

## **TI\_GERICHTE 12.2021.10 vom 11. Februar 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-02-11, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2021.10](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.10)

FR: TI\_GERICHTE 12.2021.10 du 11 février 2022

IT: TI\_GERICHTE 12.2021.10 del 11 febbraio 2022

### **Regeste**

Contratto di riservazione immobiliare - responsabilità precontrattuale - indebitto arricchimento

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 11.02.2022 12.2021.10

Contratto di riservazione immobiliare - responsabilità precontrattuale - indebitto arricchimento

Incarto n. 12.2021.10 Lugano 11 febbraio 2022 /jh 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. OA.2010.899 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, promossa con petizione 14 dicembre 2010 da AO 1 patrocinato dall' PA 2 contro AP 1 patrocinato dall' PA 1 chiedente la condanna della controparte al pagamento di fr. 24'268.50 oltre interessi al 5% dal 6 maggio 2010 su fr. 20'000.- e dal 14 gennaio 2011 su fr. 4'268.50 ; pretesa avversata dal convenuto con la propria risposta, il quale, con contestuale domanda riconvenzionale, ha parimenti chiesto di accertare il credito di fr. 21'575.70 oltre accessori da lui vantato nei confronti di AO 1, già onorato nella misura di fr. 20'000.- con i versamenti del 22 dicembre 2009 e dell' 11 febbraio 2010, di condannare AO 1 al pagamento di fr. 1'575.70 oltre accessori e di rigettare in via definitiva l'opposizione al PE n. \_\_\_\_\_51 dell'UE di Lugano limitatamente all'importo di fr. 1'575.70 oltre accessori; ricordato che con i successivi allegati le parti si sono riconfermate nelle proprie allegazioni e domande, con la precisazione che l'attore, oltre a quanto sopra indicato, ha pure postulato la reiezione della domanda riconvenzionale e, di conseguenza, l'annullamento e la cancellazione dell'esecuzione di cui al PE \_\_\_\_\_51 dell'UE di Lugano; esperita l'istruttoria di causa il Pretore, con decisione 15 dicembre 2020, ha parzialmente accolto la petizione condannando AP 1 a rifondere a AO 1 fr. 22'134.25 oltre interessi al 5% dal 6 maggio 2010 su fr. 20'000.- e dal 14 gennaio 2011 su fr. 2'134.25, nonché annullando l'esecuzione di cui al PE \_\_\_\_\_51 dell'UE di Lugano e caricando le spese di complessivi fr. 3'260.- (di cui fr. 2'154.- per la perizia) a AP 1, tenuto a rifondere alla controparte fr. 3'500.- per ripetibili, e ha respinto la domanda riconvenzionale, accollandone le spese di complessivi fr. 1'100.- a AP 1, condannato a corrispondere a AO 1 fr. 2'500.- di ripetibili; appellante il convenuto con appello 21 gennaio 2021, con cui ha chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere la petizione e accogliere la domanda riconvenzionale, con protesta di tasse, spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attore con risposta 22 marzo 2021 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: 1. In data 21 dicembre 2009 AP 1, in qualità di "mediatore e appaltatore" ha sottoscritto con AO 1 un contratto

denominato “Promessa di vendita del mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ sito nel comune di \_\_\_\_\_ e contratto di appalto” con cui si è impegnato a vendere il mappale e a riattare lo stabile esistente trasformandolo in una casa d’abitazione a un prezzo complessivo di fr. 499'000.- (fr. 100'000.- per il terreno e fr. 399'000.- per l’abitazione), con la precisazione che il relativo istrumento notarile avrebbe dovuto essere sottoscritto al momento del rilascio della licenza edilizia. In base all’accordo AO 1 avrebbe dovuto versare un importo “non risarcibile” di fr. 10'000.- entro il 24 dicembre 2009 a titolo garanzia e copertura spese e ulteriori fr. 10'000.- entro il 29 gennaio 2010, ritenuto che invece quest’ultimo sarebbe stato “risarcibile per il mancato rilascio della licenza edilizia”, ritenuto però che se il rogito di compravendita non fosse stato firmato entro il 28 febbraio 2010 nemmeno questo versamento sarebbe stato più rimborsabile. Gli acconti sono stati regolarmente versati il 22 dicembre 2009 e il 12 febbraio 2010 a AP 1, che a sua volta ha girato fr. 10'000.- alla proprietaria del fondo quale anticipo sul prezzo di vendita. La procedura per l’ottenimento della licenza edilizia ha preso avvio con la relativa domanda del 21 gennaio 2010 e si è conclusa con la decisione di rilascio del 4 ottobre 2010, dopo che le opposizioni interposte da due vicini erano state ritirate in esito a trattative con le quali era stata pattuita una modifica del progetto iniziale. Nel frattempo AO 1, con e-mail 6 maggio 2010 ha comunicato a AP 1 di rinunciare all’operazione perché non disposto ad accettare la rettifica unilaterale dei piani da questi effettuata, chiedendo la restituzione degli acconti versati. La pretesa è stata ribadita con scritto 18 maggio 2010 dal suo legale, che ha precisato che, in particolare, non potevano essere accettati l’eliminazione della terrazza e della porta-finestra al piano notte e il rimpicciolimento della superficie utilizzabile di almeno 6 mq e che ha fissato un termine di 10 giorni per la restituzione dei fr. 20'000.- già incassati. Dal canto suo AP 1, a partire dal 20 maggio 2010, si è mosso alla ricerca di nuovi acquirenti, pubblicando a più riprese su media locali annunci relativi alla vendita della “futura casa”. Il 16 luglio 2010 il legale di AO 1 si è informato presso AP 1 per sapere se la licenza edilizia era stata rilasciata. Il 4 agosto seguente, quest’ultimo, attraverso il suo avvocato, ha chiesto al patrocinatore di controparte se questa fosse ancora interessata all’acquisto del fondo e alla ratifica del contratto d’appalto “così come discusso, ritenuta la domanda di costruzione inoltrata senza varianti”, ottenendo come risposta che si trattava di una domanda retorica visto che AP 1 non aveva sino a quel momento rispettato gli impegni presi. Non avendo trovato un accordo, in data 8 gennaio 2011, AP 1 ha inviato a AO 1 una fattura per prestazioni “richieste ed effettuate per il mappale \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_” di complessivi fr. 21'575.70 e, il 18 gennaio 2011, ha fatto spiccare nei suoi confronti dall’UE di Lugano un precetto esecutivo di pari importo (PE n. \_\_\_\_\_51). 2. Non avendo ottenuto quanto preteso, con petizione 14 dicembre 2010, AO 1 ha convenuto AP 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, postulandone la condanna al pagamento di fr. 24'575.70 oltre interessi del 5% dal 6 maggio 2010 su fr. 20'000.- e dal 14 gennaio 2011 su fr. 4'268.50. In sintesi, l’attore ha rivendicato la restituzione dei due acconti versati per l’acquisto del fondo e il risarcimento del danno patito dal fallimento delle negoziazioni, consistente nelle spese legali sopportate, sostenendo che il contratto 21 dicembre 2009 era nullo per mancato rispetto della forma scritta qualificata prevista dalla legge (art. 216 CO) e perché AP 1 al momento della firma non era nemmeno proprietario del fondo per cui esso non conteneva neppure gli elementi essenziali del futuro contratto principale, così come perché esso non era stato in ogni caso adempiuto, essendo l’affare immobiliare stato realizzato con acquirenti terzi. Con risposta e domanda riconvenzionale 28 gennaio 2011, AP 1 si è opposto alla petizione, asserendo che la rottura dei rapporti tra le parti era da

imputare unicamente a AO 1 che avrebbe, per personali motivi finanziari, ritardato la ratifica del rogito di compravendita per poi rinunciare all'operazione nonostante tutto fosse ormai pronto grazie al grande lavoro svolto dal convenuto con l'avvallo dell'attore. Inoltre, l'importo di fr. 10'000.- corrisposto a titolo di garanzia e copertura delle spese non sarebbe in ogni caso stato da restituire perché "non risarcibile". Egli, sostenendo la validità dell'accordo 21 dicembre 2009, ha pure contestato di aver comunicato alla controparte la necessità di modificare il progetto, sostenendo di averla semplicemente informata sulle opzioni tra cui scegliere. Infine egli avrebbe iniziato a cercare nuovi interessati solo dopo il recesso dell'attore. L'attore non avrebbe avuto quindi alcun diritto alla rifusione di quanto prestato e, anche se così non fosse stato, le sue pretese avrebbero dovuto essere poste in compensazione con quelle di fr. 21'575.70 relative al lavoro svolto da AP 1. Fondandosi su quest'ultima rivendicazione, in via riconvenzionale, egli ha così chiesto la condanna dell'attore al pagamento di fr. 1'575.70, corrispondenti alla differenza tra tale importo e gli acconti versati, e il rigetto in via definitiva dell'opposizione al PE n. \_\_\_\_\_51 dell'UE di Lugano limitatamente all'importo di fr. 1'575.70. Con replica e risposta riconvenzionale AO 1, oltre a ribadire la bontà delle proprie pretese, ha postulato la reiezione della domanda riconvenzionale con annullamento della menzionata procedura esecutiva e cancellazione della relativa esecuzione. Con i successivi allegati di duplice e replica riconvenzionale, nonché triplice spontanea e duplice riconvenzionale le parti hanno mantenuto le rispettive posizioni e rivendicazioni. Esperita l'istruttoria e raccolti gli allegati scritti conclusivi delle parti, con decisione 15 dicembre 2020 il Pretore ha accolto parzialmente la petizione, condannando AP 1 a pagare a AO 1 fr. 22'134.25 oltre interessi al 5% dal 6 maggio 2010 su fr. 20'000.- e dal 14 gennaio 2011 su fr. 2'134.25, annullando l'esecuzione di cui al PE \_\_\_\_\_51 dell'UE di Lugano, caricando a AP 1 le spese di fr. 3'260.- e condannandolo a rifondere all'attore fr. 3'500.- per ripetibili; ha quindi respinto la domanda riconvenzionale, accollando le spese di complessivi fr. 1'100.- a AP 1, condannato a corrispondere a AO 1 fr. 2'500.- di ripetibili. In sostanza, egli ha anzitutto chiarito che il contratto concluso dalle parti era un contratto di riservazione immobiliare non connotabile come vero e proprio contratto preliminare, ma piuttosto come semplice accordo di principio finalizzato a incoraggiare la prosecuzione delle negoziazioni, e non era dunque vincolato alla necessità di essere redatto in forma scritta autentica. In seguito il Pretore ha poi accertato una violazione da parte di AP 1 dei suoi obblighi precontrattuali e del principio della buona fede, condannandolo di conseguenza a risarcire il danno causato a AO 1, consistente negli acconti versati. Alla stessa conclusione si sarebbe giunti, per il Pretore, anche se il contratto in questione avesse dovuto essere considerato un vero e proprio contratto preliminare di compravendita, dovendo entrambi gli acconti essere restituiti in base alle norme sull'indebito arricchimento. La restituzione integrale di quanto anticipato era dovuta indipendentemente dal fatto che il primo acconto fosse stato subito girato a S\_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_, non avendo il convenuto mai sostenuto di non essere più arricchito di tale importo (art. 64 CO). In merito alla richiesta di risarcimento di fr. 4'268.50 per i costi del lavoro preparatorio per il rogito effettuato invano dal notaio PA 2, pure rivendicati quale componente del danno cagionato dalle violazioni contrattuali del convenuto, il primo giudice ha stabilito che, tutto ben ponderato, le colpe per il fatto che l'atto non fosse stato per finire rogato andavano suddivise equamente tra le parti, con corrispondente ripartizione della relativa spesa. Infine, la domanda riconvenzionale del convenuto è stata respinta poiché, nonostante le prestazioni per fr. 21'575.70 avessero trovato conferma istruttoria, AP 1 era risultato essere responsabile dell'interruzione delle

trattative con AO 1 e, inoltre, aveva comunque utilizzato il lavoro svolto per realizzare il rifacimento con i nuovi acquirenti. 3. Con appello 21 gennaio 2021 il convenuto è insorto contro tale giudizio, chiedendone la riforma nel senso di respingere la petizione e accogliere la domanda riconvenzionale, con protesta di tasse, spese e ripetibili di primo e secondo grado. Egli, in maniera confusa, ha asserito che con il contratto di cui al doc. B, che non sarebbe stato né una promessa di vendita né un contratto d'appalto, le parti si sarebbero impegnate a effettuare tutti i passi necessari per poter giungere alla sottoscrizione del contratto di compravendita immobiliare tra la proprietaria e l'acquirente e quelli per poter sottoscrivere il contratto d'appalto tra l'appaltatore e il committente. Di conseguenza era loro chiaro che AP 1 avrebbe dovuto attivarsi già nella fase preliminare per ottenere la licenza edilizia, concludere i contratti con gli artigiani e allestire con essi i preventivi, mentre AO 1 avrebbe dovuto versare fr. 10'000.- non risarcibili quale garanzia e copertura spese e impegnarsi a sottoscrivere il contratto d'appalto finale. L'appellante ha in seguito contestato l'attribuzione a suo carico della colpa per il fallimento dell'operazione decisa dal primo giudice, da addebitare per contro a AO 1, avendo questi scelto di ritirarsi per motivi del tutto personali, una volta venuto a conoscenza dell'esistenza di due opposizioni alla domanda di costruzione introdotta conformemente agli accordi. Contestato è pure il giudizio di prima sede poiché non avrebbe tenuto conto delle prestazioni di cui alla fattura plico doc. 11 e annessi, concernenti tutti i lavori svolti dall'appellante, commissionatigli da AO 1 e correttamente fatturatigli per un importo globale di fr. 21'575.70. In relazione ai due conti di totali fr. 20'000.-, AP 1 critica l'applicazione dell'art. 62 CO fatta dal Pretore, che non troverebbe invece spazio. Appellata è inoltre la decisione in merito alla domanda riconvenzionale, da riformare nel senso di accogliere integralmente la stessa, poiché il credito di fr. 21'575.70 sarebbe accertato e quindi dovrebbe essere posto in compensazione con la pretesa avversa, sicché nulla dovrebbe essere restituito. Di conseguenza, contrariamente a quanto ritenuto con il querelato giudizio, dovrebbe pure essere sancito il rigetto definitivo dell'opposizione al PE n. \_\_\_\_\_51 limitatamente a fr. 1'575.70 oltre interessi e accessori. Con risposta 22 marzo 2021 l'attore ha postulato la reiezione del gravame con protesta di tasse, spese e ripetibili d'appello. 4. L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza relative a controversie patrimoniali con un valore litigioso di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2), entro il termine di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). Nel caso concreto l'appello 21 gennaio 2021 contro la decisione 15 dicembre 2020 è tempestivo, tenuto conto della sua notifica alla convenuta avvenuta in data 16 dicembre 2020 e della sospensione dei termini per le ferie natalizie ai sensi dell'art. 145 cpv. 1 lett. c CPC, così come tempestiva è la risposta dell'appellato. 5. L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). L'appellante deve spiegare non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erranee o censurabili le motivazioni del Pretore. Egli non può dunque limitarsi a proporre una propria tesi e una propria lettura dei fatti, bensì deve offrire critiche puntuali, esplicite e circostanziate, poiché l'autorità di appello deve essere messa nella misura di comprendere agevolmente le censure ricorsuali, pena l'irricevibilità delle medesime. L'appello in oggetto contiene in buona parte delle mere allegazioni di parte senza confronto puntuale con la decisione pretorile. Inoltre esso riporta ampi stralci delle conclusioni, laddove in base ai principi summenzionati questo è inammissibile (DTF 138 III 374, consid. 4.3.1). Pertanto il gravame verrà esaminato unicamente nella misura (alquanto limitata) in cui rispetta i criteri previsti dalla legge. 6. Prima di affrontare nel dettaglio le critiche mosse dal ricorrente, va premesso che le

argomentazioni cardine della sentenza sono il fatto che AO 1 non abbia mai avuto la reale intenzione di proseguire nel rispetto degli accordi presi con AP 1 e che la causa della rottura del contratto era imputabile unicamente a quest'ultimo. In tal modo risulta evidente che tutte le contestazioni mosse in merito agli altri aspetti della vicenda sono del tutto inconferenti per l'esito della presente procedura. Inoltre va sottolineato che il primo giudice stesso ha ritenuto dimostrate le prestazioni fornite dall'appellante (personalmente o tramite la società della moglie \_\_\_\_\_ Sagl) e il loro importo, sicché ogni considerazione in merito è superflua. 7. Come detto, il Pretore ha accertato l'esistenza di una violazione dei doveri precontrattuali da parte di AP 1, con conseguente obbligo di risarcimento del danno provocato, non essendo possibile a una parte illudere l'altra lasciandole credere che un affare sarà concluso e avendo essa il dovere di fugare tempestivamente ogni dubbio al riguardo. Nonostante egli si fosse, infatti, impegnato a concretizzare gli intendimenti delle parti bloccando il fondo, facendo allestire i piani dall'architetto, raccogliendo le offerte degli artigiani e portando avanti la procedura amministrativa per ottenere la licenza edilizia, ha poi violato gli obblighi assunti non informando adeguatamente AO 1 dei problemi insorti subito dopo l'inoltro della domanda di costruzione ed essendosi subito adoperato per cercare nuovi acquirenti non appena avuto sentore delle opposizioni al progetto che si prospettavano sul fronte amministrativo. Volendo salvare l'operazione, AP 1 ha tentato invano di spingere AO 1 ad accettare la modifica dei piani concordati ma, resosi immediatamente conto che egli non aveva intenzione di acconsentire ad alcun cambiamento, ha tergiversato, accontentandosi di fornirgli rassicurazioni fumose e per nulla documentate circa lo stato di avanzamento della procedura amministrativa, senza minimamente coinvolgerlo nelle trattative con i vicini né nelle discussioni con il progettista e senza nemmeno mai spiegargli chiaramente quali erano gli ostacoli che si erano frapposti e quali le possibili soluzioni per affrontarli. In sostanza, per il primo giudice, AP 1, nonostante a parole si fosse dichiarato intenzionato a realizzare il progetto voluto da AO 1, non ne ha più avuto la reale volontà avendo intravisto l'opportunità di venderlo ed edificarlo con altri, ossia K\_\_\_\_\_ V\_\_\_\_\_ e J\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_. 7.1. L'appellante - nuovamente in maniera poco strutturata - contesta come detto queste conclusioni di prima sede, sostenendo di essersi comportato sempre correttamente secondo le regole della buona fede negoziando in modo serio e nega conseguentemente di avere illuso l'appellato facendogli credere di voler rispettare gli impegni assunti mentre in realtà già si stava adoperando per trovare nuovi acquirenti. La deduzione pretorile sarebbe a suo dire frutto di un processo alle intenzioni, privo di riscontri oggettivi. In realtà egli, contrariamente alla controparte, si sarebbe sempre adoperato per poter raggiungere l'obiettivo comunemente stabilito e avrebbe onorato tutti i suoi obblighi contrattuali, compreso quello di informare tempestivamente AO 1, che gli avrebbe lasciato carta bianca per risolvere le problematiche con i vicini in merito al rilascio della licenza edilizia. Il fatto che egli avesse iniziato a guardarsi attorno tentando di coinvolgere altri potenziali acquirenti non significherebbe assolutamente che egli non avrebbe mantenuto i propri impegni contrattuali con l'attore che, ribadisce, sarebbe stato colui che avrebbe rotto il contratto ritirandosi improvvisamente. La responsabilità dovrebbe pertanto essere ribaltata completamente su quest'ultimo. Il pieno rispetto dei suoi obblighi precontrattuali sarebbe confermato dal fatto che egli aveva trasmesso al legale di controparte la documentazione necessaria, così come dal fatto che sia l'esperimento di conciliazione con cui era stata accertata la modifica del progetto, sia l'allestimento della conseguente variante sono avvenuti tempo dopo aver chiesto a AO 1 se intendesse proseguire con la domanda di

costruzione così come introdotta. Inoltre l'appellante ha risolutamente contestato di aver mai detto a controparte che si sarebbe dovuto eliminare la terrazza e una porta finestra ma gli avrebbe semplicemente comunicato che a seguito delle opposizioni esistevano due possibili soluzioni - quella di proseguire con la domanda inoltrata e quella di effettuare un esperimento di conciliazione con gli oppositori alla licenza edilizia per trovare un accordo - e che nell'ambito dell'analisi delle stesse aveva chiesto all'architetto di abbozzare una variante senza terrazza e porta finestra, che avrebbe addirittura consentito di guadagnare 7.55 mq di superficie abitabile. L'addebito a suo carico di una colpa precontrattuale sarebbe per di più stato contraddetto già dal Pretore stesso, avendo egli stabilito che "la responsabilità dell'interruzione di ogni trattativa con AO 1 è principalmente da addossare a AP 1", poiché da tale affermazione si dovrebbe desumere l'esistenza di una corresponsabilità dell'attore.

7.2. Simili critiche alla querelata decisione non sono atte a rimetterne in discussione le conclusioni e non convincono. In effetti, l'appellante – contravvenendo al suo obbligo di motivazione e quindi in maniera irricevibile (art. 310 e 311 CPC) – si limita a esporre una propria e soggettiva interpretazione dei fatti ma non spiega perché il comportamento da egli assunto nei confronti della controparte dopo aver preso conoscenza delle opposizioni alla domanda di licenza edilizia iniziale non sarebbe stato ambiguo e lesivo del principio della buona fede come concluso dal Pretore. In particolare, AP 1 non spiega da dove risulterebbe l'erroneità dell'accertamento secondo il quale egli ha "tergiversato, accontentandosi di fornirgli rassicurazioni fumose e per nulla documentate circa lo stato di avanzamento della procedura amministrativa" (che il primo giudice ha reputato dimostrato dai doc. N, X, AAA, BBB e DDD), senza averlo "minimamente coinvolto nelle trattative con i vicini né nelle discussioni con il progettista" e senza nemmeno aver mai "chiaramente spiegato quali erano gli impedimenti che si erano presentati e quali le opzioni percorribili per affrontarli" (sentenza consid. 2 pag. 8).

L'appellante non motiva a sufficienza, non andando oltre contestazioni e asserzioni approssimative, in base a quali prove sarebbe dimostrato che egli, come sostiene, avrebbe invece rettammente informato AO 1 delle problematiche insorte dopo l'inoltro della domanda di costruzione, che non avrebbe cercato di indurlo ad approvare i cambiamenti al progetto iniziale e che lo avrebbe implicato nelle discussioni con i vicini oppositori. Non basta dichiarare che egli avrebbe comunicato alla controparte che a fronte delle opposizioni alla domanda di costruzione, esistevano due strade percorribili (proseguire con il progetto iniziale o modificarlo) senza neppure indicare cosa lo dimostrerebbe, per sconfessare il diverso accertamento pretorile, (tra l'altro risultante dai doc. U-W) in base al quale egli avrebbe invece spinto con AO 1 solo nella direzione della modifica dei piani. Così come non ha alcun effetto sull'esito della vertenza l'argomentazione avanzata senza nessun riferimento puntuale alle argomentazioni della decisione impugnata, per la quale la formalizzazione dell'accordo con i vicini sulla variante di progetto e la conseguente sottoscrizione della nuova domanda di costruzione sarebbero avvenute molto tempo dopo il recesso del convenuto dall'operazione: il Pretore non ha mai fondato le sue tesi su questi fatti, che per lui sono risultati essere inconferenti, bensì sulla presentazione a AO 1 della variante al progetto, avvenuta tra il 16/30 marzo 2010 (data della pubblicazione della domanda di costruzione originaria) e il 6 maggio 2010, data della comunicazione della sua rinuncia all'operazione. Inoltre non risulta, né l'appellante spiega da dove il contrario dovrebbe essere dedotto, che AO 1, seppur informato dei nominativi degli artigiani individuati da AP 1 per eseguire i lavori (doc. CCC), sia da questi (o in altro modo) mai stato messo a conoscenza dei preventivi da essi allestiti (doc. 5.1-5.14), così come che egli

sia mai stato coinvolto nelle discussioni con il progettista arch. L\_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_. Le conclusioni del primo giudice nemmeno possono essere ribaltate sulla semplice scorta della lettera 6 agosto 2010 di cui al doc. II, che l'appellante asserisce essere la prova del fatto che sarebbe stata controparte a recedere dal contratto, liberandolo così da ogni obbligo (appello, pag. 8 in fondo). Essa, in realtà, si inserisce nel contesto delle discussioni per la rifusione dei fr. 20'000.- pretesa mesi prima (lettera 18 maggio 2010, doc. W) da AO 1 nei confronti di AP 1 per violazione degli impegni assunti ai sensi degli art. 62 e seg. e 97 e seg. CO, e costituisce come già menzionato una semplice reazione allo scritto del 4 agosto 2010 dell'avv. PA 2 (doc. LL), in risposta a uno dell'avv. PA 1 di medesima data (doc. HH), con cui, dopo essere stato sollecitato a comunicare se AO 1 era ancora interessato all'acquisto dello stabile e alla firma del contratto ritenuta la domanda di costruzione inoltrata senza varianti, rimproverava a AP 1 di porre domande retoriche non avendo egli rispettato gli impegni assunti sino a quel momento, e attesta unicamente la volontà di formalizzare una rinuncia da parte di AO 1 all'operazione. Tutt'al più, il documento conferma la valenza della tesi pretorile, certificando che a quel momento, ossia il 6 agosto 2010, c'erano già degli interessati con cui egli intendeva proseguire le trattative.

7.3. In aggiunta, non basta certamente asserire sommariamente che l'aver iniziato a cercare nuovi acquirenti non poteva essere interpretato come la prova dell'intenzione di AP 1 di contravvenire agli impegni contrattuali assunti nei confronti di AO 1, per inficiare la conclusione pretorile per la quale AP 1, nonostante a parole affermasse il contrario, non aveva più avuto intenzione di portare a termine l'operazione immobiliare con lui avendo intravisto la possibilità di farlo con K\_\_\_\_\_ V\_\_\_\_\_ e J\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_. Ciò posto, le deduzioni del primo giudice sono del tutto condivisibili e condivise. In effetti, laddove AP 1 sostiene di essersi limitato a "guardarsi in giro", già a partire dal 20 maggio 2010, per cercare un altro acquirente, fornisce una lettura degli eventi del tutto parziale, che non rispecchia quanto da lui fatto realmente: pubblicare a più riprese annunci di vendita (a un prezzo superiore a quello concordato con AO 1) dell'immobile sui giornali (doc. AA- GG) è cosa ben diversa dall'esplorare il mercato, poiché espressione di una seria e intensa attività di ricerca di nuovi acquirenti che non si concilia in alcun modo - nemmeno facendo ricorso ai migliori funambolismi argomentativi - con la volontà di adempiere il contratto qui in discussione e che quindi ne dimostra la totale assenza. Allo stesso modo, non può trovare spazio, poiché sommaria e non riferita a una precisa argomentazione pretorile, la critica all'appellato di aver lasciato carta bianca alla controparte ed essersi disinteressato della questione delle opposizioni alla licenza edilizia. Ma anche volendo supporre che essa sia rivolta, come logica vorrebbe, all'argomentazione del primo giudice per la quale il mancato coinvolgimento nelle trattative con i vicini di AO 1 sarebbe un elemento a favore della tesi che AP 1 da un certo momento in poi non aveva più avuto la volontà di portare a compimento gli accordi presi, non è possibile conferirle maggior valore poiché non è stata in alcuna maniera sostanziata.

8. Con riferimento all'acconto di fr. 10'000.- corrisposto da AO 1 in ossequio agli obblighi assunti con il contratto del 21 dicembre 2009 come "non risarcibile", l'appellante non contesta che, a fronte delle violazioni riconosciute a suo carico, esso costituisca una valida posta del danno e debba conseguentemente essere restituito nonostante la qualità attribuitagli dai contraenti. Egli, non confrontandosi con le motivazioni contenute nella sentenza e dunque di nuovo in maniera irricevibile (art. 310 e 311 CPC), si limita a sostenere che tale somma avrebbe dovuto servire a coprire i suoi costi e le spese da lui sostenute, cosa della quale AO 1 sarebbe stato ben cosciente, tanto da aver volontariamente pattuito la sua non risarcibilità.

Indipendentemente da ciò, la valutazione effettuata in merito dal giudice di prime cure è corretta, ritenuto che, trattandosi anche per questi fr. 10'000.- di una prestazione (pre)contrattuale di uno dei contraenti, la sua non rimborsabilità è vincolata al corretto adempimento dei propri doveri da parte di entrambe (art. 2 CC, DTF 121 III 350, STF 4A\_18/2021 del 21 luglio 2021 consid. 4.1). Nella fattispecie, avendo AP 1 deciso, contrariamente a quanto convenuto e al principio della buona fede, di non rispettare gli impegni assunti con AO 1 e portare invece a termine l'affare con altri acquirenti, si è trovato in mora e ha fornito valido motivo a quest'ultimo per recedere dal contratto senza necessità di una fissazione ulteriore di un termine per l'adempimento (per analogia art. 108 cifra 1 CO), con conseguente diritto a ripetere quanto già prestato, compreso l'importo in questione, che indiscutibilmente (e incontestatamente) è parte del suo nocumento finanziario. 9. Nella parte conclusiva del suo allegato di risposta all'appello, AO 1 ha, dopo averlo fatto in prima sede senza successo, ribadito che il contratto sottoscritto dalle parti il 21 dicembre 2009 non potrebbe che essere ritenuto un contratto di "promessa di vendita". Essendo esso stato redatto in forma semplice contrariamente a quanto impone l'art. 216 cpv. 2 CO e non contenendo il nominativo dell'allora proprietaria del fondo in oggetto, esso sarebbe viziato da nullità assoluta, che ai sensi dell'art. 11 cpv. 2 CO deve essere rilevata d'ufficio dal giudice. La stessa cosa varrebbe anche se il negozio giuridico in questione dovesse valere quale "contratto di riservazione", poiché l'art. 216 cpv. 2 CO si applicherebbe anche a tale tipo di negozio giuridico. Stante quanto precede, la questione può rimanere indecisa. Ad ogni buon conto la censura sarebbe stata da respingere poiché il resistente non ha fornito sufficienti motivazioni per spiegare per quale motivo sarebbe errata la deduzione pretorile secondo la quale nella fattispecie si trattava di un semplice accordo di principio con il quale "AO 1 e AP 1 hanno semplicemente inteso sottolineare e rafforzare il loro impegno precontrattuale", non essendo il secondo nemmeno proprietario del fondo in oggetto (sentenza, consid. 2, pag. 7); accordo che non soggiaceva ad alcun obbligo formale (sulla questione v. Pichonnaz/Guisolan, *Le contrat de réservation: outil pratique et réalités juridiques*, in *Not@lex* 2013 pag. 139 segg.). 10. Per tutto quanto precede, l'appello di AP 1 deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile, con conferma della decisione pretorile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 22'134.25, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: 1. L'appello 21 gennaio 2021 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. 2. Le spese processuali di fr. 2'500.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellato fr. 1'500.- per ripetibili. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente  
Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso inferiore 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), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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.