

TI_GERICHTE 12.2013.138 vom 30. September 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-09-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.138

FR: TI_GERICHTE 12.2013.138 du 30 septembre 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2013.138 del 30 settembre 2014

Regeste

Diritto di compera immobiliare - promessa di cessione del diritto di compera - vizio di forma - abuso di diritto - pena convenzionale - culpa in contrahendo

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 30.09.2014 12.2013.138

Diritto di compera immobiliare - promessa di cessione del diritto di compera - vizio di forma - abuso di diritto - pena convenzionale - culpa in contrahendo

Incarto n. 12.2013.138 Lugano 30 settembre 2014 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera; Canepa Meuli sedente per statuire nella causa inc. n. OA.2010.562 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, promossa con petizione 10 agosto 2010 da AO 1 rappr. dall' RA 2 contro AP 1 rappr. dall' RA 1 con cui l'attore ha chiesto la condanna di AP 1 e di PI 1 al pagamento di fr. 100'000.-, oltre interessi al 5% dal 30 ottobre 2009 e il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta da AP 1 al PE n. _____ dell'UE di Lugano e dell'opposizione interposta da PI 1 al PE n. _____ dell'UE di Lugano, con protesta di spese tasse e ripetibili; lite denunciata da PI 1 a PI 2, il quale è intervenuto a titolo accessorio; domanda avversata da entrambi i convenuti e dall'intervenuto in lite, e che il Pretore di Lugano, Sezione 2, con decisione 8 agosto 2013, ha accolto integralmente, rigettando in via definitiva l'opposizione ai predetti precetti esecutivi, ponendo a carico dei convenuti in solido la tassa di giustizia di complessivi fr. 4'500.- e le spese di fr. 400.-, con l'obbligo di versare all'attore a titolo di ripetibili fr. 10'000.- a carico dei convenuti AP 1 e PI 1 in solido e fr. 5'000.- a carico dell'intervenuto in lite PI 2; appellante il convenuto AP 1, con atto di appello 11 settembre 2013, con cui chiede la riforma del giudizio impugnato nel senso di annullare la sentenza pretorile dell'8 agosto 2013 con protesta di tasse, spese e ripetibili; mentre l'attore, con risposta 8 ottobre 2013, postula la reiezione del gravame e la conferma del giudizio impugnato, con protesta di spese e ripetibili di secondo grado; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. Il 27 ottobre 2009 AO 1 per una parte e AP 1 e PI 1 per l'altra, questi ultimi rappresentati da PI 2 (doc. H) allora marito di PI 1, hanno sottoscritto, nella forma della scrittura privata, un accordo denominato "promessa di cessione del diritto di compera", avente per oggetto il mappale n. _____ (doc. I) di proprietà di C T. Su tale immobile la proprietaria aveva concesso a sua volta, con atto pubblico del 20 maggio 2009, un diritto di compera cedibile agli stessi PI 1 e AP 1 in ragione di un mezzo ciascuno (doc. I, doc. L). In merito al prezzo, fissato complessivamente in fr. 2'550'000.-, pari a quello per l'esercizio del diritto di compera sul fondo, le parti hanno stabilito che fr. 100'000.- erano da accreditare a favore di AP 1 e PI 1, "a titolo di acconto sul prezzo da essi già versato...alla proprietaria in ragione di fr. 50'000.- (...) e, per i

rimanenti fr. 50'000.- (...), quale importo che ... avrebbero dovuto versare alla proprietaria entro il 30 (..) settembre 2009.” . Le parti si sono pure date atto che l’importo di fr. 100'000.- dovesse valere “a titolo di anticipo, rispettivamente quale pena di recesso convenzionale in caso di mancata sottoscrizione dell’atto di cessione del diritto di compera” (doc. L, punto 2 a) pag. 3). I rimanenti fr. 2'450'000 erano da versare al più tardi al momento dell’esercizio del diritto di compera (doc. L, punto 2 d), pag. 4). Le parti si sono impegnate inderogabilmente a sottoscrivere l’atto pubblico di cessione del diritto di compera entro 5 giorni dal momento in cui gli inquilini avrebbero liberato l’immobile allora ancora locato , con la menzione che la liberazione era prevista al più tardi entro il 30 novembre 2009 (doc. I cifra 6, pag. 5). In ogni caso, qualora l’immobile fosse stato svuotato più tardi, la sottoscrizione avrebbe dovuto avvenire entro 5 giorni dal giorno dell’effettiva uscita, ma in ogni caso prima della data di scadenza del diritto di compera con la proprietaria, quindi del 30 aprile 2010 (doc. I, punto 3). L’acquisizione del diritto di compera da parte di AO 1 è stata inoltre sottoposta al realizzarsi di quattro condizioni: l’assenza di contratti di locazione ancora in vigore per le unità immobiliari (appartamenti e posti auto), la presentazione delle certificazioni della conformità degli impianti elettrici e idrosanitari alle norme di legge vigenti, la presentazione delle ricevute dell’avvenuto pagamento delle fatture per gas ed energia elettrica e infine l’avvenuto pagamento dei premi assicurativi per l’immobile per gli anni 2008-2009 (doc. I, punto 4.). Secondo la cifra 6 della scrittura (doc. I, punto 6., pag. 5) PI 1 e AP 1 avrebbero dovuto restituire la somma di fr. 100'000.-, qualora gli inquilini fossero usciti dopo la scadenza del diritto di compera e non si fossero realizzate le condizioni stabilite nel punto 4. B. A seguito dei predetti accordi, il 29 ottobre 2009 (doc M) AO 1 ha versato fr. 100'000.- sul conto di PI 1 e AP 1 (doc. M, doc. 8). Il 4 dicembre 2009 AO 1 ha comunicato a questi ultimi e al loro rappresentante di non più essere intenzionato ad acquisire il diritto di compera (doc. N), per il motivo che la proprietà per la quale aveva promesso di acquisire il diritto di compera era minacciata e pregiudicata dai lavori in corso sull’immobile vicino, circostanza di cui era stato tenuto all’oscuro. AO 1 ha quindi chiesto la restituzione di fr. 100'000.- doc. N, Q) e, non avendoli ottenuti, ha avviato nei confronti di Julka Torsi e Giovanni Cuzari delle procedure esecutive per pari importo, contro le quali è stata interposta opposizione (doc. C e D). C. Con petizione 10 agosto 2010, AO 1 ha convenuto in causa AP 1 e PI 1, chiedendone la condanna al pagamento di fr. 100'000.- oltre interessi e il rigetto definitivo delle opposizioni interposte ai precetti esecutivi spiccati nei loro confronti. L’attore ha lamentato un vizio di forma nella promessa di cessione del diritto di compera (I) e la conseguente nullità dell’atto. Entrambi i convenuti si sono opposti alla petizione così come PI 2, intervenuto in lite su denuncia di PI 1. Il 15 luglio 2011 (atto XIV) PI 1 ha comunicato alla Pretura, per il tramite della sua legale, di disinteressarsi della lite. Concluso lo scambio di allegati scritti ed esperita l’istruttoria, le parti, fatta eccezione per PI 1, che non ha più fatto atto di comparsa in causa dopo l’allegato di risposta, si sono riconfermate nelle loro antitetiche posizioni nei rispettivi memoriali conclusivi, rinunciando al dibattimento finale. D. Il Pretore del Distretto Lugano Sezione 2 ha accolto la petizione con sentenza 8 agosto 2013, ammettendo la nullità per vizio di forma della scrittura privata (doc. I). Il Pretore non ha ravvisato la sussistenza di elementi tali da ritenere date nel caso di specie le eccezioni al principio della nullità ammesse dalla giurisprudenza corrente. Ha quindi condannato i convenuti alla rifusione dell’importo di fr. 100'000.- oltre interessi all’attore, e rigettato in via definitiva le opposizioni ai PE n. _____ e _____. E. Con appello 11 settembre 2013 AP 1 è insorto contro il predetto giudizio, postulandone l’annullamento con

protesta di tasse, spese e ripetibili. Con risposta 8 ottobre 2013 AO 1 ha chiesto invece la reiezione dell'appello e la conferma della sentenza di primo grado. e considerato in diritto:

1. Il 1. gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo Codice di diritto processuale civile svizzero. Secondo l'art. 404 CPC, fino alla loro conclusione davanti alla giurisdizione adita, ai procedimenti già pendenti al momento della sua entrata in vigore, si applica il diritto procedurale previgente. Avviata il 10 agosto 2010, la vertenza davanti alla prima istanza è stata quindi retta dal Codice di procedura civile cantonale del 17 febbraio 1971 (RL 3.3.2.1), in vigore fino al 31 dicembre 2010. La sentenza qui impugnata è stata comunicata, vale a dire inviata (DTF 137 III 127 cons. 2), il 19 agosto 2013, dopo l'entrata in vigore del nuovo CPC, sicché lo stesso risulta applicabile alla presente procedura di ricorso (art. 405 CPC). Le decisioni di prima istanza riguardanti controversie patrimoniali sono impugnabili con l'appello, se il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione è di almeno fr. 10'000.- (art. 308 cpv. 2 CPC). Ciò che è il caso nella fattispecie in esame, l'attore chiedendo di accertare un credito di fr. 100'000.- oltre accessori. Pure data la tempestività del gravame, l'appello 11 settembre 2013 essendo stato inoltrato nel termine di 30 giorni di cui all'art. 311 cpv. 1 CPC (DTF 137 III 127, consid. 2), a partire dalla notificazione della decisione impugnata. Tempestiva è pure la risposta 8 ottobre 2013 della controparte (art. 312 cpv. 2 CPC).

2. L'appellante riprende in entrata la giurisprudenza indicata dal Pretore relativamente alla questione della nullità per vizio di forma. Non è più contestato che la promessa di cessione del diritto di compera andasse stipulata nella forma dell'atto pubblico (art. 216 cpv. 2 CO e art. 22 cpv. 2 CO). 2.1 L'appellante sostiene tuttavia che nella fattispecie dovevano essere considerate circostanze che avrebbero indotto le parti a non sottoporre sin da subito le loro pattuizioni alla forma dell'atto pubblico. A suo dire, dalla lettura del doc. I si evincerebbe che l'accordo era "finalizzato alla promessa di PI 1 e AP 1 di non cedere a terzi – in vista della futura conclusione di un contratto di cessione del diritto di compera a AO 1 – per un determinato lasso di tempo, il diritto di compera esistente sulla part. _____ dietro versamento di fr. 100'000.-" (appello, pagina 3, cons. 3). Il contratto doc. I sarebbe stato ben distinto da quello della cessione del diritto di compera, pur avendo in sé lo stesso contenuto, poiché la volontà della parti ai sensi dell'art. 18 CO non sarebbe stata quella di fare un contratto di cessione, ma quella di mettere su carta il risultato di "accordi verbali", concernenti una promessa di cessione del diritto di compera. L'appellante conclude che "di conseguenza l'obbligo principale di quell'impegno non era la conclusione di un contratto di cessione (con atto pubblico)..., bensì l'obbligo di sottoscrivere un rogito di cessione assortito da una penale". Va soprattutto rilevato che l'appellante non si confronta qui con le argomentazioni pretorili, ma si limita a contrapporre la sua personale interpretazione delle intenzioni, peraltro nemmeno dimostrate, che a suo dire le parti avrebbero palesato prima della conclusione della scrittura di cui al doc. I. In questo senso l'appello non rispetta le esigenze di motivazione previste dall'art. 311 cpv. 1 CP ed è irricevibile. La censura, così come è formulata, non risulta nemmeno di primo acchito del tutto comprensibile ed è confusa nella formulazione terminologica, giacché se le parti si accordano di concludere in futuro un determinato contratto, la promessa tra di loro sottoscritta in forma contrattuale che lo evoca, ancor di più se il contenuto è già chiaro e univoco, non può essere che stipulata al fine di concludere effettivamente quel contratto e non per obbligarsi a farlo nella forma del rogito, ancorché questa sia prevista dalla legge. Se fosse come pretende l'appellante, si eluderebbe il principio secondo il quale quando la legge sottopone la validità del futuro contratto a una data forma, questa è richiesta anche per la promessa (art. 22 cpv. 2 CO). 2.2 Peraltro la

giustificazione per la mancanza di atto pubblico, qui proposta dal convenuto, è stata esposta per la prima volta in appello ed è quindi inammissibile anche in ragione dell'art. 317 CPC. I motivi che l'appellante invoca in questa sede e che a suo dire avrebbero portato le parti a rinunciare alla forma dell'atto pubblico, gli erano di certo già noti in prima sede e perciò avrebbe dovuto illustrarli al Pretore e, se del caso, provarli adeguatamente. Scorrendo le comparse scritte di prima sede, preso atto che già allora la controparte si prevaleva della nullità dell'atto sottoscritto, si deduce invece che il convenuto ha sempre sostenuto che fosse stato l'attore a non volere la forma dell'atto pubblico, invocando il dolo e la cattiva fede nell'agire di questi. Il contenuto del doc. I, la cui redazione originaria è avvenuta ad opera di un notaio, è assolutamente chiaro e non può essere interpretato solo nel senso che le parti hanno concluso una promessa di cessione di diritto di compera e non altro, ma hanno omesso di farlo nella forma prescritta dalla legge. Il doc. I va qualificato come contratto preliminare (o precontratto o promessa) di cessione di diritto di compera, che contiene già gli elementi essenziali del contratto principale, mediante il quale le parti hanno assunto l'impegno di stipulare ulteriormente un contratto di cessione di un diritto di compera nella forma dell'atto pubblico (art. 22 cpv. 1 CO) e che quindi va ad esso assimilato (DTF 4C_399/2005, in particolare cons. 4.5 pag. 4). Il requisito del rispetto della forma dell'atto pubblico era dunque indispensabile (art. 22 cpv. 2 CO), pena la nullità del contratto. 3. Rimane litigiosa in appello la questione di sapere se l'appellato ha commesso un abuso di diritto nel senso dell'art. 2 cpv. 2 CC, tale da pregiudicare la possibilità di chiedere, in ragione della nullità dell'atto invocata, la ripetizione dell'importo di fr. 100'000.-, versato a titolo di acconto rispettivamente quale pena di recesso. Secondo dottrina e giurisprudenza, ampiamente citate dal Pretore nella sua decisione e richiamate anche dall'appellante, l'invocazione del vizio di forma configura un abuso di diritto solamente se il contratto è già stato adempiuto, perlomeno nei suoi punti essenziali e, in più, ciò è avvenuto nella piena consapevolezza dell'esistenza del vizio di forma (TF 10 maggio 2005, 4C_399/2000 cons. 4, 11 marzo 2014, 4A_413/2013 cons. 4). La questione va decisa secondo le circostanze concrete e non in base a principi rigidi (DTF 140 III 200 cons. 4.2, DTF 138 III 123, cons. 2.4.2 e 116 II 700 cons. 3b). Nella valutazione occorre pure considerare se la norma che prevede il requisito della forma si prefigge la tutela della parte che se ne prevale (DTF 138 III 123, cons. 2.4.2., 112 II 330 cons. 3b). La forma dell'atto pubblico prescritta dall'art. 216 CO, al cpv. 2 anche per i cosiddetti contratti preliminari, come quello in esame, persegue lo scopo di proteggere le parti da decisioni precipitose, di garantire loro una consulenza professionale e di creare la base sicura per l'iscrizione a registro fondiario (DTF 140 III 200, 119 II 135). La teste C V, di professione avvocato, attiva in Italia, ha riferito di essere stata consultata da AO 1 nel mese di agosto del 2009, il quale era intenzionato ad acquistare un immobile a Lugano ed era entrato in trattativa con PI 2, che agiva per conto della già moglie e del qui ricorrente. La legale italiana ha ricordato di avere redatto un "atto di puntazione", che valeva come "una sorta di precontratto", in cui l'attore dichiarava il proprio interesse ad un eventuale acquisto, previa verifica di una serie di condizioni della regolarità del bene. A quell'accordo, per il quale l'attore aveva pure consegnato a PI 2 un assegno di EUR 50'000.-, mai incassato e poi anzi restituito, non venne dato seguito, per una serie di incertezze. La teste C V ha riferito poi che PI 2 si rifece vivo ad ottobre 2009 per riproporre l'immobile di _____ ed a quel punto fu sottoscritto il contratto doc. I. Non risulta dall'istruttoria che AO 1 fosse stato messo al corrente dalla sua legale italiana della necessità di un atto pubblico per la sottoscrizione in Svizzera di una promessa di cessione di un diritto di compera. Da quanto riferito dal teste J

M J, notaio rogante dell'atto di costituzione del diritto di compera tra la proprietaria C T e AP 1 e PI 1, rappresentati nelle trattative da PI 2, egli fu incaricato di preparare anche l'atto di promessa di cessione di diritto di compera, che inviò di certo a PI 2 ma non ricorda più se anche a tutte le altre parti, quindi anche a AO 1. In ogni caso, anche se il notaio avesse inviato effettivamente la bozza di cessione all'attore, non si può ancora concludere che questi fosse stato contestualmente e debitamente informato che la sottoscrizione doveva avvenire nella forma dell'atto pubblico, pena la nullità dell'atto. Il convenuto non ha dimostrato che a AO 1 fosse stata spiegata questa condizione, rispettivamente la conoscesse senza bisogno di esserne informato. Per contro il teste J M J ha dichiarato di sapere per certo che PI 2 che rappresentava i beneficiari del diritto di compera, e quindi anche l'appellante, ha allestito il doc. I tagliando la parte iniziale e quella finale del suo progetto, dove vi erano le specifiche del notaio e di un atto notarile. Invece, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante in corso di causa, non risulta dall'istruttoria che l'attore avesse esplicitamente richiesto di non sottoscrivere l'atto nella forma dell'atto pubblico, pur sapendo che tale forma era indispensabile. Le conclusioni pretorili sono quindi corrette sia dal punto di vista dell'interpretazione giuridica che alla luce delle risultanze istruttorie. 4. L'appellante sostiene poi che il contratto di promessa di cessione del diritto di compera (doc. I) è stato adempiuto nei suoi obblighi principali dall'attore. La conclusione non può essere condivisa, già per il fatto che non è stato sottoscritto alcun contratto di cessione del diritto di compera nella forma notarile, alla cui conclusione era finalizzato l'accordo di promessa di cessione del diritto di compera. L'importo versato ai convenuti dall'attore, nell'ipotesi dell'anticipo sull'importo pattuito, rappresenta peraltro solo il 3,9% del prezzo concordato per la conclusione del contratto. Regge quindi alla critica la conclusione del Pretore secondo il quale il contratto viziato non è stato adempiuto né da parte dei convenuti né da parte dell'attore. 5. Nel contratto sottoscritto dalla parti (doc. I, punto 2 a, pag. 3) l'importo di fr. 100'000.- versato dall'attore doveva valere quale acconto e pena di recesso. La pena di recesso ha carattere accessorio rispetto all'obbligazione principale e la clausola che la prevede nel contesto di un contratto nullo è pertanto a sua volta nulla (michel mooser, in Commentaire Romand, Code des obligations I, 2a ed., Basilea, 2012, ad art. 163 cpv. 2, pag. 1158-1159, nota 7) nella misura in cui essa ha lo scopo di rafforzare l'obbligazione principale la cui stipulazione richiede la forma dell'atto pubblico (DTF 140 III 200, consid. 5.3). È il caso in concreto, l'appellante avendo affermato che la penale serviva a rafforzare l'obbligo di sottoscrivere l'atto pubblico di cessione del diritto di compera (appello, pag. 4, consid. 4 in fine). Nulla dall'istruttoria, del resto, consente di trarre altre conclusioni. Ne deriva che la clausola sulla pena convenzionale è anch'essa nulla. 6. L'appellante lamenta infine in questa sede che l'attore si è sottratto alla firma necessaria alla cessione del diritto di compera accampando scuse banali. Egli sarebbe comunque tenuto a versare la caparra, avendo avuto un comportamento in "violazione della buona fede commerciale che ingenera la responsabilità precontrattuale". In altre parole, l'appellante rifiuta di restituire l'acconto versato dall'attore addebitando a quest'ultimo una culpa in contrahendo. 6.1 L'avvio di trattative contrattuali non obbliga, di principio, le parti a concludere il contratto. Ciascuna di esse ha il diritto di mettere fine alle stesse anche senza dare spiegazioni. Sussiste tuttavia la possibilità di imputare alla parte che decide di non concludere il contratto una responsabilità precontrattuale (cosiddetta "culpa in contrahendo"), a causa dell'interruzione dei negoziati, circostanza riconosciuta dal Tribunale Federale a carattere eccezionale (sentenza del TF 10 maggio 2006, 4C_399/2005, cons. 5.2.1, pag. 5, 29 ottobre 2001, 4C_152/2001). In simili casi l'Alta Corte ammette di regola solo il rimborso alla controparte dell'interesse negativo

(DTF 105 II 75, cons. 3 pag. 81, sentenza del TF 10 maggio 2005, 4C_399/2005, cons. 5.2.1, sentenza 3 febbraio 2003, inc. 4C_320/2002, cons. 4.2, gauch/schluemp/schmid/reu, Schweizerisches Obligationenrecht- Allgemeiner Teil, 8 a ed., Zurigo, Basilea, Ginevra, 2003 n. 966, luc thévenoz, Commentaire romand, 2 a ed., Basilea 2012, n. 35 ad art. 97 CO, pag. 746), vale a dire delle spese affrontate in vista della conclusione e dell'adempimento del contratto che non è poi stato concluso. In altre parole la parte danneggiata dev'essere posta nella situazione in cui si troverebbe qualora le trattative non fossero mai avvenute. L'interesse negativo può includere anche il mancato guadagno, non però nel senso di quello che sarebbe stato incassato se il contratto fosse stato regolarmente concluso e adempiuto (qui si tratterebbe di interesse positivo), bensì di quello che il danneggiato avrebbe realizzato mediante la conclusione del contratto con un terzo, cui ha rinunciato a causa della trattative in corso (sentenza del TF 10 maggio 2006, 4C_399/2005) . 6.2 Il Pretore ha respinto la pretesa del convenuto con la succinta motivazione che essa non era stata provata, né per il dolo e la lesione né per gli asseriti danni. In questa sede l'appellante ha riproposto l'argomentazione della responsabilità precontrattuale dell'attore, senza spiegare per quale motivo sarebbe errato l'accertamento del Pretore. La motivazione è quindi carente dal punto di vista dell'art. 311 CPC. In precedenza, in sede di risposta il convenuto aveva dichiarato di voler porre il danno subito in compensazione per violazione delle regole della buona fede commerciale e delle norme giurisprudenziali che reggono la responsabilità precontrattuale da parte dell'attore, accennando ancora in duplice al fatto che la petizione andasse respinta per garantire alle parti convenute una copertura per i rischi. Queste considerazioni del convenuto sono rimaste allo stadio di generiche allegazioni di parte e non hanno trovato alcun riscontro nell'istruttoria. Il fascicolo processuale non contiene alcun elemento dal quale risulti un qualsivoglia danno patito dai convenuti. L'attore ha comunicato di rinunciare alla cessione del diritto di compera il 4 dicembre 2009 (doc. N) e a quel momento i convenuti potevano ancora cedere ad altri il diritto di compera da loro stipulato con la proprietaria dell'immobile C T, che scadeva il 30 aprile 2010 (doc. L), come peraltro indicato nella scrittura privata doc. I (ad premessa, pag. 2, let. b) e anzi posto come termine ultimo di esercizio delle pattuizioni ivi contenute (pto 6, pag. 5, "ma in ogni caso prima della scadenza del diritto di compera"). Il fatto che i convenuti abbiano versato alla proprietaria per il loro diritto di compera esattamente quanto da loro ricevuto dall'attore non comporta di fatto un loro impoverimento. Essi non hanno avuto alcuna perdita per non avere rispettato il termine ultimo per l'esercizio del loro diritto di compera verso la proprietaria e ciò indipendentemente da qualsiasi responsabilità dell'attore, per altro nemmeno provata. Dall'istruttoria è invero emerso che l'attore aveva abitato nell'immobile per un certo periodo dopo la partenza dei precedenti occupanti ed aveva anche fatto eseguire dei buchi nelle pareti per dei sondaggi (testi S M, M R e M T). L'istruttoria è silente sulle conseguenze di tale modo di procedere, che se del caso ha danneggiato solo la proprietaria dell'immobile e non certo i convenuti. In conclusione, dunque, l'appellante non ha provato una responsabilità precontrattuale dell'attore né il danno da egli patito per la rinuncia alla conclusione della cessione del diritto di compera. Ancora una volta, la conclusione alla quale è giunto il Pretore regge alla critica. 7. In ultima analisi, dunque, la clausola sulla pena convenzionale è da considerare nulla, non vi è un abuso di diritto dell'attore nel prevalersi della nullità del doc. I e difettano le condizioni per ammettere una responsabilità precontrattuale dell'attore. I convenuti devono dunque restituire a quest'ultimo l'importo di fr. 100'000.- che egli ha versato, non potendo vantare alcun titolo per trattenerlo. Visto quanto precede l'appello deve essere respinto e il giudizio pretorile

confermato (art. 318 cpv. 1 lett. a CPC). Le spese processuali (art. 95 cpv. 1 let. a e cpv. 2 CPC) seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC) e sono calcolate in applicazione degli art. 7, 8 e 13 LTG. Alla parte appellata sono attribuite ripetibili d'appello (art. 95 cpv. 1 let. b e cpv. 3 CPC), calcolate in applicazione dell'art. 11 del Regolamento sulle ripetibili. Il valore litigioso della procedura di appello, determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale Federale, ammonta a fr. 100'000.-. Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 106 e 95 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. L'appello 11 settembre 2013 di AP 1 è respinto . Di conseguenza la sentenza 8 agosto 2013 della Pretura di Lugano, Sezione 2, inc. OA:2010.562 è confermata. 2. La spese processuali di appello di fr. 2'500.--, già anticipate dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 2'400.- per ripetibili d'appello. 3. Notificazione: - , - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La vicecancelliera 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.