

## **TI\_GERICHTE 12.2019.195 vom 17. November 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-11-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2019.195](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2019.195)

FR: TI\_GERICHTE 12.2019.195 du 17 novembre 2020

IT: TI\_GERICHTE 12.2019.195 del 17 novembre 2020

### **Regeste**

Contratto preliminare di compravendita immobiliare - nullità per vizio di forma - indebito arricchimento - società semplice - legittimazione attiva

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 17.11.2020 12.2019.195

Contratto preliminare di compravendita immobiliare - nullità per vizio di forma - indebito arricchimento - società semplice - legittimazione attiva

Incarto n. 12.2019.195 Lugano 17 novembre 2020 /rg 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.2019.28 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 - promossa con petizione 20 febbraio 2018 ( recte : 2019) da AO 1 rappr. dall'avv. PA 2 contro AP 1 rappr. dall'avv. dott. PA 1 con cui l'attore ha chiesto la condanna della convenuta al pagamento di EUR 1'500'000.- oltre interessi al 7% dal 1° gennaio 2008 e di EUR 150.- al giorno dal 1° aprile 2010; domanda avversata dalla convenuta, che ha postulato la reiezione della petizione sia in ordine sia nel merito, e che il Pretore con decisione 24 ottobre 2019 ha parzialmente accolto, condannando quella parte al pagamento di EUR 1'500'000.- oltre interessi al 5% dal 31 marzo 2010; appellante la convenuta con appello 25 novembre 2019, con cui ha chiesto in via principale rispettivamente subordinata la riforma del querelato giudizio nel senso di dichiarare irricevibile la petizione rispettivamente di respingerla, e in via ulteriormente subordinata il suo annullamento con conseguente rinvio degli atti al primo giudice per la completazione dell'istruttoria e l'emanazione di una nuova decisione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attore con risposta 23 gennaio 2020 ha postulato la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; viste la replica spontanea 30 gennaio 2020 della convenuta e la duplice spontanea 13 febbraio 2020 dell'attore; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con scritto denominato "prenotazione di immobile" (doc. C), allestito nella forma scritta semplice all'indirizzo di M\_\_\_\_\_ Ltd., agente in qualità di "rappresentante della parte operatrice" - che a quel momento era stata indicata essere i "proprietari ... dei lotti di cui al mappale n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_" -, e sottoscritto il 20 dicembre 2007 da AO 1, quest'ultimo ha proposto irrevocabilmente alla prima, che si riservava di accettare entro il 10 gennaio 2008, "di promettere di acquistare" dalla stessa per un prezzo di EUR 1'500'000.- "l'unità immobiliare ad uso abitativo posta al primo piano fuori terra del blocco B, composta di 2.5 locali, pari a mq 61.20 lordi, oltre a tutte le pertinenze, gli accessori, le parti comuni, le quote di comproprietà, le servitù attive o passive, che risulteranno afferenti alla stessa, a seguito del frazionamento e accatastamento delle singole unità", aggiungendo poi che il prezzo sarebbe stato corrisposto come segue: "

EUR 500'000.- mediante bonifico bancario contestualmente alla sottoscrizione della presente proposta; EUR 500'000.- mediante bonifico bancario alla stipula del preliminare di compravendita; EUR 500'000.- alla data di inizio cantieramento dell'area da edificare, comunque non oltre il 30 gennaio 2008 ". In calce allo scritto, il 22 dicembre 2007 \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ - che allora era stato indicato agire in nome e per conto di M\_\_\_\_\_ Ltd. - ha dichiarato " si accetta la presente prenotazione alle condizioni ivi menzionate ". Lo scritto terminava con un'ulteriore indicazione " ok x accettazione " sottoscritta sempre da \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_, questa volta in rappresentanza di AP 1. Il 20 dicembre 2007 (doc. F p. 1-3) la B\_\_\_\_\_ (in seguito: B\_\_\_\_\_), agenzia di \_\_\_\_\_, ha bonificato su un conto intestato a M\_\_\_\_\_ Ltd. la somma di EUR 500'000.- con la causale " canale prenotazione unità immobiliare \_\_\_\_\_ ", avvisando che avrebbe addebitato in modo corrispondente il conto aperto presso di lei da \_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_ e AO 1. 2. Con contratto denominato " preliminare di compravendita immobiliare " (doc. D), allestito nella forma scritta semplice e sottoscritto il 10 gennaio 2008 dalla " promittente parte acquirente " AO 1 e da \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ in rappresentanza della " promittente parte venditrice " AP 1, le parti, dopo aver premesso che " in data 20/12/2007 AO 1, tramite la M\_\_\_\_\_ Ltd. ha sottoscritto la prenotazione d'immobile relativa all'unità immobiliare ad uso abitativo posta al primo piano fuori terra del blocco B, composta di 2.5 locali, pari a mq 61.20, oltre a tutte le pertinenze, gli accessori, le parti comuni, le quote di comproprietà (per così totali mq 68), nonché le servitù attive o passive, che risulteranno afferenti alla stessa, a seguito del frazionamento e accatastamento delle singole unità ", che " in data 22/12/2007 la società M\_\_\_\_\_ Ltd. ... ha comunicato l'accettazione a cura della promittente parte venditrice della prenotazione di cui sopra, fissando la data del preliminare integrativo di compravendita ... per il giorno 10 gennaio 2008 ", che " richiamato per intero il contenuto della prenotazione d'immobile 20/12/2007, valida a tutti gli effetti di legge, ... le parti intendono con questo atto integrare tale documento, confermando quanto pattuito ed accettato " e che " alla data odierna AO 1 ha versato già la somma di EUR 500'000.- a titolo di primo acconto prezzo, mediante bonifico bancario B\_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_, su c/c della M\_\_\_\_\_ Ltd., a favore della promittente parte venditrice ", hanno pattuito, per quanto qui interessa, quanto segue: che " 1) le premesse sono parte sostanziale e fondamentale della presente scrittura "; che " 2) la promittente parte venditrice si impegna a cedere e vendere alla promittente parte acquirente, che accetta, l'edificanda unità immobiliare, sita in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ " oggetto della predetta prenotazione; che " 3) la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, al prezzo già stabilito ed accettato dalle parti, fisso ed invariabile, in EUR 1'500'000.- "; che " 4) il prezzo di EUR 1'500'000.- sarà pagato nei seguenti modi e scadenze: quanto ad EUR 500'000.- già versati in data 20/12/2007 e, con la firma della promittente parte venditrice, posta in calcio alla presente, se ne convalida la ricevuta; quanto ad EUR 500'000.- da versarsi entro e non oltre il 15 gennaio 2008, mediante bonifico bancario da B\_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_; quanto ad EUR 500'000.- da versarsi entro e non oltre il 31 gennaio 2008, mediante bonifico bancario da B\_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_ "; che " 5) la consegna degli immobili è prevista ... per il 31 dicembre 2009 ", termine non prorogabile " oltre il 31 marzo 2010 "; che " 6) la promittente parte acquirente, scaduto tale termine massimo, come stabilito del 31 marzo 2010, potrà a suo esclusivo ed insindacabile giudizio, pretendere l'adempimento con la consegna dell'unità immobiliare e l'esecuzione, a regola d'arte, dell'immobile stesso, oppure risolvere, di pieno diritto, il presente contratto con restituzione da parte della promittente

parte venditrice, di tutte le somme pagate sino ad allora, oltre ad una penalità omnicomprensiva, pattuita sin d'ora, nella percentuale del 7% annuo, calcolato sull'intera somma del prezzo pagato", ritenuto che " il calcolo delle penalità comprenderà il periodo dall'01 gennaio 2008 al 31 marzo 2010 e, l'intera somma (capitale + penalità) dovrà essere restituita entro e non oltre sessanta giorni dalla data di messa in mora, da inviare con raccomandata ... alla parte inadempiente", fermo restando che " ogni giorno di ritardo, oltre il sessantesimo giorno, maturerà a favore della promittente parte acquirente, oltre alla penalità già fissata in percentuale del sette per cento annuo, un'ulteriore penalità giornaliera di EUR 150.- il tutto da calcolarsi dall'01 aprile 2010 sino al soddisfo totale di tutte le somme in restituzione (capitale + penalità in percentuale e giornaliera)"; e che " 13) il presente contratto è assoggettato alle disposizioni di legge vigenti in Svizzera". L'11 gennaio 2008 prima (doc. F p. 4-6) e il 29 gennaio 2008 poi (doc. F p. 7-9) B \_\_\_\_\_, agenzia di \_\_\_\_\_, ha bonificato due volte sul medesimo conto intestato a M \_\_\_\_\_ Ltd. la somma di EUR 500'000.- sempre con la causale " canale prenotazione unità immobiliare \_\_\_\_\_", avvisando che avrebbe addebitato in modo corrispondente il conto aperto presso di lei da \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ e AO 1. 3. Il 9 aprile 2010 (doc. G) il legale di AO 1 ha notificato a "AP 1" la risoluzione del " preliminare di compravendita immobiliare", invitando quest'ultima a versargli, entro e non oltre il 31 maggio 2010, salva l'ulteriore penalità di EUR 150.- giornalieri da calcolarsi dal 1° aprile 2010 sino al soddisfo totale di tutte le somme da restituire, la somma in capitale di EUR 1'500'000.- già versata, oltre alla penalità omnicomprensiva del 7%. Invano. 4. Con petizione 20 febbraio 2019 AO 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire (doc. O), ha convenuto in giudizio innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, AP 1, per ottenerne la condanna al pagamento di EUR 1'500'000.- oltre interessi al 7% dal 1° gennaio 2008 e di EUR 150.- al giorno dal 1° aprile 2010. Egli in sintesi ha preteso, in virtù del punto 6) del " preliminare di compravendita immobiliare" (doc. D), la rifusione del prezzo, aumentato delle due penalità stabilite contrattualmente, quella omnicomprensiva del 7% annuo e quella giornaliera. La convenuta si è integralmente opposta alla petizione. 5. Con decisione 24 ottobre 2019 il Pretore, in parziale accoglimento della petizione, ha condannato la convenuta al pagamento di EUR 1'500'000.- oltre interessi al 5% dal 31 marzo 2010 (dispositivo n. 1), ponendo la tassa di giustizia e le spese di complessivi di CHF 12'500.- a carico della convenuta, tenuta altresì a rifondere alla controparte CHF 44'200.- per ripetibili (dispositivo n. 2). Egli, dopo aver accertato la nullità per vizio di forma del " preliminare di compravendita immobiliare" (doc. D), non allestito nella forma pubblica, e di tutte le obbligazioni in esso assunte, ha in sostanza ritenuto che all'attore potesse unicamente essere riconosciuta, in base alle norme sull'indebito arricchimento (art. 62 segg. CO), la pretesa volta alla restituzione del prezzo, oltre ai relativi interessi di mora al 5%. 6. Con l'appello 25 novembre 2019 che qui ci occupa, avverso dall'attore con risposta 23 gennaio 2020 (a cui hanno fatto seguito la replica spontanea 30 gennaio 2020 e la duplice spontanea 13 febbraio 2020), la convenuta ha chiesto in via principale rispettivamente subordinata di riformare il querelato giudizio nel senso di dichiarare irricevibile la petizione rispettivamente di respingerla, e in via ulteriormente subordinata di annullarlo con conseguente rinvio degli atti al primo giudice per la completazione dell'istruttoria e l'emanazione di una nuova decisione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. 7. Ancorché eccepita solo in via ulteriormente subordinata, la censura della convenuta relativa alla violazione del suo diritto di essere sentito (art. 29 Cost.) per il fatto che il giudice di prime cure non aveva assunto alcuna prova e in particolare non aveva proceduto

all'interrogatorio dell'avv. \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_ - censura che, se fondata, implicherebbe l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio della causa al primo giudice per la continuazione della procedura e l'emanazione di una nuova decisione, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito - va trattata preliminarmente (DTF 124 V 90 consid. 2, 127 V 431 consid. 3d/aa, 141 V 495 consid. 2.2). Essa deve senz'altro essere disattesa. La convenuta non ha in effetti spiegato, in generale, quali sarebbero state le prove non assunte dal giudice di prime cure di cui pretendeva ora l'assunzione e soprattutto quale sarebbe stata la loro rilevanza, ovvero quali circostanze avrebbero in tal modo potuto essere dimostrate. Per quanto riguarda invece l'interrogatorio del suo liquidatore avv. \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_, da lei esplicitamente richiesto, si osserva che la motivazione che avrebbe dovuto giustificare l'assunzione, ossia il fatto che costui avrebbe confermato che essa non aveva mai ricevuto le somme richieste in restituzione dall'attore, non è in realtà rilevante per l'esito della lite, per le ragioni che verranno esposte più avanti (consid. 9.1.2). 8. La convenuta, con la sua domanda principale d'appello, ha ribadito la richiesta di dichiarare irricevibile la petizione per il fatto che la stessa sarebbe stata promossa dal solo attore anziché congiuntamente da quest'ultimo e da \_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_, in qualità di litisconsorti necessari, in quanto titolari del conto asseritamente oggetto dell'addebito del prezzo di EUR 1'500'000.- (cfr. doc. F). Il rilievo è infondato. A parte il fatto che, come per altro rilevato anche dal giudice di prime cure, l'ipotetica mancata partecipazione nel processo di uno dei titolari di una pretesa in proprietà comune non sarebbe in sé tale da comportare l'irricevibilità della petizione ma semmai la sua reiezione per carenza di legittimazione attiva ( Gabellon/Tedjani , La fin de la société simple [2/2] - La liquidation et quelques aspects de procédure, in SJ 2016 II p. 272 seg.; DTF 137 III 455 consid. 3.5, 140 III 598 consid. 3.2, 142 III 782 consid. 3.1.2 e 3.1.4; TF 4A\_217/2017 del 4 agosto 2017 consid. 3.3.2 e 3.3.3), si osserva in effetti che la restituzione del prezzo pagato in forza di un contratto preliminare di compravendita immobiliare poi rivelatosi nullo per vizio di forma (art. 216 cpv. 2 e 11 cpv. 2 CO; DTF 106 II 146 consid. 3; TF 4A\_573/2016 del 19 settembre 2017 consid. 4.2.3) dev'essere fatta valere in causa proprio dalla parte che era contrattualmente tenuta al pagamento del prezzo, che nel caso di specie era per l'appunto il solo attore (cfr. doc. C e D), poco importando invece se il relativo versamento sia poi stato concretamente effettuato da lui oppure, su suo ordine, da terze persone (TF 4C.253/2000 del 30 gennaio 2001 consid. 2). 9. Con la sua domanda subordinata d'appello la convenuta ha postulato l'integrale reiezione della petizione dell'attore. 9.1. Contrariamente a quanto preteso dalla convenuta, il giudizio pretorile con cui essa è stata condannata a restituire il prezzo di EUR 1'500'000.- può senz'altro essere confermato. 9.1.1. Preliminarmente si osserva che la nullità per vizio di forma del " preliminare di compravendita immobiliare " (doc. D) e, prima di lui, dell'accordo relativo alla " prenotazione di immobile " (doc. C), firmati da \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ in nome e per conto della convenuta in un momento in cui ne era l'amministratore unico con diritto di firma individuale (cfr. doc. B), comporta unicamente la nullità degli impegni allora assunti dalle rispettive parti contraenti. Non è per contro vero che essa comporterebbe anche la nullità di tutto ciò che era stato riportato in quei due documenti, segnatamente delle ammissioni / dichiarazioni rese nelle loro premesse rispettivamente delle indicazioni per l'esecuzione fornite da una parte all'indirizzo della rispettiva controparte. Sempre a titolo preliminare si osserva che il fatto che \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ abbia firmato in nome e per conto della convenuta anche altri documenti dopo il 10 dicembre 2009, data dalla quale, pur essendo pacificamente sempre rimasto alle

dipendenze della stessa (e ciò siccome costei non ha mai sostenuto il contrario), non ne era però più l'amministratore unico con diritto di firma individuale (cfr. doc. B), esclude solo che quest'ultima possa essere vincolata dal suo operato. Nondimeno, le circostanze da lui ammesse / dichiarate allora restano di principio valide. 9.1.2. Visto quanto precede, le diverse e spesso capziose censure sollevate dalla convenuta possono essere evase come segue: a) A fronte dell'ammissione contenuta nelle premesse del "preliminare di compravendita immobiliare" (doc. D), che erano "parte sostanziale e fondamentale" di quell'atto, secondo cui "in data 22/12/2007 la società M\_\_\_\_\_ Ltd. ... ha comunicato l'accettazione a cura della promittente parte venditrice" - che era allora stata indicata essere la convenuta - "della prenotazione di cui sopra, fissando la data del preliminare integrativo di compravendita ... per il giorno 10 gennaio 2008", rispettivamente secondo cui "richiamato per intero il contenuto della prenotazione d'immobile 20/12/2007", ossia il doc. C, "le parti", e meglio l'attore e la convenuta, "intendono con questo atto integrare tale documento, confermando quanto pattuito ed accettato", è ormai incontestabile che M\_\_\_\_\_ Ltd., nonostante nell'accordo denominato "prenotazione di immobile" (doc. C) avesse indicato impropriamente di agire in qualità di "rappresentante della parte operatrice" che si indentificava nei "proprietari dei lotti di cui al mappale n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_", stava in realtà agendo in nome e per conto della convenuta, che in precedenza aveva lasciato intendere all'attore di essere la proprietaria dei fondi, e non certo in rappresentanza della Comunione ereditaria composta da C\_\_\_\_\_, Cl\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ rispettivamente di \_\_\_\_\_ N\_\_\_\_\_ che pure risultavano esserne ancora gli effettivi proprietari (cfr. doc. E, P2 e P3): del resto nell'accordo denominato "prenotazione di immobile" (doc. C), oltretutto firmato dalla convenuta "ok per accettazione", questi ultimi non erano mai stati menzionati e anche nei relativi allegati da A a D (prodotti in causa quali doc. T) era stato volutamente omesso / tolto qualsiasi riferimento a costoro. In ogni caso l'impropria formulazione adottata nel doc. C risulta nell'occasione essere stata rettificata e così accettata dalle parti. b) A fronte dell'altra ammissione contenuta nella premessa del "preliminare di compravendita immobiliare" (doc. D), che - come detto - era "parte sostanziale e fondamentale" di quell'atto, rispettivamente nel suo punto 4), secondo cui "alla data odierna" l'attore "ha versato già la somma di EUR 500'000.- a titolo di primo acconto prezzo, mediante bonifico bancario B\_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_, su c/c della M\_\_\_\_\_ Ltd., a favore della promittente parte venditrice" - che era allora stata indicata essere la convenuta - rispettivamente secondo cui con riferimento agli EUR 500'000.- già versati in data 20 dicembre 2007, "con la firma della promittente parte venditrice, posta in calcio alla presente, se ne convalida la ricevuta", è incontestabile che la convenuta aveva con ciò dato atto che l'attore, versando l'importo di EUR 500'000.- mediante bonifico bancario B\_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_ su c/c della M\_\_\_\_\_ Ltd. (come per altro risultava anche dal bonifico e dalla lettera di addebitamento di cui ai doc. F p. 1-3) a favore della convenuta, aveva regolarmente pagato il primo acconto, che in tal modo era oltretutto stato da lei validamente ricevuto, per il tramite di quella società, con effetto liberatorio. c) A fronte dell'ulteriore ammissione contenuta nel punto 4) del "preliminare di compravendita immobiliare" (doc. D), secondo cui gli altri due acconti di EUR 500'000 dovevano essere versati "entro e non oltre il 15 gennaio 2008" rispettivamente "entro e non oltre il 31 gennaio 2008", entrambi "mediante bonifico bancario da B\_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_", è incontestabile che la convenuta aveva in tal modo comunicato all'attore

che anche questi due acconti potevano e dovevano essere soluti secondo le medesime modalità adottate con riferimento al primo acconto. d) L'obiezione della convenuta secondo cui l'attore non avrebbe versato i 3 acconti di EUR 500'000.- ciascuno, rispettivamente essa non li avrebbe mai ricevuti, è ampiamente infondata. In merito al primo acconto già si è detto (cfr. supra lett. b) che esso, per esplicita ammissione della convenuta, era stato versato dall'attore il 20 dicembre 2007 mediante bonifico bancario B \_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_ (come per altro si evinceva anche dal bonifico e dalla lettera di addebito del 20 dicembre 2007 di cui ai doc. F p. 1-3), ed era stato da lei ricevuto, per il tramite di M \_\_\_\_\_ Ltd., con effetto liberatorio, come risultava dalla quietanza da lei rilasciata al punto 4) del "preliminare di compravendita immobiliare" (doc. D). Quanto al versamento da parte dell'attore, rispettivamente al ricevimento da parte della convenuta, dei due ulteriori acconti dovuti "entro e non oltre il 15 gennaio 2008" rispettivamente "entro e non oltre il 31 gennaio 2008", entrambi "mediante bonifico bancario da B \_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_", gli stessi sono stati a loro volta sufficientemente dimostrati dall'istruttoria. I bonifici e le lettere di addebitamento dell'11 e del 29 gennaio 2008 (doc. F p. 4-6 e p. 7-9) sono di per sé dimostrativi dell'avvenuto pagamento. Ad ulteriormente comprovare la circostanza, e in particolare l'avvenuto ricevimento di tutti gli acconti, vi sono in ogni caso le dichiarazioni rese per scritto il 19 maggio 2010 (doc. H) e il 1° giugno 2010 (doc. S) da \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, in questa sede non (più) eccepite di falso dalla convenuta (come per altro da lei esplicitamente ammesso, con riferimento al doc. H, a p. 19 della replica spontanea). Con lettera 19 maggio 2010 (doc. H), esprimendosi con riferimento alla "vostra del 09 aprile 2010" (ossia alla missiva di cui al doc. G con cui l'attore, tramite il suo legale, aveva notificato la risoluzione del "preliminare di compravendita immobiliare" con l'invito a versargli, entro e non oltre il 31 maggio 2010, salva l'ulteriore penalità di EUR 150.- giornalieri da calcolarsi dal 1° aprile 2010 sino al soddisfo totale di tutte le somme da restituire, la somma in capitale di EUR 1'500'000.- già versata, oltre alla penalità onnicomprensiva del 7%), \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ - che in tal modo, per evadere un'ulteriore obiezione della convenuta, aveva ammesso di aver ricevuto quella comunicazione nonostante fosse stata indirizzata a "AP 1", che non era l'esatta denominazione della convenuta, e in "Via \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_", che non era più la sede della stessa (cfr. doc. B) - aveva in effetti dichiarato "prendiamo atto della decisione del vostro assistito ... e Le confermiamo l'accettazione ed applicazione dell'art. 6 del relativo contratto", comunicando altresì la disponibilità "come da vostre istruzioni con relativa causale specifica" di onorare "il totale rimborso previsto in 3 tranches di pari importo nel periodo dal 21.06.2010 al 30.06.2010, onnicomprensivi della penalità maturata", il tutto ammettendo con ciò, almeno implicitamente, l'avvenuto pagamento e il relativo ricevimento dei tre acconti di EUR 500'000.- ciascuno. Nel verbale 1° giugno 2010 (doc. S), nel quale era oltretutto stato indicato, con riferimento alla corrispondenza intercorsa tra le parti il 9 aprile 2010 (doc. G) e il 19 maggio 2010 (doc. H), che i relativi "testi devono integralmente intendersi qui ripetuti e trascritti", \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ aveva persino dato atto dell'esistenza del "capitale versato tra fine di dic. 2007 e gennaio 2008 = EUR 1'500'000.-". Come detto, il fatto che a quel momento egli, pur avendo dichiarato di agire in rappresentanza della convenuta, non fosse più amministratore unico con diritto di firma individuale della stessa (cfr. doc. B), nulla toglie, pur escludendo che egli potesse vincolare la convenuta con riferimento alla disponibilità a restituire gli acconti, alla valenza probatoria di quanto da lui allora dichiarato, almeno implicitamente, in merito al versamento rispettivamente al ricevimento dei vari acconti. 9.2. È invece a ragione che la

convenuta ha escluso di poter essere obbligata a rifondere all'attore gli interessi moratori sul capitale del 5% (dal 31 marzo 2010) attribuiti nella decisione, che a suo dire non sarebbero mai stati rivendicati in causa da costui. Come si è detto, in sede giudiziaria l'attore, nella convinzione (poi rivelatasi erronea) di potersi prevalere di quanto previsto al punto 6) del "preliminare di compravendita immobiliare" (doc. D), aveva unicamente rivendicato la restituzione del prezzo versato (EUR 1'500'000.-) nonché le due penalità concordate contrattualmente (ai sensi dell'art. 109 cpv. 2 CO e 160 segg. CO), quella omnicomprensiva del 7% annuo (interessi al 7% dal 1° gennaio 2008) e quella giornaliera (EUR 150.- al giorno dal 1° aprile 2010), senza aver fatto valere eventuali interessi di mora (ai sensi dell'art. 104 CO). Oltretutto quando è stato confrontato con l'eventualità, evocata dalla convenuta in sede di risposta, che il contratto di cui al doc. D potesse essere nullo per vizio di forma e con ciò le pretese previste contrattualmente da lui azionate potessero essere respinte, si è limitato a sostenere che in tal caso egli "avrebbe comunque diritto a vedersi restituita la somma versata" rispettivamente non si vedeva "come possa essere negato il diritto del signor AO 1 a vedersi restituito quanto meno l'importo di EUR 1'500'000.- versato in favore della convenuta" (replica p. 6 seg.), ma non ha assolutamente preteso, nemmeno in via subordinata, l'attribuzione di eventuali interessi di mora sul prezzo versato, neppure menzionati. In tali circostanze, in virtù dell'art. 58 cpv. 1 CPC, il giudice di prime cure, avendo concluso per l'infondatezza delle due pretese a titolo di penalità, avrebbe potuto e dovuto condannare la convenuta unicamente al pagamento di EUR 1'500'000.-, ma senza attribuzione di interessi di mora. 10. In un ultimo capitolo la convenuta ha censurato anche il dispositivo pretorile (n. 2) con cui, in manifesta contraddizione con quanto indicato nei relativi considerandi secondo cui "stante la soccombenza della convenuta per i 2/3 e dell'attrice per 1/3, le spese giudiziarie vanno ripartite secondo questo medesimo schema" (decisione p. 3), la tassa di giustizia e le spese di CHF 12'500.- (non però le ripetibili di CHF 44'200.-, ripartite correttamente) erano state poste interamente a suo carico. La censura è fondata. Ritenuto che al momento dell'inoltro della petizione la pretesa a titolo di capitale poi accolta dal giudice di prime cure "pesava" EUR 1'500'000.- e le due pretese a titolo di penalità invece respinte "pesavano" complessivamente EUR 1'594'125.- (petizione p. 6), è a ragione che la convenuta ha chiesto in questa sede di caricare le spese processuali alle parti in ragione di metà ciascuna e di compensare le ripetibili. 11. Ne discende, in parziale accoglimento dell'appello della convenuta, che la petizione può essere accolta limitatamente a EUR 1'500'000.-. Le spese giudiziarie di entrambe le sedi seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 2 CPC), ritenuto che per la procedura di secondo grado esse sono state calcolate sulla base del valore qui ancora litigioso di EUR 1'500'000.-. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 25 novembre 2019 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 24 ottobre 2019 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. Di conseguenza AP 1 è condannata a pagare a AO 1 EUR 1'500'000.-. 2. La tassa di giustizia e le spese di complessivi di CHF 12'500.-, da anticipare così come anticipate, sono poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuna, compensate le ripetibili. II. Le spese processuali della procedura d'appello di CHF 35'000.- sono poste a carico dell'appellato per 1/3 e per 2/3 sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte CHF 10'000.- a titolo di 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 CHF

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.