

# **BGer 4A\_388/2019 vom 18. September 2020**

Bundesgericht, 2020-09-18, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_388\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_388_2019)

FR: TF 4A\_388/2019 du 18 septembre 2020

IT: TF 4A\_388/2019 del 18 settembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il ricorso in materia civile, presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ), tempestivo ( art. 46 cpv. 1 lett. b combinato con l' art. 100 cpv. 1 LTF ) e 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 superiore a fr. 30'000.-- ( art. 74 cpv. 1 lett. b LTF ), è in linea di principio ammissibile.

### **E. 2**

Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ). 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 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 ( DTF 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). 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 prese in considerazione ( DTF 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. 3**

Giusta l' art. 156 CO la condizione si ha per verificata se il suo adempimento sia stato da una delle parti impedito in urto con la buona fede. Per stabilire se un determinato comportamento viola le regole della buona fede occorre apprezzare tutte le circostanze del caso concreto, in particolare i motivi e lo scopo perseguiti; tale articolo non va interpretato in maniera troppo estesa, perché, stabilendo una condizione, le parti hanno introdotto nelle loro relazioni un elemento di incertezza che devono assumere; esse non hanno l'obbligo di favorire la realizzazione della condizione e la buona fede non richiede che esse sacrificino i loro interessi a tal fine ( DTF 133 III 527 consid. 3.3.3).

### **E. 3.1**

La Corte cantonale ha ritenuto che i due progetti erano analoghi e avevano per scopo la modifica del posteggio e che, contrariamente a quanto affermato dall'azionista unico della convenuta, le parti non avevano stipulato la condizione per sondare l'esistenza di eventuali vincoli in vista di una riqualificazione dell'edificio. Ha poi considerato che a ragione il Pretore aveva reputato che la convenuta con il suo comportamento aveva impedito in malafede l'adempimento della condizione prima dello scadere del diritto di compera. Da un lato, poiché il tempestivo rilascio della licenza edilizia per la seconda notifica dipendeva dal - mancato - ritiro della prima. Dall'altro, perché la convenuta aveva anzitempo rescisso il contratto, nonostante l'impegno delle parti a prorogare adeguatamente il diritto di compera, se la condizione non poteva temporaneamente realizzarsi, e l'assicurazione data agli attori sul rispetto dei tempi contrattuali.

### **E. 3.2**

La ricorrente lamenta che la Corte cantonale non avrebbe esaminato le condizioni legali per applicare l' art. 156 CO e avrebbe in tal modo commesso un diniego di giustizia. Nega poi che fra l'omesso ritiro della domanda di costruzione del 3 dicembre 2014 e la mancata realizzazione della condizione vi sia un nesso causale, non avendo la prima procedura influito sulla decisione della seconda. Del resto il direttore del dicastero edilizia privata aveva deposto di essersi limitato a semplicemente consigliare di ritirare la prima domanda di costruzione "che non risultava approvabile, così da toglierla dalla discussione". Due distinte domande di costruzione - continua la ricorrente - non sono interdipendenti e possono essere decise separatamente, come peraltro avvenuto nel caso in esame.

La ricorrente ritiene inoltre di non aver agito in malafede. Indica che la prima notifica di costruzione era unicamente sospesa e che essa aveva un legittimo interesse a mantenere tale domanda per sondare i margini di manovra per la ristrutturazione della villa. Con riferimento alla mancata ulteriore proroga del diritto di compera, afferma "che tale circostanza non è nemmeno stata invocata dagli attori e non può essere considerata ai fini del giudizio"; questi non hanno del resto neppure reagito allo scritto del 18 maggio 2015. Sostiene infine che la seconda licenza edilizia sarebbe stata nulla, perché non sottoposta alla procedura di pubblicazione, ma trattata in una procedura interna.

### **E. 3.3**

Giova innanzi tutto rilevare che dalla sopra riassunta motivazione della sentenza impugnata risulta, forse non nel modo articolato desiderato dalla ricorrente, l'adempimento dei due presupposti previsti dall' art. 156 CO e dettagliatamente sviluppati nel ricorso. Occorre poi osservare che la ricorrente pretende che la licenza edilizia sia nulla, presentando una propria libera interpretazione della normativa sulle costruzioni che disciplina il suo rilascio, trascurando in tal modo che si tratta di diritto cantonale la cui applicazione può unicamente essere censurata per arbitrio ( art. 95 lett. a LTF ; cfr. anche DTF 142 I 177 consid. 2). A prescindere da quanto precede, occorre aggiungere che la lettura del diritto edilizio proposta è apoditticamente fondata su circostanze non accertate nella sentenza impugnata, come ad esempio il fatto che la villa sarebbe sottoposta a una particolare tutela. Ne segue che il ricorso si rivela inammissibile su questo punto.

Per il resto la ricorrente incentra in modo preponderante la propria argomentazione sull'irrelevanza e la legittimità del mancato ritiro della prima notifica. Così facendo essa pare dimenticare che nel contratto le parti si erano impegnate a prorogare la durata del

diritto di compera, nel caso in cui la condizione non si fosse - ancora - realizzata e ciò non fosse stato imputabile al dolo o alla grave negligenza di una di esse, e di avere dichiarato agli opposenti che "i tempi sarebbero stati rispettati". In altre parole, esse erano consapevoli dell'incertezza temporale riguardante la data in cui la licenza edilizia sarebbe eventualmente stata rilasciata e avevano pertanto in linea di principio convenuto di prolungare il diritto di compera fino alla decisione dell'autorità. Rescindendo con lettera 18 maggio 2015 il diritto di compera invece di procedere con gli opposenti alla sua estensione in attesa della decisione sulle due domande di costruzione, che stavano seguendo il loro corso, la ricorrente ha fatto sì che la condizione non si realizzasse in tempo utile. Essa non adduce alcuna valida giustificazione per il predetto comportamento. Contrariamente a quanto affermato nel ricorso, il fatto che il suo azionista unico avesse un interesse ad ottenere una decisione sulla prima notifica, non legittima la predetta rescissione. La buona fede avrebbe imposto, invece di una rescissione, una proroga del diritto di compera fino alla decisione delle due domande di notifica. Poco importa che gli opposenti non avrebbero invocato l'indisponibilità a procedere a un ulteriore prolungamento del diritto di compera, atteso che la stessa discende dallo scritto del 18 maggio 2015.

#### **E. 4**

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

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