

TI_GERICHTE 12.2014.93 vom 30. September 2014

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.93

FR: TI_GERICHTE 12.2014.93 du 30 septembre 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2014.93 del 30 settembre 2014

Regeste

Precontratto di compravendita immobiliare nullo per vizio di forma, validità della pena convenzionale pattuita per risarcire l'interesse negativo, riduzione della pena convenzionale eccessiva dal 20% al 10% del prezzo 163 cpv. 3 CO

Erwägungen

E. 1

La giurisprudenza sul carattere vincolante di una decisione di rinvio del Tribunale federale sviluppata in margine all'art. 66 cpv. 1 OG trova applicazione anche dopo il 1° gennaio 2007 (DTF 135 III 334 consid. 2 pag. 335), data in cui è entrata in vigore la nuova LTF. La cognizione del giudice cantonale, al quale la causa è rinviata, è limitata dai motivi della decisione di rinvio, ritenuto che è anche vincolato da ciò che è stato deciso definitivamente dal Tribunale federale e dalle constatazioni di fatto che non sono state impugnate. In altre parole, dunque, il ricorrente che è risultato vincente innanzi al Tribunale federale non può, nella nuova procedura cantonale, subire un peggioramento della sua posizione giuridica, essendo evidente che, nella peggiore per lui delle ipotesi, dovrà accontentarsi di vedere confermato il risultato che la controparte non aveva ritenuto di impugnare innanzi all'Alta Corte (DTF 135 III 334 consid. 1, 131 III 91 consid. 5.2).

E. 2

Il Pretore ha esaminato la lettera d'intenti di cui si prevale l'attore (doc. B) e, dopo aver illustrato le differenze che intercorrono tra una lettera d'intenti e un precontratto, è giunto alla conclusione che l'accordo sottoscritto il 17 luglio 2009 dalle parti era da considerare un precontratto secondo l'art. 22 CO. In effetti, rileva il primo giudice, in tale scritto emerge a più riprese la volontà delle parti contraenti di concludere un contratto di compravendita immobiliare con le modalità stabilite in quel testo, dove figura anche l'oggetto del contratto, il prezzo e le modalità di pagamento, nonché una pena convenzionale di fr. 100'000.-. La mancanza della forma autentica prescritta dall'art. 216 CO, prosegue il Pretore, rende di principio nullo l'accordo nella sua totalità. Egli ha poi accertato che la convenuta commetteva un abuso di diritto nel prevalersi del vizio di forma, poiché era stata lei la redattrice e "l'ideologa" della lettera d'intenti e aveva pure dato iniziale esecuzione agli impegni sottoscrivendo il rogito per la costituzione della PPP prima della costruzione, ritirando poi la domanda di iscrizione. Non era stato dimostrato, inoltre, che essa avesse proposto all'attore una soluzione alternativa equivalente in un altro capannone di sua proprietà. Il Pretore ha infine rilevato che la convenuta si prevaleva a torto della mancanza di poteri della persona che aveva sottoscritto la lettera d'intenti del 17 luglio 2009. In definitiva, il primo giudice ha ritenuto che il doc. B era giuridicamente operante e vincolante per le parti, nonostante il vizio di forma, così che l'attore aveva diritto a ricevere la pena convenzionale di fr. 100'000.- a suo tempo pattuita.

E. 3

. L'appellante rimprovera al Pretore il fatto di aver considerato la "lettera d'intenti" come un precontratto secondo l'art. 22 CO. La convenuta sostiene che la lettera d'intenti non fondava alcun obbligo giuridico per le parti, trattandosi solo della dichiarazione dei reciproci interessi in vista delle trattative per la conclusione del contratto. La conclusione della compravendita immobiliare menzionata nella lettera d'intenti richiedeva, infatti, la costituzione di una PPP e la costruzione del capannone da parte della proprietaria del fondo.

E. 4

La lettera d'intenti (letter of intent) è utilizzata nella fase preparatoria di un contratto nei settori commerciali e finanziari che presentano una certa complessità o importanza economica. Si tratta di una dichiarazione d'intenzione con la quale una parte comunica all'altra il suo interesse alla conclusione di un contratto e desidera avviare trattative a tal fine. Le parti non sono obbligate a concludere il contratto e non possono vantare pretese reciproche, a differenza di quanto avviene in un pre-contratto (sentenza del Tribunale federale 4C.409/2005 del 21 marzo 2006 in SJ 2006 I 433, consid. 2.3.1). Nella fattispecie, la "lettera d'intenti" del 17 luglio 2009 è stata sottoscritta da entrambe le parti, contiene alcuni elementi essenziali di una compravendita immobiliare, come il prezzo di fr. 500'000.-, le modalità di pagamento e una pena convenzionale di fr. 100'000.- per il caso in cui non si giungesse alla firma del contratto dopo la costituzione della PPP. L'oggetto del contratto a quel momento non esisteva ancora, perché l'aspirante acquirente desiderava solo una ben determinata superficie al pianterreno del capannone edificando e non l'intero fondo. La proprietaria si è quindi impegnata a costituire una proprietà per piani per poter in seguito vendere all'attore solo la superficie che questi desiderava acquistare. In altre parole, le parti avevano già concluso un accordo su tutti gli elementi essenziali del contratto, che non potevano a quel momento concludere per mancanza dell'unità di PPP da vendere. In tali circostanze, la qualifica giuridica di precontratto attribuita dal Pretore al doc. B regge alla critica. Anche se la citata lettera del 17 luglio 2009 fosse un precontratto, a dire dell'appellante, essa non avrebbe in ogni modo effetti vincolanti per le parti, per il vizio di forma che ne inficia la validità e non potendosi ravvisare nel comportamento della convenuta un abuso di diritto, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice. La convenuta rileva che le parti erano consapevoli dell'esigenza della forma autentica, che l'attore era assistito da un legale durante le trattative e non può dunque essere considerato parte debole, e che non ha accettato le offerte alternative da ella proposte in altri suoi capannoni. La mancata conclusione del contratto di compravendita immobiliare, a detta della convenuta, non le è quindi imputabile e non le può essere richiesta la pena convenzionale pattuita nel doc. B, convenzione accessoria che segue le sorti della lettera d'intenti. Infine, l'appellante osserva che il membro del Consiglio di amministrazione che ha sottoscritto con l'attore la nota lettera d'intenti non aveva diritto di firma individuale e non poteva dunque validamente impegnare la società.

E. 5

Nella decisione 19 luglio 2013 (inc. 12.2012.33) questa Camera aveva accertato, in estrema sintesi, che la lettera d'intenti del 17 luglio 2009 non rivestiva la forma autentica necessaria per legge, che l'accordo non era stato eseguito e che non si poteva ammettere un abuso di diritto della parte venditrice, di modo che tutte le clausole della lettera d'intenti, compresa la clausola n. 7 relativa alla pena convenzionale di fr. 100'000.-, erano affette da nullità. Da qui la reiezione della petizione.

E. 6

Con la sentenza dell'11 marzo 2014 4A_413/2013, pubblicata in DTF 140 III 200, la I Corte civile del Tribunale federale ha rilevato che una clausola comportante una pena convenzionale poteva essere valida anche in assenza della forma autentica se essa si proponeva solo il risarcimento dell'interesse negativo (consid. 5.3). I giudici federali hanno pertanto rinviato l'incarto a questa Camera affinché esaminasse i motivi per i quali la proprietà per piani non era stata intavolata, l'incidenza effettiva dell'omissione sulla vicenda contrattuale, i motivi del ritiro dell'istanza di iscrizione della PPP e della decisione di vendere a terzi, la cronologia degli eventi e le circostanze che hanno portato alla firma della lettera d'intenti del 17 luglio 2009 (consid. 5.4). Infine, i giudici federali hanno precisato che il nuovo giudizio doveva esaminare se la pena convenzionale era stata pattuita per garantire la culpa in contrahendo e nell'affermativa stabilire se erano i dati i presupposti di tale responsabilità, e in tal caso ridurre la pena convenzionale se ritenuta eccessiva (consid. 5.5). Questa Camera deve dunque emanare un nuovo giudizio esclusivamente sulla base dei considerandi della citata sentenza federale dell'11 marzo 2014, in particolare dopo aver approfondito gli accertamenti relativi alle circostanze della vicenda contrattuale tra le parti (DTF 140 III 200, consid. 5.4 e 5.5, pag. 204 e 205).

E. 7

Per quel che concerne la nullità della lettera d'intenti, è sufficiente rinviare ai considerandi della DTF 140 III 200 (consid. 4.2 pag. 202). Come rilevato dal Tribunale federale (DTF 140 III 200 consid. 5.3, pag. 204) la nullità della lettera d'intenti non comporta tuttavia necessariamente la nullità della clausola contenente la pena convenzionale oggetto della vertenza. Nella fattispecie, le parti si sono date atto nello scritto del 17 luglio 2009 che lo stesso non rivestiva la forma autentica necessaria per legge. È pertanto pacifica l'assenza della forma autentica richiesta per un contratto preliminare di compravendita immobiliare e la consapevolezza delle parti di sottoscrivere un atto formalmente viziato. Non vi sono dubbi neppure sul fatto che il contratto non è stato in definitiva eseguito, avendo la convenuta venduto l'intero capannone a un terzo nel gennaio 2010 (deposizione avv. _____, verbale 30 maggio 2011 e deposizione di _____, verbale 15 giugno 2011). In questa sede rimane dunque da esaminare se la pena convenzionale sia comunque valida, se l'appellante abbia commesso una culpa in contrahendo e se, nell'ipotesi in cui sia dovuta la pena convenzionale, la stessa non debba essere ridotta d'ufficio in quanto eccessiva (DTF 140 III consid. 5.5 pag. 205).

E. 8

. Davanti al Pretore l'istruttoria si è concentrata sui documenti prodotti dalle parti (doc. A-I di parte attrice, doc. 1-5 di parte convenuta) e sulle audizioni di alcuni testi (avv. L_____, M_____, B_____). All'udienza del 15 giugno 2011 (act. VII, pag. 3) le parti hanno rinunciato all'audizione degli altri testimoni notificati all'udienza preliminare e in particolare la parte attrice ha rinunciato a tutte le altre prove (richiami, domande di edizione, ispezione a Registro fondiario, interrogatori formali). La lettera d'intenti del 17 luglio 2009 (doc. B) è stata prodotta senza gli allegati inserti A e B in essa menzionati e si ignora quindi quale parte del capannone fosse oggetto delle trattative e quali fossero gli elementi essenziali per l'acquirente. Le parti hanno rinunciato agli interrogatori formali, all'audizione del notaio avv. M_____, che aveva rogato la costituzione di proprietà per piani prima della costruzione il 23 ottobre 2009 (doc. F) e all'ispezione a Registro Fondiario. Il fascicolo processuale cantonale non comprende gli allegati che le

parti presentano al Tribunale federale e il giudizio in questa sede deve quindi fondarsi solo sulle allegazioni delle parti esposte in sede cantonale e su quanto emerge dal fascicolo processuale, segnatamente dai documenti agli atti e dalle deposizioni testimoniali. Tutto si ignora delle trattative e delle circostanze che hanno condotto alla sottoscrizione della nota lettera di intenti, se non per quanto affermato dalle parti. La lettera d'intenti del 17 luglio 2009 portava sulla compravendita immobiliare di una porzione di un fabbricato industriale [una superficie di 190.48 mq al pianterreno, come da allegato A e B (non prodotti agli atti della causa)] e prevedeva che il relativo contratto di compravendita doveva essere sottoscritto entro il 30 settembre 2009 (doc. B, clausola n. 6). La pena convenzionale qui in esame era prevista alla clausola n. 7, il cui tenore è il seguente: "Qualora il signor AO 1, per sua scelta non desse seguito all'impegno assunto con la sottoscrizione della presente lettera di intenti, egli dovrà versare a AP 1, a titolo di risarcimento degli impegni assunti da AP 1 nei confronti dei propri creditori e di riparazione dei costi assunti o sopportati, una pena convenzionale di CHF 100'000.=. Qualora AP 1, per sua scelta non desse seguito all'impegno assunto con la sottoscrizione della presente lettera d'intenti, la stessa dovrà versare a AO 1 a titolo di risarcimento degli impegni assunti da AO 1 nei confronti dei propri creditori e di riparazione dei costi assunti o sopportati, una pena convenzionale di CHF 100'000.=." . In mancanza di altre indicazioni concrete, non rimane che esaminare la clausola sulla pena convenzionale sulla base del suo tenore letterale, chiaro e simmetrico. Entrambe le parti erano vincolate in ugual misura dalla pena convenzionale, destinata a risarcire l'interesse negativo (impegni presi presso i propri creditori o per costi assunti in vista del contratto). Visti i considerandi della sentenza DTF 140 III 200, si deve concludere che la clausola contenente la pena convenzionale è valida anche in assenza della forma autentica.

E. 9

La questione della responsabilità per culpa in contrahendo è stata sollevata dall'attore per la prima volta con il ricorso al Tribunale federale (consid. 5.1 della sentenza 11 marzo 2014 4A_413/2013). Trattandosi di una questione di diritto, come indicato dal Tribunale federale, questa Camera la esamina sulla base delle allegazioni delle parti e dell'istruttoria di prima sede. Come si è visto, l'istruttoria è scarna. A ogni modo dalla stessa si può ricavare che le parti hanno concordemente spostato la data di sottoscrizione del contratto di compravendita una prima volta al 30 ottobre 2009 e una seconda volta al 20 novembre 2009 (doc. 5). La compravendita poteva avere per oggetto solo un immobile e richiedeva quindi la previa costituzione di una PPP sul fondo dove era in costruzione il capannone industriale. La proprietaria del fondo ha sottoscritto l'atto notarile di costituzione della PPP il 23 ottobre 2009 (doc. E e F), ma non lo ha poi fatto iscrivere a Registro fondiario (deposizione avv. L_____, verbale del 30 maggio 2011). I motivi della mancata iscrizione non risultano dall'istruttoria eseguita in prima sede. Da quanto risulta dalla deposizione dell'allora legale dell'attore, che aveva allestito una bozza di atto notarile di compravendita nel novembre 2009 (doc. I, secondo foglio), il perfezionamento del contratto non era stato possibile in quanto il rogito di costituzione della proprietà per piani doc. F presentava due problemi, e meglio la somma dei millesimi non era corretta e mancava il regolamento, di modo che "non c'erano gli elementi di base per costruire il progetto di contratto" (verbale del 30 maggio 2011, pag. 2). Se ne deve dedurre che la mancata iscrizione della costituzione della proprietà per piani era dovuta a problemi della proprietaria e non a ritardi dell'acquirente nel presentare una bozza di contratto. Nel gennaio 2010 la proprietaria ha poi deciso di vendere a un solo acquirente tutto il capannone, rinunciando così di fatto alla costituzione

della proprietà per piani e alla conclusione del contratto con l'attore. Dalla cronologia dei fatti si può giungere alla conclusione che l'attore ha fatto quanto si poteva pretendere da lui in vista della sottoscrizione del contratto di compravendita, che non è giunto a conclusione per l'unilaterale decisione della proprietaria di vendere tutto il capannone industriale a un terzo, senza rispettare quanto previsto dalla lettera d'intenti. Anzi, dall'istruttoria è emerso che essa ha condotto trattative in parallelo con due interessati, facendo sottoscrivere all'attore la nota lettera d'intenti, e all'altro interessato un accordo di riservazione in forma scritta (deposizione B _____, verbale del 15 giugno 2011). In simili circostanze si deve ritenere che sono date le condizioni per imputare alla proprietaria una culpa in contrahendo, di modo che essa deve di principio pagare la pena convenzionale pattuita nella lettera d'intenti.

E. 10

Le parti hanno stabilito una pena convenzionale di fr. 100'000.- per un valore della compravendita di fr. 500'000.-. La pena convenzionale ammonta quindi al 20% del prezzo concordato. Si tratta quindi di accertare se essa debba essere ridotta e nell'affermativa in quale misura. Giusta l'art. 163 cpv. 3 CO, il giudice deve ridurre secondo il suo prudente criterio le pene convenzionali eccessive. In particolare, una pena convenzionale dev'essere ridotta se c'è sproporzione tra il danno effettivo o probabile e quello di cui le parti hanno previsto la possibilità (DTF 103 II 134 consid. 4, 133 III 54 consid. 4.2). Una riduzione s'impone inoltre quando l'importo stabilito è sproporzionato rispetto all'interesse della parte alla sua integrale corresponsione, ritenuto che ciò deve essere valutato alla luce delle circostanze concrete, quali ad esempio la durata del contratto e la gravità della colpa (DTF 114 II 264 consid. 1; II CCA 17 aprile 2007 inc. n. 12.2006.133). A ogni modo il giudice deve ridurre solo con circospezione la pena convenzionale, nel rispetto dell'autonomia delle parti e della loro volontà contrattuale (Mooser, Commentaire Romand CO-I, 2 a ed., n. 7 ad art. 163). Nella risposta 12 novembre 2010, la convenuta ha ritenuto inapplicabile la pena convenzionale pattuita in quanto eccessiva e ne ha formalmente chiesto la riduzione ai sensi dell'art. 163 cpv. 3 CO. Al riguardo l'attore ha rilevato nella replica 16 dicembre 2010 che la pena convenzionale non era sproporzionata e che era stata voluta e imposta dalla convenuta (pag. 8). Dalla scarna istruttoria di prima sede è emerso che la società proprietaria del capannone era attiva nel settore della costruzione e della compravendita di immobili, come risulta dal suo scopo sociale (doc. C). A differenza dell'attore, dunque, essa aveva esperienza nel settore contrattuale immobiliare. L'allora legale dell'attore ha spiegato di ritenere che la pena convenzionale fosse stata proposta dalla convenuta: " sicuramente questo documento non è stato preparato dall'attore, perché mi aveva detto che aveva ricevuto questo documento da firmare e mi chiedeva appunto cosa ne pensavo. In merito alla pena convenzionale il signor AO 1 si spaventava della cifra e la trovava gravosa. Mi ricordo che io gli dissi che, tenuto conto della sua natura omni-comprendiva e anche dei valori in gioco, poteva ancora essere sostenibile" (deposizione del 30 maggio 2011, pag. 2). La convenuta si è limitata a rilevare nella risposta 12 novembre 2010 che la pena convenzionale era eccessiva e doveva essere ridotta, senza addurre né tantomeno provare fatti che giustificassero una riduzione della pena convenzionale liberamente pattuita (DTF 133 III 43 consid. 4.1, 133 III 201 consid. 5.2). Né l'attore ha addotto quali sono stati i costi da lui inutilmente sopportati in vista della conclusione del contratto. L'istruttoria è poi del tutto silente sulle condizioni economiche rispettive delle parti. In definitiva, questa Camera non ha a disposizione molti elementi per stabilire, come richiesto dal Tribunale federale, se siano date in concreto le condizioni per una riduzione della pena convenzionale. Gli

elementi da valutare in concreto sono l'esperienza dell'appellante nel settore immobiliare, il fatto che la clausola è verosimilmente stata allestita dall'appellante e la circostanza che la pena convenzionale ammonta a fr. 100'000.-, ossia al 20% del prezzo di fr. 500'000.-. Sulla base di questi elementi, dei considerandi della sentenza pubblicata in DTF 114 II 200 e della giurisprudenza del Tribunale federale pubblicata in DTF 133 III 201 (consid. 5.5 pag. 212), si può quindi ammettere che una pena convenzionale del 20% è eccessiva e che essa deve essere ridotta al 10% del prezzo pattuito, vale a dire a fr. 50'000.-. In tale misura va pertanto accolto l'appello.

E. 11

Visto quanto si è detto, ne deriva l'accoglimento parziale dell'appello nel senso che la petizione è accolta limitatamente all'importo di fr. 50'000.- oltre interessi al 5% dal 27 gennaio 2010, e in tale misura è respinta in via definitiva l'opposizione interposta al PE _____ dell'UE di Lugano. Le spese processuali seguono la reciproca soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 2 CPC). La tassa di giustizia di appello è stabilita in base ai criteri degli art. 2, 7 e 13 LTG. Le ripetibili vanno compensate. Il valore litigioso determinante giusta l'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF per stabilire i rimedi giuridici esperibili contro il presente giudizio sul piano federale, è di fr. 100'000.-. Per questi motivi, richiamata la LTG e il Regolamento sulle ripetibili; decide: I. L'appello del 16 febbraio 2012 di AP 1 è parzialmente accolto e la sentenza dell'11 gennaio 2012 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, OA.2010.649 è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta e AP 1, Lugano è condannata a versare a AO 1, _____, l'importo di CHF 50'000.- oltre interessi al 5% dal 27 gennaio 2010. 2. È rigettata in via definitiva, per l'importo di cui al punto 1, l'opposizione interposta da AP 1 al PE n. _____ dell'UE di Lugano. 3. La tassa di giustizia e le spese, di complessivi fr. 2'400.-, sono poste a carico di AP 1 per ½ e a carico di AO 1 per ½. Le ripetibili sono compensate. II. Le spese processuali di appello in complessivi fr. 1'500.-, già anticipate dall'appellante, rimangono a suo carico per ½ e a carico di AO 1 per ½. Le ripetibili di appello sono compensate. III. Notificazione: - _____ - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente _____ Il vicecancelliere Rimedi giuridici (pagina seguente) Nelle cause a carattere pecuniario 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), se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi (art. 74 cpv. 1 LTF); per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 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.