

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_637/2014

Sentenza del 15 settembre 2015

I Corte di diritto civile

Composizione
Giudici federali Kiss, Presidente,
Klett, Kolly,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A. _____,
patrocinato dall'avv. Rossano Guggiari,
ricorrente,

contro

B. _____,
patrocinato dall'avv. Stefano Ferrari,
opponente.

Oggetto

promessa di cessione di un diritto di compera;
pena di recesso,

ricorso contro la sentenza emanata il 30 settembre 2014 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Ritenuto in fatto e considerando in diritto:

1.

Con atto pubblico del 20 maggio 2009 C. _____ ha concesso un diritto di compera cedibile su un fondo di sua proprietà a Lugano a D. _____ e A. _____. Quest'ultimi hanno concluso il 27 ottobre 2009 con B. _____ un accordo, nella semplice forma scritta, denominato " promessa di cessione di diritto di compera " in cui hanno stabilito che, del prezzo complessivo di fr. 2'550'000.--, fr. 100'000.-- sono da pagare " a titolo di acconto sul prezzo già versato dai cedenti alla proprietaria in ragione di fr. 50'000.-- (cinquantamila) e, per i rimanenti fr. 50'000.-- (cinquantamila) quale importo che i cedenti avrebbero dovuto versare alla proprietaria entro il 30 settembre 2009". Le parti hanno pure indicato di darsi atto " che tale importo viene versato a titolo di anticipo, rispettivamente quale pena di recesso convenzionale in caso di mancata sottoscrizione dell'atto di cessione di diritto di compera ". Esse si erano inderogabilmente impegnate a firmare il relativo rogito entro 5 giorni dal momento in cui gli inquilini avrebbero liberato l'immobile e in ogni caso prima del 30 aprile 2010 (scadenza effettiva del diritto di compera originario). L'acquisizione del diritto di compera era inoltre subordinata a quattro condizioni:

assenza di contratti di locazione ancora in vigore (1), presentazione delle certificazioni di conformità degli impianti elettrici e idrosanitari alle norme vigenti (2) e delle ricevute del pagamento delle fatture del gas e dell'elettricità (3) e infine l'avvenuto pagamento dei premi assicurativi per l'immobile per gli anni 2008-2009 (4).

Il 4 dicembre 2009, dopo aver versato il 29 ottobre 2009 fr. 100'000.-- sul conto di D. _____ e A. _____, B. _____ ha comunicato loro di non più essere interessato ad acquisire il diritto di compera e ha invano domandato la restituzione del predetto importo.

2.

Il Pretore del distretto di Lugano ha, con sentenza 8 agosto 2013, condannato i convenuti D._____ e A._____ a pagare in solido all'attore B._____ fr. 100'000.-- e ha rigettato le opposizioni interposte ai relativi precetti esecutivi.

3.

Con sentenza 30 settembre 2014 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto un appello presentato da A._____. La Corte cantonale ha constatato che la necessità della forma dell'atto pubblico per la promessa di cessione non era contestata e ha negato il sussistere di un abuso di diritto da parte dell'attore nel prevalersi della nullità dell'accordo, perché quest'ultimo non è stato adempiuto nella sua parte essenziale e perché dall'istruttoria non risulta che A._____ fosse a conoscenza del requisito di forma. Ha infine ritenuto che la pena di recesso doveva essere considerata nulla, poiché essa aveva per scopo di rafforzare l'obbligazione principale soggetta all'esigenza di forma non rispettata e ha rilevato che l'appellante non ha nemmeno provato una responsabilità precontrattuale dell'attore.

4.

A._____ ha impugnato la sentenza d'appello, ritenendola lesiva dell'art. 2 cpv. 2 CC, con ricorso in materia civile del 6 novembre 2014 e ha chiesto il conferimento dell'effetto sospensivo al gravame. Afferma che sono adempiute le condizioni previste dalla giurisprudenza per riconoscere un abuso di diritto, in particolare perché le parti avrebbero reciprocamente eseguito il contratto con cognizione del vizio di forma. Ritieni che in ogni caso la nullità della convenzione non colpirebbe la pena di recesso ivi contenuta.

B._____ propone con risposta 20 novembre 2014 la reiezione sia della domanda di misure d'urgenza che del ricorso.

Con decreto del 16 dicembre 2014 la Presidente della Corte adita ha respinto la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso.

5.

Pur non contestando che la "promessa di cessione di diritto di compera" soggiace alla forma dell'atto pubblico, il ricorrente ritiene che la nullità generata dal vizio di forma non concernerebbe la pena di recesso convenuta fra le parti, poiché la stessa non è una clausola essenziale.

Ora, con tale argomentazione il ricorrente dimentica che il Tribunale federale ha recentemente ribadito che una clausola accessoria, con cui le parti hanno inteso rafforzare l'obbligazione principale la cui stipulazione si rivela nulla, segue il destino di quest'ultima (DTF 140 III 200 consid. 5.3 con rinvii). In base agli - incontestati - accertamenti di fatto contenuti nella sentenza impugnata, che si rifanno peraltro ad un'ammissione dello stesso ricorrente, lo scopo della pena di recesso era proprio quello appena descritto. Ne segue che la censura si rivela infondata.

6.

Il ricorrente ritiene che l'opponente, prevalendosi della nullità del contratto, sia incorso in un abuso di diritto, segnatamente perché le parti, consapevoli dell'inosservanza delle esigenze di forma, avrebbero eseguito la convenzione, essendo state adempiute le quattro condizioni previste nell'atto in discussione e versato l'acconto ivi previsto.

Effettivamente per riconoscere un abuso di diritto in materia di acquisizione di fondi, la giurisprudenza dà particolare peso all'eventualità che le parti abbiano eseguito, volontariamente e conoscendo il vizio, completamente o perlomeno per l'essenziale, il contratto nullo (DTF 140 III 200 consid. 4.2 con rinvii). Tuttavia nella fattispecie, atteso che sono unicamente state adempiute delle condizioni preliminari, il presupposto dell'esecuzione per l'essenziale del precontratto non è dato: manca infatti la stipulazione del contratto di cessione del diritto di compera nella forma notarile (DTF 140 III 200 consid. 4.2). Non soccorre al ricorrente nemmeno l'affermazione secondo cui l'opponente avrebbe rinunciato all'acquisizione del diritto di compera senza alcuna valida giustificazione, adducendo pericoli (crollo dello stabile) inesistenti. Questa argomentazione non tiene conto del fatto che la possibilità di cambiare idea fino al momento della firma del rogito è intrinseca al requisito di forma non soddisfatto: giova a tal proposito ricordare che lo scopo della forma dell'atto pubblico prevista dall'art. 216 CO consiste segnatamente nel proteggere le parti da decisioni precipitose e di garantire loro una consulenza professionale (DTF 140 III 200 consid. 4.2, con rinvii).

7.

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela infondato e va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 5'000.-- sono poste a carico del ricorrente, che rifonderà all'opponente fr. 6'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 15 settembre 2015

In nome della I Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti