

BGer 4A 529/2022 vom 16. Februar 2024

Bundesgericht, 2024-02-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_529_2022

FR: TF 4A 529/2022 du 16 février 2024

IT: TF 4A 529/2022 del 16 febbraio 2024

Regeste

diritto di compera, | Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

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

E. 2.1

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 (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 140 III 16 consid. 1.3.1, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5).

E. 2.2

Il ricorrente riconosce che i fatti non sono contestati e sono riportati correttamente nella sentenza impugnata. Nell'argomentazione del ricorso, egli si scosta tuttavia parzialmente dagli accertamenti di fatto della Corte cantonale, senza censurarli d'arbitrio con una motivazione conforme alle esposte esigenze. In tale misura, il gravame è pertanto inammissibile. In particolare, l'esposto dei fatti e dell'iter procedurale (da pag. 3 a pag. 6 del ricorso) non è per sua natura idoneo a correggere o a precisare gli accertamenti contenuti nella sentenza impugnata, dei quali non è sostanziata l'arbitrarietà (cfr. sentenza 4A_252/2022 del 3 ottobre 2023 consid. 2.2 e rinvio). Il gravame è parimenti inammissibile laddove il ricorrente rinvia alle considerazioni da lui esposte nell'appello: la motivazione del ricorso al Tribunale federale deve infatti essere contenuta nell'atto di ricorso medesimo (DTF 143 II 283 consid. 1.2.3; 141 V 509 consid. 2). Inoltre, quando la sentenza impugnata poggia su diverse motivazioni indipendenti, alternative o sussidiarie, di per sé sufficienti per definire l'esito della causa, il ricorrente è tenuto, pena l'inammissibilità, a dimostrare che ognuna di esse viola il diritto (DTF 142 III 364 consid. 2.4 pag. 368; 138 I 97 consid. 4.1.4 e rinvii).

E. 3.1

Il ricorrente sostiene che l'atto pubblico di costituzione del diritto di compera non sarebbe stato nullo, bensì soltanto inefficace fino al momento in cui l'opponente avrebbe dimostrato di potere finanziare l'acquisto dell'immobile in modo conforme ai criteri della LAFE.

Adduce che, in questo lasso di tempo, il contratto sarebbe rimasto interamente in sospenso alla stregua di un negozio giuridico subordinato ad una condizione sospensiva. Secondo il ricorrente, non poteva infatti essere esclusa la possibilità per l'opponente, quale acquirente del fondo, di ottenere capitali propri entro la scadenza del diritto di compera. Sostiene al riguardo che, con la decisione dell'8 maggio 2018, l'Autorità di prima istanza LAFE non ha statuito definitivamente sulla mancanza di un'autorizzazione per l'acquisto del fondo, ma ha unicamente rilevato che le previste modalità di finanziamento dell'acquisto, lo rendevano soggetto alla LAFE.

E. 3.2

Secondo l' art. 26 cpv. 1 LAFE , i negozi giuridici concernenti un acquisto per il quale l'acquirente deve chiedere un'autorizzazione rimangono inefficaci fintanto che manca l'autorizzazione definitiva. L' art. 26 cpv. 2 LAFE prevede ch'essi diventano nulli in particolare se: l'acquirente attua il negozio giuridico senza chiedere l'autorizzazione o prima che vi sia l'autorizzazione definitiva (lett. a); l'autorità di prima istanza nega o revoca definitivamente l'autorizzazione (lett. b); l'ufficiale del registro fondiario o del registro di commercio respinge la notificazione, senza che l'autorità di prima istanza abbia previamente negato l'autorizzazione (lett. c). Giusta l' art. 26 cpv. 3 LAFE , l'inefficacia e la nullità sono rilevate d'ufficio. L'autorizzazione ha effetto costitutivo per un negozio giuridico soggetto all'obbligo di autorizzazione secondo la LAFE. Prima del rilascio dell'autorizzazione, il negozio giuridico rimane in sospenso, diventando definitivamente vincolante soltanto con il rilascio della stessa (DTF 105 II 308 consid. 3 pag. 312; sentenze 5A_532/2019, citata, consid. 4.1.1; 4A_235/2018 del 24 settembre 2018 consid. 3, in: ZBGR 102/2021 pag. 41 segg.; 2C_1069/2015 del 3 novembre 2016 consid. 3.2, in: ZBGR 98/2017 pag. 442 segg.). Il giudice civile è vincolato da una decisione, passata in giudicato, emanata dall'autorità amministrativa, sull'obbligo di assoggettamento alla disciplina autorizzativa di un acquisto di un fondo nell'ambito di applicazione della LAFE e sull'eventuale rilascio o diniego dell'autorizzazione (DTF 108 II 456 consid. 2; 105 II 308 consid. 2 pag. 312; sentenza 4A_410/2014 del 20 gennaio 2015 consid. 3.2).

E. 3.3

Con l'esposta censura ricorsuale, il ricorrente ribadisce la tesi relativa alla semplice inefficacia o sospensione del contratto, finché non fossero chiarite le modalità di finanziamento dell'acquisto del fondo da parte dell'opponente. In via principale, la Corte cantonale ha tuttavia dichiarato irricevibile la corrispondente censura d'appello, siccome non rispettava le esigenze di motivazione dell' art. 311 cpv. 1 CPC . In questa sede, il ricorrente non si confronta con questa argomentazione d'irricevibilità. Non espone le ragioni per cui la Corte cantonale avrebbe violato l' art. 311 cpv. 1 CPC ritenendo irricevibile la censura d'appello (cfr., sulle esigenze di motivazione dell'appello, DTF 141 III 569 consid. 2.3.3 e rinvii; sentenza 4A_577/2021 dell'8 marzo 2023 consid. 3.3). Non sostanziano una violazione della citata disposizione del diritto processuale, la censura sollevata con il ricorso in materia civile al Tribunale federale non rispetta i requisiti di motivazione dell' art. 42 cpv. 2 LTF ed è pertanto inammissibile. Ad ogni modo, l'argomentazione ricorsuale secondo cui l'atto pubblico di costituzione del diritto di

compera sarebbe sospeso e solo momentaneamente inefficace concerne l'applicazione dell' art. 26 cpv. 1 LAFE . Il ricorrente disattende tuttavia che in concreto è in discussione l'applicazione dell'art. 26 cpv. 2 lett. c LAFE, l'Ufficio del registro fondiario avendo già statuito l'11 giugno 2018 sulla richiesta di iscrizione del diritto di compera, respingendola alla luce della decisione dell'Autorità di prima istanza LAFE dell'8 maggio 2018. Queste decisioni non sono state impugnate e sono passate in giudicato. Esse sono vincolanti per il giudice civile. La decisione di assoggettamento dell'acquisto del fondo all'obbligo di autorizzazione della LAFE non è peraltro messa in discussione dalle parti. Non è nemmeno contestato il fatto che l'autorizzazione non è stata richiesta e non è quindi stata rilasciata. In applicazione dell'art. 26 cpv. 2 lett. c LAFE, la reiezione della notificazione da parte dell'ufficiale del registro fondiario comporta, come visto, la nullità del negozio giuridico. Limitandosi a richiamare l'inefficacia prevista dall' art. 26 cpv. 1 LAFE , il ricorrente omette di considerare il secondo capoverso della disposizione. Non si confronta puntualmente con le esposte circostanze e non fa quindi valere una violazione dell'art. 26 cpv. 2 lett. c LAFE con una motivazione conforme alle esigenze dell' art. 42 cpv. 2 LTF . Quanto alla distinzione tra inefficacia e nullità del negozio giuridico, come rettamente rilevato dalla Corte cantonale, essa non è di rilievo ove si consideri che le conseguenze giusta l' art. 26 cpv. 4 lett. a e b LAFE (impossibilità di pretendere le prestazioni promesse e ripetizione di quelle già fornite) sono le medesime (sentenza 5A_532/2019, citata, consid. 4.1.1). In quanto ammissibile, la censura deve quindi essere respinta.

E. 4.1

Il ricorrente sostiene che la "pena convenzionale" concordata dalle parti non avrebbe carattere accessorio e sarebbe valida indipendentemente dalla validità del contratto. Adduce che il mancato esercizio del diritto di compera sarebbe imputabile esclusivamente all'opponente, che non disponeva del capitale proprio necessario per non soggiacere alla procedura autorizzativa della LAFE. Secondo il ricorrente, in concreto la "pena convenzionale" sarebbe di natura "impropria", toccherebbe unicamente gli interessi privati delle parti e non rientrerebbe nel campo di applicazione della LAFE.

E. 4.2

Riguardo alla clausola contrattuale relativa alla pena convenzionale (punto n. 3 dell'atto pubblico), la Corte cantonale ha rilevato che il ricorrente non aveva esposto particolari considerazioni per quanto concerne l'interpretazione della stessa secondo la volontà soggettiva o oggettiva delle parti (cfr. art. 18 cpv. 1 CO). Anche in questa sede egli non si esprime al proposito, segnatamente ove si consideri che per l'interpretazione di un contratto la volontà soggettiva delle parti è prioritaria rispetto a quella oggettiva (cfr. DTF 147 III 153 consid. 5.1; 144 III 93 consid. 5.2.1). La precedente istanza ha inoltre ritenuto che la pena convenzionale, prevista al punto n. 3 dell'atto pubblico in questione, costituiva una "prestazione promessa" ai sensi dell' art. 26 cpv. 4 lett. a LAFE , che non poteva essere pretesa a seguito della nullità del contratto nella sua globalità. Il ricorrente non si confronta specificamente con queste considerazioni, disattende che la clausola in questione era parte integrante del contratto e non fa puntualmente valere una violazione dell' art. 26 cpv. 4 lett. a LAFE . In tali circostanze, la censura non deve essere esaminata oltre.

E. 4.3

A prescindere da quanto esposto, fondandosi sulle dichiarazioni testimoniali rilasciate dal figlio dell'opponente dinanzi al Pretore (verbale del 3 maggio 2021), la Corte cantonale ha

accertato che l'opponente, quale cittadina italiana al beneficio di un permesso B, fungeva unicamente da prestanome allo scopo di aggirare la LAFE. Ha accertato che l'operazione era destinata ad acquistare l'abitazione per il figlio quale residenza primaria e che il finanziamento era garantito dal marito, che era cittadino bielorusso e già proprietario di un immobile a Z. _____, per cui l'acquisizione del nuovo fondo poteva porre problemi sotto il profilo della LAFE. La Corte cantonale ha accertato che queste circostanze erano note al ricorrente. Ha quindi concluso che il contratto litigioso mirava consapevolmente ad un'illecita elusione della LAFE, sicché, in tali condizioni, una pena convenzionale non poteva essere richiesta in virtù dell' art. 163 cpv. 2 CO . Il ricorrente non si confronta del tutto con queste considerazioni, esposte al considerando n. 9 della sentenza impugnata (e al considerando n. 7 in fine). Non sostanzia d'arbitrio gli esposti accertamenti, né censura specificatamente una violazione dell' art. 163 cpv. 2 CO . Il giudizio dell'ultima istanza cantonale poggia quindi anche su questa ulteriore argomentazione, che non è contestata in questa sede.

E. 5

Da quanto precede, discende che il ricorso si rivela, nella misura in cui è ammissibile, infondato e va come tale respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico del ricorrente (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF).

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