

TI_GERICHTE 12.2008.131 vom 16. September 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-09-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.131

FR: TI_GERICHTE 12.2008.131 du 16 septembre 2009

IT: TI_GERICHTE 12.2008.131 del 16 settembre 2009

Regeste

Diritto di compera. Mutuo

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 16.09.2009 12.2008.131

Diritto di compera. Mutuo

Incarto n. 12.2008.131 Lugano 16 settembre 2009 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretaria: Verda Chiocchetti, vicecancelliera sedente per statuire nella causa - inc. n. OA.2004.108 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 - promossa con petizione 13 febbraio 2004 da AP 1 e AP 2 entrambi rappr. dall ' RA 2 contro AO 1 e AO 2 entrambi rappr. dall ' avv. con cui gli attori hanno chiesto di accertare la nullità del contratto di concessione di diritto di compera 8 giugno 1999 (rogito n. _____ del notaio _____) e successivo atto di proroga (rogito n. _____), di ordinare ai convenuti, a _____, al notaio _____ e all ' attuale detentore del mutuo ipotecario di riconsegnare agli attori il titolo ipotecario di fr. 350 '000.- gravante in II rango la part. n. _____ di _____, di ordinare all'Ufficiale del registro fondiario di Lugano di cancellare l'annotazione del diritto di compera in questione e la successiva restrizione della facoltà di disporre di cui ai decreti 21 gennaio e 2 febbraio 2000 e di ordinare all'Ufficio esecuzione di Lugano la cancellazione dall'elenco oneri della pretesa creditoria dei convenuti garantita dal mutuo ipotecario di fr. 350'000.- testé citato; domande avversate dai convenuti e che il Pretore con sentenza 27 agosto 2008 ha respinto, ponendo la tassa di giustizia di fr. 6 '000.- e le spese a carico degli attori in solido e condannandoli al pagamento ai convenuti, con vincolo di solidarietà, di fr. 15'000.- per ripetibili ; appellanti gli attori che con atto di appello 10 settembre 2008 chiedono la riforma del giudizio impugnato nel senso di accogliere la petizione, in via subordinata la riforma del dispositivo sugli oneri processuali nel senso di ridurre la tassa di giustizia a fr. 3 '000.- e le ripetibili a fr. 5'000.- ; mentre i convenuti con osservazioni 16 ottobre 2008 postulano, nella misura in cui è ricevibile, la reiezione del gravame; richiamato il decreto 17 settembre 2008 con il quale la presidente di questa Camera ha concesso all ' appello l ' effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. Con rogito 9 giugno 1999 (197) del notaio _____ (doc. F), AP 2, con l ' accordo del marito AP 1, ha concesso a AO 2 e AO 1, rappresentati da _____, un diritto di compera, in ragione di un mezzo ciascuno in comproprietà, sulla part. n. _____ RFP di _____ (frazione di _____), ove era situata la loro abitazione coniugale. Il fondo era gravato da due ipoteche, una di nominali fr. 550 '000.- in I rango a favore del _____, _____, l'altra di nominali fr. 350'000.- in II rango a

favore del portatore. Il prezzo di vendita è stato stabilito in fr. 707'500.-, di cui fr. 60'000.- versati seduta stante in contanti, fr. 140'000.- da versare entro il 14 giugno 1999 e fr. 507'500.- mediante assunzione, in caso di esercizio del diritto di compera, del debito ipotecario nei confronti del _____ di _____, con valuta al 1° luglio 1999. Il diritto di compera, scadente l' 8 novembre 1999, era esercitabile al più presto il 9 ottobre 1999 ed era riscattabile dalla venditrice versando ai beneficiari, al più tardi entro l' 8 ottobre 1999, fr. 220'000.-. In caso contrario, la venditrice sarebbe rimasta comunque obbligata a rimborsare ai beneficiari del diritto di compera la somma testé citata entro il 30 novembre 1999. A garanzia di questo debito è stata costituita in pegno l'ipoteca al portatore di secondo rango gravante il fondo in questione. B. A seguito degli accordi di cui al rogito summenzionato, il 14 giugno 1999 _____, per conto di AO 2 e AO 1, ha versato a AP 1, che riceveva come precisato nello scritto doc. GG per conto della moglie AP 2, fr. 140'000.- (doc. GG e I, punto III). Con istromento notarile 28 ottobre 1999 n. _____ del medesimo notaio rogante (doc. I) le parti hanno prorogato il diritto di compera in questione fino al 25 gennaio 2000, ritenuto che lo stesso poteva essere esercitato al più presto il 10 dicembre 1999 e riscattato con versamento di fr. 220'000.- entro il 9 dicembre 1999, mentre il rimborso di tale importo, in caso di mancato riscatto ed esercizio del diritto di compera, sarebbe dovuto avvenire entro il 31 gennaio 2000. Entro quest'ultima data la venditrice non ha versato al notaio rogante la somma di fr. 220'000.- per il riscatto del diritto di compera (doc. G). Il 19 gennaio 2000 i beneficiari hanno invece comunicato al notaio di voler esercitare tale diritto (doc. 11). Il giorno successivo il notaio ha quindi informato la venditrice di tale volontà (doc. L). Su istanza della venditrice il 21 gennaio 2000 il Pretore del Distretto di Lugano, sezione 2, ha ordinato in via supercautelare all'Ufficiale del registro fondiario di non dar seguito ad alcuna richiesta di iscrizione di trapasso di proprietà a dipendenza dell'esercizio del diritto di compera in questione (doc. M, N e inc. rich. DI.2000.61). Il 2 febbraio 2000 il Pretore, adito in tale senso dai beneficiari, ha ordinato, sempre in via supercautelare, l'annotazione a registro fondiario che la restrizione era dovuta alla pendenza di una causa giudiziaria intesa a far riconoscere i beneficiari quali proprietari del fondo n. _____ a seguito dell'esercizio del diritto di compera (doc. O, P e inc. rich. DI.2000.61). Su richiesta delle parti che avevano intavolato trattative per il componimento bonale della vertenza, il 18 febbraio 2000 il Pretore ha sospeso la causa (inc. rich. DI.2000.61). C. Nell'ambito della procedura di realizzazione forzata del fondo n. _____ di _____, il 21 febbraio 2003 l'Ufficio di esecuzione di Lugano ha comunicato agli interessati il relativo elenco oneri, nel quale risulta anche il credito di fr. 190'000.- vantato dai beneficiari del diritto di compera e garantito dal suddetto mutuo ipotecario al portatore (doc. U). L'incanto, inizialmente fissato per il 27 marzo 2003, è stato sospeso a seguito di un'istanza di restituzione del termine per contestare l'elenco oneri presentata il 26 marzo 2003 dai coniugi AP 1 e accolta dalla CEF con sentenza 16 gennaio 2004 (doc. S e X). Il 23 gennaio 2004 l'Ufficio esecuzioni di Lugano ha assegnato a questi ultimi un termine di venti giorni per promuovere l'azione volta a contestare la pretesa dei beneficiari del diritto di compera (doc. C). D. Nel termine loro assegnato, con petizione 13 febbraio 2004 AP 1 e AP 2 hanno convenuto dinanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, AO 2 e AO 1, chiedendo di accertare la nullità del contratto di concessione di diritto di compera 8 giugno 1999 (rogito n. _____ del notaio _____) e successivo atto di proroga (rogito n. _____), di ordinare ai convenuti, a _____, al notaio _____ e all'attuale detentore del mutuo ipotecario di riconsegnare agli attori il titolo ipotecario di fr.

350'000.- gravante in II rango la part. n. _____ di _____, di ordinare all'Ufficiale del registro fondiario di Lugano di cancellare l'annotazione del diritto di compera in questione e la successiva restrizione della facoltà di disporre di cui ai decreti 21 gennaio e 2 febbraio 2000 e di ordinare all'Ufficio esecuzione di Lugano la cancellazione dall'elenco oneri della pretesa creditoria dei convenuti garantita dal mutuo ipotecario di fr. 350'000.- testé citato. Con risposta 1° marzo 2004 i convenuti si sono opposti alla petizione. Negli ulteriori allegati preliminari le parti hanno ribadito i loro rispettivi punti di vista. Esperita l'istruttoria, al dibattimento finale 20 settembre 2007, ove non erano presenti gli attori, i convenuti hanno confermato le loro domande. Con decreto 27 agosto 2008 il Pretore ha dichiarato irricevibile il memoriale conclusivo presentato il 14 settembre 2007 dagli attori, poiché tardivo. Statuendo con sentenza 27 agosto 2008 il primo giudice ha respinto la petizione, ponendo la tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese a carico degli attori in solido e condannandoli al pagamento ai convenuti, con vincolo di solidarietà, di fr. 15'000.- per ripetibili. E. Con atto di appello 10 settembre 2008 gli attori sono insorti contro il giudizio testé citato, chiedendone la riforma nel senso di accogliere la petizione. In via subordinata essi domandano la riforma del dispositivo sugli oneri processuali nel senso di ridurre la tassa di giustizia a fr. 3'000.- e le ripetibili a fr. 5'000.-. Con osservazioni 16 ottobre 2008 i convenuti postulano, nella misura in cui è ricevibile, la reiezione del gravame. Con decreto 17 settembre 2008 la presidente di questa Camera ha concesso all' appello l' effetto sospensivo richiesto. Considerato in diritto: 1. Il Pretore ha ritenuto pacifico che tra le parti si fosse perfezionato un contratto di mutuo in virtù del quale i convenuti, per il tramite di _____, avevano versato agli attori fr. 200'000.-, con l'accordo che tale importo doveva essere restituito oltre gli interessi di fr. 20'000.- entro il 30 novembre 1999, termine poi protratto fino al 31 gennaio 2000. Il primo giudice ha poi accertato che a garanzia di tale rimborso le parti hanno pattuito la consegna in pegno del mutuo ipotecario di fr. 350'000.- gravante in II rango il fondo n. _____ di _____ di proprietà di AP 2 e che contestualmente hanno stipulato un diritto di compera sul medesimo fondo. Egli ha precisato che non era neppure contestato che dell'importo di fr. 200'000.- (oltre interessi di fr. 20'000.-) gli attori avessero rimborsato unicamente fr. 10'000.-. Il Pretore non ha ravvisato che nella stipulazione del diritto di compera, rispettivamente nella costituzione in pegno del titolo ipotecario, fossero riuniti gli estremi di una lesione giusta l'art. 21 CO. Egli ha poi respinto la tesi degli attori secondo i quali le parti avevano concluso un contratto simulato, rispettivamente affetto da vizi di volontà, nel senso che AP 2 non aveva inteso alienare la propria proprietà, ma unicamente concederla in garanzia. Il primo giudice ha inoltre negato che il diritto di compera costituisse una forma illecita di pegno immobiliare o che violasse il divieto del patto di caducità giusta l'art. 894 CC. Per finire, egli ha spiegato che il tasso di interesse pattuito non era superiore a quello legale consentito. 2. Gli appellanti sostengono che a concedere, l' 8 giugno 1999, il mutuo di fr. 200'000.- sia stato _____, con un contratto verbale, e che il mutuatario sia stato AP 1 (memoriale, pag. 4 in basso e 8). Il Pretore ha ritenuto "risultare pacificamente dagli atti" che il prestito era stato concesso a entrambi gli attori da _____, che tuttavia agiva per conto di AO 2 e AO 1. Egli ha rinviato, al riguardo, ai doc. F, I e GG e alla testimonianza di _____ (sentenza impugnata, pag. 2 in mezzo e 5 in mezzo). Gli appellanti sostengono, invece, che la loro tesi sia suffragata dalla testimonianza di _____, mentre quelle di _____ e del notaio _____ non sarebbero disinteressate. In particolare, essi ritengono che qualora i

contratti dovessero essere dichiarati nulli, allora il notaio _____
incorrerebbe in responsabilità (appello, pag. 14 in alto). La censura non può essere
condivisa. Il teste _____ ha ricordato che "il signor AP 1 cercava un
aiuto finanziario, un prestito. So anche che il signor _____ ogni tanto aiutava
prestando dei soldi ai venditori di automobili. In questo contesto ho presentato il signor AP
1 al signor _____"(verbale 6 giugno 2005, pag. 1). Il teste menzionato ha poi
affermato che "nell'ambito del contratto di prestito summenzionato mi ricordo che ad un
certo punto il signor AP 1 mi consegnò fr. 10'000.- chiedendomi di consegnarli al signor
_____. Mi disse soltanto che si trattava in [recte : di un] versamento per il
prolungamento dei termini di pagamento che loro avevano pattuito. Io a mia volta
consegnai la medesima somma al signor _____" (loc. cit., pag. 2). Tuttavia, la
testimonianza non esclude che AP 1 potesse agire in rappresentanza della moglie. Lo stesso
dicasi di _____, che agiva in nome di AO 2 e AO 1, come emerge dai
documenti menzionati dal primo giudice. Quanto all'attendibilità dei testi _____
_____ e _____, va ricordato che qualora l'attendibilità di un
testimone possa apparire dubbia, sotto un profilo soggettivo, per l'esistenza di un motivo
che determini un interesse a deporre a favore di una parte, la credibilità delle sue
dichiarazioni può essere intaccata unicamente se è accertata una grave discordanza tra i fatti
così come descritti dal teste e quelli desumibili da altre prove. Il giudizio può infatti fare
astrazione dal contenuto di una testimonianza solo quando per tale motivo la stessa risulti
inveritiera o poco credibile (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Append. 2000/2004, Lugano 2005,
n. 75 ad art. 90). Nella fattispecie le prove che emergono dal carteggio processuale non
contrastano, come detto sopra, il contenuto delle testimonianze in questione, sicché non vi è
motivo di dubitare dell'attendibilità dei testi. Si aggiunga che dal doc. GG menzionato dal
Pretore risulta, semmai, che la mutuataria, almeno limitatamente alla somma di fr.
140'000.-, fosse AP 2, mentre suo marito avrebbe ricevuto tale importo unicamente per suo
conto. Le parti non sostengono, tuttavia, tale circostanza, sicché non vi è motivo di credere
che quanto accertato dal primo giudice non corrisponda, su questo punto, alla reale volontà
delle stesse. 3. Gli attori ritengono che lo scopo del contratto di concessione del diritto di
compera 8 giugno 1999 fosse unicamente quello di garantire il pagamento del mutuo, oltre
gli interessi di fr. 20 '000.-, mentre era escluso il trapasso della proprietà del fondo n.
_____ di _____. 3.1 Il Pretore ha spiegato che tale assunto non
trova riscontro agli atti e ha negato che si fosse in presenza di un negozio simulato
rispettivamente di un vizio di volontà. Anzi, egli ha precisato che dall'istruttoria emergeva
proprio il contrario. Invero, sulla base delle testimonianze di _____ e di
_____ il primo giudice ha accertato che era stato AP 1 a offrire ai
convenuti la casa di _____ come ulteriore garanzia per il rimborso del mutuo e che
prima di sottoscrivere il diritto di compera AO 2 aveva effettuato un sopralluogo del fondo
unitamente a _____ e in presenza di AP 1. Inoltre, il notaio rogante si
era soffermato per spiegare che in caso di esercizio del diritto di compera la proprietà
dell'immobile sarebbe trapassata ai convenuti (sentenza impugnata, pag. 8 in mezzo). 3.2
In particolare, gli attori sostengono che non era mai stata intenzione di AP 2 disporre del
fondo n. _____ di _____, così come da lei espresso a _____
_____, che rappresentava AO 2 e AO 1, e al notaio _____ al
momento della firma del contratto in questione (appello, pag. 5 in mezzo). Tuttavia, come
precisato dal Pretore dalle testimonianze di _____ e del notaio
_____ è emerso proprio il contrario. A suffragio della propria tesi gli

attori rinviano, inoltre, al rogito di cui al doc. F, ove era prevista l'"anomala" possibilità per la venditrice di "riscattare" il diritto di compera mediante il pagamento di fr. 220'000.- e ove l'esercizio del diritto di compera poteva avvenire al più presto dopo quattro mesi, a dimostrazione che lo scopo del contratto era quello di fungere da garanzia per il pagamento del debito menzionato. Al riguardo gli appellanti rinviano anche all'istromento notarile doc. I, con il quale le parti hanno pattuito la proroga del diritto di compera e ove il notaio, oltre a ribadire il concetto di "riscatto", indicava che _____ aveva consegnato a AP 1 fr. 140'000.-, a comprova della stretta correlazione tra l'atto di diritto di compera, la consegna del titolo ipotecario e il mutuo di fr. 200'000.-. Secondo gli attori, infine, la maggiorazione di fr. 20'000.- non costituiva una pena legata al diritto di compera stesso, bensì gli interessi sul mutuo. Se così non fosse stato, a dire degli appellanti il notaio avrebbe dovuto menzionarlo nell'atto. D'altra parte, anche il fatto che gli onorari notarili, tasse e spese siano stati posti interamente a carico della parte venditrice, contrariamente agli usi, dimostrerebbe che le parti non volessero procedere a un eventuale trapasso di proprietà, bensì unicamente concedere una garanzia (appello, pag. 5 seg.). Gli appellanti reputano che la simulazione da loro invocata risulterebbe anche dal fatto che il valore commerciale del fondo in questione sarebbe di fr. 1'515'465.-, mentre nell'atto di costituzione di diritto di compera il prezzo è stato fissato in fr. 707'500.-. Essi ritengono, quindi, che nell'atto notarile vi sia pure una falsa indicazione del prezzo di compravendita (memoriale, pag. 13 in fondo). In sintesi, gli attori ritengono che il contratto di costituzione di diritto di compera era simulato poiché in realtà consisteva nella costituzione di una garanzia al rimborso del mutuo (appello, pag. 14). I riferimenti degli appellanti ai doc. F e I, tuttavia, non sconfessano quanto emerso dalle testimonianze menzionate sopra, dalle quali emerge che non fosse volontà delle parti escludere il trapasso di proprietà. Le loro argomentazioni, poi, si esauriscono in mere affermazioni di parte sprovviste di portata probatoria. Né vi sono motivi per ritenere inattendibile la deposizione del notaio (consid. 2). A nulla giova, di conseguenza, il riferimento degli appellanti a una sentenza del Tribunale federale pubblicata in DTF 86 II 221 (JdT 1961 I pag. 203) . Su questo punto l'appello è quindi respinto. 4. Gli appellanti ribadiscono che il contratto di mutuo sarebbe nullo, poiché il tasso di interesse pattuito è superiore a quello legalmente consentito (memoriale, pag. 9 segg.). 4.1 Il Pretore ha spiegato che il superamento del limite massimo del tasso di interessi del 18% previsto nel Concordato intercantonale concernente la repressione degli abusi in materia di interesse convenzionale non comporta la nullità del contratto di base, ma solo la sua nullità parziale, ovvero fino alla riduzione al tasso lecito. Inoltre, il primo giudice ha ritenuto che nella fattispecie il tasso era grosso modo del 15%, poiché calcolato fino al 31 gennaio 2000, e, quindi, rientrava nei limiti di legge (sentenza impugnata, pag. 9 in fondo). 4.2 Gli attori ritengono che siccome il contratto era stato sottoscritto l' 8 giugno 1999 e il pagamento del capitale di fr. 200 '000.-, oltre gli interessi di fr. 20'000.-, doveva avvenire entro l'8 ottobre 2008 [recte : 1998], il tasso di interessi era del 30% all'anno (appello, pag. 9 e 15). La censura non è condivisibile. Come accertato dal Pretore, il tasso ammontava invero al 15% all'anno, poiché il rimborso doveva avvenire entro il 31 gennaio 2000 (sentenza impugnata, pag. 9 in basso). In effetti, con istromento notarile 28 ottobre 1999 n. 234 (doc. I) le parti hanno stabilito che il rimborso, inizialmente fissato entro il 30 novembre 1999, poteva avvenire fino al 31 gennaio 2000. 4.3 Al riguardo gli appellanti sostengono che al fine di ottenere la proroga di due mesi (sulla questione della data si rinvia a quanto illustrato in seguito: consid. 4.6) AP 1 avrebbe versato fr. 10'000.-. Tale cifra non sarebbe, a dire degli attori, un acconto sul mutuo, bensì ulteriori interessi. Tant'è che la

stessa non è andata in detrazione della somma che doveva essere rimborsata (appello, pag. 6 in mezzo e 10 seg.). Il Pretore ha spiegato che non era stata contestata la restituzione di soli fr. 10'000.- sull'importo di fr. 200'000.-, sicché il debito ammontava a fr. 190'000.- (sentenza impugnata, pag. 5 in penultimo paragrafo). In effetti, nelle conclusioni gli attori hanno affermato che "alla scadenza del nuovo termine per l'esercizio del diritto di compera, il 25 gennaio 2000, il signor AP 1 non era ancora stato in grado di saldare il proprio debito nei confronti del signor _____, salvo per il versamento di fr. 10'000.-" (pag. 5, secondo paragrafo). Essi non hanno quindi sostenuto che tale importo andava "in aggiunta" a quello di fr. 220'000.-. La censura, nuova, è irricevibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC). A nulla giova, pertanto, la testimonianza di _____ cui gli attori rinviavano. Per tacere del fatto che la stessa sarebbe comunque ininfluenza ai fini del giudizio. Il testimone, infatti, ha affermato che "nell'ambito del contratto di prestito summenzionato mi ricordo che ad un certo punto il signor AP 1 mi consegnò fr. 10'000.- chiedendomi di consegnarli al signor _____. Mi disse soltanto che si trattava in [recte : di un] versamento per il prolungamento dei termini di pagamento che loro avevano pattuito" (verbale 6 giugno 2005, pag. 2). La sua dichiarazione non esclude, quindi, un rimborso del debito.

4.4 Gli appellanti ritengono che il Concordato intercantonale menzionato dal Pretore non sia applicabile al Canton Ticino (memoriale, pag. 9 in mezzo). Tuttavia, essi dimenticano che il Tribunale federale, peraltro nella sentenza da loro invocata (DTF 97 II 192), ha spiegato che il Concordato può essere utilizzato come termine di paragone anche qualora non vi abbia aderito il Cantone in questione. Di conseguenza, ha ritenuto che la Corte cantonale aveva agito nei limiti del proprio potere di apprezzamento riducendo il tasso di interessi dal 26% al 18%. Nemmeno è quindi di ausilio alla tesi degli appellanti il rinvio alla sentenza della Corte d'appello di Basilea (memoriale, pag. 9 in mezzo). Il tasso del 15%, inferiore a quello previsto dal citato Concordato, resiste quindi alla critica. D'altra parte, gli appellanti non affermano circostanze particolari che farebbero risultare tale tasso come usurario.

4.5 Gli appellanti sostengono, inoltre, che i convenuti hanno commesso il reato di "usura", rispettivamente di "truffa", poiché siccome il diritto di compera aveva lo scopo di garantire il prestito di fr. 200'000.-, il suo mancato pagamento ha comportato un guadagno dal 200% al 400%. Secondo gli attori a fronte di un valore di mercato del fondo di fr. 1'500'000.- nell'atto di costituzione del diritto di compera le parti hanno fissato il prezzo in fr. 707'500.- (appello, pag. 10 in alto e 15). Gli appellanti confondono tuttavia la concessione del prestito, che come illustrato implicava un tasso di interesse reputato legale, con l'asserita sproporzione tra le reciproche prestazioni. Tale aspetto sarebbe, semmai, da esaminare dal punto di vista di una lesione giusta l'art. 21 CO. Tant'è che gli appellanti menzionano proprio tale aspetto, che verrà trattato in seguito (consid. 5).

4.6 Indicando la data dell'8 ottobre 1998 quale momento di pagamento del mutuo gli appellanti sembrano far coincidere la scadenza del mutuo con l'ultimo giorno utile per il riscatto del diritto di compera (cfr. doc. F). Tale censura risulta anche a pag. 10 del memoriale, ove gli attori parlano di "proroga di due mesi" dall'8 ottobre 1999 al 9 dicembre 1999. In ragione della proroga di cui al doc. I, tale data corrisponde alla data del riscatto del diritto di compera. Anche qualora si volesse seguire tale tesi, al riguardo l'esito dell'appello non avrebbe miglior sorte. Invero, in tal caso il tasso di interesse sarebbe del 20%. Si potrebbe quindi ipotizzare una sua riduzione al 18% per i motivi illustrati sopra. Se ne otterrebbe una diminuzione di fr. 2'000.- [20% (fr. 200'000.-) : 2 ./ 18% (fr. 200'000.-) : 2]. Se non che, gli appellanti non affermano di aver proposto il pagamento, il 9 dicembre 1999, di fr. 218'000.-. Non è quindi condivisibile la loro censura secondo la quale i convenuti li

avrebbero messi nella condizione di non poter rimborsare il mutuo e, quindi, di acquisire la proprietà a un prezzo da loro ritenuto particolarmente favorevole. 4.7 Gli appellanti rinviano, infine, alla sentenza 20 agosto 2001 della CEF (doc. BB), ove era stato indicato che il tasso d'interesse pattuito era usurario, poiché del 10% per quattro mesi, e ci si domandava se non vi fosse anche lesione del patto di caducità dell'art. 894 CC (appello, pag. 11 in fondo e 15). Tuttavia, già si è detto sopra che nella fattispecie il tasso di interesse non può essere considerato come usurario. Va precisato che questa Camera non è vincolata dalle considerazioni di un'altra Camera del Tribunale d'appello, espresse in una procedura sommaria diversa dalla presente. Gli appellanti sostengono inoltre che nella fattispecie si sia verificata "una palese violazione del divieto del patto di caducità" (memoriale, pag. 15 in mezzo). Il Pretore ha negato tale censura già per il fatto che il diritto di compera non era, in concreto, assimilabile a un pegno (sentenza impugnata, pag. 9 in mezzo). Con tale argomentazione gli attori non si confrontano, sicché al riguardo l'appello è inammissibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC). 5. Gli appellanti invocano l'esistenza di una lesione giusta l'art. 21 CO. Al riguardo, essi sostengono di aver dimostrato il loro stato di bisogno (memoriale, pag. 12 in alto). Il Pretore ha ritenuto che tale situazione non era invece stata comprovata, dato che dagli atti di causa emergeva che le loro difficoltà economiche erano posteriori alla conclusione dei noti contratti (sentenza impugnata, pag. 6 in fondo). Gli attori rinviano alle testimonianze di _____ e _____.

Quest'ultima ha dichiarato di aver conosciuto AP 2 solo il 16 ottobre 2003 e il marito nel 2004", specificando che "avendo conosciuto i coniugi AP 1 nelle date di cui ho detto sopra, io non mi sono occupata né ho conosciuto la situazione dei signori AP 1 negli anni precedenti la mia conoscenza dei coniugi. In particolare io non conosco quale fosse la loro situazione personale e patrimoniale nel 1999 rispettivamente nel 2000 (...)" (verbale 19 agosto 2005, pag. 2). Come accertato dal primo giudice la deposizione di questa testimone non ha quindi portata pratica ai fini del giudizio. Il teste _____ ha affermato: "io mi ricordo che il signor AP 1 cercava un aiuto finanziario, un prestito" e ha aggiunto che "nei primi tempi in cui l'ho conosciuto egli [AP 1] aveva una _____ cabrio nuova il cui valore è di fr. 150'000.-. Egli aveva altresì una macchina americana, dopo la _____. All'epoca dei fatti il signor AP 1 aveva una macchina più piccola del valore di fr. 1'000.-" (verbale 6 giugno 2005, pag. 1). Se non che, tale circostanza non significa ancora automaticamente che i coniugi versassero in uno stato di bisogno ai sensi dell'art. 21 CO. Tanto più che lo stesso teste ha dichiarato di non sapere "per quale ragione il signor AP 1 necessitasse del prestito". A ciò si aggiunga che lo stato di bisogno dev'essere riconoscibile alla controparte, che deve sfruttare tale situazione consapevolmente (Huguenin in: Basler Kommentar, OR I, 4^a ediz. n. 14 ad art 21). Tale circostanza difetta nella fattispecie. Su questo punto gli appellanti sostengono che _____ era "ben consapevole" del loro stato di bisogno. Essi rinviano al doc. Z e AA. Trattasi dei resoconti delle prestazioni LADI a AP 1 per gli anni dal 2000 al 2001, posteriori quindi all'epoca in cui sono stati stipulati i noti contratti e influenti ai fini del giudizio, anche perché non risulta che la controparte ne fosse a conoscenza. Gli attori ribadiscono che non avrebbero mai accettato le condizioni a loro sfavorevoli se non si fossero trovati in condizioni finanziarie difficili (appello, pag. 12 seg.). La loro affermazione non trova tuttavia riscontro alcuno nelle risultanze processuali. Va inoltre ricordato che l'applicazione dell'art. 21 CO prevede, tra le altre cose, oltre alla manifesta sproporzione tra le rispettive prestazioni, anche lo stato di bisogno di cui si è detto sopra. Dagli atti non emerge una situazione di bisogno degli attori, e non vi è quindi motivo di

chinarsi sulla questione dell'asserita manifesta sproporzione tra le prestazioni. Gli appellanti rinviavano infine alla sentenza del Tribunale federale pubblicata in DTF 92 II 168, sostenendo che la fattispecie sia analoga alla presente (loc. cit.). Non si comprende, tuttavia, in che misura tale rinvio sia di ausilio alla loro tesi. 6. A dire degli appellanti il diritto di compera sarebbe in contrasto con l'art. 793 cpv. 2 CC (memoriale, pag. 14). Il Pretore ha spiegato che mentre il diritto di pegno conferisce al creditore il diritto di essere soddisfatto dal ricavo dell'oggetto del pegno se non altrimenti soddisfatto, il diritto di compera in questione conferisce ai convenuti la facoltà di acquistare (o meno, a loro scelta) il fondo di proprietà dell'attrice, entro una determinata scadenza, a un prezzo precedentemente concordato dalle parti, con l'unica particolarità, rispetto ai comuni diritti di compera, per quanto concerne le modalità di pagamento, che in caso di esercizio del diritto di compera sul prezzo andava computato il debito degli attori (sentenza impugnata, pag. 8 in fondo). Gli attori sostengono che nella fattispecie il diritto di compera "costituisce una forma anomala ed illecita di pegno immobiliare, siccome lo stesso è stato concepito come una garanzia per il pagamento del mutuo". Se non che, gli appellanti non si confrontano neanche su questo punto con la motivazione pretorile, sicché la loro censura è inammissibile. 7. In via subordinata gli attori chiedono la riforma del dispositivo sugli oneri processuali (appello, pag. 16). Essi chiedono la riduzione della tassa di giustizia fissata dal primo giudice in fr. 6'000.- a fr. 3'000.- e le ripetibili da fr. 15'000.- a fr. 5'000.-. Gli appellanti ritengono che il valore litigioso ammonta al massimo a fr. 190'000.-, dato che la causa ha per oggetto la contestazione di un credito di pari importo. Non occorre addentrarsi nella questione di sapere a quale cifra ammonti il valore litigioso della procedura di prima sede, dato che la sentenza pretorile dev'essere confermata anche dipartendosi da quello testé indicato. Per giurisprudenza invalsa, nella fissazione della tassa di giustizia e delle ripetibili il giudice gode di un ampio potere d'apprezzamento, censurabile unicamente in caso di eccesso o di abuso, ciò che non è il caso se gli importi attribuiti rientrano tra i minimi ed i massimi della tariffa applicabile (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, n. 51 ad art. 148 e n. 19 ad art. 150). L'art. 17 TG nel tenore in vigore al momento in cui è stata emessa la sentenza impugnata prevedeva per cause di valore litigioso da fr. 100'001.- a fr. 200'000.- una tassa di giustizia da fr. 1'800.- a fr. 7'000.-. La fissazione della tassa di giustizia in fr. 6'000.- merita quindi conferma. Secondo la TOA, a quel momento applicabile (essendo il procedimento stato aperto prima dell'entrata in vigore del regolamento sulla fissazione delle ripetibili: art. 16 cpv. 2 del regolamento in questione), di principio per cause con un valore tra i fr. 50'000.- e i fr. 200'000.- le ripetibili sono stabilite tra il 6 e il 10% del valore di causa, quindi tra i fr. 3'000.- e i fr. 20'000.-. Di conseguenza, le ripetibili fissate dal Pretore resistono alla critica. 8. Alla luce di quanto suesposto l'appello dev'essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Il valore litigioso determinante per un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale supera la soglia di fr. 30'000.-. Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG pronuncia:

1. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 10 settembre 2008 di AP 1 e AP 2 è respinto. 2. Gli oneri processuali di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 3'000.- b) spese fr. 50.- fr. 3'050.- già anticipati dagli appellanti, restano a loro carico in solido, con obbligo di rifondere a AO 2 e AO 1, sempre con il vincolo di solidarietà, complessivi fr. 7'500.- per ripetibili. 3. Intimazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato

ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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