

BGer 4A_245/2025 vom 29. Oktober 2025

Bundesgericht, 2025-10-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_245_2025

FR: TF 4A_245/2025 du 29 octobre 2025

IT: TF 4A_245/2025 del 29 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1

Il ricorso in materia civile è presentato tempestivamente dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 100 cpv. 1 e 76 cpv. 1 lett. a LTF) ed è volto contro una decisione finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile con valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF). Sotto questo profilo il rimedio è ricevibile.

E. 2.1

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). Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Un ricorso non sufficientemente motivato è inammissibile (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata e spiegare in cosa consista la violazione del diritto. Egli non può limitarsi a ribadire le posizioni giuridiche assunte durante la procedura cantonale, ma deve criticare i considerandi del giudizio attaccato che ritiene lesivi del diritto (sentenza 4A_273/2012 del 30 ottobre 2012 consid. 2.1, non pubblicato in DTF 138 III 620).

E. 2.2

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1, con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 149 II 337 consid. 2.3; 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2). 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 (DTF 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 149 II 337 consid. 2.3; 140 III 16 consid. 1.3.1, con rinvii). 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 relative a una fattispecie, che si scosta da quella accertata, non possono essere considerate (DTF 149 II 337 consid. 2.3; 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

E. 2.3

Se le parti criticano la valutazione delle prove operata dal tribunale inferiore, il Tribunale federale interviene in tale ambito solo se essa è arbitraria. Secondo la giurisprudenza, l'arbitrio non è dato, se anche un'altra soluzione sia da considerare o sia addirittura preferibile, ma solo se la decisione impugnata è palesemente insostenibile, contraddice chiaramente la situazione reale, viola palesemente una norma o un principio giuridico indiscusso, o contraddice in modo scioccante il comune senso di giustizia (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2, con rinvii; 140 III 16 consid. 2.1, con rinvii). La valutazione delle prove non è quindi già arbitraria se non corrisponde alla rappresentazione del ricorrente, ma solo se è palesemente insostenibile (DTF 141 III 564 consid. 4.1; 135 III 356 consid. 4.2.1). Ciò si verifica se il giudice ha evidentemente frainteso il significato e la portata delle prove, se ha trascurato, senza alcuna ragione di fatto, prove importanti ed essenziali per la decisione o se ha tratto conclusioni insostenibili sulla base dei fatti accertati (DTF 150 IV 360 consid. 3.2.1; 148 I 127 consid. 4.3 pag. 135; 140 III 264 consid. 2.3). Il ricorrente deve spiegare in modo chiaro e dettagliato nel gravame perché la valutazione delle prove è arbitraria (DTF 134 II 244 consid. 2.2; sentenza 4A_396/2021 del 2 febbraio 2022 consid. 2.3). In particolare, non è sufficiente citare singoli elementi di prova che devono essere ponderati diversamente rispetto alla decisione impugnata e sottoporre la propria opinione al Tribunale federale in modo appellatorio, come se potesse riesaminare i fatti liberamente (DTF 140 III 264 consid. 2.3; 116 Ia 85 consid. 2b; sentenza 4A_396/2021 citata consid. 2.3).

E. 3.1

Il ricorrente contesta la valutazione di talune prove documentali operata dalla Corte cantonale, rimproverandole di aver apprezzato in modo arbitrario i fatti di causa per non essersi confrontata con il " petitum formale " da lui sempre ribadito nella procedura amministrativa. Egli riassume le sue lettere del 21 febbraio e del 3 giugno 2019 all'opponente e dell'11 marzo 2019 alla Sezione dell'agricoltura (doc. L, Q e R) e una dichiarazione inviata il 3 giugno 2019 dall'opponente al ricorrente (doc. FF), e accenna agli atti della procedura amministrativa e alle valutazioni del perito H._____. A suo dire le parti avrebbero concordato quali condizioni essenziali del contratto il suo diritto di rimanere in azienda anche dopo il trapasso di proprietà e quello di risiedere nella casa colonica e di lavorare quale operaio agricolo alle dipendenze dell'opponente, non inseriti però nel rogito; quest'ultimo, nella procedura amministrativa, avrebbe reputato - a torto - quei fatti delle mere fantasie. Inoltre, non si saprebbe quando la figlia dell'opponente avrebbe deciso di dedicarsi all'agricoltura; e proprio il desiderio di quest'ultima di gestire l'azienda agricola avrebbe portato l'opponente a violare le condizioni pattuite, compresa la concessione al ricorrente di restare in azienda dopo il trapasso immobiliare. In concreto, infine, andrebbero considerate le decisioni di rigetto dei suoi ricorsi per mancanza di legittimazione attiva e non quella del 1° dicembre 2020, addotta - a torto - dal Pretore per rifiutare l'applicazione dell'art. 70 della Legge federale sul diritto fondiario rurale (RS 211.412.11; LDFR).

E. 3.2

A parere della Corte cantonale le parti non avevano intenzione di regolare la permanenza dell'attore presso l'azienda dopo la sua cessione con il contratto di costituzione del diritto di compera: in base alle risultanze istruttorie, infatti, esse intendevano regolare ciò in seguito con due contratti onerosi, uno di affitto (possibile solo dopo il trapasso di proprietà e previa autorizzazione della Commissione dei fitti agricoli) e uno di lavoro a tempo parziale, entrambi indipendenti dalla definizione del prezzo di compravendita. La Corte di appello si è basata (a) sullo scritto del 24 settembre 2019 della Sezione dell'agricoltura, con cui essa ha indicato al venditore date e contenuto degli scambi di informazioni avuti per la sua pratica e ha alluso alla possibile permanenza nella casa, " versando un affitto al nuovo proprietario ", che l'attore aveva evocato in una telefonata del 4 aprile 2018, (b) su una mail di D._____ del 5 aprile 2018, con cui egli ha spiegato le condizioni per iscrivere un diritto di abitazione a favore del venditore sui fondi che intendeva cedere, e (c) sulla conferma del 25 giugno 2020 dell'attore del suo interesse a locare l'abitazione sul fondo rrr RFD di X._____ a fr. 1'500.-- mensili e della sua intenzione di firmare un contratto di lavoro agricolo a tempo parziale. Fatti, questi, confermati dai testi D._____ (verbale del 12 ottobre 2023, pag. 2-3 ll. 25-71 e 83-89), E._____ (verbale dell'11 luglio 2023, pag. 3 ll. 65-67) e G._____ (verbale del 12 ottobre 2023, pag. 7 ll. 122-128).

Da tali accertamenti, non sconfessati dal ricorrente, risulta che il diritto di rimanere in azienda anche dopo il trapasso di proprietà, e quello di risiedere nella casa colonica e di lavorare quale operaio agricolo alle dipendenze dell'opponente non erano condizioni essenziali dell'atto di costituzione di diritto di compera e che le parti intendevano regolarli in modo separato e oneroso. Il rimedio, pertanto, è al riguardo da respingere. In simili condizioni, non soccorre attardarsi sul proposito della figlia dell'opponente di dedicarsi all'agricoltura, né sulle decisioni rese nella procedura amministrativa, visto che le obiezioni mosse dall'insorgente in virtù dell' art. 70 LDFR (nullità del contratto a causa dell'assenza nello stesso di prestazioni promesse dal beneficiario) non sono pertinenti: infatti, la volontà delle parti - accertata in modo non arbitrario dai giudici di appello - era quella di regolare con accordi separati e onerosi sia l'uso dell'abitazione sul fondo rrr RFD di X._____ da parte del concedente sia il suo impiego presso l'azienda agricola del beneficiario dopo il trapasso immobiliare.

E. 3.3

Il ricorrente adduce di aver criticato con l'appello la scarsa moralità del teste E._____ e la sua incompetenza in ambito agricolo; costui avrebbe avuto solo il ruolo di intermediario e non di suo consulente e avrebbe dovuto menzionare nella bozza del contratto (doc. 3) il suo diritto di restare in azienda dopo la vendita. Non considerando quelle censure già formulate con l'appello, i giudici cantonali avrebbero apprezzato i fatti e valutato le prove in modo arbitrario.

La censura non regge. Intanto, il ricorrente stesso afferma di non aver mai contestato l'attendibilità di quel teste. Inoltre, non basta asserire genericamente la scarsa moralità e l'incompetenza in ambito agricolo d'un testimone per sminuirne l'attendibilità, a maggior ragione ove l'insorgente ha evocato talune sue dichiarazioni a supporto delle proprie tesi. Occorre piuttosto motivare la critica appuntando i passaggi del giudizio impugnato che a torto considerano le dichiarazioni del teste e spiegare perché esse non siano rilevanti. Al riguardo il rimedio è silente, di modo che la critica appare finanche inammissibile in quanto carente di motivazione.

E. 3.4

In merito alla determinazione del prezzo del diritto di compera, il ricorrente fa valere di aver chiesto al Pretore di far allestire una perizia per stabilire se il prezzo realmente incassato superava quello massimo non esorbitante; eventualità, questa, a suo avviso assai probabile. La Corte cantonale, che non ha assunto quella prova, avrebbe così violato l' art. 152 CPC .

In proposito, la Corte cantonale ha rilevato che una stima del valore dei fondi e del prezzo non esorbitante sulla base del contratto di cui al doc. D era già stata fatta dalla Sezione dell'agricoltura; che, come riferito da D._____, la perizia C._____ del 2016 (che non considerava le due quote di comproprietà dei fondi yyy e zzz) era stata aggiornata il 26 novembre 2020; che l'autorizzazione rilasciata da quell'autorità si basava su quell'aggiornamento e considerava le due quote di comproprietà; e che l'appellante s'era limitato a eccepire genericamente il valore esiguo della loro stima, senza sostanziare l'esistenza di un'erronea valutazione. L'insorgente non critica in modo puntuale la sentenza impugnata e pare dimenticare che il diritto alla prova non esclude che il giudice rifiuti l'assunzione di ulteriori prove perché non le ritiene idonee a dimostrare i fatti allegati o perché reputa che un'ulteriore istruttoria non modificherebbe il suo convincimento fondato sulle prove già assunte (DTF 146 III 73 consid. 5.2.2, con rinvii). Per tacere che, per la Corte cantonale, il controllo del rispetto della LDFR spettava all'autorità amministrativa, la quale si era già espressa al riguardo in modo definitivo. La doglianza è così votata all'insuccesso.

E. 4

Il ricorrente critica l'accertamento dei fatti svolto dai giudici ticinesi.

E. 4.1

In concreto la libera narrativa dei fatti inserita nella prima parte del rimedio è inammissibile, non confrontandosi l'insorgente in modo critico con i fatti accertati dai giudici cantonali.

E. 4.2

Costui fa poi valere che la Corte di appello non avrebbe considerato l'avvenuta stipula di condizioni essenziali e la mancata menzione nell'atto pubblico del diritto di rimanere in azienda dopo la vendita, a suo avviso comprovati dalle dichiarazioni dei testi D._____ e E._____ e dell'opponente. Al riguardo, la Corte di appello avrebbe travisato la reale, concorde volontà delle parti.

Ora, come appena evidenziato, l'istanza precedente ha stabilito che il diritto di rimanere in azienda anche dopo il trapasso di proprietà, di risiedere nella casa colonica e di lavorare quale operaio agricolo alle dipendenze dell'opponente non erano delle condizioni essenziali del contratto di costituzione del diritto di compera e che le parti intendessero regolare quegli aspetti separatamente e in modo oneroso. Per sconfessare tali accertamenti non basta asserire che il teste D._____ avrebbe dichiarato che il ricorrente aveva chiesto come condizione la possibilità di continuare ad abitare nella casa e di svolgere dei lavori; né che il teste E._____ avrebbe riferito che il ricorrente era tutto contento visto che "gli abitanti di X._____ nemmeno si accorgevano che avesse venduto", che a questi interessava "poter rimanere a fare l'operaio" e che si sarebbe "sempre parlato di un affitto che A._____ avrebbe pagato per rimanere". Simili affermazioni e quella dell'opponente,

secondo cui egli aveva permesso al concedente di continuare ad abitare la casa colonica e a gestire l'azienda quale suo operaio agricolo, non sono tali da sovvertire le conclusioni dei giudici cantonali. I quali, in ultima analisi, si sono riferiti pure alle dichiarazioni dei testi D. _____ e E. _____, ai doc. U e V e alla testimonianza del notaio; tutte prove, queste, con cui il ricorrente non si confronta. Il rimedio è dunque vano.

E. 4.3

Il ricorrente richiama la sua deposizione per provare che il notaio gli avrebbe riferito che "non era necessario inserire nel rogito le clausole sulle quali ci eravamo accordati, io fidandomi di loro e in particolare di B. _____ ho accettato che le stesse venissero omesse a rogito". Tale circostanza, prosegue, non sarebbe mai stata contestata. La tesi, tuttavia, si scontra con l'accertamento dalla Corte cantonale (di cui l'insorgente non evidenzia alcun arbitrio), secondo cui il convenuto aveva allegato nella risposta che non vi erano clausole essenziali che le parti avevano omesso di integrare nell'atto pubblico.

E. 4.4

Il ricorrente rimanda ai suoi scritti del 17 gennaio 2019 e del 21 febbraio 2019, con cui aveva espresso il suo malcontento, e fa notare che a quell'epoca il rogito non aveva ancora espletato effetti giuridici, visto che il beneficiario aveva esercitato il diritto di compera solo l'8 aprile 2021. Il suo cambiamento di opinione, ammesso durante il suo interrogatorio del 28 settembre 2022, non sarebbe attendibile in quanto frutto di una sua confusione causata dalla depressione, come attestato dai certificati medici del dott. J. _____ del 23 marzo 2021 e del 22 ottobre 2022.

Ora, laddove evoca i suoi scritti del 2019, l'insorgente si propone di completare la fattispecie accertata dai giudici cantonali senza 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 (cfr. sopra, consid. 2.2), talché il rimedio è inammissibile. Riguardo al suo stato di salute, la censura non convince. La Corte cantonale ha dato atto al ricorrente della sua indisposizione per la controversia insorta e per i contrasti che ne sono derivati, soggiungendo però che il malessere e il contenuto della relazione medica del dott. J. _____ non potevano influire sull'esito del giudizio. Con tale argomentazione, l'interessato non si confronta, né egli spiega quali considerazioni del medico in parola sarebbero state travisate o neglette dalla Corte cantonale, di modo che il gravame è da respingere.

E. 4.5

Il ricorrente rievoca quanto accaduto ad X. _____ il 24 aprile 2018, quando le parti avrebbero discusso sia del contenuto della bozza del rogito (doc. 3), sia d'altro, come in sostanza confermato dall'opponente e dal notaio.

E. 4.5.1

Con l'allusione all'incontro di X. _____ e con il richiamo di varie dichiarazioni del notaio e dell'opponente, l'insorgente si prefigge, una volta ancora, di completare la fattispecie accertata dai giudici ticinesi in modo inammissibile (cfr. sopra, consid. 2.2). Al di là di ciò, la Corte cantonale ha accertato che la definizione delle modalità di cessione dell'azienda agricola (inclusi scelta fra vendita e affitto, selezione degli accordi da siglare e loro contenuto) aveva richiesto svariati mesi (da febbraio a ottobre 2018) e coinvolto un collaboratore della Sezione dell'agricoltura e E. _____, che curava gli interessi del

ricorrente; che le parti avevano valutato come attuare i loro propositi (compresa la volontà del ricorrente di poter abitare nella casa colonica e lavorare quale salariato per il nuovo proprietario, ma senza fissare vincoli eccessivi) e firmato una bozza con gli elementi essenziali da inserire nel contratto di costituzione di diritto di compera, fra cui non v'erano le prestazioni aggiuntive rivendicate dall'attore; e che il notaio, basandosi su quella bozza, aveva elaborato un progetto di rogito, poi sottoposto alle parti per verifica, che esse non avevano chiesto di modificare. La critica del ricorrente non è atta a sovvertire tali accertamenti. Non basta, in particolare, addurre che nello scritto del 3 giugno 2019 l'opponente avrebbe dichiarato di aver mantenuto "non solo quanto indicato nell'atto notarile ma anche quanto concordato tra di noi", specie se costui aveva aggiunto che il ricorrente avrebbe potuto restare nell'abitazione a una pigione moderata e lavorare come collaboratore. Si tratta di prestazioni onerose che potevano essere regolate separatamente, come è accaduto. Da ultimo, neanche il notaio ha confermato che le parti avevano pattuito come condizione essenziale della costituzione del diritto di compera la possibilità del concedente di restare nell'azienda anche dopo la vendita.

E. 4.5.2

Il ricorrente adduce che il rogito non prevedeva il suo diritto di incassare i pagamenti diretti, i quali sarebbero stati compromessi da un esercizio anticipato del diritto di compera; in concreto ciò non sarebbe accaduto solo grazie alla sospensione dei trapassi immobiliari da lui chiesta e ottenuta. Egli, tuttavia, non confuta l'argomentazione della Corte cantonale secondo cui il diritto di percepire i pagamenti diretti era legato alla persona del gestore dell'azienda e non a quella del proprietario dei fondi (art. 70 seg. della legge federale sull'agricoltura; L'Agr). La censura non ha pertanto pregio.

E. 4.5.3

Il ricorrente afferma che il notaio avrebbe saputo che per lui sarebbe stato importante rimanere in azienda dopo il trapasso immobiliare: quel professionista non poteva sostenere di essere stato all'oscuro delle condizioni omesse nel rogito, né sarebbe credibile laddove avrebbe addotto l'assenza di clausole particolari nella bozza dello stesso (doc. 3); per l'insorgente, poi, il notaio non avrebbe sottoposto alle parti tale bozza per avere una conferma dell'esattezza del suo contenuto, né al momento della rogazione avrebbe fatto puntuali verifiche in tal senso. La sua permanenza, infine, sarebbe stata per l'opponente una condizione essenziale (nel suo principio) e irrinunciabile per entrambe le parti, di modo che essa avrebbe dovuto essere inserita nel rogito.

Così argomentando, però, l'insorgente si limita a opporre in modo appellatorio la sua versione dei fatti a quella accertata della Corte cantonale, secondo cui le parti intendevano regolare la permanenza nella casa colonica e l'impiego del ricorrente a tempo parziale con accordi separati, onerosi e indipendenti dal diritto di compera e dalla definizione del suo prezzo. Il ricorso, pertanto, è infruttuoso.

E. 5

Il ricorrente invoca la mancata applicazione dell' art. 160 CPC , avendo l'opponente violato il suo obbligo di collaborazione, poiché egli, mentendo, avrebbe sempre negato la stipulazione di condizioni accessorie essenziali. La critica, però, si fonda su fatti diversi da quelli accertati dalla Corte cantonale, che resistono alla critica (cfr. sopra, consid. 3-4). Invano, pertanto, l'insorgente rimprovera all'opponente di aver agito in modo contrario alla buona fede processuale.

E. 6.1

Il ricorrente critica il comportamento del notaio, a suo avviso ripetutamente lesivo della Legge ticinese sul notariato del 26 novembre 2013 (R.L. 952.100), e si duole di aver chiesto, invano, alla Commissione di disciplina notarile l'edizione dell'incarto relativo alla sua segnalazione contro quest'ultimo.

E. 6.2

La Corte cantonale ha rimproverato all'interessato di non aver spiegato se e quando egli avrebbe informato il Pretore della sua segnalazione del 18 gennaio 2024 (che egli non ha esibito davanti al Tribunale di appello), e se egli gli avrebbe chiesto di considerare la relativa procedura disciplinare ai fini della sua decisione. La rilevanza disciplinare dell'agire del notaio, ha aggiunto, non era oggetto della procedura civile, ove il Pretore, prima, e la Corte di appello, poi, erano stati chiamati a valutare la validità dell'atto pubblico dal profilo del diritto privato, cioè a statuire su una questione esulante dalla competenza della Commissione di disciplina notarile. Infine, l'attore aveva potuto presentare nella causa civile tutti i suoi argomenti e mezzi di prova atti a dimostrarli e su quegli elementi la Camera ha per finire fondato il suo verdetto.

E. 6.3.1

Il ricorrente fa valere che il notaio non avrebbe adeguatamente informato le parti, in particolare sul contenuto insufficiente della bozza del rogito (doc. 3) per concretizzare il loro scopo di garantire la permanenza del venditore nell'azienda anche dopo l'esercizio del diritto di compera. Il diritto di continuare a gestire l'azienda non avrebbe permesso al concedente di restare nella casa colonica, né gli avrebbe garantito la ricezione dei pagamenti diretti, se il diritto di compera fosse stato nel frattempo esercitato. Il notaio avrebbe violato il dovere di diligenza e d'imparzialità e non avrebbe accertato la concordanza tra il contenuto del rogito e la reale e reciproca volontà delle parti (art. 5, 6 e 12 della legge sul notariato). Egli avrebbe dovuto inserire nell'atto di costituzione di diritto di compera un diritto di servitù personale d'uso a favore del venditore, da iscrivere a registro fondiario, e prevedere l'impegno dell'opponente di stipulare un contratto di affitto agricolo da sottoporre per approvazione alla competente autorità amministrativa. Il notaio non avrebbe chiesto alle parti se avevano compreso il contenuto del contratto e se lo stesso corrispondeva alla loro reale e concorde volontà; per tale motivo egli non avrebbe rispettato i requisiti minimi imposti dal diritto federale al processo di rogazione, violando l' art. 9 CC , e il rogito difetterebbe dell'indispensabile elemento di autenticità.

E. 6.3.1.1

Orbene, laddove l'insorgente allude a una violazione della legge sul notariato, la censura è inammissibile, poiché egli non contesta il giudizio impugnato, secondo cui per simili contestazioni è competente la Commissione di disciplina notarile e non il Tribunale di appello. Altrimenti, come detto, per i giudici cantonali le parti intendevano regolare la permanenza nella casa colonica e l'impiego del ricorrente a tempo parziale mediante accordi separati, onerosi e indipendenti dal diritto di compera e dalla definizione del suo prezzo. La volontà delle parti accertata da giudici cantonali è dunque diversa da quella ripetutamente affermata dal ricorrente.

E. 6.3.1.2

Nella fattispecie, poi, la critica di non aver rispettato i requisiti minimi imposti dal diritto federale al processo di rogazione, poiché il notaio non avrebbe chiesto alle parti se avevano capito il contenuto del rogito e se esso corrispondeva alla loro reale, concorde volontà, non è atta a invalidare il noto contratto di costituzione di diritto di compera. Il notaio ("Urkundsperson"), è vero, deve informare le parti che partecipano alla pubblicazione di un atto pubblico nella misura necessaria. L'informazione ("Belehrung") comprende ragguagli sulla procedura dell'atto pubblico, sull'atto in sé, sulle sue conseguenze giuridiche e su eventuali particolarità o deroghe (MICHEL MOOSER, *Droit notarial*, 3aed. 2025, n. 360 segg; CHRISTIAN BRÜCKNER, *Schweizerisches Beurkundungsrecht*, 1993, n. 1725). Un'informazione insufficiente o errata, nondimeno, non impedisce la formazione dell'atto pubblico (sentenza 4C.367/1993 del 31 maggio 1994 consid. 3a; MICHEL MOOSER, op. cit., n. 359; WOLF/PFAMATTER, in *Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern*, 2009, n. 40 ad art. 35 Notariatsgesetz; BRÜCKNER, op. cit., n. 1774, 1778; LEONHARD MÜLLER, *Die Haftung der Urkundsperson*, pag. 172). Anche al riguardo, pertanto, il rimedio è infruttuoso.

E. 6.3.2

Per il ricorrente il notaio non avrebbe potuto iscrivere il trapasso di proprietà a registro fondiario, sapendo "che il suo rogito era stato disdetto" e poiché avrebbe disatteso gli art. 350 e 351 CPC. Il notaio avrebbe indebitamente sottratto al ricorrente la sua proprietà immobiliare e trattenuto il saldo del prezzo di compravendita. La Corte cantonale non avrebbe esaminato le sue censure già formulate con l'appello, incorrendo così nell'arbitrio, violando il suo diritto di essere sentito e l' art. 57 CPC ; una violazione, quest'ultima, da lui sollevata con le sue conclusioni e da esaminare d'ufficio.

E. 6.3.2.1

Secondo la Corte di appello la critica fondata sugli art. 347 seg. CPC non era stata adottata davanti al Pretore e l'opponente aveva esercitato i diritti scaturenti dal rogito, rivolgendosi alle autorità competenti, senza che fosse necessario l'avvio di un'esecuzione secondo il CPC. L'attore aveva comunque fatto valere tutte le sue ragioni davanti al giudice civile, che le aveva vagliate e aveva concluso che non erano provate.

E. 6.3.2.2

Nella fattispecie il ricorrente censura solo le considerazioni della sentenza impugnata relative alla necessità, o no, di far capo alla procedura esecutiva, facendo astrazione di quelle di ordine formale fondate sull'assenza di una analoga domanda presentata davanti al Pretore. Invano, infatti, si cercherebbe nel ricorso una qualsiasi critica diretta contro tale motivazione della sentenza impugnata. Ora, quando, come in concreto, una sentenza si fonda su più motivazioni alternative e indipendenti il ricorrente deve confrontarsi, pena l'inammissibilità, con tutti i motivi esposti dall'autorità di appello, poiché il ricorso può unicamente essere accolto se risultano fondate le critiche volte contro tutte le motivazioni (DTF 142 III 364 consid. 2.4; 138 III 728 consid. 3.4). Infatti, se una sola di esse reggesse, le contestazioni dell'altra si ridurrebbero a semplici inammissibili critiche dei motivi della decisione dell'autorità inferiore. Al riguardo, pertanto, il gravame risulta inammissibile. Non è neppure ricevibile la doglianza del ricorrente relativa alla trattenuta del saldo del prezzo di compravendita, formando essa, per sua stessa ammissione, oggetto di altre procedure.

E. 6.3.3

Il ricorrente assevera di non aver potuto esaminare gli atti e il contenuto della decisione del 23 luglio 2024 della Commissione di disciplina notarile e che la sua richiesta di edizione dell'incarto da tale Commissione sarebbe stata respinta. L'interessato, tuttavia, sorvola sul rimprovero a lui mosso dai giudici ticinesi di non avere esibito la sua segnalazione davanti al Pretore, né davanti alla Corte cantonale. Egli non contesta nemmeno di aver potuto esporre le sue rimostranze davanti alla giustizia civile. Finanche carente di motivazione, il rimedio è infruttuoso.

E. 7

Il ricorrente afferma che l'opponente avrebbe richiesto e ottenuto in modo indebito il trapasso dei fondi al registro fondiario e che invano egli avrebbe contestato ciò davanti alle istanze cantonali. La mancata indicazione a rogito della condizione essenziale per il ricorrente di rimanere in azienda anche dopo il trapasso di proprietà (occupando la casa colonica e lavorando alle dipendenze dell'opponente) costituirebbe il nocciolo della controversia, a seguito della quale egli sarebbe caduto in depressione già nel 2022 e sarebbe stato privato delle sue proprietà e del prezzo di compravendita. Il diritto di compera, aggiunge, sarebbe un contratto di compravendita sospeso fino alla dichiarazione del suo esercizio. La Corte cantonale, in violazione degli art. 216 seg. CO, non avrebbe considerato i fatti successivi alla sua stipulazione e antecedenti alla dichiarazione di esercizio dell'opponente. Il diritto di compera sarebbe stato esercitato prima della sua scadenza, l'8 aprile 2021, perché, come riferito dal notaio, sarebbero iniziati tutti i casini. Sarebbe però inammissibile che un notaio consideri "casini" una dichiarazione di annullamento del contratto secondo l' art. 31 CO e l'invio di un'istanza di conciliazione o di una petizione, con cui egli mirava a far rispettare le condizioni accessorie negate dall'opponente.

Così argomentando, tuttavia, il ricorrente non critica i fatti accertati dalla Corte cantonale, né l'applicazione del diritto, ma si limita a formulare delle recriminazioni slegate dalle considerazioni dei giudici ticinesi e che, come tali, sono inammissibili. Già si è detto, poi, che nel rogito non mancavano delle condizioni essenziali, che le parti avevano se mai inteso regolare con accordi separati e onerosi (cfr. sopra, consid. 3-4). L'esercizio del diritto di compera dell'8 aprile 2021, infine, non ha impedito al venditore di gestire l'azienda agricola fino alla fine del 2021, come previsto dal contratto del 24 ottobre 2018, sicché la censura non ha portata pratica.

E. 8

Il ricorrente rimprovera alla Corte di appello di aver violato l' art. 18 CO , fa valere un errore essenziale (art. 24 cpv. 1 n. 4 CO) e un dolo commesso dall'opponente.

E. 8.1

La Corte cantonale ha concluso che l'attore aveva sottoscritto l'atto pubblico dopo lunghe riflessioni e in piena consapevolezza di ciò che conteneva e non conteneva, oltretutto senza lasciare intendere che l'inclusione di determinate ulteriori clausole (peraltro all'epoca non ancora concretizzate nel dettaglio e/o con aspetti da esaminare) fosse per lui una condizione imprescindibile per la sua stipulazione e/o per la definizione delle prestazioni a lui spettanti e senza sollecitare relativi approfondimenti o chiarimenti da parte di E._____, del convenuto e del notaio. Nessun elemento istruttorio menzionato nel gravame conteneva concreti indizi di una volontà ingannevole del convenuto o del notaio, limitandosi l'appellante a ribadire una propria opinione soggettiva. Costui non aveva così provato l'esistenza di un suo errore o di un dolo, tale da giustificare l'annullamento del contratto.

E. 8.2.1

L'insorgente afferma che le clausole accessorie concordate, ma non figuranti a rogito, sarebbero state un elemento essenziale del contratto e da inserire nello stesso, e che litigiose sarebbero l'interpretazione del contratto e l'effettiva volontà dei contraenti. Egli ribadisce che la possibilità di rimanere in azienda anche dopo la vendita dei fondi sarebbe stato un elemento essenziale del contratto, come emerge dalla dichiarazione a lui inviata il 3 giugno 2019 dall'opponente (doc. FF), dal suo interrogatorio e dalle testimonianze dei testi E._____ e D._____. Nulla avrebbe impedito all'opponente e al notaio di modificare il rogito prima dell'esercizio del diritto di compera dell'8 aprile 2021. L'opponente e il notaio avrebbero mentito, affermando che la predetta condizione essenziale non sarebbe mai stata pattuita e che non sarebbe stata necessaria. In realtà l'opponente non voleva onorare quella condizione e il suo atteggiamento sarebbe arbitrario. I giudici avrebbero ignorato completamente il tenore e il senso delle univoche, chiare deposizioni testimoniali agli atti e fondato il giudizio solo su indizi che vanno in senso contrario.

E. 8.2.2

Il ricorrente asserisce quindi di essere stato in errore e che lui e l'opponente avevano esplicitamente pattuito delle condizioni accessorie senza le quali il primo non avrebbe ceduto al secondo i suoi fondi agricoli. Per lui era essenziale poter continuare a risiedere nella casa colonica e occuparsi del bestiame anche dopo il trapasso di proprietà, un elemento soggettivo irrinunciabile. L'opponente, poi, non si sarebbe "imbarcato in quest'avventura se A._____ non fosse rimasto". Inoltre, costui e il notaio gli avrebbero detto che non era necessario inserire nel rogito le clausole sulle quali si sarebbero accordati. A torto, l'autorità cantonale gli avrebbe rimproverato di non aver fatto verificare ulteriormente la questione da terzi, nonostante la tranquillizzante affermazione del notaio, in virtù della quale egli non avrebbe dovuto raccogliere altri pareri. Il ricorrente, infine, non avrebbe calpestato il principio della lealtà commerciale e in concreto il requisito della riconoscibilità soggettiva dell'errore sarebbe adempiuto, essendo tale fatto comprovato dalle testimonianze dei testi D._____ e E._____ e dal suo interrogatorio. In concreto, sarebbe pure da ammettere il presupposto dell'oggettività dell'errore essenziale, cioè il carattere irrinunciabile delle condizioni, perché ogni altro potenziale interessato all'acquisto avrebbe rinunciato all'operazione a causa della sua permanenza in azienda.

E. 8.2.3

Per il ricorrente, infine, la controparte avrebbe commesso un dolo. Egli avrebbe provato l'avvenuta stipula delle clausole essenziali pattuite con l'opponente, l'intenzione di costui di ingannarlo (ha negato il raggiungimento dell'accordo, ma sapeva perfettamente di aver concesso al ricorrente il diritto di restare in azienda anche dopo il trapasso di proprietà dei fondi), l'inganno considerevole (senza le clausole accessorie il ricorrente non avrebbe ceduto la sua azienda) e la malafede dell'opponente.

E. 8.3

Le critiche ricorsuali non reggono. Nell'atto di costituzione di diritto di compera, infatti, non mancavano delle condizioni essenziali, specie il diritto del ricorrente di restare nella casa colonica e di lavorare a tempo parziale dopo il trapasso di proprietà dei fondi agricoli. Le parti avevano voluto disciplinare tali aspetti con accordi separati e onerosi, indipendenti dal predetto atto e dalla definizione del suo prezzo (cfr. sopra, consid. 3-4). Laddove l'interessato fa valere che le clausole accessorie sarebbero state pattuite siccome elementi

essenziali dell'atto di costituzione di diritto di compera, che tale accordo poteva essere modificato prima dell'esercizio del diritto di compera, che l'opponente e il notaio avrebbero mentito riguardo a un'intesa sulle predette condizioni essenziali, che l'opponente non voleva onorare, che costui e il notaio gli avrebbero detto che non era necessario inserire nel rogito le clausole sulle quali si sarebbero accordati, e che l'opponente avrebbe voluto ingannarlo, egli adduce fatti non accertati dalla Corte cantonale. In condizioni del genere non è ravvisabile alcun errore, né un dolo, di modo che il gravame è infondato.

E. 9

Il ricorrente rimprovera alla Corte di appello di non aver applicato l' art. 70 LDFR e critica l'operato della Sezione dell'agricoltura.

E. 9.1

La Corte cantonale ha ritenuto che la competenza per valutare se il contratto, così come pattuito e formulato, rispettasse le disposizioni della LDFR, e per rilasciare la relativa autorizzazione, spettava all'autorità amministrativa, che si era già espressa sul tema con una decisione passata in giudicato, vincolante per il giudice civile (a meno di un motivo di nullità assoluta). Quest'ultimo non può esaminarne la validità, né rimettere in discussione l'autorizzazione, né sostituire il proprio apprezzamento a quello dell'autorità preposta (DTF 138 III 49 consid. 4.4.3; 136 III 130 consid. 3.2). La nullità giusta l' art. 70 LDFR non tocca un atto per il quale è stata rilasciata un'autorizzazione, che ne conferma piuttosto la validità e che può essere revocata solo alle condizioni previste dall' art. 71 LDFR , cioè se la competente autorità accerta che l'acquirente l'ha conseguita fornendo informazioni false (DTF 149 II 433 consid. 4.5). In concreto una simile revoca non era mai avvenuta, malgrado la Sezione dell'agricoltura conoscesse le doglianze del venditore. La Corte cantonale, pertanto, poteva se mai esaminare, dal profilo del diritto civile, le tesi dell'appellante relative alla mancata inclusione nell'atto pubblico di determinate prestazioni e a un possibile vizio contrattuale.

E. 9.2

Il ricorrente asserisce di aver chiesto la revoca dell'autorizzazione e la cancellazione dell'iscrizione del trapasso di proprietà, e che nessuna autorità avrebbe vagliato le sue critiche. Le decisioni amministrative non sarebbero passate in giudicato, in assenza d'una decisione sulle sue censure. Egli sarebbe così legittimato a far valere in sede civile la nullità del diritto di compera (DTF 149 II 433 consid. 4.5). La nullità, poi, riguarderebbe il negozio giuridico in sé, non la decisione amministrativa sulla quale esso si fonda, e quello dell' art. 70 LDFR sarebbe un motivo di nullità assoluta, rilevabile d'ufficio in ogni tempo. L'opponente e il notaio avrebbero violato le norme imperative della LDFR, segnatamente il divieto di stipulare un prezzo esorbitante: eventuali prestazioni accessorie pattuite dalle parti (come ad esempio l'uso di fondi agricoli per un tempo determinato), i pagamenti diretti di fr. 180'000.-- e la gestione dell'azienda per oltre tre anni andavano contemplati nel calcolo del prezzo e inseriti nell'atto di costituzione del diritto di compera, affinché la competente autorità amministrativa ne considerasse il valore. In concreto l'insorgente avrebbe incassato almeno fr. 1'538'121.-- (prezzo di vendita fr. 1'358'121.--; pagamenti diretti fr. 180'000.--), senza dimenticare il valore della prestazione accessoria dell'aiuto gratuito nella raccolta del foraggio.

E. 9.2.1

Ora, riguardo a quest'ultima prestazione, la Corte cantonale, senza essere stata smentita dall'insorgente, ha accertato che l'appello non conteneva particolari riflessioni, neanche sulle conseguenze della sua mancata inclusione nel rogito. In difetto dell'esaurimento delle vie ricorsuali, la censura è irricevibile (art. 75 cpv. 1 LTF ; DTF 143 III 290 consid. 1.1).

E. 9.2.2

Quanto alle altre doglianze, il ricorrente non si confronta con la motivazione della Corte di appello secondo cui in concreto sarebbe stata possibile una revoca dell'autorizzazione, che non è mai intervenuta, malgrado l'autorità competente sapesse delle contestazioni del venditore. Perché tale argomentazione sia erronea, il ricorrente non spiega, di modo che il gravame è infruttuoso.

E. 9.3

Per l'insorgente la Sezione dell'agricoltura non avrebbe inglobato a torto nel prezzo il valore dei pagamenti diretti; in caso di costituzione di diritto di compera, poi, sarebbe determinante il prezzo non esorbitante al momento dell'esercizio dello stesso. Al riguardo, tuttavia, il gravame è inammissibile, giacché oggetto del ricorso in materia civile è solo la decisione dell'autorità cantonale di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 LTF).

E. 9.4

Il ricorrente assevera di aver contestato davanti alla Corte di appello l'operato dei funzionari della Sezione dell'agricoltura. L'autorità amministrativa non avrebbe considerato la stipula delle condizioni accessorie di cui sarebbe stata a conoscenza, né avrebbe chiarito se l'omissione a rogito di quegli accordi concernenti impegni gravosi costituisse un'elusione delle norme imperative della LDFR. Il prezzo di vendita sarebbe stato " mo lto probabilmente esorbitante". L'insorgente critica pure l'operato del perito H._____, il quale non avrebbe considerato i pagamenti diretti, avrebbe attribuito alla quota A di 1 /2 dei fondi yyy e zzz RFD di X._____ un valore insignificante e per questo sarebbe stato utile sentirlo come teste. Il valore della quota A del fondo zzz sarebbe di almeno fr. 7'185.--, non di fr. 422.--, come esposto dal perito, e quello della quota A del fondo yyy, di 1'255.-- e non di fr. 251.--. La Corte cantonale, che non avrebbe affrontato la questione, sarebbe caduta nell'arbitrio.

Come già indicato in precedenza, oggetto del ricorso in materia civile è la decisione dell'autorità cantonale di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 LTF), di modo che ogni critica rivolta alla Sezione dell'agricoltura, ai suoi collaboratori e alle relative decisioni è inammissibile. Già si è detto, poi, della stima del perito H._____ di C._____ (cfr. sopra, consid. 3.4). Il rimedio, infine, è comunque infruttuoso, perché il ricorrente non confuta la motivazione della Corte cantonale secondo cui egli ha potuto presentare davanti al Pretore e alla massima istanza cantonale "tutte le sue allegazioni e tutti i mezzi di prova atti a dimostrarle" (sentenza impugnata, consid. 9).

E. 10

Il ricorrente afferma che chi gestisce un'azienda agricola la dovrebbe possedere, che secondo il rogito il beneficiario avrebbe potuto esercitare il diritto di compera anche prima della sua scadenza - come è avvenuto - e che l'opponente sarebbe divenuto possessore dei fondi prima della scadenza, in contrasto con la clausola contrattuale secondo cui il ricorrente avrebbe potuto " continuare a svolgere la sua attività di gerente dell'azienda agricola sino al 31.12.2021 ". Inoltre, la gestione di un'azienda agricola configurerebbe un

obbligo personale che non sarebbe stato annotato a registro fondiario e che perciò avrebbe potuto essere disdetto in ogni momento, e il notaio non l'avrebbe informato del rischio che stava correndo e che si sarebbe verificato il 9 aprile 2021. Solo la sua opposizione in tutte le procedure cautelari e di merito attivate dall'opponente gli avrebbe permesso di mantenere il possesso dei fondi. Infine, chi avrebbe cambiato idea non sarebbe stato lui, bensì l'opponente.

Nella fattispecie il ricorrente ha gestito l'azienda agricola (almeno) fino alla scadenza del diritto di compera prevista al 31 dicembre 2021. È vero che egli ha chiesto di iscrivere a registro fondiario una restrizione della facoltà di disporre sui fondi litigiosi, ma ciò è accaduto il 1° febbraio 2023 (sentenza impugnata, consid. J), oltre un anno dopo la predetta scadenza. Ciò posto, al riguardo il rimedio è inconsistente.

E. 11

Per il ricorrente la controversia riguarderebbe dei diritti reali, avendo egli contestato la validità dell'atto di costituzione di diritto di compera e la liceità della successiva iscrizione a registro fondiario. La I Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino, che il 31 gennaio 2025 aveva accolto una sua istanza di concessione dell'effetto sospensivo (inc. 11.2024.162), e non la II Camera civile del medesimo Tribunale avrebbe perciò dovuto trattare il suo appello, onde la nullità della sentenza impugnata per incompetenza di quest'ultima, la quale avrebbe ripetutamente violato fondamentali norme di procedura.

La censura non ha pregio. Intanto, vizi di forma che una parte può sollevare prima della sentenza devono essere eccepiti senza indugio e non possono più essere fatti valere in seguito, salvo offendere l' art. 52 CPC e, con esso, il precetto della buona fede processuale (DTF 143 V 66 consid. 4.3; 141 III 210 consid. 5.2, pag. 216 con rinvii). La critica appare dunque inammissibile, poiché l'interessato avrebbe dovuto reagire ed eccepire la competenza della II Camera civile dopo che l'opponente aveva ricevuto un termine per rispondere dal presidente della II Camera civile. Sia come sia, l'appello trattato dalla I Camera civile del Tribunale di appello è rivolto contro una decisione emessa dal Pretore in evasione di un'istanza cautelare dell'opponente fondata sul suo diritto di proprietà e volta a ottenere lo sgombero dei fondi compravenduti da parte del ricorrente e di I._____ (cfr. sentenza impugnata, consid. Q). Tale materia, ossia i diritti reali (tutela della proprietà), è di competenza della I Camera civile (art. 48 lett. a n. 1 della legge ticinese sull'organizzazione giudiziaria; LOG). Infine, come indicato poc'anzi, la Corte cantonale non ha commesso " gravissime violazioni procedurali ", di modo che la critica cade nel vuoto.

E. 12

In conclusione segue che il gravame, in quanto ammissibile, si palesa infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 e 68 cpv. 1 cpv.1 LTF).

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