

# **BGer 4A\_191/2021 vom 21. März 2023**

Bundesgericht, 2023-03-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_191\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_191_2021)

FR: TF 4A\_191/2021 du 21 mars 2023

IT: TF 4A\_191/2021 del 21 marzo 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ), è tempestivo ( art. 100 cpv. 1 LTF ) ed è volto contro una sentenza finale ( art. 90 LTF ) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza ( art. 75 LTF ) in una causa civile ( art. 72 cpv. 1 LTF ) con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall' art. 74 cpv. 1 lett. b LTF . Esso si rivela pertanto in linea di principio ammissibile.

Irricevibili si rivelano invece le domande di costruzione prodotte con il ricorso. Giusta l' art. 99 cpv. 1 LTF possono infatti essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore e la ricorrente, a ragione, nemmeno pretende che tale requisito sia adempiuto.

### **E. 2**

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale ( art. 106 cpv. 1 LTF ). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti ( DTF 140 III 86 consid. 2; 135 II 384 consid. 2.2.1). Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata ( DTF 143 II 283 consid. 1.2.2, con rinvio). Quando la sentenza impugnata (o parte di essa) si fonda su più motivazioni indipendenti (alternative o sussidiarie), il ricorrente deve confrontarsi con ognuna di esse in modo conforme agli art. 42 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF, pena l'inammissibilità ( DTF 142 III 364 consid. 2.4 con rinvii).

### **E. 3.1**

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ); può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto ( art. 105 cpv. 2 LTF ). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" ( DTF 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF ( DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte ( DTF 140 III 16 consid. 1.3.1, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili ( DTF 148 I 104 consid. 1.5). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti

giuridicamente pertinenti e le prove adeguate ( DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni attinenti a una fattispecie diversa da quella accertata non possono essere prese in considerazione ( DTF 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento ( art. 97 cpv. 1 LTF ).

Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile ( DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 146 IV 88 consid. 1.3.1; 140 III 264 consid. 2.3).

### **E. 3.2**

Da quanto precede discende che il Tribunale federale non può completare la fattispecie accertata nella sentenza impugnata sulla base dell'esposizione effettuata a ruota libera nella parte del ricorso intitolata "A) IN FATTO" e concernente in primo luogo la procedura di rilascio della licenza edilizia. Tale narrazione pare inoltre avere per scopo di illustrare che la licenza edilizia non conteneva l'obbligo di locazione e che la situazione giuridica non è definitivamente risolta, circostanze che pure emergono dalla sentenza di appello. Esse non sono però, come si vedrà, determinanti per il presente giudizio.

### **E. 4.1**

La Corte cantonale ha dapprima constatato che la possibilità di poter disporre liberamente dell'appartamento senza doverlo locare, menzionata nel rogito, costituiva una qualità promessa. Ha poi considerato che la sua assenza permetteva di richiedere l'integrale rifusione degli acconti versati sia in virtù delle disposizioni contrattuali, interpretate secondo il principio dell'affidamento, sia in base a un diritto di recesso per difetto giusta gli art. 197, 205 cpv. 1, 208 e 221 CO (azione redibitoria). Ha ritenuto che la predetta caratteristica non era in concreto data, perché il Consiglio di Stato, pur avendo formalmente accolto il ricorso della venditrice, ha confermato nel merito l'obbligo di messa a disposizione di terzi e il Municipio aveva negato puntualmente la possibilità di erigere nel complesso la propria residenza o domicilio e aveva annunciato di effettuare controlli. Ha aggiunto che non era possibile esigere dagli acquirenti di risiedere negli appartamenti in contrasto con le indicazioni delle competenti autorità o di attendere per anni una risposta sulle possibilità di usufruire dei medesimi.

#### **E. 4.1.1**

Interpretando il contratto secondo il principio dell'affidamento, la Corte cantonale ha appurato che la mancanza della predetta caratteristica non era disciplinata dal punto 6 del rogito (che concedeva agli acquirenti la possibilità di rinunciare alla compravendita senza particolari motivi, dietro pagamento di una penale corrispondente al 25 % degli acconti versati), ma dal punto 11 del contratto, in cui veniva menzionato il ricorso e il suo esito. Ha interpretato quest'ultima clausola - anche in ragione dell'accordo aggiuntivo concluso il giorno seguente, che non menziona il punto 6 - nel senso che essa permetteva agli acquirenti di recedere dal contratto con una restituzione integrale degli acconti versati qualora il ricorso al Consiglio di Stato fosse stato respinto. Ha considerato che questa ipotesi si è sostanzialmente avverata, visto che, nonostante il formale accoglimento del

gravame, la decisione governativa aveva confermato l'obbligo di messa a disposizione di terzi.

#### **E. 4.1.2**

La Corte cantonale ha aggiunto che in virtù dell' art. 57 CPC e delle allegazioni degli attori la restituzione si giustificava anche in base a un'azione redibitoria giusta l' art. 208 cpv. 2 CO , sebbene non espressamente invocata, non potendo la convenuta consegnare agli attori - contrariamente a quanto pattuito - un appartamento utilizzabile a scopo meramente residenziale.

#### **E. 4.2**

La ricorrente contesta la predetta interpretazione. Afferma da un lato che gli oppositori non meriterebbero alcuna tutela perché, sottoscrivendo il contratto di compravendita dopo aver avuto conoscenza della richiesta municipale di messa a disposizione degli appartamenti e del relativo ricorso, essi hanno accettato il rischio di una decisione governativa negativa. Dall'altro sostiene che la clausola n. 6, che prevedeva in caso di recesso unicamente la restituzione del 75 % degli acconti versati, era esplicitamente menzionata nel punto 11 del rogito, ragione per cui essa va applicata anche nel caso, peraltro nemmeno verificatosi, di un mancato accoglimento del ricorso al Consiglio di Stato.

Secondo la ricorrente poi, considerando la possibilità di ottenere l'interesse negativo sulla base di un'azione redibitoria, la Corte cantonale avrebbe violato l' art. 58 CPC , atteso che gli oppositori non avevano promosso una tale azione e fatto valere un difetto, limitandosi a invocare la violazione degli art. 20, 24, 28 e 97 CO. Allo stato attuale non sussisterebbe del resto alcun difetto, essendo le procedure amministrative ancora pendenti e nulla era stato pattuito in merito a un uso residenziale.

#### **E. 4.3.1**

Nel diritto svizzero la questione di sapere se le parti hanno concluso un accordo è sottoposta al principio della priorità della volontà soggettiva sulla volontà oggettiva ( DTF 147 III 153 consid. 5.1; 144 III 93 consid. 5.2.1; DTF 123 III 35 consid. 2b). Se, come in concreto, il giudice non riesce a determinare la volontà reale e comune delle parti - per mancanza di prove o perché quest'ultime non sono concludenti - o se constata che una parte non ha capito la volontà espressa dall'altra quando è stato concluso il contratto, egli deve ricorrere all'interpretazione normativa (o oggettiva) e cioè stabilire la volontà oggettiva delle parti, determinando il senso che, secondo le regole della buona fede, ognuna di esse poteva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altra. Si tratta di un'interpretazione basata sul principio dell'affidamento, che è una questione di diritto che il Tribunale federale esamina liberamente ( DTF 147 III 153 consid. 5.1; 143 III 93 consid. 5.2.3).

Giusta l' art. 197 cpv. 1 CO il venditore risponde verso il compratore tanto delle qualità promesse quanto dei difetti che, materialmente o giuridicamente, tolgono o diminuiscono notevolmente il valore della cosa o l'attitudine all'uso cui è destinata. La qualità promessa deve sussistere al più tardi al momento del trapasso dei rischi (HEINRICH HONSELL, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7a ed. 2020, n. 11 ad art. 197 CO ; HANS GIGER, Berner Kommentar, n. 42 ad art. 197 CO ; cfr. anche DTF 60 II 436 consid. 3; sentenze 4A\_435/2016 del 19 dicembre 2016 consid. 5; 4C.321/2006 del 1° maggio 2007 consid. 4.3.1). Quando sia dovuta la garanzia per i difetti della cosa, il compratore può chiedere coll'azione redibitoria la risoluzione della vendita ( art. 205 cpv. 1 CO ) e il venditore deve

restituire il prezzo pagato con gli interessi e risarcire le spese di causa, i disborso e i danni direttamente cagionati al compratore ( art. 208 cpv. 2 CO ). La responsabilità del venditore sussiste indipendentemente da una sua colpa ( DTF 133 III 257 consid. 2.1). Le citate norme sono applicabili - per analogia - anche alla compravendita di fondi ( art. 221 CO ).

#### **E. 4.3.2**

In concreto occorre innanzi tutto rilevare che, già alla luce del chiaro tenore del punto 11 del rogito (sopra, consid. A.b), l'argomentazione tendente a negare che la venditrice abbia promesso agli attori che gli alloggi acquistati non dovevano essere locati a terzi si rivela manifestamente infondata. Contrariamente a quanto sostenuto nel gravame, la Corte cantonale ha rettammente ritenuto che la decisione del Consiglio di Stato non è stata favorevole alla ricorrente per quanto concerne il sussistere di un obbligo di messa a disposizione degli appartamenti a fini turistici-alberghieri. Del resto, insistendo sull'esistenza di procedure di diritto amministrativo ancora pendenti, la venditrice riconosce implicitamente tale circostanza. Atteso che la promessa caratteristica dell'ente venduto deve al più tardi sussistere al momento del trapasso dei rischi, che viene presunto coincidere con la scadenza del termine di consegna del fondo ( art. 220 CO ), la ricorrente non può neppure essere seguita quando pare ritenere che possa essere preteso dagli acquirenti di attendere per anni l'esito delle procedure che ha incoato allo scopo di poter mantenere le assicurazioni date (cfr. la DTF 98 II 191 consid. 4 pag. 197 per un caso in cui il difetto è connesso a una controversia giuridica con un terzo). Gli appartamenti venduti sono pertanto affetti da un difetto nel senso dell' art. 197 CO .

Con riferimento all'interpretazione del contratto secondo il principio dell'affidamento, non può nemmeno essere condivisa la tesi ricorsuale secondo cui in ragione del richiamo nel punto 11 del punto 6 del rogito la parte acquirente dispone in ogni caso unicamente del generico diritto di recesso con la pena convenzionale. Il rinvio è infatti preceduto dalla frase " A parte acquirente è riservato ogni diritto di legge ". In tal modo le parti hanno espressamente riservato le regole legali, le quali - come visto sopra - permettono in caso di difetti anche una risoluzione del contratto con le conseguenze dell' art. 208 cpv. 2 CO , fra cui va annoverata la restituzione del prezzo pagato.

A torto la ricorrente si lamenta poi del fatto che gli oppositori non avrebbero esplicitamente introdotto un'azione redibitoria. L' art. 221 cpv. 3 CPC non richiede che la petizione contenga una motivazione giuridica, visto l'obbligo del giudice, sancito dall' art. 57 CPC , di applicare il diritto d'ufficio, ragione per cui non aver invocato le pertinenti norme giuridiche non nuoce agli attori, che avevano postulato la condanna della convenuta al pagamento degli importi riconosciuti dalla Corte cantonale perché gli appartamenti da loro acquistati non possono essere utilizzati liberamente, ma vanno messi a disposizione di terzi.

#### **E. 5.1**

La Corte cantonale ha infine condannato la convenuta anche alla rifusione delle spese notarili - in ragione sia del diritto di recesso contrattuale di cui al punto 11, che per ammissione delle parti implicava il risarcimento dell'interesse negativo, sia dell' art. 208 cpv. 2 CO - e al pagamento di interessi sugli importi versati. Ciò perché la venditrice non solo aveva invocato tardivamente (e cioè unicamente nelle conclusioni e non già negli atti introduttivi) la clausola che escludeva interessi sull'acconto, ma anche perché tale disposizione contrattuale non sarebbe stata applicabile in concreto, riferendosi unicamente alle ipotesi di un recesso da parte della venditrice o del recesso degli acquirenti senza

particolari motivi dietro penale o della mancata costruzione dell'edificio.

### **E. 5.2**

La ricorrente contesta di dover versare interessi, perché un tale obbligo sarebbe stato escluso dalla prima frase del punto 6 del rogito e chiede perché il fatto che ella se ne sia prevalsa tardivamente dovrebbe ostacolarne l'applicazione, quando la Corte cantonale aveva invece accolto un'azione redibitoria che non era stata proposta. Con siffatta polemica la ricorrente non formula una censura, che soddisfa le esigenze di motivazione dell' art. 42 LTF , diretta contro la motivazione indipendente della Corte cantonale fondata sul diritto processuale. Ciò rende di primo acchito inammissibile anche la contestazione - peraltro formulata solo in modo appellatorio - del campo di applicazione della clausola in discussione.

Altrettanto inammissibile in ragione della sua carente motivazione è l'impugnazione del risarcimento delle spese notarili. Limitandosi a rinviare al punto 25 del rogito in cui era specificato che queste sono a carico della parte acquirente (ciò che costituisce un presupposto e non un ostacolo per una pretesa di risarcimento nei confronti della venditrice), la ricorrente non si confronta con le considerazioni della sentenza impugnata.

### **E. 6**

Da quanto precede discende che il ricorso, nella misura in cui risulta ammissibile, si palesa infondato e in quanto tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF).

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