

## **TI\_GERICHTE 14.2019.38 vom 8. Juli 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-07-08, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2019.38](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2019.38)

FR: TI\_GERICHTE 14.2019.38 du 8 juillet 2019

IT: TI\_GERICHTE 14.2019.38 del 8 luglio 2019

### **Regeste**

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Obbligo del beneficiario di un diritto di compera di versare al notaio rogante un acconto quale controprestazione per la concessione del diritto. Inadempimento

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Nella decisione impugnata, il Pretore ha stabilito che il rogito di costituzione del diritto di compera non contiene una condizione da adempiere per consentire il rigetto dell'opposizione. Contenendo un chiaro, esplicito, preciso e incondizionato impegno del convenuto di versare all'istante – tramite il notaio rogante – la somma di fr. 100'000 .–, il rogito costituisce a suo giudizio un valido riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 cpv. 1 LEF. Il primo giudice ha poi stabilito che l'iscrizione del diritto di compera nel registro fondiario rappresenta solo una conseguenza dell'avvenuto versamento e, se mai, la condizione per il riversamento dell'importo all'istante. Il fatto che la somma in questione debba essere corrisposta al notaio rogante nulla muterebbe alla situazione giuridica, secondo la quale creditrice e destinataria dei fr. 100'000 .– è unicamente la CO 1. Si tratterebbe piuttosto di una mera modalità di pagamento. Per quanto riguarda le considerazioni di RE 1 inerenti alla modifica della licenza edilizia, il Pretore ha constatato che il rogito non contiene alcuna condizione o riserva sulla possibilità per il convenuto di ottenere una licenza edilizia diversa da quella indicata (RM n. 1138 del 10 aprile 2017). Pattuizioni in tal senso non emergerebbero nemmeno dai documenti agli atti. A mente del primo giudice il contenuto della licenza edilizia – e così anche le dimensioni degli appartamenti progettati e le potenzialità di vendita – erano perfettamente noti a RE 1 già al momento della sottoscrizione del diritto di compera. Parrebbe quindi atipico che un noto immobiliare, cognito dell'andamento del mercato, avesse sottoscritto un atto di costituzione di diritto di compera per “un'operazione che non sta in piedi” e ciò prima di aver ottenuto dalla concedente la modifica di determinati appartamenti. Non essendovi traccia di tutto ciò nel rogito, il Pretore ha concluso che tali argomentazioni non appaiono atte a infirmare la validità del titolo di rigetto.

#### **E. 4**

Nel reclamo RE 1 fa anzitutto valere che agli atti non si trova alcun riconoscimento di debito, giacché i fr. 100'000 .– non andavano versati direttamente alla CO 1 bensì al notaio rogante (consid. 5.1). Egli sostiene poi che sia il termine per l'annotazione del diritto di compera, sia quello per l'esercizio del diritto di compera sono in ogni caso scaduti (consid. 5.2). Il diritto di compera non annotato sarebbe pertanto diventato caduco tra le parti (consid. 5.3) e ad ogni modo la chiara condizione contenuta nel rogito – l'iscrizione del diritto di compera nel registro fondiario – non si è realizzata (consid. 5.4). Da ultimo, egli fa

valere un accertamento manifestamente errato dei fatti, nel senso che il Pretore non ha tenuto conto di un sostanziale inadempimento della controparte (consid. 6).

## **E. 5**

Costituisce un riconoscimento di debito nel senso dell'art. 82 cpv. 1 LEF l'atto pubblico o la scrittura privata, firmata dall'escusso o dal suo rappresentante, da cui si evince la sua volontà di pagare (o perlomeno di riconoscere) all'escutente, senza riserve né condizioni, una somma di denaro determinata, o facilmente determinabile, ed esigibile (DTF 139 III 301 consid. 2.3.1 con rimandi). L'opposizione può essere rigettata in via provvisoria solo se l'escutente prova (e non solo rende verosimile: sentenza del Tribunale federale 5A\_741/2013 del 3 aprile 2014, consid. 3.1.3 con rimandi) che l'escusso ha riconosciuto senza riserve né condizioni il debito posto in esecuzione. Il riconoscimento deve risultare indiscutibilmente dal documento o dai documenti prodotti dall'escutente (Stahelin in: Basler Kommentar, SchKG I, 2 a ed. 2010, n. 21 ad art. 82 LEF). Una sua eventuale interpretazione può fondarsi unicamente sul titolo stesso (sentenza 5A\_741/2013 già citata, consid. 3.1.1 e 4.2), fermo restando che in caso di dubbio la questione litigiosa andrà, se occorre, sottoposta al giudice ordinario (sentenza della CEF 14.2015.23 del 28 maggio 2015, consid. 7.1).

### **E. 5.1**

Nella fattispecie RE 1 contesta che il rogito di costituzione del diritto di compera rappresenti un riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 LEF per i fr. 100'000.– posti in esecuzione, facendo anzitutto valere ch'essi non andavano versati direttamente alla CO 1, ma al notaio rogante, il quale solo dopo l'annotazione del diritto di compera a registro fondiario avrebbe provveduto a riversarli alla concedente. Ma non essendosi verificata la condizione concordata, ossia il versamento dell'importo al notaio entro il 15 maggio 2018, il diritto di compera non è stato annotato a registro fondiario. a) Tale censura è d'acchito inammissibile, trattandosi di un semplice "copia e incolla" delle osservazioni prodotte all'udienza di discussione del 6 novembre 2018 (pag. 2, pt. 1), senza confronto con la motivazione contenuta nella sentenza impugnata (sopra, consid. 1.2). Il Pretore ha infatti constatato che l'annotazione prevista al punto V/3/a del rogito costituisce una conseguenza dell'avvenuto versamento e, se mai, la condizione per il riversamento di tale somma all'istante. Oltre a ciò, egli ha stabilito che il versamento sul conto clienti del notaio rogante è da considerare una mera modalità di pagamento che non muta la situazione giuridica. Al riguardo, il reclamante rimane silente. b) Ad ogni buon conto, la facoltà concessa al reclamante di versare la somma sul conto deposito-clienti del notaio rogante è effettivamente una modalità di pagamento, per la quale egli avrebbe potuto optare anche durante la procedura esecutiva, fino al 28 dicembre 2018, se avesse voluto evitare un pagamento diretto alla concedente. Orbene, secondo la giurisprudenza il riconoscimento di debito con modalità di pagamento, con la quale l'escusso indica come intende estinguere il debito, vale riconoscimento di debito puro e semplice nel senso dell'art. 82 LEF (sentenza del Tribunale federale 5A\_303/2013 del 24 settembre 2013, consid. 4.1, e i rimandi). E al momento dell'inoltro dell'esecuzione, il 7 giugno 2018, l'obbligo del beneficiario era già esigibile, dal 31 maggio 2018, stante la proroga concessa il 14 maggio 2018 (doc. B). Anche nel merito la censura si rivela pertanto infondata.

### **E. 5.2**

Il reclamante sostiene poi che anche se egli dovesse versare ora i fr. 100'000.– al notaio, quest'ultimo non potrebbe comunque riversarli all'istante, essendo scaduti sia il termine per l'annotazione del diritto di compera, sia il termine per l'esercizio di quel diritto (il 28 dicembre 2018). Egli perde tuttavia di vista che, secondo il punto V/3/a, 2° paragrafo del rogito, i fr. 100'000.– costi tuivano la controprestazione per la concessione del diritto di compera e sarebbero rimasti definitivamente acquisiti dalla concedente in caso di mancato esercizio del diritto per motivi riconducibili al beneficiario, a liquidazione di qualsiasi pretesa della concedente nei confronti del beneficiario medesimo (doc. A). È pacifico che RE 1 non ha esercitato il diritto di compera entro il 28 dicembre 2018, per sua libera scelta, a lui addebitabile (sulla pretesa inadempienza della controparte si rinvia sotto al considerando 6). Ne consegue che, in virtù dello stesso rogito, il notaio dovrebbe ora riversare la somma alla concedente quale prezzo di costituzione del diritto di compera non tempestivamente esercitato. Anche su questo punto il reclamo è infondato.

### **E. 5.3**

Sostiene inoltre il reclamante che il diritto di compera, perché non è stato annotato a registro fondiario, sarebbe diventato caduco e quindi non idoneo come riconoscimento di debito, mancando un impegno chiaro, incondizionato, certo, liquido ed esigibile. In realtà, il diritto di compera esiste, quale credito volto al trasferimento del fondo, indipendentemente dalla sua annotazione nel registro fondiario, la quale ha solo per effetto di rendere l'obbligo opponibile ai terzi (Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 4 a ed. 2012, n. 1712-1714 e 1704 segg.). Il fatto, quindi, che nella fattispecie il diritto non sia stato annotato non ne compromette l'esistenza nella relazione tra le parti. Dal 31 maggio 2018 il reclamante era così tenuto incondizionatamente a versare fr. 100'000.– al notaio rogante per conto della concedente a titolo di controprestazione per la concessione del diritto. Anche su questo punto la sentenza impugnata resiste alla critica.

### **E. 5.4**

Da ultimo il convenuto ribadisce che la realizzazione della chiara condizione contenuta nel rogito cui egli ritiene subordinato il riconoscimento di debito – l'iscrizione del diritto di compera nel registro fondiario – non si è realizzata sicché l'istanza di rigetto andrebbe respinta. Anche questa censura, già espressa in prima sede, viene riproposta testualmente senza confronto con la motivazione del Pretore, secondo la quale non si è in presenza di un riconoscimento di debito condizionato. Ancora una volta si tratta di una censura irricevibile (sopra, consid. 1.2), che sarebbe in ogni caso volta all'insuccesso, il versamento dei fr. 100'000.– non essendo subordinato all'annotazione del diritto di compera.

### **E. 6**

A norma dell'art. 82 cpv. 2 LEF, all'escusso incombe l'onere di rendere verosimili le eccezioni che deduce in giudizio (DTF 132 III 142 consid. 4.1.1 con rinvii). Esse non solo devono essere esposte in modo convincente ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (Stahelin in: Basler Kommentar, SchKG I, 2 a ed. 2010, n. 87 seg. ad art. 82 LEF).

#### **E. 6.1**

Nel caso specifico il reclamante sostiene che il mancato versamento dei fr. 100'000.– è stato determinato da un sostanziale inadempimento della CO 1, e per essa dall'architetto \_\_\_\_\_, il quale avrebbe assicurato al convenuto la possibilità di aumentare il numero

degli appartamenti, portandolo a quattordici, con l'approvazione della variante in corso d'opera e senza la pubblicazione di una nuova licenza edilizia. La documentazione agli atti ne sarebbe la prova. Mancando una dichiarazione in tal senso dal Municipio di \_\_\_\_\_, il convenuto ha ritenuto di potersi dispensare dal versare l'importo posto in esecuzione. Al riguardo, nel reclamo egli rimprovera al Pretore di aver accertato i fatti in modo manifestamente errato.

### **E. 6.2**

Di nuovo la censura è irricevibile, l'escusso avendo ripreso testualmente le osservazioni prodotte in prima sede (pagg. 2 e 3, pt. 4), senza confrontarsi con la motivazione del Pretore, secondo cui il rogito non contempla alcuna condizione o riserva sulla possibilità per il beneficiario del diritto di compera di ottenere una licenza edilizia diversa da quella contemplata al punto II/2 e che pattuizioni in tal senso non emergono dagli atti (sopra, consid. 3.1).

### **E. 6.3**

Sia come sia, le premesse contenute nel rogito sono chiare. La CO 1 ha infatti confermato e garantito "che i fondi oggetto del presente contratto sono tutti ubicati in zona edificabile del vigente piano regolatore comunale e beneficiano effettivamente delle potenzialità edificatorie documentate nella licenza edilizia RM n. \_\_\_\_\_ del 10 aprile 2017, nota alle parti" (doc. A, fol. 2, pt. II. 2). Come già constatato dal primo giudice, la licenza edilizia ivi indicata era nota alle parti e i documenti prodotti dall'escusso (corrispondenza e-mail tra RE 1 e l'architetto \_\_\_\_\_ [doc. 1 – 7], documentazione sulla residenza "\_\_\_\_\_ " [doc. 8] e il "nulla osta" della banca \_\_\_\_\_ [doc. 9]) non sono in alcun modo atti a invalidare il riconoscimento di debito incondizionato contenuto nel rogito. Che le parti, dopo la firma del rogito, abbiano vincolato la controprestazione dei fr. 100'000.– all'approvazione della variante in corso d'opera senza pubblicazione di una nuova licenza edilizia non risulta minimamente dagli atti e non è quindi verosimile. Il reclamo vede pertanto la sua sorte segnata.

### **E. 7**

La tassa del presente giudizio, stabilita in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35) segue la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone problema di ripetibili, il reclamo non essendo stato notificato alla controparte per osservazioni.

### **E. 8**

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 100'000.–, raggiunge la soglia di fr. 30'000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 550.– relative al presente giudizio, già anticipate dal reclamante, sono poste a suo carico. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente \_\_\_\_\_ La vicecancelliera \_\_\_\_\_  
Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF) al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF). Il termine di ricorso è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.