

# TI\_GERICHTE 12.2018.57 vom 12. August 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-08-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2018.57](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.57)

FR: TI\_GERICHTE 12.2018.57 du 12 août 2019

IT: TI\_GERICHTE 12.2018.57 del 12 agosto 2019

## Regeste

Accordo di liquidazione - interpretazione - rinuncia a pretese

## Erwägungen

### E. 1

Con rogito n. \_\_\_\_\_ del 20 dicembre 2012 del notaio avv. dott. C \_\_\_\_\_ (doc. B), in seguito integrato dai rogiti n. \_\_\_\_\_ del 5 febbraio 2014 e n. \_\_\_\_\_ del 18 dicembre 2014 dello stesso notaio (doc. C e D), AP 1 ha concesso a AO 1, che allora si è pure impegnata ad assumersi il costo di fr. 13'360.- per la cessione di una cartella ipotecaria, 5 distinti diritti di compera su varie unità PPP del fondo base n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, e meglio sull'appartamento n. \_\_\_\_\_ di cui al foglio PPP n. \_\_\_\_\_ per un prezzo di fr. 820'000.-, sull'appartamento n. \_\_\_\_\_ di cui al foglio PPP n. \_\_\_\_\_ per un prezzo di fr. 260'000.-, sull'appartamento n. \_\_\_\_\_ di cui al foglio PPP n. \_\_\_\_\_ per un prezzo di fr. 534'000.-, sull'appartamento n. \_\_\_\_\_ di cui al foglio PPP n. \_\_\_\_\_ per un prezzo di fr. 486'000.- e sull'unità n. \_\_\_\_\_ corrispondente ai 5 posti auto e alle 4 cantine di cui alla quota di 9/119 del foglio PPP n. \_\_\_\_\_ per un prezzo di fr. 300'000.-, ritenuto che, con il rogito n. \_\_\_\_\_ del 5 febbraio 2014, sempre del medesimo notaio (cfr. doc. II° rich.), AO 1 ha poi ceduto a \_\_\_\_\_ il diritto di compera sull'appartamento di cui al foglio PPP n. \_\_\_\_\_ esercitabile per fr. 260'000.- e il diritto di compera su un posto auto e una cantina di cui alla quota di 2/119 del foglio PPP n. \_\_\_\_\_ esercitabile per fr. 60'000.-. Tutti i diritti di compera sono stati regolarmente esercitati.

### E. 2

Dopo aver esperito la procedura di conciliazione ed essersi fatta rilasciare la necessaria autorizzazione ad agire, AP 1, con petizione 4 luglio 2016, oltre ad aver denunciato la lite al notaio avv. dott. C \_\_\_\_\_ che tuttavia è rimasto silente, ha convenuto in giudizio AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, per ottenere la sua condanna al pagamento di fr. 79'760.- oltre interessi al 5% dal 3 dicembre 2015 nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano (doc. N). Essa ha sostenuto che il prezzo complessivo di fr. 2'400'000.- le era stato corrisposto solo in ragione di fr. 2'333'600.-, con un saldo a suo favore dunque di fr. 66'400.-, e che il costo per la cessione della cartella ipotecaria, di fr. 13'360.-, non le era mai stato rimborsato. La convenuta si è integralmente opposta alla petizione.

### E. 3

Esperita l'istruttoria e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, con decisione 6 marzo 2018, il Pretore, in parziale accoglimento della petizione, ha condannato la convenuta al pagamento di fr. 13'360.- oltre interessi al 5% dal 3 dicembre 2015 (dispositivo n. 1) e

limitatamente a quella somma ha rigettato in via definitiva l'opposizione al PE (dispositivo n. 2), ponendo la tassa di giustizia di fr. 4'800.- e le spese per 1/5 a carico della convenuta e per 4/5 a carico dell'attrice, tenuta altresì a rifondere alla controparte fr. 6'500.- per ripetibili (dispositivo n. 3). Il giudice di prime cure ha riconosciuto la pretesa per la cessione della cartella ipotecaria e, pur avendo accertato che il prezzo complessivo di fr. 2'080'000.- dovuto dalla convenuta (dedotto cioè quanto dovuto e pagato da \_\_\_\_\_) le era stato versato solo in ragione di fr. 2'013'600.-, ha invece respinto la pretesa relativa al saldo del prezzo, rilevando che nell'ambito dell' " accordo di liquidazione " (doc. 11) le parti si erano date atto di non vantare reciprocamente più alcuna pretesa oltre a quelle definitivamente regolate a quel momento.

#### **E. 4**

Con l'appello 19 aprile 2018 che qui ci occupa, avverso dalla convenuta con risposta 8 giugno 2018, l'attrice ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere integralmente la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Essa, in estrema sintesi, ha censurato siccome errato l'assunto pretorile secondo cui la sua pretesa residua di fr. 66'400.- potesse essere venuta meno in forza dell' " accordo di liquidazione " (doc. 11).

#### **E. 5**

Per potersi determinare con cognizione di causa sulla censura dell'attrice, è preliminarmente necessario chiarire il tenore dell' " accordo di liquidazione " (doc. 11) e determinare la situazione di dare-avere venuta in essere tra le parti.

#### **E. 5.1**

Il doc. 11, denominato " accordo di liquidazione " e non datato, ma a detta del Pretore - senza che quel suo ineccepibile assunto sia stato censurato in questa sede - allestito presumibilmente nel luglio 2015, risulta essere stato formalmente concluso tra A \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_ e AP 1, rappresentate da \_\_\_\_\_, da una parte, e AO 1 e \_\_\_\_\_, rappresentate da An \_\_\_\_\_, dall'altra. Nelle sue cinque premesse è stato tra le altre cose rammentato che " (B.) AO 1 ha sottoscritto un rogito di diritto di compera immobiliare con AP 1 ", che " (C.) AO 1 vanta un credito di fr. 1'200'000.- nei confronti di V \_\_\_\_\_ a titolo di mutuo " e che " (D.) AO 1 rinuncia a fr. 170'000.- nei confronti di V \_\_\_\_\_ ". Nello stesso le parti contraenti hanno poi convenuto la " cessione di credito da AO 1 a A \_\_\_\_\_ " nel senso che " (1.) A \_\_\_\_\_ acquista da AO 1 il credito di fr. 1'030'000.- che vanta nei confronti di V \_\_\_\_\_, liquidandolo come segue " e in seguito hanno esposto il relativo " accordo di pagamento della cessione di credito nei confronti di V \_\_\_\_\_ ", stabilendo in particolare che A \_\_\_\_\_ (2.) assumeva un debito di fr. 600'000.- dovuto da AO 1 a G \_\_\_\_\_, (6.) si riconosceva debitrice con il presente accordo nei confronti di AO 1 di un importo di fr. 270'000.- pagabile entro il 28/29 luglio 2015 e " (4.) ... assume il debito pari all'importo di fr. 160'000.- dovuto da AO 1 a AP 1 e ne fa debita comunicazione al notaio rogante che rimborserà l'eccessivo versamento di AO 1 a semplice richiesta ", ritenuto che " (5.) AP 1 consegna a AO 1 i beni immobili. Quest'ultima si assume i gravami ipotecari (massimo pari a fr. 1'670'000.-) ". La pattuizione si conclude con alcune " clausole generali ", in base alle quali, per quanto qui interessa, " (7.) con riferimento ad ogni rapporto economico tra le parti, le stesse si dichiarano - a

ricezione del saldo di fr. 270'000.- di cui al punto

### **E. 5.2**

A questo stadio della lite è pacifico che la convenuta, a seguito dei diritti di compera da lei esercitati, era debitrice nei confronti dell'attrice di un importo complessivo di fr. 2'080'000.- (fr. 2'400'000.- ./ fr. 320'000.-) e che quella somma era stata corrisposta a quest'ultima solo in ragione di fr. 2'013'600.-, con un saldo residuo ancora dovuto di fr. 66'400.-. Secondo il Pretore, in effetti, dall'acconto di fr. 253'600.- da lei già versato prima del 20 dicembre 2012 (cfr. doc. B clausola 3) dovevano essere dedotti i fr. 70'000.- rimborsati al momento della cessione del diritto di compera a \_\_\_\_\_, ossia il 5 febbraio 2014 (cfr. doc. II° rich. clausola 5); altri fr. 1'545'200.- e fr. 124'800.-, corrispondenti in sostanza alla sua assunzione dei debiti ipotecari di fr. 1'670'000.- prevista dal punto (5.) dell' "accordo di liquidazione" (doc. 11), erano poi stati bonificati all'attrice dal notaio il 3 novembre 2015 (doc. I) rispettivamente il 3 dicembre 2015 (doc. J); e ulteriori fr. 160'000.-, come previsto dal punto (4.) dell' "accordo di liquidazione" (doc. 11), erano infine stati soluti mediante l'assunzione di un suo debito da parte di A \_\_\_\_\_, comunicata il 2 maggio 2016 (doc. K).

### **E. 5.3**

L'istruttoria ha permesso di chiarire che la somma mancante, di fr. 66'400.-, era stata ad un certo momento anticipata al notaio e in seguito era stata da lui restituita alla convenuta (testi avv. dott. C \_\_\_\_\_ p. 2 e An \_\_\_\_\_ [amministratore della convenuta, cfr. doc. 4] p. 3), sulla base di una sua interpretazione dell' "accordo di liquidazione" di cui doc. 11 (teste avv. dott. C \_\_\_\_\_ p. 2; mentre la circostanza, da lui pure sostenuta e in parte confermata dal teste An \_\_\_\_\_ p. 3, secondo cui quel rimborso sarebbe pure avvenuto con l'accordo delle parti, sia pure non formalizzato per scritto, è stata recisamente negata dai testi avv. \_\_\_\_\_ [amministratore dell'attrice, cfr. doc. 3] p. 5, E \_\_\_\_\_ [azionista dell'attrice e di A \_\_\_\_\_] p. 3 seg. e \_\_\_\_\_ [contabile presso A \_\_\_\_\_] p. 4 seg.).

### **E. 6**

Ciò premesso, è a ragione che l'attrice ha escluso che la sua pretesa residua di fr. 66'400.- potesse essere venuta meno in forza dell' "accordo di liquidazione".

#### **E. 6.1**

L'attrice non può invero essere seguita laddove ha preteso che quell'accordo non sarebbe vincolante già per il fatto che non era stato firmato a nome della convenuta, rispettivamente che lo stesso non liquiderebbe ogni e qualsiasi pretesa tra le parti, in particolare quelle relative all'operazione immobiliare in parola. La prima censura è in effetti irricevibile, le circostanze fattuali alla base della stessa essendo state sollevate per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). Essa sarebbe comunque stata da respingere anche nel merito, in quanto è incontestabile che l'accordo in questione, pur non riportando alcuna firma sotto il suo nome, era stato sottoscritto dalla persona designata in quello scritto quale suo rappresentante, An \_\_\_\_\_, che ne era pure l'amministratore, il quale del resto nemmeno aveva alcun motivo di firmarlo a titolo personale. La seconda censura è parimenti irricevibile, essendo a sua volta stata sollevata per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). E in ogni caso sarebbe stata destinata all'insuccesso anche nel merito, visto e considerato che dai punti (7.) e (8.) dell' "accordo di liquidazione" si

evinceda proprio il contrario di quanto preteso dall'attrice, ossia che " con riferimento ad ogni rapporto economico tra le parti, le stesse si dichiarano ... totalmente e definitivamente chiarite e stabilite con la cessione" di cui al punto (1.) e con "le liquidazioni del presente accordo" di cui ai punti (2.-6.), per cui "ne consegue che le parti non hanno più nulla da pretendere reciprocamente, fatto salvo i saldi di liquidazione del presente accordo " di cui ai punti (2.-6.) e ancora " ne consegue che risulteranno unicamente i crediti accertati e stabiliti con il presente accordo" .

## **E. 6.2**

È invece a ragione che l'attrice ha osservato che dal tenore dell' " accordo di liquidazione " non era possibile evincere che il destino dell'importo di fr. 66'400.- fosse stato regolato e soprattutto che quel denaro dovesse essere restituito alla convenuta, come invece fatto dal notaio avv. dott. C\_\_\_\_\_.

### **E. 6.2.1**

In questa sede la convenuta ha giustamente ribadito di aver a suo tempo provveduto ad anticipare al notaio, tramite una non meglio precisata "provvista" (teste An\_\_\_\_\_ p. 1 seg.), l'intero prezzo di fr. 2'080'000.- (senza tuttavia aver mai preteso di aver effettuato eventuali " eccessivi versamenti " ), che è poi stato pacificamente pagato all'attrice in ragione di fr. 2'013'600.- (cfr. supra consid. 5.2). Stando così le cose, è evidente che, nonostante il punto (4.) dell' " accordo di liquidazione " prevedesse il rimborso da parte del notaio dell' " eccessivo versamento di AO 1" , in realtà né al momento della sottoscrizione dello stesso né in seguito esisteva un " eccessivo versamento " della convenuta che avrebbe in tal modo potuto e dovuto esserle rimborsato. Il rimborso è dunque stato effettuato a torto e la somma resta dovuta. Nemmeno il fatto che quella clausola sia stata inserita dopo che le parti, sempre con riferimento all'operazione immobiliare in parola, nei punti (4.) e (5.) dell' " accordo di liquidazione " avevano pure stabilito che la convenuta avrebbe assunto il debito ipotecario di fr. 1'670'000.- e che A\_\_\_\_\_ avrebbe assunto il debito di fr. 160'000.-, e nei successivi punti (7.), (8.) e (10.) si erano poi dichiarate " totalmente e definitivamente chiarite e stabilite con la cessione e le liquidazioni del presente accordo" nel senso che "non hanno più nulla da pretendere reciprocamente" e " ogni altra dichiarazione e/o convenzione tra le parti che è in contrasto al presente accordo è seduta stante annullato ", migliora la posizione della convenuta. Nonostante la modifica delle modalità di corresponsione di una parte del prezzo originario (in ragione di fr. 1'830'000.-) in tal modo concordata, nulla permette in effetti di ritenere che le parti avessero allora inteso impedire all'attrice di ottenere la rimanente parte del prezzo originario (di fr. 250'000.-) nella misura in cui non le era stato ancora soluto (a seguito dell'acconto di fr. 253'600.- poi rimborsato in ragione di fr. 70'000.-), ossia l'importo di fr. 66'400.-, tant'è che le ragioni personali, economiche o contabili che avrebbero giustificato un eventuale accordo del genere neppure sono state illustrate e provate. Ma, soprattutto, proprio in considerazione di quelle stesse clausole è escluso che la convenuta, che non aveva mai sostenuto di aver anticipato una somma eccedente il prezzo intero di fr. 2'080'000.-, potesse pretendere di farsi rimborsare dal notaio, per altro contrariamente a quanto previsto dal punto (4.) dell' " accordo di liquidazione " , anche un eventuale " versamento non eccessivo " , come andava considerata la parte del prezzo di vendita non ancora corrisposto all'attrice. Anche in questo caso il rimborso è dunque stato effettuato a torto e la somma resta dovuta.

### **E. 6.2.2**

Ma quand'anche, per ipotesi, si volesse seguire la tesi della convenuta ed ammettere che con quell'accordo tutte le pretese reciproche delle parti erano state regolate definitivamente e dunque l'ulteriore parte del prezzo originario non era più dovuta, resterebbe il fatto che dagli atti non risulta che l'attrice, per altro a quel momento nemmeno informata in modo completo sulle circostanze di fatto rilevanti, avesse chiaramente espresso la sua volontà di rinunciare a quella pretesa (DTF 52 II 215 consid. 5, 109 II 327 consid. 2b, 110 II 344 consid. 3b; TF 15 luglio 2005 5C.56/2005 consid. 3.2), che invero non è presunta e non deve essere ammessa con troppa facilità (Kramer, Berner Kommentar, n. 39 ad art. 18 CO; TF 15 luglio 2005 5C.56/2005 consid. 3.2). A parte il fatto che nell'accordo, che neppure menzionava gli acconti e i rimborsi già effettuati, non risulta in alcun modo che la rinuncia dell'attrice fosse riferita proprio all'importo di fr. 66'400.- e che quest'ultima nemmeno era stata informata in merito al fatto che sul conto del notaio vi era già o vi sarebbe ancora potuto essere una tale somma (cfr. teste avv. \_\_\_\_\_ p. 5 seg.), è in effetti incontestabile che nei menzionati punti (4.) e (5.) dell' "accordo di liquidazione" invano si cercherebbe una sua chiara e inequivocabile volontà di rinunciare a quella pretesa. La rinuncia dell'attrice non sarebbe dunque stata in ogni caso efficace.

### **E. 6.3**

Alla luce di quanto precede, la questione, pure sollevata dall'attrice, a sapere se l' "accordo di liquidazione", nella misura in cui derogava ai rogiti (doc. B, C e D) e in particolare stabiliva che le parti non potevano pretendere più di quanto risultava nell'accordo e dunque l'attrice aveva così validamente rinunciato al saldo del prezzo di fr. 66'400.-, era nullo per vizio di forma, può pertanto rimanere irrisolta.

### **E. 7**

Ne discende che l'appello dell'attrice dev'essere accolto, con il conseguente integrale accoglimento della petizione. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore ancora litigioso di fr. 66'400.-, 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 19 aprile 2018 di AP 1 è accolto. Di conseguenza la decisione 6 marzo 2018 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, è così riformata: 1. La petizione è accolta e di conseguenza AO 1 è condannata a pagare a AP 1 la somma di fr. 79'760.- oltre interessi al 5% dal 3 dicembre 2015. 2. Limitatamente a tale importo è rigettata in via definitiva l'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano. 3. La tassa di giustizia di fr. 4'800.- e le spese, così come anticipate, sono poste a carico della convenuta, che rifonderà all'attrice fr. 10'000.- per ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 4'000.- sono poste a carico dell'appellata, che rifonderà all'appellante fr. 3'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere 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).