

TI_GERICHTE 12.2024.157 vom 14. April 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-04-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2024.157

FR: TI_GERICHTE 12.2024.157 du 14 avril 2025

IT: TI_GERICHTE 12.2024.157 del 14 aprile 2025

Regeste

Contratto preliminare di compravendita; nullità per vizio di forma; rinuncia all'acquisto e richiesta di restituzione della caparra; pena convenzionale, culpa in contrahendo

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie tale valore supera pacificamente la soglia testé menzionata. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, i termini di impugnazione e risposta sono di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). Nel caso specifico, la decisione impugnata è stata notificata ai patrocinatori del convenuto il 7 ottobre 2024 (tracciamento dell'invio n. _____, agli atti), di modo che l'appello depositato il 6 novembre 2024 – ultimo giorno utile – si rivela, sotto questo profilo, ricevibile. Tempestiva è inoltre pure la risposta all'appello 12 dicembre 2024.

E. 2

Nella decisione impugnata il Pretore, appurata la legittimazione passiva del convenuto, partendo dal tenore letterale dell'accordo (e del suo titolo) ha accertato la volontà delle parti di procedere a una compravendita subordinata a due condizioni cumulative (ottenimento del finanziamento e fattibilità della modifica degli spazi interni) di cui soltanto la seconda – regolata ai punti 6 e

E. 7

Che poi la controparte non avesse mai manifestato le sue perplessità in merito alla volontà di sottoscrivere l'atto (memoriale, pag. 9) è un'opinione personale del convenuto che non trova riscontro negli atti ma è anzi smentita dai medesimi. Se è pur vero – come già visto dianzi – che il dott. AO1 ancora il 1° luglio 2021 si era detto " comunque intenzionato a concludere in tempi brevi l'affare ", egli aveva nondimeno vincolato tale proposito al fatto che si tenesse conto delle condizioni dettate dal suo avvocato (doc. P). E ad ogni buon conto al più tardi il 6 luglio 2021 il venditore doveva avere contezza della possibilità di non perfezionare l'affare giacché l'attore, dopo averne ricordato i punti critici (lettera informativa del Comune sprovvista di valore legale per garantirgli l'apertura dello studio medico nello stabile; rogito pieno di imprecisioni e riferimenti ipotecari oscuri) aveva senza equivoco concluso – circostanza omessa dall'appellante – che " al mio ritorno (dalle vacanze, ndr) devo rivedere la situazione e la mia posizione di conseguenza rispetto a tutto l'affare (...) " (doc. Q).

E. 8

Infondata è quindi pure la censura secondo cui l'attore avrebbe adottato un comportamento contrario ai suoi reali intendimenti, facendogli credere di volere semplicemente modificare alcune parti del rogito ma di comunque volere sottoscrivere tale atto in tempi brevi (manifestandogli più volte tale intenzione senza riserve), salvo poi rinunciarvi abusivamente pochi giorni prima dell'appuntamento con il notaio, in contrasto con la ratio della clausola in questione. Ora, che l'attore abbia adottato un cambiamento contrario ai suoi reali propositi è anzitutto smentito dall'accertamento, non contestato, del Pretore secondo cui – in conformità allo scopo della forma prescritta dall'art. 216 CO di proteggere le parti da decisioni precipitose e di garantire loro una consulenza professionale (DTF 140 III 200 consid. 4.2 con rinvii) – è solo in seguito all'intervento dell'avv. G_____ P_____ e alla domanda fondamentale da costui sollevata (“ Tenga presente però che il responso fornito dal municipio è solo di natura informativa. Per essere tranquilli occorre attendere l'esito della procedura ordinaria, con pubblicazione, che non mi risulta sia ancora stata avviata e i cui tempi di evasione sono di almeno un paio di mesi. Cosa succede se per un qualche motivo non le viene concessa la licenza o si trova l'opposizione di un vicino? L'atto non prevede nulla al riguardo (...)” : doc. O) che l'attore ha preso coscienza della serietà del problema e ha acquisito la consapevolezza circa la necessità di una licenza edilizia per avere la certezza assoluta di poter procedere alla modifica della destinazione dei locali in studio medico (loc. cit., pag. 10). Come non può essere seguito il convenuto laddove sostiene che la controparte gli avrebbe voluto far credere semplicemente di modificare parte del rogito pur volendolo comunque sottoscrivere in tempi brevi. Al riguardo basta rinviare alle riserve espresse dal dott. AO1 il 1° luglio 2021 (v. sopra, consid. 4 con riferimento a quanto precisato nel doc. P) e, soprattutto, il 6 luglio, allorché, ricordato il problema principale (mancanza di una licenza di costruzione che gli garantisse l'apertura dello studio medico) e sentitosi messo alle strette (" Poi mi manda in fretta e furia una bozza di rogito piena di imprecisioni e riferimenti ipotecari completamente oscuri almeno per me"), aveva concluso che "al mio ritorno devo rivedere la situazione e la mia posizione di conseguenza rispetto a tutto l'affare (...) " (doc. Q). In condizioni del genere non è possibile sostenere che l'attore abbia messo in atto un comportamento scorretto e abusivo per avere dato senza riserva il proprio accordo alla conclusione del contratto salvo poi a pochi giorni dall'appuntamento con il notaio – che l'appellante nemmeno precisa – rifiutarsi ingiustificatamente di trasporlo nelle forme legali. Né tanto meno egli può avere creato nel convenuto la speranza illusoria di concludere l'affare e averlo indotto a prendere disposizioni in vista della stipulazione del contratto. A ciò si aggiunge che una culpa in contrahendo – già di per sé rilevabile soltanto in situazioni eccezionali poiché le parti hanno in linea di principio il diritto di interrompere le trattative in ogni momento senza dovere fornire spiegazioni e la parte che si assume costi prima della conclusione del contratto lo fa di principio a suo rischio e pericolo – può essere riconosciuta meno facilmente (e anzi soltanto con la più grande cautela) in materia di negozi giuridici sottoposti a requisiti di forma ove questi – come nella fattispecie – hanno per scopo di preservare le parti da impegni avventati (DTF 140 III 200 consid. 5.2; STF 4A_55/2019 del 4 settembre 2019 consid. 2.2.1 e 2.2.2; Schmid , Reservationsvereinbarung beim Grundstückkauf, Formmangel und Konventionalstrafe in: BR 2014 pag. 280). Ciò valeva a maggior ragione nel caso specifico per il convenuto, immobiliare di professione e aduso a questo genere di negozi, il quale aveva un obbligo accresciuto di considerare, fino alla conclusione del contratto, la possibilità di un fallimento delle trattative. Tanto più che non si scorgono

elementi per cui l'attore avrebbe rifiutato in extremis e – soprattutto – senza ragione di concludere l'affare nella forma richiesta (STF 4A_55/2019, citata, consid. 2.2.1 e 2.2.2). Per abbondanza si rileva, comunque sia, che la penale, così come era formulata, non perseguiva a ben vedere quale unico scopo la compensazione dell'interesse negativo ma creava un legame stretto con gli obblighi principali del contratto di compravendita, tant'è che era dovuta soltanto per il caso del mancato acquisto (STF 4A_281/2014 del 17 dicembre 2014 consid. 3.3 e 3.4.1), rafforzando così l'obbligazione principale e diventando essenzialmente un mezzo di pressione (Schmid , loc. cit.; Vetter/Hunziker , Reservationsvereinbarungen und Anzahlungen beim Grundstückkauf in: AJP 2024 pag. 395). E prevedendo la decadenza della caparra a prescindere dai motivi della rinuncia all'acquisto, la clausola n. 7 in questione comprendeva oltretutto anche fattispecie che esulavano dalla culpa in contrahendo (cfr. STF 4A_109/2018 dell'8 novembre 2018 consid. 3.3). L'appello vede perciò la sua sorte segnata.

E. 9

Visto l'esito dell'appello, non occorre vagliare la censura dell'attore (risposta all'appello, pag. 3 segg.) che ripropone la tesi della restituzione della caparra (anche) in virtù del mancato adempimento della clausola 6c dell'accordo 17 marzo 2021 (doc. B), in particolare per non avere integrato la risposta 8 giugno 2021 del Municipio di V_____ (doc. D) il necessario "nulla osta" e per non essere la medesima pervenuta entro 60 giorni dal pagamento dei fr. 39'000.-. Censura che in ogni caso – contrariamente alla doglianza dell'appellante – non è stata "architettata a posteriori" una volta avviata la causa civile (cfr. per esempio doc. E, G).

E. 10

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC) e sono calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 39'000.-, determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello 6 novembre 2024 di AP1 (detto AP1 è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 3'000.- sono poste a carico dell'appellante che rifonderà all'appellato fr. 3'000.- per ripetibili. 3. Notificazione: - avvocati PA2 e PA3, S_____ l_____ e n_____, Via L_____, L_____; - avv. PA1, P_____ C_____, L_____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente La cancelliera 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.