

Tribunal fédéral – 4A\_115/2021

1<sup>ère</sup> Cour de droit civil

Arrêt du 22 novembre 2022

Bundesgericht – 4A\_115/2021

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 22. November 2022

Contrat de courtage

Mäklervertrag

Rémunération du courtier ;  
conclusion de la vente avec  
un tiers proche de la partie  
intéressée ; motivation de

l'appel

Vergütung des Maklers ;  
Abschluss des Verkaufs mit  
einem Dritten, der der  
interessierten Partei  
nahesteht ; Begründung der  
Berufung

Art. 413 CO ; 311 al. 1 CPC

Art. 413 OR ;

311 Abs. 1 ZPO



**Rémunération du courtier** (art. 413 CO) – Selon cette disposition, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Le droit au salaire du courtier suppose un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion effective du contrat principal ; un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers est toutefois en principe suffisant. Le lien psychologique peut exister même si les négociations ont été rompues entre-temps, respectivement même si le courtier n'a pas été impliqué jusqu'à la conclusion du contrat ou encore si un autre courtier est intervenu entre-temps. Le lien psychologique est toutefois rompu, lorsque l'activité du courtier n'a pas abouti à un résultat, que les négociations ont été définitivement rompues et que la vente a finalement été conclue sur une toute nouvelle base (consid. 3, première partie).

**Conclusion de la vente avec un tiers proche de la partie intéressée** – Le courtier a également droit aux honoraires, lorsque le contrat de vente est finalement conclu avec une personne proche de la partie initiale acquéresse que le courtier avait amenée dans un premier temps. Un tel cas se présente lorsqu'il existe une relation économique ou socio-personnelle si étroite entre l'acheteur final et la partie initiale qu'ils forment en quelque sorte une unité. Cette condition est remplie lorsque, au lieu de la partie initiale, une société à laquelle elle participe conclut le contrat ou si elle et le tiers acquéreur appartiennent au même ménage ou à la même famille. Dans de telles circonstances, on peut supposer, sur la base de l'expérience générale de la vie, qu'en raison des liens économiques ou personnels existant entre l'intéressé initial et l'acquéreur final, l'activité du courtier a également influencé ce dernier (consid. 3, deuxième partie).

En l'espèce, le bien a finalement été acheté par une société dont l'intéressé initial détenait 34 % et le concubin de celui-ci quelque 33 %, de sorte qu'il n'est pas arbitraire de retenir que le lien de causalité psychologique n'a pas été rompu et que le salaire du courtier est dû (consid. 5).

**Obligation de motivation de l'appel** (art. 311 al. 1 CPC) – Rappel des principes (consid. 6.3).

**Reprise de la dette du salaire du courtier** – Le courtier peut diriger son action en paiement du salaire envers l'intéressée initiale, lorsque celle-ci a accepté de payer la commission en libérant les vendeurs (consid. 7 et 8).

**Maklerlohn** (Art. 413 OR) – Nach dieser Bestimmung hat der Makler Anspruch auf seinen Lohn, sobald der von ihm erteilte Hinweis oder die von ihm geführte Verhandlung zum Abschluss des Vertrages führt. Der Lohnanspruch des Maklers setzt einen kausalen Zusammenhang zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem tatsächlichen Abschluss des Hauptvertrags voraus; ein psychologischer Zusammenhang zwischen den Bemühungen des Maklers und der Entscheidung des Dritten ist jedoch grundsätzlich ausreichend. Der psychologische Zusammenhang kann selbst dann bestehen, wenn die Verhandlungen zwischenzeitlich abgebrochen wurden bzw. selbst dann, wenn der Makler bis zum Vertragsabschluss nicht beteiligt war oder gar ein anderer Makler

zwischenzeitlich tätig geworden ist. Die psychologische Verbindung ist jedoch unterbrochen, wenn die Tätigkeit des Maklers zu keinem Ergebnis geführt hat, die Verhandlungen endgültig abgebrochen wurden und der Verkauf schließlich auf einer völlig neuen Grundlage abgeschlossen wurde (E. 3, erster Teil).

Abschluss des Verkaufs mit einem Dritten, der der interessierten Partei nahesteht – Der Makler hat auch dann Anspruch auf ein Honorar, wenn der Kaufvertrag schließlich mit einer Person abgeschlossen wird, die der ursprünglichen Käuferpartei nahesteht, die der Makler zunächst ins Spiel gebracht hatte. Ein solcher Fall liegt vor, wenn zwischen dem Endkäufer und der ursprünglichen Partei eine so enge wirtschaftliche oder sozial-persönliche Beziehung besteht, dass sie gewissermaßen eine Einheit bilden. Diese Bedingung ist erfüllt, wenn statt der ursprünglichen Partei eine Gesellschaft, an der sie beteiligt ist, den Vertrag abschließt oder wenn sie und der Drittkäufer demselben Haushalt oder derselben Familie angehören. Unter solchen Umständen kann aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung angenommen werden, dass aufgrund der wirtschaftlichen oder persönlichen Verbindungen zwischen dem ursprünglichen Interessenten und dem späteren Erwerber die Tätigkeit des Maklers auch den letzteren beeinflusst hat (E. 3, zweiter Teil).

Im vorliegenden Fall wurde die Immobilie schließlich von einer Gesellschaft gekauft, an der der ursprüngliche Interessent zu 34 % und dessen Lebensgefährtin zu etwa 33 % beteiligt waren, so dass es nicht willkürlich ist, davon auszugehen, dass der psychologische Kausalzusammenhang nicht unterbrochen wurde und der Lohn des Maklers geschuldet ist (E. 5).

**Begründungspflicht der Berufung** (Art. 311 Abs. 1 ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 6.3).

**Übernahme der Lohnschuld des Maklers** – Der Makler kann seine Lohnklage gegen die ursprüngliche Interessentin richten, wenn diese sich bereit erklärt hat, die Provision zu zahlen, indem sie die Verkäuferin freigestellt hat (E. 7 und 8).

Composizione

Giudici federali Hohl, Presidente,  
Kiss, May Canellas,  
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A.,  
ricorrente,

contro

B. SA,  
patrocinata dall'avv. Ivan Marci,  
opponente,

1. C.C.,  
2. D.,  
componenti la comunione ereditaria fu E.C.,  
3. F.F.,  
4. G.F.,  
patrocinati dall'avv. Jean-Maurice Jordi.

Oggetto

mediazione immobiliare,

ricorso contro la sentenza emanata il 13 gennaio 2021 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del

**Fatti:**

**A.**

Con contratto 2 aprile 2015 C.C., D., F.F. e G.F. hanno concluso, quali comproprietari di un fondo sito a Castagnola, "un mandato di vendita immobiliare senza esclusiva" con la B. SA, in cui avevano stabilito un prezzo di fr. 4'500'000.-- e una provvigione per la mediazione del "3 % (+8 % IVA) del prezzo di vendita effettivamente concluso a rogito".

Il 23 aprile 2015 l'avvocata A. ha visitato, quale interessata all'acquisto, l'immobile con i suoi genitori. Al sopralluogo erano presenti anche la B. SA, i coniugi F. e, almeno in parte, il suo compagno H.. Il giorno seguente ha formulato un'offerta di fr. 4'000'000.-- e il 27 aprile 2015 ha versato una caparra di fr. 50'000.--. L'offerta non è stata accettata dai venditori, che il 6 maggio 2015 hanno ribadito alla mediatrice che il prezzo desiderato ammontava a fr. 4'500'000.-- e chiesto che A. confermasse entro l'8 maggio successivo l'accettazione di tale importo con il contestuale versamento di una caparra del 5 %. I comproprietari hanno nel contempo segnalato che non si sarebbero più ritenuti vincolati al contratto di mediazione, se ciò non si fosse realizzato. Il 7 maggio 2015 la B. SA ha confermato loro l'accettazione da parte dell'interessata, a cui ha mandato in copia il relativo messaggio di posta elettronica, del prezzo di vendita richiesto e il versamento della caparra, indicando "che la compravendita dovrà concludersi con la signora A.". Quest'ultima, pochi minuti dopo, ha comunicato alla mediatrice, con copia ai comproprietari, che "penseremo noi parti alla redazione e stesura degli accordi scritti e delle codifiche finali", ma che le avrebbe sottoposto "la bozza dell'atto di acquisto".

L'11 maggio 2015 la B. SA ha spedito ai venditori la propria fattura per l'incasso della provvigione di fr. 145'800.--. Con e-mail 20 maggio 2015, inviato in copia pure a A., essa ha segnalato loro che quest'ultima le ha comunicato che avrebbe pagato la provvigione di mediazione quale parte acquirente e ha chiesto ai venditori una conferma scritta, che ha ricevuto con messaggio di posta elettronica del giorno seguente, pure inviato in copia a A..

Il 20 maggio 2015 A., H. e I. hanno costituito la J. SA, che è stata iscritta a registro di commercio il 22 maggio seguente e le cui azioni sono state assunte in ragione del 34 % dalla prima e in ragione del 33 % ciascuno dagli altri due cofondatori. Con rogito 22 agosto 2015 la predetta società è divenuta beneficiaria di un diritto di compera per un prezzo complessivo di fr. 4'350'000.--. L'atto pubblico prevedeva pure una clausola secondo cui "la provvigione di intermediazione è posta a carico della parte beneficiaria, che terrà indenne la parte concedente da ogni pretesa derivante dal contratto di intermediazione in essere".

**B.**

La B. SA ha, con petizione 11 aprile 2016, convenuto in giudizio innanzi alla Pretura del distretto di Lugano A., F.F., G.F., C.C. e D. per ottenere la condanna al pagamento di fr. 145'800.-- in via principale della prima e in via subordinata e in solido degli altri convenuti. In accoglimento della petizione, il Pretore aggiunto ha condannato, con giudizio 5 dicembre 2019, A. a versare all'attrice l'importo richiesto, oltre interessi, e ha rigettato l'opposizione interposta al relativo precetto esecutivo.

**C.**

Con sentenza 13 gennaio 2021 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto, nella misura in cui era ricevibile, l'appello presentato da A.. La Corte cantonale ha dapprima respinto la richiesta di assumere le prove rifiutate dal Pretore aggiunto concernenti l'attività svolta dalla mediatrice. Ha poi ritenuto che il rapporto di causalità psicologica risultante dall'attività di mediazione effettuata dall'attrice non è stato interrotto dal fatto che il diritto di compera sia alla fine stato concluso con la J. SA in ragione dello stretto rapporto di vicinanza con A.. Ha per contro reputato infondata la versione proposta da quest'ultima, secondo cui il contratto con la società anonima sarebbe invece frutto di una trattativa indipendente. Ha considerato le censure con cui era lamentata

una violazione contrattuale e una mercede sproporzionata inammissibili per la loro carente motivazione e ha disatteso, ritenendole in pure in larga misura inammissibili perché fondate su fatti nuovi, quelle con cui veniva contestata l'assunzione di debito.

#### **D.**

Con ricorso in materia civile del 18 febbraio 2021 A. postula, previo accoglimento della richiesta formulata innanzi al Pretore aggiunto di assunzione di nuove prove ex art. 229 CPC, in riforma della sentenza di appello la reiezione della petizione. La ricorrente presenta la propria versione degli eventi, affermando in sostanza che l'operazione immobiliare è andata in porto in seguito alle trattative effettuate da H.. Lamenta un accertamento manifestamente inesatto dei fatti, perché le sue trattative si sarebbero invece interrotte con la mancata accettazione, da parte dei venditori, dell'offerta di fr. 4'000'000.-- e sostiene che l'attività di mediazione non sarebbe stata produttiva, concludente e causale per la conclusione del contratto di alienazione. Asserisce poi di non essere in un rapporto di vicinanza con la società acquirente, poiché ne detiene unicamente una partecipazione minoritaria e perché la relazione con il suo compagno non poteva essere considerata stabile. Contesta di avere attaccato in modo carente il mancato riconoscimento della violazione contrattuale imputata all'attrice e l'ammontare della mercede. Nega infine di essersi addossata il pagamento di un'eventuale provvigione, affermando che le relative censure non erano inammissibilmente fondate su fatti nuovi e che mancava una valida proposta di assunzione del debito.

Con risposta 3 maggio 2021 la B. SA propone la reiezione del ricorso.

Alla replica spontanea 18 maggio 2021 della ricorrente è seguita il 2 giugno 2021 una duplice spontanea dell'opponente.

#### **Diritto:**

##### **1.**

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Esso si rivela pertanto in linea di principio ammissibile.

Irrricevibili si palesano per contro le argomentazioni esposte nella replica, poiché la motivazione del gravame dev'essere contenuta nello scritto presentato entro il termine di ricorso. La ricorrente non può infatti - come invece fatto in concreto - utilizzare la replica per completare e migliorare la sua impugnativa (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.3; sentenza 4A\_86/2013 del 1° luglio 2013 consid. 1.2.2, non pubblicato in **DTF 139 III 345**; **DTF 135 I 19** consid. 2.2).

##### **2.**

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (**DTF 140 III 86** consid. 2; **135 II 384** consid. 2.2.1). Giusta l'art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.2, con rinvio).

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (

**147 IV 73** consid. 4.1.2; **140 III 264** consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (**DTF 140 III 16** consid. 1.3.1, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili (**DTF 148 I 104** consid. 1.5). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (**DTF 140 III 86** consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni attinenti a una fattispecie diversa da quella accertata non possono essere prese in considerazione (**DTF 140 III 16** consid. 1.3.1).

Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (**DTF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **146 IV 88** consid. 1.3.1; **140 III 264** consid. 2.3).

### **3.**

**Giusta l'art. 412 cpv. 1 CO col contratto di mediazione il mediatore riceve il mandato di indicare l'occasione per concludere un contratto o di interporre per la conclusione d'un contratto verso pagamento di una mercede. Secondo l'art. 413 cpv. 1 CO la mercede è dovuta tosto che il contratto sia concluso a seguito dell'indicazione o della interposizione del mediatore. Il contratto di mediazione si contraddistingue per la sua onerosità e per il fatto che i servizi del mediatore portano alla conclusione di un contratto fra il mandante e un terzo (**DTF 139 III 217** consid. 2.3). Quando come nella fattispecie è stato pacificamente concluso un contratto di mediazione per interposizione, la giurisprudenza ritiene che per far sorgere il diritto alla mercede è sufficiente un nesso psicologico tra l'attività del mediatore e la decisione del terzo. Non è per contro necessario che il mediatore sia coinvolto fino alla fine. In una tale evenienza non sussiste un sufficiente legame psicologico solo se l'attività del mediatore non ha portato ad alcun risultato, le trattative sono state definitivamente interrotte e il contratto con il terzo è stato concluso su una base interamente nuova (**DTF 84 II 542** consid. 5; sentenze **4A\_59/2021** del 25 gennaio 2022 consid. 3.1.1; **4A\_334/2018** del 20 marzo 2019 consid. 4.1.2).**

Anche quando il contratto non è stato stipulato con colui di cui si era occupato il mediatore, quest'ultimo può nondimeno avere diritto alla mercede. Un tale caso si verifica quando fra l'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 o se egli 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 l'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; sentenza **4A\_213/2017** del 27 ottobre 2017 consid. 4).

### **4.**

**4.1.** La ricorrente ripropone l'assunzione di una serie di documenti per dimostrare che l'opponente non aveva effettuato tre sopralluoghi, come ritenuto dal Pretore aggiunto, ma solo uno. Afferma che ritenendo ininfluenti tali documenti, la Corte di appello sarebbe incorsa in un accertamento manifestamente errato dei fatti.

**4.2.** In virtù dell'art. 316 cpv. 3 CPC l'autorità giudiziaria superiore può procedere all'assunzione di prove. Tale norma non conferisce all'appellante un diritto alla riapertura della procedura probatoria e all'assunzione delle prove; la Corte di appello può in particolare rifiutare l'assunzione delle prove

proposte sulla base di un loro apprezzamento anticipato (**DTF 138 III 374** consid. 4.3.1), in cui viene valutata la loro rilevanza per il giudizio da emanare (**DTF 144 II 427** consid. 3.1.3).

In concreto l'apprezzamento anticipato delle prove operato dalla Corte cantonale, che ha rifiutato l'assunzione dei documenti perché ha reputato che non fosse determinante sapere se i sopralluoghi effettuati fossero uno o tre, non appare arbitrario. Decisivo per far sorgere il diritto alla mercede non è infatti il loro numero, ma il sussistere di un nesso psicologico fra la decisione dell'acquirente e l'attività del mediatore (sopra, consid. 3), la cui identificazione non dipende dal numero di visite effettuato.

## 5.

Con riferimento al ruolo svolto dalla mediatrice, la Corte cantonale ha dapprima indicato che questa ha segnalato al rappresentante dei venditori la qui ricorrente, ha effettuato con lei almeno un sopralluogo, le ha consegnato della documentazione finanziaria e le ha fatto versare una caparra di fr. 50'000.--, ciò che ha permesso l'avvio delle trattative che hanno portato alla conclusione del contratto con all'accettazione del prezzo di fr. 4'500'000.--. Quest'ultimo aspetto risulta dall'e-mail 7 maggio 2015, destinato ai venditori, ma mandato in copia pure alla qui ricorrente e a cui quest'ultima si era limitata a rispondere di avere letto il messaggio e a estromettere la mediatrice dalle trattative, senza formulare alcuna contestazione sul menzionato assenso di voler concludere la compravendita per il prezzo chiesto dai venditori.

La Corte cantonale ha poi soggiunto che nemmeno il fatto che il contratto di alienazione fosse stato concluso con la J. SA aveva interrotto il rapporto di causalità psicologica fra l'attività svolta dalla mediatrice e la sottoscrizione del rogito, visto lo stretto rapporto esistente fra l'appellante e la società anonima, costituita poco dopo l'accettazione del prezzo chiesto dai venditori e le cui azioni sono detenute dalla qui ricorrente in ragione del 34 % e per il 33 % dal suo compagno.

**5.1.** La ricorrente lamenta innanzi tutto un accertamento dei fatti arbitrario, perché in realtà la sua trattativa con i venditori sarebbe terminata con la mancata accettazione della sua offerta di fr. 4 milioni. L'attività di mediazione non sarebbe inoltre stata produttiva, poiché ella aveva interpellato l'attrice in seguito alla segnalazione di una sua conoscenza e la documentazione consegnatale era scarna ed incompleta. Sostiene che la - nuova - trattativa, che ha portato alla stipula del diritto di compera con la società anonima, era invece stata condotta in modo del tutto indipendente dal suo compagno, amico di lunga data di uno dei venditori. Il contenuto dell'e-mail 7 maggio 2015 indirizzato ai venditori e ricevuto in copia non sarebbe corretto, poiché ella non aveva mai accettato il prezzo di fr. 4'500'000.--.

Sempre secondo la ricorrente il nesso di causalità si sarebbe pure interrotto con la vendita a un quarto, diverso dalla persona segnalata dal mediatore, atteso che in concreto non sussiste un'eccezione a tale principio: detenendo solo un pacchetto azionario minoritario, ella non poteva essere considerata un tutt'uno con la società acquirente e nemmeno la sua relazione sentimentale con H., iniziata da pochi mesi, poteva essere reputata stabile.

**5.2.** Con la predetta critica la ricorrente propone una propria versione dei fatti, basata su una personale lettura delle prove agli atti, in particolare dell'e-mail da lei inviato il 7 maggio 2015 alla mediatrice in risposta a quello ricevuto in copia. Tale modo di procedere è però del tutto inidoneo a far apparire insostenibile l'accertamento dei fatti operato dalla Corte cantonale. Inconferente è in questo contesto la pretesa violazione del principio della parità delle armi invocata con riferimento all'apprezzamento della deposizione di uno dei venditori, poiché questo principio non ha nulla a che vedere con la valutazione delle prove (v. per il contenuto di tale garanzia **DTF 139 I 121** consid. 4.2.1; sentenza 2C\_391/2013 del 13 novembre 2013 consid. 2.1). Pure inammissibili si rivelano le digressioni sulla stabilità della relazione sentimentale e sulla durata della convivenza, poiché basate su una fattispecie che non risulta dalla sentenza impugnata, senza che la ricorrente tenti di dimostrare i presupposti che permettono al Tribunale federale di completarla.

La ricorrente non può nemmeno essere seguita quando afferma che il nesso di causalità psicologica sia stato interrotto dal fatto che l'immobile non sia stato acquistato da lei personalmente, ma da una società anonima, atteso che questa era da lei - in notevole misura - partecipata e che pure il suo convivente ne deteneva un analogo pacchetto azionario. Infatti in queste circostanze, la Corte cantonale non ha violato il diritto ritenendo data una di quelle situazioni eccezionali che permettono di riconoscere una mercede anche quando il venditore non ha stipulato il contratto con l'interessato originario (sopra, consid. 3 cpv. 2).

## 6.

**6.1.** La Corte cantonale ha ritenuto inammissibili, per la loro carente motivazione, le censure concernenti un'asserita violazione contrattuale commessa dalla mediatrice e una pretesa esosità della mercede riconosciuta, perché l'appellante non si era confrontata con le esaurienti spiegazioni del giudizio pretorile, limitandosi a contrapporre la propria personale versione dei fatti.

**6.2.** La ricorrente sostiene invece di avere "spiegato minuziosamente perché la trattativa condotta dall'appellante non è andata in porto e perché il contratto finale non è il risultato della mediazione" e di avere pure illustrato perché il mediatore avesse agito male.

**6.3.** Per adempiere l'obbligo di motivazione previsto dall'art. 311 cpv. 1 CPC, l'appellante deve dimostrare il carattere erroneo della motivazione della decisione attaccata con un'argomentazione sufficientemente esplicita da permettere alla Corte di appello di comprenderla. Ciò presuppone una designazione precisa dei passaggi della decisione che attacca e degli atti dell'incarto su cui fonda la sua critica (**DTF 141 III 569** consid. 2.3.3, con rinvio). Egli deve tentare di dimostrare che la sua tesi prevale su quella della decisione impugnata e non può limitarsi a riprendere le allegazioni di fatto o gli argomenti di diritto presentati in prima istanza, ma deve sforzarsi di dimostrare sulla base dei fatti constatati o delle conclusioni giuridiche tratte che la decisione attaccata è inficiata da errori. Non può che farlo riprendendo l'approccio del primo giudice e puntando il dito sulle falle del suo ragionamento. Non soddisfa le esigenze dell'art. 311 cpv. 1 CPC una motivazione identica a quanto già presentato in prima istanza o che si limita a rinviarvi o che contiene solo delle critiche del tutto generali della decisione impugnata (sentenza 4A\_168/2022 del 10 giugno 2022 consid. 5.2).

Nella fattispecie, il Pretore aggiunto non aveva ritenuto criticabile il fatto che la mediatrice fosse partita al ribasso con l'offerta di fr. 4 milioni e ha considerato che tale modo di procedere non aveva nemmeno nuociuto alla qui ricorrente, atteso che se i venditori "avessero mollato un poco la presa avrebbe potuto esserle di vantaggio". Questa aveva poi aderito - per atti concludenti con il messaggio di posta elettronica - alla richiesta dei venditori di ottenere un prezzo più alto, ultimando la vendita. Ha anche indicato che, come risulta dai documenti agli atti, la vendita non si era conclusa "solo grazie al canale preferenziale di H.". Per quanto riguarda l'ammontare della provvigione ha ricordato il carattere aleatorio del contratto di mediazione, che remunera il successo - e non l'estensione - dell'attività del mediatore e ha considerato che la percentuale pattuita fosse conforme alla giurisprudenza.

Nel suo appello la qui ricorrente si era limitata a ripresentare la sua versione dei fatti secondo cui la prima trattativa si sarebbe conclusa con il rifiuto dell'offerta di fr. 4 milioni, di essere stata ingannata, al pari dei venditori, e a in sostanza affermare che i pochi interventi della mediatrice non avrebbero giustificato una mercede di fr. 145'800.--. Ella non si era confrontata con la motivazione pretorile secondo cui la mediatrice ben poteva - senza violare il contratto - partire con un'offerta "al ribasso" né aveva speso una parola per confutare i criteri adottati dal Pretore aggiunto per ritenere la mercede congrua. La Corte cantonale non ha quindi violato il diritto federale, non ritenendo l'appello ricevibile su tali punti. Così stando le cose la ricorrente non ha nemmeno esaurito materialmente il corso delle istanze (**DTF 143 III 290** consid. 1.1; sentenza 4A\_446/2021 dell'8 agosto 2022 consid. 4.1, con rinvii), ragione per cui sia le censure concernenti le asserite violazioni contrattuali e che quelle dirette contro l'ammontare - ritenuto spropositato - della mercede proposte in questa sede si rivelano inammissibili.

## 7.

**7.1.** Con riferimento all'assunzione del debito, la Corte cantonale ha ritenuto che né dai messaggi di posta elettronica del 7 e 21 maggio 2015 su cui l'attrice ha fondato la sua azione né dagli altri atti risultava che la qui ricorrente avesse agito quale rappresentante della società acquirente, la quale è stata peraltro unicamente iscritta a registro di commercio il 22 maggio 2015. I Giudici d'appello hanno pure indicato che quanto previsto nel rogito era irrilevante, la mediatrice non avendo fondato la sua pretesa su tale atto.

**7.2.** La ricorrente lamenta che ciò non sarebbe corretto, poiché tutte le parti coinvolte sapevano che l'acquisto dell'immobile non sarebbe avvenuto da parte sua individualmente, ma dal gruppo di persone che hanno fondato la società acquirente, come risulterebbe da una comunicazione del rappresentante dei venditori, in cui questi indicava che il termine dell'8 maggio 2015 era già stato accettato da H. e che aspettava il consenso della sua compagna. Tale fatto sarebbe pure provato dal testo del rogito in cui la parte acquirente ha confermato "l'accordo di tenere indenne la parte venditrice da ogni eventuale pretesa avanzata dal mediatore".

**7.3.** La censura si rivela inammissibile per il suo carattere appellatorio. La ricorrente nemmeno spiega perché un accordo interno fra la parte acquirente e quella venditrice come quello contenuto nel rogito la libererebbe dall'impegno assunto nei confronti dell'opponente. A titolo abbondanziale si può del resto rilevare che nel messaggio citato dalla ricorrente non vengono menzionati né la società anonima acquirente né il terzo fondatore di quest'ultima.

## 8.

**8.1.** Infine, sempre per quanto attiene all'assunzione del debito, la Corte cantonale ha ritenuto che la censura secondo cui non sussisterebbe "una valida proposta da parte dell'appellante di assumersi il debito, rispettivamente un'autorizzazione alla parte venditrice di comunicare al creditore l'ipotetica assunzione di debito" si basa inammissibilmente su nuove circostanze e rasenta la temerarietà, visto che la ricorrente è sempre stata messa in copia ai messaggi di posta elettronica. L'autorità inferiore ha pure reputato inammissibilmente fondata su fatti nuovi (art. 317 cpv. 1 CPC) la censura secondo cui, inviando la fattura a tre diversi debitori, l'attrice avrebbe manifestato per atti concludenti di non accettare la proposta di sostituzione del debitore. Essa ha però anche accertato che la mediatrice, dopo aver ricevuto la telefonata con cui l'appellante le aveva comunicato di assumersi il pagamento della provvigione, aveva inviato a quest'ultima la fattura 11 maggio 2015. Da tale circostanza ha dedotto che la mediatrice aveva accettato per atti concludenti la proposta ricevuta.

**8.2.** La ricorrente contesta di essersi prevalsa di fatti nuovi e assevera che fra lei e la mediatrice non sarebbe mai sorto un valido contratto, perché dagli atti non risulterebbe che l'attrice le avrebbe validamente proposto di assumere il debito, poiché l'e-mail del 20 maggio 2015 era indirizzata ai venditori e nemmeno conteneva una proposta nei suoi confronti. Neanche la risposta 21 maggio 2015 del rappresentante dei venditori includeva una proposta di assunzione del debito. Afferma poi che neppure il fatto che ella non abbia sollevato contestazioni al messaggio del 20 maggio 2015, ricevuto in copia e riportante un'informazione sbagliata, poteva assurgere a consenso. Sostiene inoltre che, inviando il 10 novembre 2015 una nuova fattura alla società acquirente, la mediatrice avrebbe annullato la fattura emessa a suo nome e che le precedenti due fatture sarebbero in ogni caso state inefficaci, essendo state emesse prima della stipula del rogito.

**8.3.** Nella fattispecie non occorre pronunciarsi sulle censure attinenti al diritto processuale, poiché il ricorso va disatteso nel merito. Infatti, incentrando la sua argomentazione sull'assenza di una valida proposta da parte della mediatrice o dei venditori, la ricorrente pare non avvedersi che gli e-mail citati



dalla Corte cantonale costituivano la prova che era la ricorrente medesima ad aver proposto all'opponente di addossarsi la provvigione e omette di formulare una censura, che soddisfa i requisiti di motivazione di cui al consid. 2, contro l'apprezzamento delle prove contenuto nella sentenza impugnata. Non basta infatti a tal proposito semplicemente dichiarare che "dalle circostanze non si può evincere alcuna chiara volontà di obbligarsi personalmente verso il mediatore, liberando i venditori". Nemmeno la digressione sulle fatture è di soccorso alla ricorrente, poiché la Corte cantonale non si è espressa sulla loro validità, ma ha unicamente dedotto che, inviandone una all'appellante, la mediatrice ha accettato la proposta assunzione di debito.

**9.**

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela, nella ridotta misura in cui è ammissibile, infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

**Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:**

**1.**

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

**2.**

Le spese giudiziarie di fr. 5'500.-- sono poste a carico della ricorrente.

**3.**

La ricorrente verserà all'opponente la somma di fr. 6'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

**4.**

Comunicazione ai partecipanti al procedimento e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 22 novembre 2022

In nome della I Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Hohl

Il Cancelliere: Piatti