

# **TI\_GERICHTE 11.2003.33 vom 13. April 2004**

TI Tribunale d'appello, 2004-04-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2003.33](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2003.33)

FR: TI\_GERICHTE 11.2003.33 du 13 avril 2004

IT: TI\_GERICHTE 11.2003.33 del 13 aprile 2004

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni emanate dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario sono impugnabili davanti alla Camera civile di appello secondo le disposizioni della legge di procedura per le cause amministrative (art. 6 LRF: RL 4.1.3.1). Il termine di ricorso è, per diritto federale, di 30 giorni (art. 103 cpv. 2 RRF; Schmid in: Basler Kommentar, ZGB II, 2<sup>a</sup> edizione, n. 25 ad art. 956 con richiamo a Huber in: ZBGR 70/1989 pag. 134 seg.). La decisione impugnata è stata notificata alla ricorrente il 5 febbraio 2003 (busta di intimazione allegata al memoriale). Tempestivo, il ricorso in esame è pertanto ricevibile.

### **E. 2**

Nella fattispecie il ricorso è diretto contro la decisione emessa dall'autorità di vigilanza, ma l'Ufficio del registro fondiario rimane parte in causa ( Deschenaux , Das Grundbuch, in: Schweizerisches Privatrecht, Basilea 1988, vol. V/3.I, pag. 187 e 188 in alto). La ricorrente ha prodotto anche un memoriale di risposta, affermando di essere “contemporaneamente la parte convenuta, essendo stata istituita erede universale in tre testamenti” di \_\_\_\_\_ (act. II, pag. 2). Ciò non giustifica tuttavia ch'essa risponda al suo stesso gravame. Ci si può domandare invece se non vadano considerati come parte in causa i terzi toccati nei loro interessi da un eventuale accoglimento del ricorso (in tal senso: Deschenaux , loc. cit.), ossia in concreto \_\_\_\_\_, legataria della particella di \_\_\_\_\_ designata nel testamento pubblico del 2 novembre 2000. Dato il presumibile esito della procedura, il quesito può nondimeno restare indeciso.

### **E. 3**

L'autorità di vigilanza ha interpretato il contratto in esame come un negozio giuridico misto, che integra elementi costitutivi della compravendita immobiliare e del vitalizio. A suo avviso, nella misura in cui la cessione degli immobili è destinata a tacitare l'esecuzione di prestazioni a carattere assistenziale, il contratto si qualifica alla stregua di una compravendita, ritenuto che il valore della contrattazione è quello indicato (stima ufficiale dei tre immobili) e che il pagamento del prezzo è compensato con le prestazioni fornite. I problemi – ha soggiunto l'autorità – riguardano il vitalizio, già per il fatto che al proposito la ricorrente e il notaio rogante ammettono trattarsi di una cessione immobiliare senza reale controprestazione, sicché parrebbero scorgersi gli estremi di una donazione. Essa si è domandata così se l'ufficiale fosse abilitato a sostituire l'enunciazione formulata dalle parti avvalendosi della propria opera interpretativa qualora da un atto emerga in modo evidente un contrasto con quanto i comparenti hanno inteso stipulare, ma ha lasciato il dubbio

irrisolto. E indecisa essa ha lasciato anche la questione di sapere se un contratto di vitalizio che preveda obblighi per una sola parte non sia in realtà una promessa di donazione giusta l'art. 243 CO, sottratta alle esigenze formali dell'art. 522 cpv. 1 CO. Ciò posto, a parere dell'autorità di vigilanza la struttura del negozio giuridico non lascia spazio – sulla scorta degli elementi in esso contenuto – a divergenze di lettura, almeno entro i margini del potere riservato all'ufficiale dei registri. A suo modo di vedere, le parti avevano inteso fondare uno scambio di prestazioni su due titoli giuridici appaiati, ma strettamente connessi. Le clausole del primo atto (la compravendita) corrispondono alla qualifica giuridica. Per quel che concerne l'elemento aleatorio e imprevedibile contenuto nella qualifica di vitalizio, esso era dato, pur considerando le precarie condizioni in cui versava \_\_\_\_\_, e la cessione avveniva formalmente tenendo conto del peggioramento irreversibile della salute di lei. Quanto alla tesi della ricorrente, secondo cui le prestazioni assistenziali da lei fornite avrebbero largamente superato il valore dei fondi, l'autorità di vigilanza ha rilevato che stando a una perizia allestita in corso di procedura il valore venale degli immobili ceduti, sebbene gravati di usufrutto, escludeva l'ipotesi e, anzi, suffragava il carattere oneroso del contratto circa le prestazioni assistenziali future. Donde l'applicabilità dell'art. 522 cpv. 1 CO, con la conseguenza che l'atto risultava nullo per quanto attiene al vitalizio. Infine l'autorità ha soggiunto che non compete all'ufficiale valutare se, in caso di contratto misto, la violazione della forma su un punto secondario possa essere trascurata o sia possibile una conversione dell'atto sulla base dell'art. 20 cpv. 2 CO o di una posteriore modifica convenzionale. Essa ha concluso in effetti che la nullità di un atto per vizio di forma va rilevata d'ufficio e, quand'anche parziale, impedisce di procedere a iscrizioni.

#### **E. 4**

La ricorrente rammenta anzitutto il contenuto delle disposizioni di ultima volontà lasciate dall'alienante. Fa valere che le interessate hanno voluto stipulare un contratto di compravendita e istituire un usufrutto vita natural durante in favore dell'alienante, indicando il prezzo della contrattazione nel valore di stima degli immobili ceduti e prevedendo il pagamento mediante compensazione di prestazioni eseguite. Essa sottolinea dipoi che l'atto di compravendita ottempera a tutti i requisiti per essere iscritto nel registro fondiario, mentre l'iscrizione del diritto di usufrutto è divenuta superflua in seguito al decesso della beneficiaria. Quanto al contratto di vitalizio, la ricorrente si duole che l'autorità di vigilanza si sia scostata dal prezzo indicato dalle contraenti procedendo a una valutazione peritale del valore venale dei fondi. Sostiene che le prestazioni assistenziali di lei si sono protratte per circa vent'anni e, calcolando in difetto un compenso di fr. 1000.– mensili, il prezzo pattuito nell'atto pubblico di fr. 233 206.– risulta integralmente compensato dalle prestazioni svolte. Ne discende, a suo dire, che l'impegno di continuare a prestare cure e assistenza vita natural durante all'alienante, la quale peraltro versava in pessime condizioni di salute, va inteso come un vitalizio gratuito. Tale contratto costituisce una promessa di donazione per la quale non occorre l'atto pubblico qualificato, ma basta un semplice atto pubblico a norma dell'art. 243 CO. Donde l'iscrivibilità dell'atto nel registro fondiario.

#### **E. 5**

Il contratto in esame denota due stipulazioni: la prima per attività assistenziali eseguite dalla ricorrente nel passato, la seconda per prestazioni di “cure e assistenza” da fornire a titolo di vitalizio alla creditrice. I due elementi sono intimamente legati, ove appena si consideri che l'alienante assicura un unico compenso, ossia la cessione di tre immobili destinati a remunerare sia le prestazioni effettuate sia quelle future. Ora, nella misura in cui riguarda

prestazioni assistenziali passate, v'è da interrogarsi se l'atto sia davvero una compravendita immobiliare. Intanto perché la prestazione caratteristica non è l'alienazione di immobili (mera retribuzione), bensì la prestazione di cure. Inoltre perché fra gli elementi essenziali di una compravendita deve figurare il prezzo, da indicare nell'atto pubblico ( Tercier , Les contrats spéciaux, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 143 seg. n. 964 e 968). Certo, in concreto le parti hanno indicato il valore dell'intera contrattazione “come a quello ufficiale di stima” (3° foglio, punto 4), ma solo “agli effetti del trapasso a registro fondiario” (loc. cit.). Il prezzo della sola “compravendita”, poi, non è nemmeno determinabile ( Tercier , op. cit., pag. 144 n. 969; si veda anche l'art. 184 cpv. 3 CO). È vero che la terminologia adottata in un contratto non è decisiva ( Gauch/ Schluép/Schmid/Rey , Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil I,

#### **E. 7**

La ricorrente fa valere che il valore della transazione è di complessivi fr. 233 206.–, pari al valore di stima degli immobili ceduti, e si duole che l'autorità di vigilanza si sia fondata sul valore venale risultante dalla perizia. Invero l'allestimento di una perizia non appare un mezzo di prova consono alla procedura di iscrizione nel registro fondiario (DTF 119 II 18 verso l'alto con rimando; Steinauer , Les droits réels, vol. I, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 233 n. 847a; v. anche Deillon-Schegg , Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragsverfahren , Zurigo 1997, pag. 12 in basso), tanto meno ove si pensi che “agli effetti del trapasso a registro fondiario” le contraenti hanno fissato il valore della contrattazione nel valore di stima ufficiale (rogito del 18 giugno 2002, 3° foglio, punto 4). Nulla esclude che il contratto indichi un valore inferiore a quello reale, fosse solo per fini fiscali o tributari. Se non che, il potere d'esame dell'ufficiale riguardo al titolo di acquisto è limitato all'esame delle esigenze legali specifiche al registro fondiario e delle prescrizioni di forma (art. 965 cpv. 3 CC; DTF 124 III 343 consid. 2b; ancora più recente: Der bernische Notar 2004 pag. 176). Di principio non comprende invece la verifica del diritto sostanziale (DTF 119 II 17 consid. 2a), eccettuato quanto egli può verificare facilmente ( Steinauer, op. cit., n. 849 in fine con riferimenti). In una sentenza del 30 marzo 1944 (traduzione tedesca pubblicata in: ZGBR 33/1952 pag. 139) il Tribunale federale ha lasciato aperta la questione di sapere se l'ufficiale possa appurare un'ipotesi di simulazione, la quale in ogni modo può essere ravvisata solo in casi limite, allorché il prezzo indicato dalle parti appaia, alla luce di sicure conoscenze dell'ufficiale, manifestamente inattendibile ( v. anche Deschenaux, op. cit., pag. 498 nota 45 con rinvii). Simili estremi non ricorrono in concreto, tant'è che l'autorità di vigilanza ha dovuto rivolgersi a un perito. Ci si può domandare pertanto se in concreto sussistessero ragioni sufficienti per scostarsi dal valore indicato dalle parti. Il quesito può rimanere una volta ancora indeciso, giacché quand'anche ci si fondasse sui valori indicati nell'atto, ciò non significa ancora che la ricorrente abbia dimostrato il carattere gratuito del contratto di vitalizio.

#### **E. 8**

L'interessata adduce di aver prestato cure e assistenza sull'arco di una ventina d'anni, per un valore di almeno fr. 1000.– mensili (ricorso, pag. 6 nel mezzo). Se non che, dall'atto pubblico risulta unicamente che essa ha prestato “aiuto e cure” per “diversi anni” (1° foglio, premessa; v. anche sopra, lett. A), di modo che non è dato di sapere per quanto tempo essa si sia adoperata. Tutto si ignora inoltre sulla natura e l'intensità delle prestazioni assistenziali fornite, sicché risulta impossibile finanche azzardare una stima del loro corrispettivo. Per di più, le contraenti medesime hanno indicato che la cessione degli immobili avveniva,

oltre che “a titolo di compenso per attività passate”, anche “a titolo di vitalizio per il futuro” (rogito, 1° foglio, punto 1; v. anche sopra, lett. A). In circostanze del genere la tesi della ricorrente, secondo cui il prezzo pattuito per la cessione degli immobili sarebbe interamente compensato dalle prestazioni già effettuate, non corrisponde al tenore delle espresse dichiarazioni di volontà delle parti, cui per principio l'ufficiale del registro fondiario deve attenersi ( Deschenaux , op. cit., pag. 496 seg.).

#### **E. 9**

La ricorrente assevera altresì che le condizioni di salute dell'alienante erano estremamente precarie, tant'è che la medesima è deceduta dieci giorni dopo la firma del contratto, e che le prestazioni da lei fornite a titolo di vitalizio si sono rivelate d'entità trascurabile, visto il repentino decesso di \_\_\_\_\_. Essa inoltre si era impegnata a prestare unicamente “cure e assistenza”, mentre l'oggetto del vitalizio comprende – di principio – anche prestazioni di mantenimento. Ora, benché le parti siano libere di fissare il contenuto delle prestazioni di vitalizio, questo non dovrebbe scostarsi, per difetto, in modo rilevante da quanto prevede l'art. 524 CO, in difetto di che viene a cadere la qualifica di contratto di vitalizio ( Bauer, op. cit., n. 4 ad art. 524 CO). Ci si può chiedere, quindi, se le prestazioni promesse dalla ricorrente fossero, per durata e contenuto, talmente trascurabili da far apparire la cessione degli immobili da parte della creditrice del vitalizio come gratuita. a) Quando il valore della sostanza o dei beni trasferiti al debitore del vitalizio è maggiore delle prestazioni da lui promesse, si è effettivamente in presenza di un contratto misto che integra elementi del vitalizio e della donazione (spesso dissimulata), al quale rimangono tuttavia applicabili – di principio – le disposizioni degli art. 521 segg. CO ( Bauer , op. cit., n. 4 alla premessa degli art. 521–529 CO). Decisivo è che il debitore del vitalizio sopporti il carattere aleatorio dell'obbligo di mantenimento e assistenza e che, al momento della conclusione del contratto, non appaia del tutto inverosimile che il creditore del vitalizio, con l'avanzare degli anni e il peggiorare del suo stato di salute, abbia necessità di tali prestazioni ( Bauer , loc. cit.; Jaccard , op. cit., n. 1 in fine ad art. 521 CO). In caso contrario la cessione dei beni da parte del creditore del vitalizio avviene a titolo di donazione, con la conseguenza che le prescrizioni di forma dell'art. 522 cpv. 1 CO non sono più applicabili (v. anche consid. 6 in fine, in cui si prospetta l'ipotesi contraria, ossia la promessa di prestazioni di vitalizio da parte della debitrice del vitalizio a titolo gratuito). b) In concreto la premessa dell'atto pubblico fa, invero, riferimento a un peggioramento dello stato di salute dell'alienante (sopra, lett. A). Il contratto, tuttavia, conserva il suo carattere aleatorio, giacché non risulta – né la ricorrente pretende – che le contraenti ritenessero altamente verosimile il prossimo decesso della cedente ( Tercier, op. cit., pag. 928 n. 6465; Bauer, op. cit., n. 6 ad art. 521 CO). Quanto all'oggetto del vitalizio, non è dato di sapere in che cosa consistessero concretamente le prestazioni di “cure e assistenza” promesse dalla ricorrente, né è possibile stabilire se la loro entità si discostassero, per difetto, in modo rilevante dalla disciplina prevista all'art. 524 CO. In simili circostanze, la valutazione di siffatte ipotesi spetterà, se mai, al giudice del merito e sfugge, ancora una volta, al limitato potere di esame dell'ufficiale (sopra, consid. 7).

#### **E. 10**

Il mancato rispetto della prescrizione di forma comporta la nullità assoluta dell'atto (art. 11 cpv. 2 CO), da rilevare d'ufficio (DTF 106 II 151 consid. 6 con rimandi). In caso di trasferimento immobiliare nell'ambito di un contratto di vitalizio, in particolare, la forma dell'atto pubblico non è sufficiente e il contratto è nullo nel suo insieme ( Schaetzle in:

Berner Kommentar, 3<sup>a</sup> edizione, n. 27 ad art. 522 CC). Giovi rilevare che l'esigenza dell'atto pubblico qualificato non è senza ragione: essa ha per scopo, infatti, di rendere attento il creditore del vitalizio della relazione di dipendenza che lo legherà al debitore dopo l'alienazione della sostanza, proteggendo indirettamente anche i suoi eredi ( Schaetzle , op. cit., n. 5 ad art. 522 CC; Tercier , op. cit, pag. 929 n. 6477). Ciò appare tanto più giustificato se si considera che, a differenza di quanto avviene nell'ambito del contratto successorio, la cessione del patrimonio del creditore si concreta immediatamente, e non solo dopo il decesso di lui ( Engel , op. cit., pag. 684). L'imperativo di forma si impone inoltre per evitare che siano eluse le disposizioni del diritto successorio mediante il trasferimento di un patrimonio senza istituzione d'erede e senza la conclusione di un contratto successorio ( Tercier, loc. cit.; Bauer, op. cit., n. 1 ad art. 522 CC; Jaccard , op. cit., n. 1 ad art. 522 CC). Dandosi violazione di forma, i contraenti sono tenuti a restituire le prestazioni già ricevute, salvo in caso di abuso ( Tercier , op. cit., pag. 930 n. 6483), segnatamente ove le parti abbiano già adempiuto il contratto (DTF 98 II 316 verso il basso), almeno l'essenziale (RVJ 1991 pag. 288 consid. 4b; Bauer, op. cit., n. 5 ad art. 522 CC con riferimenti). Nella fattispecie il trasferimento dei fondi ceduti non è ancora intervenuto, né si può affermare che le prestazioni di vitalizio siano state prestate per un lungo periodo, giacché la creditrice è sopravvissuta solo dieci giorni alla conclusione del contratto (in tal senso: Schaetzle , op. cit., n. 28 ad art. 522 CC). Anche tale aspetto, in ogni modo, esula palesemente dal potere d'esame dell'ufficiale, che non può sostituirsi alle parti esaminando eccezioni che, come in concreto, neppure sono state sollevate dall'interessata ( Deschenaux, op. cit., pag. 498). Ne discende che, data la nullità del contratto in esame per difetto di forma, il trapasso di proprietà non può essere iscritto a registro fondiario e il ricorso dev'essere respinto.

#### **E. 11**

Gli oneri processuali vanno a carico della ricorrente (art. 28 cpv. 1 LPAMM). Non si giustifica invece di attribuire ripetibili alla Sezione del registro fondiario e di commercio quale autorità di vigilanza né all'ufficiale del registro fondiario, che si sono limitati a intervenire nell'ambito delle rispettive attribuzioni ufficiali (art. 159 cpv. 2 OG per analogia).

#### **E. 12**

Per quanto riguarda la comunicazione dell'odierno giudizio, infine, essa deve avvenire anche all'Ufficio federale di giustizia, come stabilisce l'art. 102 cpv. 2 RRF (Schmid , op. cit., n. 34 ad art. 957), seppure tale prassi appaia oggi desueta in molti Cantoni ( Deschenaux , op. cit., pag. 201 in alto). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Il ricorso è respinto e la decisione impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 300.– b) spese fr. 50.– fr. 350.– sono posti a carico della ricorrente. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione a: – avv. \_\_\_\_\_; – \_\_\_\_\_; – \_\_\_\_\_. Comunicazione all'Ufficio federale di giustizia. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello II presidente \_\_\_\_\_ La segretaria Rimedi giuridici Contro la presente sentenza è dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale entro 30 giorni dalla sua intimazione (art. 97 segg. OG).