

## **TI\_GERICHTE 12.2018.68 vom 19. Mai 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-05-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2018.68](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.68)

FR: TI\_GERICHTE 12.2018.68 du 19 mai 2020

IT: TI\_GERICHTE 12.2018.68 del 19 maggio 2020

### **Volltext**

Incarto n.12.2018.68

Lugano

19 maggio 2020/fb

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

La seconda Camera civile del Tribunale d'appello

composta dei giudici:

Fiscalini, presidente,

Bozzini e Stefani

vicecancelliere:

Bettelini

sedente per statuire nella causa inc. n.OR.2015.138 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, promossa con petizione 1. giugno 2015 da

AO 1

contro

AP 1

chiedente la condanna della convenuta al pagamento di fr. 49'642.08 oltre interessi al 5% da 29 aprile 2014;

pretesa avversata dalla convenuta e che il Pretore ha parzialmente accolto con decisione 27 marzo 2018, con cui ha condannato AP 1 a versare a AO 1 fr. 47'879.60 oltre interessi al 5% dal 29 aprile 2014, caricando alla convenuta il 96% della tassa di giustizia e delle spese e mettendo il restante 4% a carico dell'attore, nonché riconoscendo a quest'ultimo fr. 6'500.- a titolo di ripetibili;

appellante la convenuta con appello 7 maggio 2018, con cui ha chiesto, in via preliminare che venga ordinato un accertamento da parte dell'autorità LA FE di prima istanza in merito alla costituzione del diritto di compera annotato con rogito n. \_\_\_\_\_ del notaio avv. \_\_\_\_\_ conformemente all'art. 15 cpv. 3 lett. c OAFE, e nel merito, in via principale, l'annullamento del querelato giudizio e la reiezione della petizione, con protesta di tasse, spese e ripetibili di entrambe le sedi e, in via subordinata, di annullarla parzialmente accogliendo la petizione limitatamente a fr. 10'374.57 oltre interessi, pure con protesta di tasse, spese e ripetibili di primo e secondo grado;

mentre l'attore con risposta 20 agosto 2018 ha postulato la reiezione del gravame, anch'egli con protesta di spese e ripetibili;

letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti;

ritenuto

in fatto e in diritto:

8. Con il gravame, l'appellante critica il Pretore per avere erroneamente riconosciuto una responsabilità per colpa in contrahendoda parte sua, non prendendo in considerazione che essa non può sussistere quando colui che ne chiede il riconoscimento l'ha creato, per sua colpa, una situazione risultata essere invalida e illecita. In particolare, AO 1 non avrebbe mai informato i potenziali soci che in base alle clausole precontrattuali discusse ma non concluse, l'operazione sarebbe stata nulla poiché non solo la cessione del diritto di compera a una società terza da costituire era soggetto ad autorizzazione LAFE, ma pure la costituzione del diritto di compera che così come previsto dalle parti costituiva un'elusione degli obblighi previsti dalla legge. In effetti, avendo l'attore sottaciuto al notaio la problematica e la provenienza di buona parte del finanziamento dall'estero, ha evitato scientemente che questi annunciasse il caso alla competente autorità per avviare la procedura di verifica e autorizzazione. In tal modo l'accordo sarebbe nullo.

Ma anche se non lo fosse, nel merito, non avrebbe miglior esito. In effetti dal progetto di convenzione preparato dall'appellante risulta chiaramente non solo che lei e \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ erano stati informati dagli altri due partecipanti al progetto immobiliare in merito ai rischi in termini economici e ai rischi in generale dell'operazione, tra i quali sono stati indicati espressamente quelli relativi al mancato rilascio dell'autorizzazione LAFE, ma anche che era stato stabilito che a farsi concedere per sé e per conto delle altre parti il diritto di compera immobiliare sarebbe stato AO 1, essendo egli l'unico in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa della Confederazione Elvetica (doc. C, clausole II, VI e VII). L'inserimento di queste frasi in un contratto allestito da una persona con formazione giuridica pluriennale non può che essere l'espressione di una piena consapevolezza della problematica. La conferma che la tematica era stata sviscerata, discussa e risolta, come rettamente giudicato dal Pretore, si trova nello scambio epistolare elettronico tra le parti avvenuto prima del 4 novembre 2013 (doc. D), che la stessa appellante, in occasione del suo interrogatorio, non ha smentito, limitandosi ad affermare che all'inizio non conosceva la LAFE, pur sapendo che in Svizzera vigevano norme diverse da quelle italiane, e di averne preso atto in itinere, non quindi a cose fatte (verbale di interrogatorio del 25 novembre 2016, pag. 3 e pag. 4). Per di più, con l'appello, la convenuta ha confermato espressamente una volta per tutte che era informata in merito alla LAFE (pto. N. 3), ma che non lo era stata sul fatto che anche il diritto di compera avrebbe dovuto essere sottoposto ad autorizzazione, cosa, quest'ultima, che rimane tuttavia al livello di una sua personale opinione.

A questa conclusione contribuisce anche il fatto che nel rogito sia stata inserita, al punto n. 4, una specifica clausola relativa all'ottenimento dell'autorizzazione LAFE per la cessione del diritto a una costituenda società (doc. E).

Tutte le parti - con formazione ed esperienze specifiche nel ramo immobiliare o giuridico - erano dunque perfettamente consapevoli dell'esistenza di una legge che limita le possibilità d'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero, così come che tre

quarti del capitale proprio per l'esercizio del diritto di compera provenivano da soggetti domiciliati in Italia. Allo stesso modo, tutti erano consci che il contratto notarile per la costituzione di tale diritto avrebbe dovuto essere concluso dall'attore perché era l'unico di loro non soggetto alle restrizioni della LAFE.

In secondo luogo perché il Pretore ha rettammente evidenziato come secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 142 II 481 consid. 3.3) l'acquisto di un immobile da parte di una persona estera soggiace all'autorizzazione LAFE se tale finanziamento è uguale o maggiore all'80% del prezzo di vendita, per cui, preso atto che i capitali propri a carico dell'attore sarebbero stati fissati nel 25%, la costituzione del diritto di compera non ricadeva sotto l'applicazione della legge e quindi non necessitava di autorizzazione. D'altronde l'appellante non va oltre l'esposizione della propria versione e non spiega perché la forma di partecipazione all'operazione immobiliare scelta dai quattro soci e denominata partnership non possa ricadere sotto questa regola, limitandosi a sostenere, in maniera generica, non circostanziata e senza alcun riferimento dottrinale o giurisprudenziale, che per stabilire cosa sia sottoposto ad autorizzazione LAFE bisogna distinguere tra una partecipazione in modo attivo a un'operazione immobiliare e il semplice finanziamento della stessa, ritenuto che solo a quest'ultimo possa essere applicata la regola richiamata dal primo giudice, cioè solo quando ci si trova in presenza di capitali di terzi disinteressati concessi con contratto di finanziamento circostanziato, suffragato da garanzie, con precise scadenze e pagamento di interessi.

In terzo luogo perché l'acconto per il diritto di compera è stato interamente pagato con denaro di AO 1 e perché il rogito esplicitamente menziona che il diritto di compera era stato concluso con la clausola risolutiva dell'ottenimento della decisione di autorizzazione a norma della LAFE essendo la parte beneficiata intenzionata a cedere il diritto a una costituenda società (doc. E punto 4).

Ma anche se, per ipotesi, il contratto fosse stato nullo, le parti erano perfettamente consapevoli che lo scopo di far figurare solo AO 1 era quello di poter evitare l'applicazione della LAFE. L'appellante è dunque ora in malafede quando invoca tale fatto per sostenere che l'attore sarebbe stato sleale nei confronti dei suoi partner contrattuali, per negligenza o dolo che sia. Malafede che certamente non può trovare protezione.

Su questo punto l'appello, nei limiti della sua ricevibilità, deve essere respinto.

9. Nel ridondante e disorganico allegato ricorsuale, AP 1 critica l'accertamento pretorile in base al quale i presupposti per il riconoscimento della responsabilità per colpa in contrahendo sono adempiti, non avendo fatto alcunché per permettere all'attore di comprendere che non era disposta a concludere il contratto. In realtà, lei si sarebbe limitata ad allestire e inviare la bozza di accordo quadro, che non aveva alcuna valenza definitiva e doveva ancora essere discussa prima di essere ratificata, senza mai esprimere (né esplicitamente né per atti concludenti) la propria disponibilità a essere parte nell'operazione immobiliare. Il danno derivante dal fallimento dell'affare è imputabile unicamente a AO 1, il quale, senza preventivamente chiarire le reali intenzioni dei potenziali soci, si è immediatamente precipitato a sottoscrivere il rogito. A sua detta, a quel momento, le trattative erano invece da lei già state interrotte per cui l'attore avrebbe dovuto e potuto rinviare l'appuntamento dal notaio sino all'ottenimento della firma dell'accordo quadro delle altre parti, così come avrebbe pure dovuto e potuto ottenere

l'annullamento senza conseguenze del diritto di compera semplicemente rinunciando a versare i fr. 200'000.- entro il termine di 4 giorni pattuito.

Come ben illustrato nella sentenza impugnata (pag. 4 seg.), AP 1, con il suo comportamento precontrattuale, ha innegabilmente posto l'attore nella convinzione che l'accordo quadro, nei suoi elementi sostanziali, sarebbe stato rispettato.

Allestendo e inviando la bozza del 4 novembre 2013 in previsione della firma del contratto per la concessione del diritto di compera prevista proprio per quel giorno stesso, la convenuta ha indubitabilmente agito lasciando intendere che, almeno nella misura di quanto indicato su tale progetto, ella era d'accordo di impegnarsi nei confronti di AO 1, così come lo erano gli altri due soci. Non essendo l'appuntamento con il notaio stato fissato il giorno prima (come confermato dall'e-mail 30 ottobre 2013 di \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_, doc. D), sicché vi sarebbe stato tutto il tempo di sollevare obiezioni o prendere le distanze, AP 1, avvocato di professione, non poteva non essere cosciente della portata della trasmissione di un progetto di formalizzazione scritta dell'esito di discussioni intercorse, a poche ore dal primo passo concreto e vincolante che avrebbe dato avvio all'affare immobiliare. Alla stessa stregua, trovandosi sia lei che \_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_, almeno, in Italia, nemmeno poteva seriamente credere che l'attore avrebbe potuto disporre di una copia firmata da tutti i soci prima di potersi recare dal notaio.

Dalla corrispondenza elettronica tra l'appellante e l'attore, rispettivamente gli altri due imprenditori coinvolti nell'operazione, affiora manifestamente il ruolo attivo e diretto di AP 1 nell'affare immobiliare, non solo prima del 4 novembre 2013, ma anche dopo, almeno sino al 26 novembre 2013, quando ancora parlava dei suoi contatti con un noto avvocato e imprenditore luganese che sembrava intenzionato ad acquisire da loro il diritto di compera e ad acquistare l'immobile o parte di esso, con un prospettato profitto per i 4 soci non indifferente.

L'intenzione di partecipare all'operazione è stata confermata dalla stessa appellante con lo scritto del 20 marzo 2014 (doc. T). Sino alla stipulazione del diritto di compera non vi è stato alcun passo indietro da parte sua, nessuna interruzione delle trattative (in questo senso va anche interpretato l'e-mail del 6 novembre 2013 inviatole da \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_, doc. U).

Alla luce di tutto quanto precede, la colpa in contrahendo imputata dal Pretore a AP 1 non può che trovare conferma in questa sede, con conseguente reiezione dell'appello.

10. Da ultimo, in subordine, l'appellante ha sostenuto che qualora fosse confermata la colpa in contrahendo, il danno da risarcire con una partecipazione di ¼ sarebbe unicamente quello delle spese di bollo notarile di fr. 25'500.- e di quelle della parcella del notaio di fr. 15'998.30, per una quota a suo carico di fr. 10'374.57.

La pretesa non è stata in alcun modo motivata e risulta pertanto irricevibile (art. 311 CPC).

A ogni buon conto il calcolo del danno effettuato dal Pretore risulta ineccepibile.

11. In base a quanto precede, l'appello 7 maggio 2018 di AP 1 dev'essere respinto, nella misura in cui è ricevibile, con conseguente conferma della decisione pretorile 27 marzo 2018.

Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 47'879.60 (determinante anche per un eventuale ricorso al Tribunale federale), seguono la

soccombenza dell'appellante (art. 106 CPC). Le spese processuali, calcolate in base agli art. 2, 7, 8 e 13 LTG, ammontano a fr. 5'000.-. Le ripetibili, calcolate sulla base dell'art. 11 cpv. 1 e cpv. 2 lett. a RTar, tenuto pure conto delle spese e dell'IVA, sono quantificate in fr. 3'500.-.

Per questi motivi,

richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar

decide:

1. L'appello 7 maggio 2018 di AP 1, \_\_\_\_\_, è respinto nella misura in cui è ricevibile.

2. Le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 5'000.-, sono a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellato fr. 3'500.- per ripetibili di seconda sede.

-

-

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. 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.