

# **TI\_GERICHTE 16.2020.5 vom 29. Januar 2021**

TI Tribunale d'appello, 2021-01-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2020.5\\_d20210129](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2020.5_d20210129)

FR: TI\_GERICHTE 16.2020.5 du 29 janvier 2021

IT: TI\_GERICHTE 16.2020.5 del 29 gennaio 2021

## **Regeste**

Contratto di mediazione immobiliare: prova dell'esistenza del contratto

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili, trattandosi di controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, a questa Camera con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore della convenuta il 27 dicembre 2019 (cfr. tracciamento degli invii, numero dell'invio 98.41.902926.00610103 agli atti). Sospeso dalle ferie giudiziarie, il termine per l'impugnazione è iniziato a decorre il 3 gennaio 2020 (art. 145 cpv. 1 lett. c CPC ) e sarebbe scaduto sabato 1° febbraio 2020, salvo prorogarsi al lunedì successivo (art. 142 cpv. 3 CPC ). Introdotto il 31 gennaio 2020 il reclamo in esame, è pertanto tempestivo .

### **E. 2**

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte della giurisdizione inferiore spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 142 III 367 consid. 2.4 con rinvii). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivederli soltanto se sono stati accertati in modo manifestamente errato. Anche in tal caso occorre in particolare esporre le critiche in maniera chiara e circostanziata, accompagnandole da un'argomentazione esaustiva. La definizione di “manifestamente errato” corrisponde a quella dell'arbitrio (art. 9 Cost.) nell'apprezzamento delle prove o nell'accertamento dei fatti. Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sarebbero manifestamente insostenibili, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivi di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (DTF 144 III 146 consid. 2 con rinvii).

### **E. 3**

Nella decisione impugnata il Pretore, rammentate le disposizioni applicabili al contratto di mediazione, ha accertato anzitutto sulla scorta delle risultanze istruttorie che G\_\_\_\_\_ aveva comperato da A\_\_\_\_\_ “titolare di un'immobiliare in

via \_\_\_\_\_ a di \_\_\_\_\_” la particella n. 788 RFD di \_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 270 000.–. Egli ha poi accertato che il compratore si era precedentemente rivolto all'attore chiedendogli di segnalargli un terreno o una casa da acquistare, che l'attore, dopo avergli mostra- to un terreno a \_\_\_\_\_, lo ha presentato ad A \_\_\_\_\_, che il compratore ha versato all'immobiliare di cui quest'ultimo era amministratore unico fr. 30 000.– “per la riservazione” e che quando “le carte del notaio erano a posto” ha acquistato il terreno unitamente alla moglie. Per il primo giudice, “nulla modifica a questa ricostruzione dei fatti ” la circostanza che G \_\_\_\_\_ sia divenuto proprietario del terreno a seguito di esercizio (nel 2015) di un diritto di compera cedutogli dalla convenuta nel 2014 anziché sulla base di un “atto di compravendita” – come argomenta la convenuta nelle sue conclusioni – per evocare una pretesa inattendibilità del teste. A suo parere, la testimonianza di G \_\_\_\_\_ è stata “ perfettamente chiara, lineare e senza contraddizioni: quanto rilevante ai fini del giudizio è chiaramente emerso, a prescindere dalla terminologia utilizzata, quest ' ultima di competenza degli avvocati e notai citati nella deposizione. Controparte contrattuale all ' atto notarile doc. 3 [rogito di cessione di diritto di compravendita del 29 luglio 2014] erano il teste, la di lui moglie e \_\_\_\_\_ nella sua veste di amministratore unico della convenuta”. Il primo giudice ha poi ritenuto che senza l ' intervento dell ' attore, G \_\_\_\_\_ non avrebbe acquistato il fondo di \_\_\_\_\_ e che pertanto l ' attore ha dimostrato il nesso causale tra l'attività di mediazione (per indicazione) da lui svolta e l'acquisto del fondo da parte degli acquirenti. Ciò posto, egli ha stabilito che l'attore ha diritto alla mercede pattuita poiché “ discussa espressamente con la convenuta in occasione dell ' incontro tra Cipullo, l ' attore e il teste negli uffici della convenuta ”, di fr. 8100.– pari al 3% del prezzo di vendita di fr. 270 000.–.

#### **E. 4**

Per la reclamante, il Pretore avrebbe dovuto respingere la petizione già solo per il motivo che l'attore dopo avere inizialmente fornito una versione dei fatti, l'ha modificata nella replica. Ciò, a suo avviso non è proceduralmente ammissibile. L'opinione non può essere seguita. Ordinato un secondo scambio di allegati scritti (art. 225 CPC), con la replica (e poi con la duplica), le parti, oltre a poter addurre senza alcuna limitazione nuovi fatti o nuove prove, possono anche completare e correggere le allegazioni contenute nel loro primo allegato ( Tappy in: Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2<sup>a</sup> edizione, n. 11 ad art. 225). Su questo punto il reclamo è pertanto infondato.

#### **E. 5**

La reclamante chiede, ad ogni modo, di respingere la petizione perché, diversamente da quanto stabilito dal Pretore , l'attore non ha provato l'esistenza di un contratto di mediazione, in particolare che le parti si siano accordate su di un'eventuale mercede e sul tipo d'attività che avrebbe dovuto essere da lui svolta. A suo parere, l'attività svolta dall'attore, che non è un mediatore professionista iscritto nell'albo dei fiduciari immobiliari, potrebbe tutt'al più essere considerata alla stregua di un'offerta o da lei in buona fede ritenuta tale sicché un contratto nemmeno è sorto per atti concludenti. Per la reclamante, inoltre, la valutazione delle prove operata dal primo giudice è manifestamente errata e la sua decisione è arbitraria, poiché basata esclusivamente sulle dichiarazioni dell'attore e sulla testimonianza di G \_\_\_\_\_, la quale non è attendibile presentando molte incongruenze. a) I requisiti per accertare la conclusione di un contratto di mediazione in virtù degli art. 412 segg. CO sono già stati illustrati dal Pretore. Al riguardo basti ricordare

che per l'art. 412 cpv. 1 CO, con il contratto di mediazione il mediatore riceve il mandato di indicare l'occasione per concludere un contratto o di interporre per la conclusione di un contratto contro pagamento di una mercede. Gli elementi essenziali del contratto di mediazione sono il principio della sua onerosità e la descrizione dell'attività che il mediatore deve fornire (sentenza del Tribunale federale 4A\_545/2018 del 23 settembre 2019 consid. 4.2.1 con rinvio a DTF 139 III 217 consid. 2.3). b) Sapere se le parti hanno raggiunto un accordo e hanno quindi stipulato un contratto è una questione di interpretazione delle loro volontà, la quale può essere manifestata espressamente o tacitamente (art. 1 cpv. 2 CO; DTF 128 III 422 consid. 2.2). Affinché un contratto sia considerato concluso, le parti devono aver avuto la volontà di esservi vincolate. Confrontato con un litigio sull'esistenza di un contratto, il giudice deve in primo luogo ricercare la vera e concorde volontà dei contraenti (interpretazione soggettiva; art. 18 cpv. 1 CO), eventualmente, in modo empirico, sulla base di indizi (DTF 144 III 98 consid. 5.2.2). Al proposito, costituiscono indizi in tal senso non solo il contenuto delle dichiarazioni di volontà – scritte o orali – ma anche il contesto generale, cioè tutte le circostanze che permettono di scoprire la reale volontà delle parti, siano esse dichiarazioni fatte prima della conclusione del contratto o fatti successivi ad esso, in particolare il comportamento successivo delle parti che stabilisce ciò che le parti contraenti stesse hanno compreso all'epoca. L'interpretazione soggettiva è questione di fatto. Ove non esistono degli accertamenti di fatto sulla reale concordanza della volontà delle parti o se il giudice constata che una parte non ha compreso la volontà dell'altra, la loro (presunta) volontà viene accertata interpretando le loro dichiarazioni secondo il principio dell'affidamento (interpretazione oggettiva), ovvero secondo il senso che ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente attribuire alle dichiarazioni di volontà dell'altro nella situazione concreta. L'interpretazione oggettiva è questione di diritto (DTF 144 III 98 consid. 5.2.2 e 5.2.3). Anche la scelta tra i metodi d'interpretazione soggettivo e oggettivo attiene al diritto. La decisione spetta al giudice e dipende dall'esito dell'istruttoria. L'art. 18 cpv. 1 CO gli impone di dare la precedenza al metodo soggettivo, a condizione che vi siano elementi sufficienti per farlo (CCR sentenza inc. 16.2019.68 del 1° dicembre 2020 consid. 6b). c) Nel caso in esame, per CO 1 “già prima di qualunque contatto diretto tra la convenuta e G \_\_\_\_\_, l'attore aveva pattuito verbalmente con A \_\_\_\_\_ [allora amministratore unico della RE 1] il riconoscimento di una commissione pari al 3% del prezzo di compravendita proprio in favore dell'attore nel caso la compravendita si fosse perfezionata” (petizione pag. 3 ad 2). Confrontato all'obiezione della convenuta di nemmeno conoscerlo, l'attore, in replica, ha precisato che “dopo avere visto su internet l'annuncio della RE 1 che era in vendita il mapp. 788 RFD di \_\_\_\_\_, ha contattato telefonicamente A \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, indicandogli che aveva una persona interessata all'acquisto, e già discutendo i dettagli della commissione in oggetto” (replica pag. 2 ad 2). G \_\_\_\_\_, acquirente con la moglie della particella n. 788, ha dichiarato di avere chiesto all'attore “se c'era un terreno in vendita o una casa da ristrutturare e lui mi ha segnalato un terreno che mi ha detto che avrebbe potuto portarmi a farmelo vedere (...). Una sera ci siamo incontrati e mi ha portato a C \_\_\_\_\_ per farmi vedere il terreno e da lì ho dato la conferma, dopo averci pensato due giorni e averne discusso con mia moglie, che ci interessava. Da lì una sera siamo andati all'immobiliare di Via \_\_\_\_\_. Presso l'immobiliare eravamo presenti io, CO 1 e A \_\_\_\_\_ in un ufficio al piano terra. Prima di quell'incontro non conoscevo A \_\_\_\_\_. Io ricordo che ho detto che non stava a me versare un'eventuale commissione ma che

avrebbero dovuto mettersi d'accordo loro due direttamente. (...). Per quanto ne so chi vende deve versare una commissione. Ricordo che avevamo discusso una percentuale ma non so più se era del 3% o del 5%. Questo non lo ricordo.” (deposizione del 16 ottobre 2019, verbali pag. 1 e 2). d) Ora, se dalla deposizione testé evocata si può oggettivamente dedurre che nel presentare alla convenuta il futuro compratore l'attore abbia esercitato un'attività di mediazione di indicazione o di mediazione intermedia (“Zuführungs-mäkler”), ciò ancora non significa che le parti avessero raggiunto un accordo sul principio dell'onerosità della remunerazione, come pretende l'attore. Intanto questi non ha fornito alcuna prova sull'esistenza tra le parti di un precedente accordo verbale. Per ammissione dell'attore, egli stesso, una volta conosciute le intenzioni di G\_\_\_\_\_ di acquistare il fondo posto in vendita, si è rivolto alla convenuta per offrirle il nominativo del compratore. Non è tuttavia dato di sapere come la convenuta abbia percepito l'offerta dell'attore di agire per lei come mediatore contro una remunerazione. Che poi la convenuta fosse cosciente del fatto che l'attore agisse per lei non può dirsi, ove appena si pensi che, come si è visto, G\_\_\_\_\_ si è sentito di precisare che non spettava a lui versare un'eventuale commissione. Tale considerazione appariva del tutto superflua qualora la questione su chi dovesse versare una mercede fosse stata discussa e risolta tra le parti in causa. Per di più il fatto che lo stesso teste si sia espresso in prima persona plurale (“avevamo discusso una percentuale ma non so più se era del 3% o del 5%”) non permette di ritenere che tra le parti in causa ci fosse un accordo su una remunerazione dei servizi offerti dall'attore. Infine il fatto che un mediatore dopo avere presentato il futuro acquirente si disinteressi per oltre due anni dell'esito dell'intermediazione salvo venirne a conoscenza per “puro caso” non corrisponde al corso ordinario delle cose. Sull'accordo per una remunerazione sussistono in definitiva troppe incertezze. e) Visto quanto precede, dall'insieme delle circostanze, nulla induce a ritenere che le parti abbiano concluso un contratto di mediazione in forma orale né che questo sia sorto per atti concludenti. La conclusione del Pretore secondo cui l'attore aveva dimostrato che la convenuta si era impegnata a versargli una mercede per l'attività svolta appare arbitraria, ovvero manifestamente insostenibile. Ne segue che la sentenza impugnata, frutto di un accertamento manifestamente errato dei fatti (art. 320 lett. b CPC), deve essere annullata e il reclamo va accolto. Soccorrendo le premesse dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC, questa Camera può statuire essa medesima sulla lite. La decisione impugnata deve quindi essere riformata nel senso che la petizione deve essere respinta.

## **E. 6**

Le spese giudiziarie di entrambe le sedi seguono la soccombenza dell'attore (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, decide: I. Il reclamo è accolto e la decisione impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. Le spese processuali con una tassa di giustizia di fr. 850.–, da anticipare come di rito, così come le spese relative alla procedura di conciliazione CM.2018.742 di fr. 250.–, sono poste a carico dell'attore, il quale rifonderà alla convenuta fr. 1650.– per ripetibili. II. Le spese processuali del reclamo di fr. 950.– sono poste a carico di CO 1 che rifonderà alla controparte fr. 1000.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100

cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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