

TI_GERICHTE 12.1995.45 vom 8. März 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-03-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.45

FR: TI_GERICHTE 12.1995.45 du 8 mars 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1995.45 del 8 marzo 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

La censura secondo cui le parti non hanno sottoscritto alcun precontratto di compravendita immobiliare, bensì solo un accordo di principio sul modo di procedere per giungere all'eventuale stipulazione di un contratto di compravendita, sfiora il limite della temerarietà: l'accordo di cui al doc. C, il cui tenore è estremamente chiaro, contiene infatti tutte le parti essenziali di un precontratto di compravendita e segnatamente il nome delle parti, l'oggetto della vendita, l'impegno futuro di voler acquistare e vendere, il prezzo e finanche i termini temporali da ossequiare per portare a buon fine l'affare. Che l'acquisto dovesse essere solo un "eventuale acquisto", come ritenuto dagli appellanti, è palesemente sconfessato dal tenore del menzionato accordo e dalle dichiarazioni di intenti formulate dagli stessi convenuti nel corso dell'intera causa. Che le parti non avessero voluto formalizzare il contratto nella forma autentica al fine di non vincolarsi è pure escluso, altrimenti non si capirebbe il motivo di sottoscrivere l'accordo del 7 settembre 1993 (doc. C). Che le parti non fossero d'accordo sui tempi della vendita è pure falso, poiché quell'accordo indicava chiaramente che la stessa avrebbe dovuto concretizzarsi una volta ottenuti i sussidi, che gli acquirenti si impegnavano a richiedere nel 1994. Che infine non vi fosse convergenza sulla contemporaneità della vendita effettiva dei due appartamenti, non risulta dagli accordi scritti: fosse stato anche vero -come dichiarato dal teste _____ - ciò non inficerebbe in ogni caso il carattere di precontratto di compravendita immobiliare insito nell'accordo di cui al doc. C.

E. 2

L'esistenza di un "contratto composto", formato da un precontratto di compravendita immobiliare e da un contratto di locazione, strettamente collegati tra di loro, è pure oggettivamente incontestabile. L'istante ha sempre e solo voluto vendere la casa di abitazione: proprio per quel motivo egli ha incaricato un mediatore di trovargli degli acquirenti; il mediatore si è rivolto ai convenuti, in quanto sapeva che essi, a loro volta, erano interessati all'acquisto, interesse per altro da loro confermato nelle more della causa; che lo scopo dell'operazione fosse la vendita risulta inoltre da tutte le testimonianze agli atti e da tutti i documenti di causa e segnatamente dal doc. C. Proprio per ottenere i sussidi cantonali e federali necessari per portare in porto la vendita della casa, l'istante ha altresì dovuto operare delle modifiche edificatorie e costituire in PPP la sua proprietà. Che la locazione fosse temporanea e comunque subordinata all'imminente conclusione dell'acquisto è pure incontestabile, tanto è vero che per questo motivo la stessa venne concessa dietro il versamento di una pigione ben inferiore a quelle praticate per locali

analoghi (cfr. doc. 2 e 3), che nemmeno garantiva la copertura del debito ipotecario. È altrettanto evidente che una locazione indipendente dall'impegno di acquisto della casa sarebbe entrata in linea di conto unicamente con la corresponsione di un canone ben più elevato: tuttavia le parti ed in particolare i conduttori non erano d'accordo alla stipulazione di un contratto di locazione "normale" a prezzi di mercato, tant'è che gli stessi hanno rifiutato di versare sia il corrispettivo di cui all'aumento, come pure quello proposto in via transattiva di fronte all'UC.

E. 3

Il giudice di prime cure ha giustamente rilevato che il contratto preliminare di compravendita immobiliare era nullo in quanto non ossequiava alla forma autentica prevista dalla legge (art. 216 cpv. 2 CO). Secondo la dottrina e la giurisprudenza tradizionali, la nullità per vizio di forma era ritenuta assoluta e insanabile, anche in caso di adempimento volontario, con l'obbligo per il giudice di considerarla d'ufficio (Bucher, *Schweizerisches Obligationen-recht, Allgemeiner Teil*, 2. ed., Zurigo 1988, p. 172; Guhl, *Das Schweizerische Obligationenrecht*, 8. ed., Zurigo 1991, p. 118; Von Tuhr/Peter, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts*, 3. ed., Vol. 1, Zurigo 1979, p. 237; DTF 44 II 347). La più recente dottrina e giurisprudenza ha però allentato questo principio della nullità assoluta, stemperandolo alla luce del principio dell'affidamento (Merz, *Commentario bernese*, n. 461 e segg. ad art. 2 CC). Fin dalla sentenza DTF 50 II 142 veniva perciò riconosciuto che l'eccezione del vizio di forma sollevata abusando della buona fede non era meritevole di protezione (considerando 4 a p. 148). Questa deroga al principio della nullità assoluta è stata costantemente confermata e precisata dal Tribunale federale (p. es. DTF 53 II 165, 72 II 39, 78 II 227, 86 II 404, 87 II 28, 90 II 156, 104 II 101, 106 II 151, 112 II 107, 112 II 330). Nella sentenza DTF 87 II 28 veniva riconosciuto che un contraente può contestare alla controparte il diritto di valersi delle conseguenze della nullità dimostrando l'esistenza di particolari circostanze che rendano manifesto che la denuncia del vizio di forma avviene in urto al principio dell'affidamento (considerando 4 a p. 31). Queste particolari circostanze sarebbero da valutare in ogni singolo caso, tenendo conto di tutti gli elementi e senza essere legati a regole fisse (DTF 90 II 156), ritenuto ad esempio che l'adempimento volontario del contratto da parte di entrambe le parti è un elemento di particolare rilevanza per il giudizio (DTF 87 II 34), al punto che se esso avviene sapendo del vizio di forma lo stesso di regola non può più essere eccepito (DTF 104 II 101, 112 II 333).

E. 3.1

L'esame del caso di specie non permette di ravvisare, come rettamente ritenuto dal primo giudice, un manifesto abuso di diritto da parte del proprietario che ha eccepito la nullità del contratto preliminare di compravendita per vizio di forma. Innanzitutto va sottolineato che la compravendita non è stata ancora perfezionata. Non è inoltre dato a sapere se a suo tempo l'istante stesso fosse a conoscenza dell'esigenza della forma pubblica per la validità dell'accordo concluso: dagli atti di causa si evince che egli sapeva -o quanto meno doveva sapere- in quanto la sua attività consisteva appunto nel vendere le case che egli aveva costruito, che una compravendita necessitava dell'atto pubblico; non è tuttavia stato dimostrato che egli fosse a conoscenza del fatto che tale forma si imponeva anche per i precontratti, fattispecie che evidentemente esulavano dalla sua normale competenza: la sua scarsa dimestichezza circa le questioni di carattere formale è altresì provata dal fatto che egli aveva difficoltà anche a compilare un semplice contratto di locazione della _____

(teste _____). Stando così le cose, è chiaro che i convenuti, cui incombeva l'onere della prova circa l'esistenza delle circostanze di fatto che giustificavano il riconoscimento di un abuso di diritto (art. 8 CC) hanno fallito nel loro onere probatorio, ciò che comporta la reiezione della censura di abuso di diritto.

E. 3.2

Come rettamente rilevato dagli appellanti, la nullità per vizio di forma di una parte di un "contratto composto" non comporta automaticamente la nullità per lo stesso motivo delle parti che non dovevano sottostare alla forma autentica (DTF 113 II 404 e segg., 119 II 31 e seg., 119 II 138), come è ad esempio il caso per il contratto di locazione che qui ci occupa.

E. 3.3

Giusta l'art. 20 cpv. 2 CO -applicabile anche nel caso di annullamento per vizio di forma di una parte del contratto (Gauch/Schluep , OR Allgemeiner Teil, 4. ed., Zurigo 1987, Vol. I, n. 462; Koller , Der Grundstückskauf, San Gallo 1989, p. 137 e segg.; Bucher , op. cit., p. 146; Schönenberger/Jäggi , Commentario zurighese, N. 77 ad art. 11 CO; Schmidlin , Commentario bernese, N. 169 ad art. 11 CO; DTF 58 II 365 e seg., 60 II 98 e seg.)- se il contratto è viziato solo in alcune parti, queste soltanto sono nulle, ove non si debba ammettere che senza la parte nulla esso non sarebbe stato concluso. Ora, nel caso di specie, la strettissima interdipendenza tra i due contratti (precontratto di compravendita immobiliare e contratto di locazione), evidenziata nei considerandi precedenti, rende evidente che se le parti, ed in special modo l'istante, avessero saputo della nullità del precontratto di compravendita immobiliare non avrebbero mai acconsentito alla locazione; quest'ultima sarebbe semmai stata possibile a ben altre condizioni e meglio con una pigione maggiorata, condizione tuttavia che i conduttori non intendevano, né intendono accettare. A giusta ragione, quindi, anche il contratto di locazione è nullo (art. 20 cpv. 2 CO), per cui l'appartamento va senz'altro ritornato al proprietario.

E. 4

In tali circostanze, non sarebbe necessario prendere posizione sulle altre censure sollevate dagli appellanti. A titolo puramente abbondanziale, si osserva tuttavia che appare sicuramente corretta la conclusione cui è giunto il Segretario Assessore, il quale a seguito del mancato inoltro della domanda di sussidio per il 1994 da parte dei convenuti ha considerato verificata la condizione risolutiva posta nel contratto di locazione (art. 156 CO), il quale sarebbe così venuto a scadere.

E. 5

Resta ora da stabilire se il termine di 60 giorni concesso agli appellanti per lasciare l'appartamento sia sufficiente o se debba essere accolta la loro richiesta volta a ottenere almeno un periodo di 120 giorni. Anche in questo caso, il giudizio di prime cure può tranquillamente essere confermato: gli appellanti non hanno infatti minimamente accennato, né reso verosimili le difficoltà nel reperire enti locati sostitutivi o altri effetti gravosi degni di protezione; il termine concesso dal primo giudice tiene del resto conto della situazione concreta ed appare più che sufficiente per permettere agli appellanti di cercarsi una nuova sistemazione. Non va altresì dimenticato che essi dal 17 maggio 1994, data dell'inoltro della disdetta, non potevano non escludere l'ipotesi che la stessa sarebbe stata in seguito confermata giudizialmente e che essi sarebbero stati costretti a lasciare l'ente locato: già da allora, avrebbero pertanto dovuto farsi parte diligente per ricercare nuovi locali. A maggior ragione, dopo l'intimazione della sentenza di prime cure. Con l'inoltro dell'appello e con i

tempi che si impongono per il giudizio di secondo grado, gli appellanti hanno inoltre di fatto già potuto godere di un prolungato periodo per operare tale ricerca, che non può andare ad ulteriore scapito dei legittimi interessi del proprietario.

E. 6

L'appello deve pertanto essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 16 gennaio 1995 di _____ e _____ è respinto .

II. Le spese della procedura d'appello consistenti in a) tassa di giustizia _____ fr. 280.- b) spese _____ fr. 20.- Totale fr. 300.- da anticiparsi in solido dagli appellanti, restano a loro carico con l'obbligo solidale di rifondere alla parte appellata fr. 500.- per ripetibili di appello. III. Intimazione a: _____ - _____

Comunicazione alla Pretura del distretto di Bellinzona Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente _____ Il segretario _____

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