

TI_GERICHTE 12.2017.71 vom 14. Januar 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-01-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.71

FR: TI_GERICHTE 12.2017.71 du 14 janvier 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2017.71 del 14 gennaio 2019

Regeste

Contratto di compravendita di azioni e cessione di credito soggetto a condizione sospensiva - transazione giudiziaria in materia LAFE Mora del compratore - risarcimento del danno

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 14.01.2019 12.2017.71

Contratto di compravendita di azioni e cessione di credito soggetto a condizione sospensiva - transazione giudiziaria in materia LAFE Mora del compratore - risarcimento del danno

Incarto n. 12.2017.71 Lugano 14 gennaio 2019 /rn In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Stefani vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa - inc. n. OR.2015.256 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 - promossa con petizione 12 novembre 2015 da AO 1 AO 2 tutti rappr. dallo RA 2 contro AP 1 rappr. dall' RA 1 con cui gli attori hanno chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 343'000.-, oltre interessi del 5% dal 19 dicembre 2014, a titolo di risarcimento del danno per inadempimento contrattuale, pretesa ridotta con le conclusioni scritte a fr. 283'000.-; domanda integralmente avversata dalla controparte e che il Pretore con sentenza 14 aprile 2017 ha accolto, condannando il convenuto a versare agli attori in solido l'importo di fr. 283'000.-, oltre interessi, con accollo delle spese giudiziarie secondo il rispettivo grado di soccombenza; appellante il convenuto con appello 19 maggio 2017 ha chiesto la riforma del giudizio impugnato, nel senso di respingere integralmente la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre gli attori con risposta 7 luglio 2017 hanno postulato la reiezione del gravame, con conferma della sentenza impugnata " salvo la rettifica al rapporto solidale tra gli attori ", pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. AO 1 e AO 2, cittadini italiani residenti a B_____ (I) erano proprietari in ragione di 1/2 ciascuno dell'intero certificato azionario al portatore della T_____ SA, società di diritto svizzero con sede a _____, avente per scopo, tra altro, la compravendita, la gestione e la messa in valore di beni immobili, rispettivamente la partecipazione a qualsiasi azienda commerciale, industriale o finanziaria e immobiliare svizzera o estera (doc. C). Nel 1963 la T_____ SA ha acquistato quattro appartamenti e quattro autorimesse site al fondo base part. n. _____ RFD di _____ (doc. D). Nel 2001, a seguito delle norme italiane sull'emersione di capitali, AO 1 e AO 2 hanno intestato a titolo fiduciario la loro partecipazione azionaria della società T_____ SA alla _____ Fiduciaria _____, con sede in Italia (doc. F). B. Il 20/31 agosto 2014 AO 1 e AO 2 hanno sottoscritto con AP 1, cittadino svizzero con domicilio a _____, un contratto di " compravendita di azioni e di cessione di credito soggetto a condizione sospensiva ", in base al quale i primi si sono impegnati a cedere al secondo l'intero pacchetto azionario della

società e il loro credito correntista verso la T_____ SA, dietro versamento di un prezzo di vendita di complessivi fr. 1'392'000.-, da suddividere tra i venditori in ragione di metà ciascuno (di cui fr. 938'911.80 quale controvalore delle azioni cedute e fr. 453'088.20 corrispondente al controvalore del credito correntista verso T_____ SA, doc. E). La validità del contratto era subordinata alla “ concessione della sanatoria in materia di LAFE ”, per la quale i venditori si erano impegnati a inoltrare la domanda (doc E, pto. G e 1). Il contratto prevedeva inoltre un diritto di recesso unilaterale dell'acquirente, nel caso in cui entro il 31 dicembre 2014 la decisione di sanatoria LAFE (Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, in seguito LAFE) non fosse stata rilasciata o non fosse cresciuta in giudicato (doc. E, pto. 8). In merito alle modalità di consegna delle azioni e di pagamento del prezzo, la clausola n. 4 prevedeva, tra altro, che ad avvenuta trasmissione all'acquirente della “ decisione di accoglimento della sanatoria LAFE cresciuta in giudicato ”, quest'ultimo avrebbe pagato, “ nel termine indicato dall' autorità, la sanzione LAFE imposta ai venditori ”, da dedursi dal prezzo complessivo di vendita delle azioni (punto 4.2). La cessione delle azioni sarebbe avvenuta dopo la crescita in giudicato della decisione LAFE previa conversione “delle azioni al portatore della T_____ SA in azioni nominative intestate alla _____ Fiduciaria _____”, da girare “a nome dei cedenti”, i quali a loro volta avrebbero girato le azioni in bianco all'acquirente (doc. E, pto. 4.3). C. In data 9 settembre 2014 AO 1 e AO 2, per il tramite del loro patrocinatore, hanno inoltrato alla competente autorità LAFE un' istanza spontanea di sanatoria LAFE - T_____ SA, _____, _____ part. _____ RFD _____” (doc. F, doc. I°-33,39, 42). D. Il 20 ottobre 2014 l'Autorità Cantonale di Sorveglianza in materia LAFE e l'Autorità di I a istanza LAFE del Distretto di _____, da una parte, e AO 1, AO 2 e T_____ SA, dall'altra, hanno sottoscritto una transazione mediante la quale l'autorità cantonale, preso atto del ripristino della legalità, rinunciava a promuovere l'azione per la rimozione dello stato illecito mentre AO 1, AO 2 e T_____ SA, solidalmente, si impegnavano a versare l'importo di fr. 60'000.- quale sanzione pecuniaria per l'assenza di un'autorizzazione LAFE inerente l'acquisto delle unità PPP del fondo base part. _____ RFD di _____, di proprietà di T_____ SA (doc. I° no. 30, 31; 32, doc. H). E. Con scritto 18 novembre 2014 AP 1, tramite il suo patrocinatore, ha contestato il contenuto della transazione, rilevando come la stessa si riferisse a tutt'altra fattispecie, ritenuto che come acquirente risultava una società invece di una persona fisica e come essa non facesse riferimento alcuno al contratto sottoscritto di cui al doc. E. Egli ha pertanto richiesto l'invio di una “ decisione di sanatoria LAFE che faccia riferimento al contratto...e che menzioni pure la detenzione e la successiva cessione diretta dei crediti correntisti e la detenzione (nonché la successiva cessione) delle azioni tramite _____ ”, specificando che solo a ricevimento di quanto richiesto avrebbe provveduto a pagare la sanzione pecuniaria LAFE come da contratto (doc. N). F. Il 28 novembre 2014 l'Autorità cantonale di sorveglianza in materia LAFE ha emanato una nuova transazione (che annullava e sostituiva quella precedente), con la quale è stata corretta l'indicazione secondo cui l'acquirente era una persona fisica e non una società (doc. I). G. Con i successivi scritti AP 1 ha rifiutato di provvedere al pagamento della dazione pecuniaria LAFE, contestando il corretto adempimento da parte di AO 1 e AO 2 degli obblighi previsti nel contratto (punto G e 4). Con scritto 6 febbraio 2015 egli ha infine dichiarato di recedere dal contratto conformemente al punto 8 della convenzione di cui al doc. E e all'art. 107 CO (doc. Z). H. Con petizione 12 novembre 2015 AO 1 e AO 2 hanno convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura di Lugano, sezione 3, per ottenere la sua condanna al pagamento di fr.

343'000.-, oltre interessi moratori del 5% dal 19 dicembre 2014, quale risarcimento del danno cagionato dal mancato adempimento dell'accordo di "compravendita di azioni e di cessione di credito" sottoscritto dalle parti nell'agosto 2014 (doc. E). A loro dire, la condizione sospensiva concernente l'ottenimento della sanatoria LAFE sarebbe stata adempiuta con la produzione della transazione di cui ai doc. H e I, di modo che il contratto avrebbe assunto piena efficacia e il convenuto, non avendo pagato il prezzo, sarebbe stato in mora. Con risposta 19 febbraio 2016 il convenuto si è integralmente opposto alla petizione, osservando che nessuna inadempienza contrattuale poteva essergli rimproverata, poiché la condizione sospensiva cui era subordinato il contratto non si era mai realizzata, di modo che egli aveva legittimamente esercitato il proprio diritto di recesso. Egli ha rilevato che la "sanatoria LAFE" prevista dal contratto avrebbe dovuto riguardare non solo la situazione d'illegalità in cui si trovavano gli attori, bensì anche quella della _____ Fiduciaria _____, in quanto proprietaria del pacchetto azionario della società _____ SA, e avrebbe dovuto estendersi anche ai crediti correntisti, di cui tuttavia non fa menzione. I. Esperita l'istruttoria di causa le parti hanno rinunciato al dibattimento finale e presentato i rispettivi memoriali conclusivi, gli attori riducendo la pretesa a fr. 283'000.-. L. Con decisione 14 aprile 2017 il Pretore ha accolto la petizione e condannato AP 1 al pagamento di fr. 283'000.-, oltre interessi dal 19 dicembre 2014, in favore di AO 1 e AO 2 in solido, ponendo la tassa di giustizia di fr. 10'000.- e le spese a carico degli attori in ragione di ¼ e per i rimanenti ¾ a carico del convenuto, con l'obbligo per quest'ultimo di rifondere alla controparte in solido fr. 18'000.- a titolo di ripetibili parziali. M. Con appello 19 maggio 2017 il convenuto ha chiesto la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Con risposta 7 luglio 2017 gli attori si sono opposti integralmente al gravame, con protesta di spese e ripetibili di appello. Considerato in diritto: 1. Nelle controversie patrimoniali con valore di almeno fr. 10'000.-, la decisione del Pretore è impugnabile mediante appello (art. 308 cpv. 2 CPC) entro il termine di 30 giorni. Entro il medesimo termine deve essere inoltrata la risposta (art. 312 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie sia l'appello sia la risposta sono tempestivi. 2. Nella decisione impugnata il Pretore ha concluso, in sintesi, che gli attori avevano correttamente adempiuto alla condizione sospensiva relativa all'ottenimento della sanatoria LAFE nei termini previsti dal contratto sottoscritto dalle parti (punti G e 8 del doc. E), il quale aveva pertanto assunto piena efficacia. Constatata la mora del convenuto, il primo giudice, in applicazione dell'art. 215 CO, ha riconosciuto il diritto degli attori di computare il loro danno secondo la differenza tra il prezzo di vendita pattuito e quello cui la cosa è stata posteriormente venduta in buona fede, l'istruttoria non avendo permesso di stabilire né che tale valore al momento della seconda compravendita potesse essere superiore o uguale al valore stabilito contrattualmente tra le parti in causa, né che gli attori avessero agito contrariamente alla buona fede. Il Pretore ha pertanto condannato il convenuto al pagamento dell'importo di fr. 283'000.- a favore degli attori in solido, ponendo le spese processuali a carico di questi ultimi in ragione di ¼ e per il rimanente a carico del convenuto, obbligandolo altresì a rifondere alla controparte fr. 18'000.- a titolo di ripetibili parziali. 3. Con la prima serie di censure l'appellante contesta la conclusione del Pretore, secondo cui la condizione sospensiva relativa all'ottenimento della sanatoria LAFE è stata adempiuta e, di conseguenza, il contratto sottoscritto dalle parti ha assunto piena efficacia. A suo dire, entro il termine del 31 dicembre 2014 (punto 8 del contratto doc. E) non sarebbe stata rilasciata alcuna decisione di sanatoria LAFE. Al riguardo egli rileva che la transazione prodotta agli atti (doc. H, I) non sarebbe sufficiente per costituire una

“sanatoria LAFE”. Essa si fonderebbe su una fattispecie diversa rispetto a quella prevista dal contratto, mancando qualsiasi riferimento ai diversi passaggi di proprietà delle azioni, rispettivamente di titolarità dei crediti, così come previsto al punto 4.3 dell’accordo di cui al doc. E. Secondo tale pattuizione, dopo la crescita in giudicato della sanatoria LAFE, le azioni al portatore di _____ SA avrebbero dovuto essere convertite in azioni nominative intestate alla società fiduciaria _____, con contestuale emissione dei certificati azionari nominativi, i quali sarebbero stati in seguito girati ai cedenti e poi in bianco all’acquirente (punto 4.3 doc. E). A sostegno della sua tesi l’appellante rileva inoltre che, contrariamente a quanto concluso dal Pretore, nel negozio fiduciario secondo il diritto italiano vi è “traslazione del diritto - ...del diritto reale sul titolo e dei diritti personali incorporati nello stesso... - dal fiduciante al fiduciario”, di modo che la sanatoria avrebbe dovuto indicare esplicitamente anche questo passaggio di proprietà, per evitare il rischio di incorrere in ulteriori sanzioni LAFE (appello, ad 2.2, pag. 3).

3.1 La validità del contratto di “compravendita di azioni e di cessione di credito” sottoscritto dalle parti era subordinata “alla concessione della sanatoria in materia LAFE”, ovvero alla decisione attestante il ripristino di una situazione di legalità in capo alla società _____ SA rispetto alle norme concernenti la LAFE, considerato che l’intero pacchetto azionario era detenuto da persone residenti all’estero in violazione delle relative disposizioni in materia: dapprima dai cedenti, che nel 2001 lo avevano poi intestato fiduciariamente alla _____ Fiduciaria _____ con sede in Italia (doc. E, pto. A, doc. F). Il contratto prevedeva inoltre l’obbligo dei cedenti (e qui appellati) di inoltrare la domanda di sanatoria entro cinque giorni lavorativi dalla sua firma (doc. E, pto. G e pto. 1) e il diritto dell’acquirente di recedere dallo stesso “qualora entro il 31.12.2014 non sia rilasciata, o non sia cresciuta in giudicato, la sanatoria LAFE” (doc. E, pto. 8).

3.2 In concreto, dagli atti risulta che gli attori il 9 settembre 2014 hanno inoltrato alla competente autorità un’istanza spontanea di sanatoria LAFE” concernente la società _____ SA (doc. F). Il 20 ottobre 2014 essi, il rappresentante della società _____ SA, l’Autorità di I a istanza e l’Autorità Cantonale di Sorveglianza LAFE hanno sottoscritto una transazione giudiziaria, in base alla quale, preso atto di una situazione non conforme alle prescrizioni in materia di acquisto di fondi da parte di persone all’estero, considerato tuttavia che il pacchetto azionario sarebbe stato acquistato da una persona non soggetta alla LAFE, con conseguente ripristino di una corretta applicazione della stessa, è stato stabilito, da una parte la rinuncia dell’Autorità Cantonale di Sorveglianza a promuovere l’azione di rimozione dello stato illecito e, dall’altra, l’obbligo degli attori e della società _____ SA di pagare una sanzione pecuniaria di fr. 60'000.- in sanatoria della situazione pregressa (doc. H). Questa transazione è stata annullata e sostituita con una nuova di medesimo contenuto datata 28 novembre 2014, con la quale è stato specificato che l’acquirente del pacchetto azionario era una persona fisica e non una società, come erroneamente indicato nel doc. H (doc. I).

3.3 Come già rilevato dal Pretore, non è competenza del giudice civile verificare la correttezza delle modalità di adozione di una decisione in materia LAFE (sulla prassi consolidatasi nel Canton Ticino di regolare le violazioni alle disposizioni della LAFE mediante transazioni giudiziarie, cfr. Pedrazzini, in RDAT 1982, pag. 419 segg., in particolare 428 segg). Per quanto non regolato dalle disposizioni concernenti l’acquisto di fondi da parte di persone all’estero, le norme della Legge di procedura amministrativa trovano applicazione in via suppletoria (art. 27 della Legge di applicazione della legge federale sull’acquisto di fondi da parte di persone all’estero, LALAFE). La transazione giudiziaria è un istituto del diritto processuale, che si configura come un contratto di diritto

amministrativo, mediante il quale le parti si accordano sulla soluzione di un litigio e pongono fine ad uno stato di incertezza giuridica per mezzo di concessioni reciproche; la transazione è quindi assoggettata - per quanto concerne la conclusione, il contenuto, la forma, la validità e l'interpretazione - al regime generale applicabile ai contratti di diritto amministrativo. L'autorità competente è obbligata a istruire il procedimento e verificare se la transazione rispetta la legalità e il diritto imperativo applicabile (Borghi/Corti , Compendio di procedura amministrativa ticinese, ad art. 27 PAmm, n. 1 e segg.; Messaggio n. 6645 del 23 maggio 2012 concernente la Revisione totale della legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966). La transazione giudiziaria ha forza di decisione (art. 27 vLPAm, art. 23 cpv. 3 LPamm). Una decisione amministrativa, con la quale è stato accertato il ripristino della conformità alle disposizioni di diritto pubblico vincola il giudice civile, il quale non può riesaminarla né sostituire il proprio apprezzamento a quello dell'autorità competente, salvo che la decisione sia nulla (DTF 138 III 56 consid. 4.4.3, 137 III 13 consid. 3.3.1 con rinvii; Knapp , Précis de droit administratif, 4^a edizione, pag. 12 n. 47), ipotesi estranea al caso in esame e nemmeno fatta valere in questa sede. 3.4 In concreto, la volontà espressa dalle parti mediante la transazione in oggetto era chiara ed inequivocabile e facilmente deducibile dal tenore dell'accordo. Con lo stesso è stato attestato il ripristino dello stato di legalità e il non assoggettamento del nuovo acquirente del pacchetto azionario alle normative della LAFE, essendo egli domiciliato in Svizzera, nonché la rinuncia da parte dell'autorità cantonale di Sorveglianza a promuovere azione per la rimozione dello stato illecito in relazione alla società _____ SA, previo pagamento della dazione pecuniaria. Con l'accordo si è quindi proceduto a sanare la situazione illecita riferita alla società T_____ SA di tutto il periodo antecedente all'acquisto del pacchetto azionario da parte del nuovo acquirente, non soggetto alla LAFE. Contrariamente a quanto pretende l'appellante, non si vede pertanto la necessità di indicare nel dettaglio le modalità di consegna del pacchetto azionario previste al punto 4.3 del contratto nella transazione giudiziaria, rispettivamente di fare riferimento esplicito al contratto di cui al doc. E. Ciò a maggior ragione nel caso di specie, atteso che l'Autorità di I a istanza LAFE e quella di Sorveglianza, interpellate direttamente dal rappresentante legale dell'acquirente circa l'estensione della transazione sottoscritta (in particolare se essa riguardava "tutto quanto descritto e previsto nel contratto di compravendita di azioni e di cessione di credito del 20/31 agosto 2014, qui allegato", inc.richiamato I° doc. 3) hanno confermato che le decisioni di sanatoria, pur non entrando nei dettagli di ogni singola fattispecie, " vengono emesse solo ed a condizione che sia stato accertato che la legalità LAFE è stata ripristinata. Le modalità del procedimento con il quale si perviene al ripristino, che devono essere state indicate all'Autorità, come nel caso presente, non vengono quindi dettagliate nell'accordo " (inc. richiamato I° doc. 1, doc. U). 3.5 Ne discende che gli attori hanno adempiuto alla condizione sospensiva conformemente al punto G e 1 del contratto entro i termini concordati, di modo che esso ha assunto piena efficacia. All'appellante è quindi imputabile una mora, non avendo dato seguito agli impegni assunti contrattualmente. Su questo punto l'appello è pertanto respinto e la decisione impugnata è confermata. 4. L'appellante rimprovera poi al Pretore di avere erroneamente considerato provato il danno fatto valere dagli attori e lamenta una violazione dell'art. 215 CO. 4.1. Ai sensi dell'art. 215 cpv. 1 CO nei rapporti commerciali, se il compratore è in mora, il venditore ha il diritto di computare il suo danno secondo la differenza fra il prezzo di vendita della cosa e quello a cui l'ha posteriormente venduta in buona fede. Il danno giusta l'art. 215 cpv. 1 CO è calcolato in maniera concreta secondo la teoria della differenza (Differenztheorie , DTF 65 II 171

consid. 2; Kren Kostkiewicz , in Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstuz/ Frankhauser, OR Kommentar, 3 a ed., 2016, n. 2 ad art. 215 CO). Il venditore deve vendere l'oggetto rispettando il principio della buona fede: secondo le circostanze del caso concreto egli è tenuto ad agire con la dovuta diligenza e fare tutto il necessario per ridurre l'eventuale danno. La congruità del prezzo della vendita sostitutiva si valuta in base al momento, al luogo e alle condizioni contrattuali (Kren Kostkiewicz, op. cit., n. 3 ad art. 215 CO; Hrubesch-Millauer , Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, n. 6 segg. ad art. 215 CO). La buona fede è presunta (art. 3 cpv. 1 CC) e incombe pertanto all'acquirente l'onere di dimostrare che il venditore non ha agito con la dovuta diligenza imposta dalle circostanze concrete (Cavin , La vente, l'échange, la donation, Traité de droit privé suisse, Tome VII, 1, pag. 60 con rinvio alla pag. 51).

4.2 L'appellante rimprovera al primo giudice di non avere considerato le sue contestazioni in merito all'identità dell'oggetto del contratto e ai differenti parametri per la definizione del prezzo alla base del primo e del secondo contratto di compravendita. A suo dire gli attori non avrebbero provato che l'oggetto dei due contratti di compravendita era il medesimo. La censura, nella misura in cui si riferisce all'identità dell'oggetto, è infondata. In entrambi i casi il contratto verteva infatti sulla vendita del "pacchetto azionario della società e dell'intero credito correntista" detenuti dagli attori nei confronti della società _____ SA, esclusi i suoi attivi e passivi (pto. E e F doc. E e doc. F1). Nella misura in cui le argomentazioni dell'appellante si riferiscono alle condizioni contrattuali, esse saranno valutate nel prossimo considerando contestualmente alla questione della buona fede.

4.3 L'appellante ribadisce in questa sede la tesi secondo cui gli attori non avrebbero fatto tutto il possibile per trarre il maggior guadagno dalla vendita sostitutiva in riduzione del loro danno conformemente alle regole della buona fede. Al riguardo, egli adduce che la vendita sostitutiva sarebbe avvenuta in un'epoca di molto posteriore rispetto a quella pattuita con lui, che gli attori non avrebbero intrapreso nulla per reperire un acquirente sostitutivo sul mercato ove sono situati gli immobili e che essi non avrebbero nemmeno cercato di proporre le azioni e i crediti correntisti a un prezzo uguale o superiore a quello tra loro pattuito. Le contestazioni riproposte in questa sede dall'appellante, a cui incombeva l'onere della prova (cfr. consid. 4.1), non hanno trovato alcun riscontro agli atti. In particolare, per quanto riguarda la tesi, secondo cui la vendita sostitutiva sarebbe avvenuta "sette mesi dopo la presunta mora dell'appellante", giova rilevare che di principio è determinante il momento in cui il venditore rinuncia all'adempimento o, nel caso di vendite commerciali, il termine fissato all'acquirente per l'adempimento del contratto (DTF 120 II 296). In concreto risulta dagli atti che i venditori hanno fissato al convenuto un termine scadente il 23 febbraio 2015 per adempiere il contratto (doc. B1) mentre con scritto 15 luglio 2015 essi hanno rinunciato all'adempimento (doc. D1). Il contratto concernente la vendita sostitutiva, sul quale si basano gli attori per calcolare l'entità del danno, è stato sottoscritto il 24 luglio 2015 (doc. F1). In queste circostanze e considerato l'oggetto del contratto ben si può ritenere che la vendita sostitutiva sia avvenuta in tempi ragionevoli. Pure la contestazione secondo cui gli attori non avrebbero intrapreso nulla per reperire un acquirente sostitutivo sul mercato ove sono situati gli immobili di proprietà della _____ SA non è suffragata da alcun elemento agli atti, risultando piuttosto dagli stessi che l'acquirente sostitutivo è la S_____ SA, società anonima di diritto svizzero con sede a _____, rappresentata dal suo presidente _____ V_____, pure residente in Svizzera (doc. F1, audizione testimoniale _____ V_____). In merito alla contestazione secondo cui gli attori non avrebbero nemmeno cercato di proporre le azioni e il credito correntista a un prezzo uguale

o superiore a quello pattuito con l'appellante, si rileva che l'oggetto della compravendita era costituito dall'intero pacchetto azionario della T_____ SA e dal credito correntista degli attori verso questa società. Come ammesso dallo stesso appellante, la definizione del prezzo di compravendita si basava, oltre che sul valore dei beni immobili, anche su quello della società e delle sue azioni, valore che, secondo il normale andamento delle cose, varia in funzione del tempo e della situazione del mercato immobiliare. Dall'istruttoria non è emerso che tale valore al momento della vendita sostitutiva potesse essere superiore o uguale al valore stabilito in occasione della conclusione del primo contratto, risultando del tutto plausibile invece quanto sostenuto dagli attori, ovvero che al momento della seconda vendita (oltre un anno dopo la pattuizione del primo contratto) il valore dell'oggetto compravenduto fosse diminuito. In concreto la definizione del prezzo nei due contratti teneva conto, oltre che del valore degli immobili, anche del valore delle azioni, degli attivi e dei passivi della società e del saldo della sua relazione bancaria (punto 2 doc. E e F1). Secondo il normale andamento delle cose è altresì verosimile che la gestione di una società immobiliare possa comportare delle spese e che pertanto il saldo del conto corrente risulti inferiore (cfr. punto D dei doc. E e F1), rispettivamente che a un anno di distanza il valore degli immobili e delle azioni diminuisca. Appare inoltre poco plausibile che i venditori abbiano avvantaggiato un terzo acquirente, incassando volutamente un prezzo inferiore, assumendosi poi il rischio e le spese connesse con una procedura giudiziaria volta al risarcimento del relativo danno. In queste circostanze, non sussistendo alcuna prova della malafede degli attori, la decisione del Pretore di riconoscere la loro pretesa per fr. 283'000.- in applicazione dell'art. 215 cpv. 1 CO deve essere confermata. 5. L'appellante rimprovera poi al Pretore di averlo condannato a pagare la somma di fr. 283'000.- "in solido". A suo dire, tra gli attori non sussisterebbe alcun vincolo di solidarietà ai sensi dell'art. 150 CO e gli stessi non sarebbero nemmeno "creditori in comune". Ai sensi dell'art. 150 cpv. 1 CO vi è solidarietà fra creditori soltanto quando il debitore dichiara la volontà di autorizzare ciascuno di essi a pretendere l'intero credito oppure nei casi previsti dalla legge. Nel caso di specie non vi è agli atti una dichiarazione di tal genere da parte del convenuto e nemmeno è stata dimostrata l'esistenza di una comunione tra gli attori. Considerato il carattere divisibile del credito, si deve piuttosto presumere che gli appellati siano creditori "parziali", di modo che il dispositivo di condanna del convenuto al pagamento della somma di fr. 283'000.- a favore degli attori deve essere corretto, togliendo la dicitura "in solido". 6. Omissis. 7. Omissis. L'importo ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale supera i fr. 30'000.-. Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 106 e 95 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: I. L'appello 19 maggio 2017 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 14 aprile 2017 della Pretura di Lugano, sezione 3, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 2. Il convenuto AP 1, _____, verserà a AO 1 e AO 2, in ragione di un mezzo ciascuno, l'importo di fr. 283'000.-, oltre interessi al 5% dal 19 dicembre 2014. II. Omissis. III. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente
La vicecancelliera Rimedi

giuridici 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 è superiore a fr. 30'000.-; 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.