

## **TI\_GERICHTE 12.2018.106 vom 18. Juni 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-06-18, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2018.106](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.106)

FR: TI\_GERICHTE 12.2018.106 du 18 juin 2019

IT: TI\_GERICHTE 12.2018.106 del 18 giugno 2019

### **Regeste**

Diritto di compera, condizioni per la liberazione di una caparra; condizione sospensiva, interpretazione del contratto; modifica del contratto e rispetto delle esigenze formali; buona fede

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'appello 27 agosto 2018, a fronte di una decisione ricevuta il 3 luglio precedente, è tempestivo (v. art. 145 cpv. 1 let. b, 311 cpv. 1 CPC); parimenti tempestiva è la risposta 12 ottobre 2018 a fronte dell'assegno termine 10 settembre 2018, recapitato il 12 successivo (v. art. 312 cpv. 2 CPC).

#### **E. 2**

Nel suo giudizio il Pretore, preso atto degli elementi agli atti e delle risultanze istruttorie, ripercorso l'iter procedurale e confrontate le due notifiche, esaminata la deposizione di M\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_, azionista unico della convenuta, ha rilevato che la decisione di quest'ultimo di non ritirare la prima notifica poggiava su motivazioni del tutto estranee al progetto di modifica del manufatto adibito a posteggio, ossia che lo scopo dichiarato in sede di interrogatorio non coincideva con quello perseguito dalle parti con la condizione sospensiva inserita nel contratto, scopo che entrambe le notifiche permettevano di raggiungere. Il primo giudice ha quindi richiamato l'impegno assunto di prorogare la durata del diritto di compera qualora il temporaneo mancato realizzarsi delle condizioni di cui alla clausola 2f del contratto non fosse imputabile al dolo o alla negligenza di una delle parti, rilevando che la convenuta oltre a non richiedere una (nuova) proroga aveva rescisso il contratto anzitempo perché la nota condizione non era adempiuta. Alla luce di tutto quanto precede il Pretore ne ha dedotto che la convenuta aveva in malafede impedito la realizzazione della condizione sospensiva, che doveva pertanto essere considerata realizzata in applicazione dell'art. 156 CO, con conseguente diritto per gli attori a ottenere il versamento della caparra di fr. 200'000.-.

#### **E. 3**

Nella prima parte del suo appello AP 1 rimprovera al Pretore un arbitrario accertamento dei fatti, in particolare per aver considerato che le due notifiche – ossia quella del 3 dicembre 2014 (doc. L) e quella del 13 febbraio 2015 (doc. P) – erano sostanzialmente analoghe e perseguivano il medesimo scopo. Il primo giudice ha dato ragione della sua affermazione a pag. 4 i.f. e

#### **E. 5**

L'appellante considera non sostenibile che la condizione iniziale sia stata in seguito modificata dall'inoltro della notifica 13 febbraio 2015 (v. appello, pag. 10 a 12). La sua argomentazione è tuttavia viziata dalla tesi già confutata al punto che precede secondo cui la notifica avrebbe avuto carattere esplorativo riguardo ai vincoli del piano regolatore gravanti il fondo, ossia nell'ottica della ristrutturazione sia interna che esterna della villa (v. appello, pag. 11, punto 2.2.2). L'appellante evita in tal modo di confrontarsi con quanto risulta dal primo giudizio, secondo il quale lo scopo perseguito dalle parti, e oggetto della condizione posta per la validità del contratto, era solo quello di ottenere l'autorizzazione di eseguire delle modifiche al corpo accessorio adibito a posteggio ed entrambe le notifiche permettevano di raggiungerlo (v. sentenza impugnata, pag. 6 in alto). Già si è detto che la bontà di questo assunto emerge con evidenza dal confronto delle premesse delle relazioni tecniche, del tutto identiche se si esclude la frase "e perfezionando parallelamente l'ingresso/cancello a lato del corpo \_\_\_\_\_", assente nella seconda notifica (v. doc. L, foglio 2 e doc. P, foglio 4). Ancora una volta l'appellante non spiega per quale ragione sarebbe errata la deduzione del Pretore secondo la quale entrambe le notifiche permettevano di raggiungere lo scopo previsto della modifica del posteggio. L'appellante sostiene poi che non emergerebbe da nessun documento che le parti abbiano inteso sostituire la domanda di costruzione del 3 dicembre 2014 con quella del 13 febbraio 2015 e in buona sostanza attribuisce quest'ultima a un'iniziativa di AO 1 volta a prendere tempo ed evitare che la prospettiva della vendita sfumasse, mentre la società convenuta non ha mai accettato di ritirare la prima domanda ribadendone così la validità. AP 1 dimentica però in tal modo di confrontarsi da un lato con la domanda di sospensione del primo progetto (doc. Q) e d'altro lato con la notifica 13 febbraio 2015 (doc. P), entrambe da essa stessa firmate. In altre parole, l'appellante avrebbe dovuto spiegare quale altro significato avrebbero questi due documenti oltre alla chiara intenzione di sbloccare la situazione e superare gli ostacoli sorti a seguito delle opposizioni al primo progetto. Ricondurre il tutto all'asserito tentativo di AO 1 di prendere tempo ha invero scarsa portata. Sul significato del mancato ritiro della prima domanda da parte di AP 1 si dirà invece in seguito.

## **E. 6**

L'appellante, nell'avversata ipotesi in cui si volesse sostenere che le parti abbiano a un certo punto concordato di non far dipendere la condizione sospensiva dal progetto del 3 dicembre 2014 bensì da quello del 15 febbraio 2015, invoca la nullità di una tale pattuizione per mancato rispetto dei requisiti formali, ossia della forma autentica, con la conseguenza che l'unica condizione pattuita rimarrebbe quella contenuta nell'istromento di cui al doc. J (v. appello, pag. 12 e 13, punto 2.2.4). Questo argomento, sollevato per la prima volta in questa sede, è irricevibile (v. art. 317 cpv. 1 CPC). In merito è nondimeno utile osservare quanto segue. L'esigenza di forma concerne i punti oggettivamente essenziali del contratto (cosiddetti *essentialia negotii*) mentre è controversa per quanto attiene ai punti soggettivamente essenziali (v. ad es. Xoudis, *Commentaire romand*, CO I, 2a ed., n 25 e 26 ad art. 11; *Berner Kommentar – Müller Christoph*, Art. 11 OR, N 167 ff). AP 1 avrebbe così dovuto allegare in prima sede, e dimostrare, che le parti consideravano la condizione di cui al punto 2f ii) del contratto una clausola dal carattere soggettivamente essenziale che necessitava della forma autentica anche in caso di sua modifica. Pertanto, il fatto di non considerare la predetta condizione quale stipulazione complementare accessoria ai sensi dell'art. 12 CO, ancora non significa che una sua modifica necessita della forma autentica, come sembra a torto ritenere l'appellante. Giova comunque aggiungere che, anche volendo ammettere che per la modifica della citata condizione occorreva la forma autentica, AP 1

non potrebbe validamente prevalersene. È infatti palese che, dopo la firma della notifica di cui al doc. P, sostenerne la nullità ai fini di causa costituisce un comportamento contraddittorio, ossia un manifesto abuso di diritto ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 CC.

#### **E. 7**

Al punto 3 dell'appello AP 1 esprime una serie di considerazioni volte a escludere che il suo comportamento avrebbe interferito nella realizzazione della condizione sospensiva del contratto. Non è tuttavia possibile intravedere in queste considerazioni delle specifiche censure del giudizio impugnato e pertanto su questo punto l'appello risulta irricevibile.

#### **E. 8**

Al punto 4 dell'appello AP 1 sostiene l'inesistenza di un nesso di causalità tra il comportamento rimproveratole, ovvero il mancato ritiro della domanda di costruzione del 3 dicembre 2014, e la mancata realizzazione della nota condizione. L'appello si esaurisce in una serie di considerazioni prive di confronto con il giudizio impugnato. È peraltro ovvio che il rimprovero di non aver richiesto una proroga del diritto di compera va inserito nel contesto del ragionamento svolto dal Pretore (v. giudizio impugnato, pag. 6, in particolare secondo periodo) e non può essere considerato a sé stante, come sembra voler fare l'appellante. Non è poi dato comprendere come si possa affermare che “ gli attori non hanno chiesto alla convenuta di stipulare un'ulteriore proroga del diritto di compera, alla scadenza del termine del 31 maggio 2015 ” (v. appello, pag. 15, punto 4.3), a fronte della chiara lettera di rescissione del contratto datata 18 maggio 2015 (v. doc. GG). Altrettanto incomprensibile, oltre che errata, la tesi secondo cui i proprietari avrebbero potuto autonomamente ritirare la prima domanda di costruzione. L'appellante omette di considerare che il titolare della licenza edilizia è l'istante (v. Lucchini, Compendio giuridico per l'edilizia, seconda edizione, 2014, pag. 23 i.f.) e pertanto non si vede come i proprietari avrebbero validamente potuto ritirare un progetto senza il consenso dell'istante, a maggior ragione allorquando quest'ultima si opponeva a un tale agire (v. doc. DD). La citazione dottrinale riportata all'inizio della pag. 16 del gravame non sorregge peraltro la tesi ivi sostenuta.

#### **E. 9**

Anche al punto 5 del suo appello AP 1 vorrebbe sostituire la sua lettura dei fatti al giudizio del Pretore senza confrontarsi con le motivazioni ivi contenute. Il primo giudice ha in effetti considerato che l'impossibilità di ottenere prima del 31 maggio 2015 la licenza edilizia per la seconda notifica era dipesa dal mancato ritiro della prima. Egli ha altresì ricordato che nel contratto le parti si erano impegnate a prorogare adeguatamente la durata del diritto di compera qualora il temporaneo mancato realizzarsi di una delle condizioni di cui alla clausola 2f non fosse stato imputabile al dolo o alla negligenza di una delle parti e che la convenuta aveva pure dichiarato agli attori che i tempi sarebbero stati rispettati, mentre in seguito aveva rescisso anzitempo il contratto senza richiedere una (nuova) proroga. Il Pretore ne ha concluso che, con il suo comportamento, AP 1 aveva così impedito in mala fede il realizzarsi della nota condizione che, in applicazione di quanto previsto dall'art. 156 CO, doveva considerarsi realizzata (v. giudizio impugnato, pag. 6 e 7 all'inizio). Visto quanto precede l'appellante rimprovera pertanto a torto al Pretore una violazione dell'obbligo di motivazione. L'appellante tenta poi invano di inserire nuovamente la propria tesi sugli scopi differenti che attribuiva alle due notifiche alla quale già si è dato riscontro (v. sopra ai considerandi 3, 4 e 5). Infine, non si comprende per quale ragione l'appellante,

in qualità di istante delle notifiche di costruzione, dovrebbe dolersi della facilitazione procedurale data dalla mancata pubblicazione del secondo progetto, possibilità peraltro prevista dalla LE (v. sopra al considerando 3 i.f.). In ogni modo, l'iter procedurale adottato dal Municipio di \_\_\_\_\_ nel caso in esame nulla ha a che vedere con i comportamenti di AP 1 che a ragione, per i suesposti motivi, il Pretore ha considerato costitutivi di mala fede.

#### **E. 10**

Ne discende che l'appello dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 200'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 27 agosto 2018 di AP 1 in liquidazione è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 9'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà agli appellati complessivi fr. 9'000.- a titolo di ripetibili. III. Notificazione: - - e notarile Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II 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. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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