che " mi interfacciavo (...) sostanzialmente con S _____, C _____ e AP 1 " (verbale del 22 febbraio 2022, pag. 6). Ciò dimostrerebbe a suo avviso, contrariamente alla ricostruzione dei fatti operata dal Pretore, che egli ha introdotto S _____ C _____ e con lui la _____ SA, la quale ha valutato un piano di finanziamento per gli acquirenti proposti dalla AO 1 che però non era sostenibile, sicché il mandato di quest'ultima era così terminato. Ne discende che la vendita dell'immobile è avvenuta il 27 aprile 2020 tra lui e F _____ S _____ e S _____ C _____ senza l'intervento dell'attrice cui non spetta alcuna provvigione. Anche perché – epiloga l'appellante – l'attrice non avrebbe comprovato alcuna relazione così forte da poter considerare F _____ S _____ e S _____ C _____ un tutt'uno con S _____ C _____ e A _____ Ca _____ (memoriale, pag. 3 a 7).

E. 6

Come obietta a ragione l'attrice (risposta all'appello, pag. 2 segg.), il convenuto si confronta solo in minima parte con la decisione impugnata. Per accertare che l'attrice aveva introdotto nell'operazione la _____ SA e i suoi amministratori, il Pretore si è fondato sulla

testimonianza di M_____ C_____ come pure sul riscontro nella e-mail del 5 dicembre 2019 (doc. I), in cui il dipendente dell'attrice trasmetteva a S_____ C_____ i documenti "da voi richiesti" relativi alla vendita del fondo a _____ "AP 1-C _____", e nel successivo messaggio telefonico del 10 dicembre 2019 (doc. Z), in cui sempre M_____ C_____ inviava a AP 1 il contatto telefonico di S_____ C_____. Ora, invano si cercherebbe nell'appello del convenuto un qualsivoglia accenno critico a questi due documenti – che confermano la tesi di M_____ C_____ – per sovvertire l'accertamento pretorile. Sprovvisto di sufficiente motivazione (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC), l'appello si rivela dunque al proposito irricevibile e potrebbe già esaurirsi in questi termini. Per abbondanza si rileva tuttavia che la testimonianza di S_____ C_____, su cui il convenuto imposta essenzialmente la propria tesi, è – come eccepisce l'attrice – inattendibile, denotando varie incongruenze e contraddizioni. A partire dall'asserto secondo cui costui avrebbe sentito parlare " per la prima volta " dell'oggetto immobiliare in questione quando gli telefonò AP 1. Tale circostanza è smentita, oltre che dai documenti citati, dal teste M_____ C_____ (verbale del 22 febbraio 2022, pag. 2: " Il signor Sc_____ mi ha girato il contatto e ho preso appuntamento con la società per capire come si poteva procedere "). Quanto al fatto che, stando alla dichiarazione di S_____ C_____, AP 1 avrebbe ricevuto il suo numero da S_____ C_____ – circostanza, come detto, contraddetta dai citati documenti e dalla nota testimonianza di M_____ C_____ – " in quanto era l'unica conoscenza in comune che avevamo " (verbale del 22 giugno 2022, pag. 3), l'appellante trascura che lo stesso S_____ C_____ aveva poco prima ammesso di conoscere, per ragioni professionali, il titolare dell'attrice (M_____ Sc_____) dal 2008 (loc. cit., pag. 1). Né la posizione del convenuto esce rafforzata dalle dichiarazioni del teste S_____ C_____. Costui non ha ricordato chi dei due (AP 1 o C_____) gli avesse detto della possibilità di acquisto tramite la società _____ (verbale 22 febbraio 2022, pag. 6). Né egli ha potuto escludere la presenza di M_____ C_____ – a ogni modo di nessuna rilevanza ai fini del giudizio – al primo incontro tra le parti interessate a _____ (ibidem). Poco importa poi che S_____ C_____ abbia dichiarato di interfacciarsi " sostanzialmente " con S_____, C_____ e AP 1, ciò non escludendo di certo che l'attrice abbia indicato al convenuto la _____ SA e i suoi amministratori ai fini dell'operazione in esame. Al riguardo l'appello manca dunque di consistenza.

E. 7

Non si disconosce che il convenuto ha venduto (il 28 aprile 2020, contestualmente all'esercizio del diritto di compera da parte dei suoi beneficiari) il proprio fondo agli amministratori della _____ SA e non a S_____ C_____ e A_____ Ca_____. Sta di fatto che, per quanto testé illustrato al considerando precedente, gli stessi amministratori della _____ SA sono stati indicati dall'attrice. Il che basterebbe già per riconoscere all'attrice il diritto alla mercede. Nella mediazione per indicazione o presentazione – come è stato giustamente qualificato, senza contestazione, l'accordo del 24 maggio 2019 (doc. B; sentenza impugnata, pag. 9) – l'esigenza di un nesso causale psicologico tra gli sforzi del mediatore e la decisione del terzo è infatti sostanzialmente priva di senso poiché il mediatore (la cui prestazione si esaurisce con l'indicazione o la presentazione di un possibile contraente fin lì sconosciuto al mandante) si limita a comunicare al mandante il nome delle persone interessate a concludere e non influenza la volontà di costoro (STF 4A_461/2020 del 16 febbraio 2021 consid. 5.1.3 con riferimento; II

CCA inc. 12.2020.12 del 13 gennaio 2021 consid. 6 con richiami). Ma anche a prescindere da quanto precede, il manifesto scopo dell'operazione era – sin dall'inizio – quello di permettere a S_____ C_____ e A_____ Ca_____ – anch'essi pacificamente indicati dalla AO 1 – di acquisire la proprietà in questione pur non disponendo essi ancora dei mezzi necessari e facendo quindi capo allo strumento del "rent to buy" che è stato mediato loro dall'attrice medesima con l'introduzione della _____ SA e dei suoi amministratori. Operazione che è poi stata coronata dal successo, come conferma il fatto che F_____ S_____ e S_____ C_____ hanno concesso il 24 giugno 2020 un diritto di compera (poi esercitato il 2 agosto 2021) a S_____ C_____ e A_____ Ca_____, i quali – come ha accertato senza contestazione il Pretore – nel frattempo già si erano trasferiti nella proprietà in qualità di inquilini paganti (doc. O, punto 4; verbale di S_____ C_____ 22 febbraio 2022, pag. 7 in basso). In condizioni del genere, sostenere che l'attrice non avrebbe mediato l'affare e non avrebbe diritto alla provvigione non è serio. Quand'anche ci si volesse infatti limitare a considerare la posizione dei beneficiari finali dell'operazione – facendo così astrazione del fatto che gli stessi F_____ S_____ e S_____ C_____ erano stati indicati dall'attrice al convenuto – l'esito del giudizio non muterebbe. Fra l'acquirente (iniziale: gli amministratori della _____ SA) e l'interessato originario (S_____ C_____ e A_____ Ca_____) sussisteva – con il benessere di tutti i partecipanti all'operazione – un rapporto economico talmente stretto, creato ad hoc, da costituire in un certo senso un'unità. Anche in siffatta eventualità, una limitazione rigorosa del legame al solo interessato originario sarebbe iniqua e aprirebbe la porta ad abusi nei confronti del mediatore (analogamente: STF 4A_115/2021 del 22 novembre 2022 consid. 3 con rinvio). Anche sotto questo profilo la sentenza impugnata resiste dunque alla critica, essendo evidente che l'attrice ha svolto delle attività di mediazione in relazione all'oggetto del contratto di mediazione suscettibili di favorire la conclusione dell'operazione immobiliare. II. Sull'appello della AO 1

E. 8

L'attrice rimprovera da parte sua al Pretore di avere ridotto la provvigione ritenendola erroneamente eccessiva. Rileva, in primo luogo, che il convenuto non ha mai contestato – come tale – l'ammontare della provvigione, né dopo la ricezione della fattura del 20 gennaio 2020 (doc. P, Q e S) né nel corso della causa, incentrando piuttosto le proprie contestazioni su altri argomenti. Considerata l'assenza di censure al riguardo il Pretore non era dunque abilitato a verificare la correttezza della provvigione. Oltre a dolersi di una violazione dell'art. 417 CO, l'appellante lamenta un accertamento (manifestamente) errato dei fatti. A cominciare dalla constatazione che una provvigione del 3% sarebbe eccessiva, sebbene non sia in realtà mai stata fatturata per tale percentuale. L'appellante fa valere di avere conteggiato una provvigione di fr. 18'000.-, l'IVA essendo per contratto dovuta in aggiunta. E poiché l'immobile è stato venduto per fr. 650'000.-, la provvigione richiesta equivale al 2.77% del prezzo conseguito. Percentuale che si riduce ulteriormente (al 2.72%) ove si considerasse il prezzo di vendita (fr. 660'750.-) del fondo agli acquirenti finali. Già solo per questo motivo la decisione pretorile che si è fondata sull'erronea percentuale del 3% ritenendola eccessiva si rivelerebbe sbagliata e costitutiva di un abuso del potere di apprezzamento del primo giudice (memoriale, pag. 3 a 5). A parte ciò, il Pretore avrebbe fondato il suo giudizio, non compiutamente motivato su tale punto, circa l'estensione del proprio operato di intermediazione sulla testimonianza, inattendibile e contraddittoria oltre che caratterizzata da una serie infinita di "non ricordo", di S_____ C_____.

trascuando che la vendita dell'immobile è stata resa possibile solo grazie al di lei intervento che non si è limitato alla presentazione di un potenziale acquirente ma ha riguardato anche la ricerca delle possibilità di finanziamento dell'operazione. La sua azione avrebbe quindi permesso di trovare dei potenziali acquirenti e di vendere il fondo in tempi molto rapidi e a un prezzo superiore a quello di riferimento, giustificando così la piena retribuzione. Tanto più che una provvigione del 3% non si giustificerebbe soltanto in circostanze eccezionali (come ha ritenuto il primo giudice), queste ultime entrando in linea di conto semmai per ammettere tassi superiori al 3%. L'appellante evidenzia altresì come il Pretore si è contraddetto nel citare una sentenza di questa Camera (inc. 12.2009.61 del 22 aprile 2010, consid. 4.3) per dimostrare che il tasso pattuito era eccessivo, non avvedendosi che in quel precedente (come in altri) si era sostenuto esattamente il contrario, ovvero che una mercede del 3% era conforme all'uso locale e risultava finanche notoria per i mediatori professionali. L'attrice obietta inoltre che non tutte le provvigioni che superano i tassi di riferimento andrebbero automaticamente ridotte bensì solo quelle eccessive. Così il Tribunale federale non sarebbe intervenuto su provvigioni varianti dal 3% (su prezzi di vendita fino a fr. 16'400'000.-) al 3.57% (a fronte di prezzi di vendita fino a fr. 2'800'000.-: DTF 138 III 669 consid. 3.1). Considerato dunque che la provvigione fatturata ammonta a un tasso percentuale del 2.77% ove il tasso usuale è del 3%, che il proprio operato è stato straordinario e che il valore dell'immobile era relativamente esiguo, nulla giustificava in assenza di una domanda in tal senso di ridurre la mercede al 2% del prezzo di vendita. Così non fosse – epiloga l'appellante – si spalancherebbero le porte a una riduzione sistematica di tutte le provvigioni di immobili applicate dagli intermediari in Svizzera e nel Cantone Ticino che si aggirano tra il 3 e il 4% con punte anche del 5% (loc. cit., pag. 5 a 7).

E. 9

Per quel che riguarda la mancata contestazione dell'ammontare della provvigione (in prima come in seconda sede) da parte del convenuto, giova subito chiarire che la decisione del Pretore che ha ravvisato nell'opposizione del mandante al pagamento della medesima una implicita richiesta di riduzione non è criticabile ma è anzi conforme alla giurisprudenza e alla dottrina in materia (v. Ammann in: Basler Kommentar, OR I, 7 a edizione, n. 3 ad art. 417 CO con riferimento a DTF 111 II 366 consid. 3a). Nulla impediva pertanto al primo giudice, sotto questo profilo, di verificare che la provvigione rivendicata non fosse eccessiva.

E. 10

Ora, per stabilire se è stata stipulata una mercede eccessiva nel senso dell'art. 417 CO, che può essere ridotta dal giudice, occorre tenere conto di tutte le circostanze del caso concreto. Ritenuto il carattere aleatorio del contratto di mediazione, occorre partire dal presupposto che la mercede retribuisce il successo del mediatore e non l'attività svolta. Il tasso usuale può variare in ragione del prezzo che serve da riferimento e diminuire nella misura in cui questo aumenta. Una mercede può superare leggermente la tariffa o il tasso percentuale usuale senza che per questo essa debba essere considerata eccessiva. In effetti nella misura in cui limita la libertà contrattuale delle parti, l'art. 417 CO dev'essere interpretato in maniera restrittiva. La determinazione del carattere eccessivo della mercede del mediatore rientra nel potere di apprezzamento del giudice (DTF 138 III 669 consid. 3.1; STF 4A_334/2018 del 20 marzo 2019 consid. 5.1).

E. 11

. Per quanto attiene al tasso percentuale della provvigione fatturata in concreto, si conviene con l'appellante che l'importo di fr. 18'000.- (IVA esclusa) è inferiore al 3% pattuito e dal quale si è erroneamente dipartito il Pretore. Calcolato sulla base di un prezzo di vendita di fr. 650'000.- (doc. M), l'importo corrisponde in effetti a una percentuale del 2.77%, mentre rapportato al prezzo di acquisto (fr. 660'750.-: doc. O) pagato da S_____ C_____ e A_____ Ca_____ esso scende al 2.72%, come fa valere a ragione l'attrice (l'IVA andando conteggiata in aggiunta: cfr. II CCA inc. 12.2022.157 del 6 marzo 2023 consid. 2, inc. 12.2010.141 del 5 marzo 2012 consid. 9.2 e inc. 12.2004.31 del 1° marzo 2005 consid. 4.4). Si dà inoltre atto all'appellante che il Tribunale federale non ha reputato eccessiva una provvigione del 3% calcolata su un prezzo di vendita di fr. 1'695'000.- (STF 4C.121/2005 del 5 luglio 2005 consid. 4.2.2) e di fr. 3'800'000.- (DTF 138 III 669 consid. 3.2), né ha ridotto (pur ritenendolo un caso limite) una mercede di fr. 492'000.- corrispondente a un tasso del 3% sul prezzo di vendita di diverse particelle di complessivi fr. 16'400'000.- (STF 4C.362/1999 del 22 marzo 2000 consid. 4c). Neppure ha considerato eccessiva una commissione del 3.57% per delle vendite immobiliari di fr. 1'750'000.- (STF 4C.183/1998 del 16 giugno 1999 consid. 4b) e di fr. 2'800'000.- (STF 4C.28/1995 del 1° ottobre 1996 consid. 5b). Infine ha pure reputato che una provvigione del 3% sul prezzo di vendita corrispondeva al tasso usuale e non era troppo elevata (DTF 117 II 286 consid. 5b). Nel solco di questa giurisprudenza anche questa Camera ha già avuto modo di dichiarare – come rileva l'attrice – conforme all'uso locale (e fatto notorio per mediatori professionisti) una mercede del 3% (Rep. 1991 460, Rep. 1969 257; II CCA inc. 12.2022.157 del 6 marzo 2023 consid. 5.2, inc. 12.2009.61 del 22 aprile 2010 consid. 4.3 [citata dallo stesso Pretore] e inc. n. 12.2004.31 del 1° marzo 2005 consid. 4.4). E non ha mancato di ritenere congrua una percentuale del 4% a fronte di un prezzo di fr. 880'000.- (II CCA inc. 12.2022.157, citata, consid. 5.2 in fine) e di fr. 2'000'000.- (II CCA inc. 12.2016.148 del 12 febbraio 2018 consid. 8).

E. 12

Considerato che l'art. 417 CO va applicato in modo restrittivo, che la percentuale fatturata (che la controparte neppure contesta in questa sede) si attesta al di sotto della soglia usuale come pure di quella pattuita, che in concreto il prezzo di compravendita era di molto inferiore rispetto a quelli testé menzionati dalla giurisprudenza e che – comunque sia – l'attività dell'intermediaria non si è limitata alla mera indicazione di un possibile contraente ma ha contribuito anche fattivamente alla riuscita della – nelle sue modalità ("rent to buy") particolari – operazione immobiliare, la decisione del Pretore di ridurre al 2% la provvigione (dopo che in una decisione di pochi giorni precedente a quella qui impugnata non è intervenuto per ridurre una provvigione del 4% a fronte di un prezzo di riferimento di fr. 880'000.- e in cui la vendita nemmeno si era perfezionata: II CCA inc. 12.2022.157, citata) costituisce un eccesso di apprezzamento che non può trovare tutela.

E. 13

Ne discende che l'appello della AO 1 va accolto e la sentenza impugnata riformata nel senso di accogliere pressoché integralmente (eccezion fatta per gli interessi che decorrono qualche giorno più tardi rispetto alla richiesta), la petizione, con conseguente condanna del convenuto a pagare fr. 18'000.- più IVA oltre interessi del 5% dal 21 febbraio 2020 e rigetto in via definitiva, per tale importo (v. doc. U), dell'opposizione al PE n. _____ 41 dell'UE di Locarno. Per quel che è delle spese giudiziarie di primo grado, esse seguono la soccombenza del convenuto. La richiesta dell'attrice di vedersi rifondere fr. 4'000.- per

ripetibili di prima istanza (v. memoriale, pag. 8) può essere ugualmente accolta, l'importo fissandosi al di sotto di quello che il Pretore le avrebbe riconosciuto – in proporzione (v. RtiD II-2016 pag. 638 consid. 3) – se l'avesse considerata vittoriosa per intero e rispettando per il resto i limiti dell'art. 11 del regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (RTar: RL 178.310) . III. Sugli oneri processuali e le ripetibili di appello

E. 14

Le spese processuali e le ripetibili dell'appello presentato dalla AO 1, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 5'000.-, seguono la soccombenza dell'appellato (art. 106 cpv. 1 CPC).

E. 15

Le spese processuali e le ripetibili dell'appello presentato da AP 1, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 13'000.-, seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). L'appellata insta affinché le sia assegnato a titolo di ripetibili il massimo secondo la tariffa di fr. 2'900.- in ragione dell'infondatezza delle argomentazioni dell'appello della controparte e del fatto che altrimenti vi sarebbe una disparità tra l'effettivo dispendio orario e il valore di causa (risposta all'appello, pag. 7). A parte però che la tariffa massima in base all'art. 11 RTar determinerebbe un'indennità per ripetibili di non più di fr. 1'950.- (fr. 13'000.- x 25% x 60%: art. 11 cpv. 1 e cpv. 2 lett. b RTar), l'attrice nemmeno illustra quale sarebbe stato il suo dispendio orario per al limite giustificare un'eccezione (nel senso dell'art. 13 RTar) dal calcolo secondo il valore litigioso. Considerato inoltre che l'appello (di 7 pagine, compreso il frontespizio) nei limiti della sua ricevibilità non ha richiesto oggettivamente un dispendio oltre la media, si giustifica, tutto sommato, di riconoscere all'appellata ripetibili di fr. 1'500.-. IV. Sui rimedi giuridici a livello federale

E. 16

Circa i rimedi giuridici esperibili sul piano federale contro l'odierna sentenza (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso degli appelli non raggiunge la soglia di fr. 30'000.- ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 95 e 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: I. Le cause inc. 12.2023.4 e 12.2023.5 sono congiunte. II. L'appello 9 gennaio 2023 della AO 1 è accolto . Di conseguenza la sentenza 18 novembre 2022 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, è così riformata: 1. La petizione è accolta nel senso che:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.