

## **TI\_GERICHTE 12.2000.208 vom 21. August 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-08-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2000.208](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.208)

FR: TI\_GERICHTE 12.2000.208 du 21 août 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2000.208 del 21 agosto 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Il Pretore, con la sentenza impugnata, ha respinto la petizione, adducendo la carente causa giuridica del risarcimento danni postulato dall'attore. Per contro ha accolto parzialmente l'azione riconvenzionale del convenuto e integralmente quella di \_\_\_\_\_. Il giudice ha pure accolto la domanda di assistenza giudiziaria della convenuta.

#### **E. 4**

Con l'appello in esame l'attore censura la sentenza pretorile ritenendo che il primo giudice abbia disatteso la circostanza della ripetuta lesione degli impegni assunti convenzionalmente dai convenuti in merito all'alienazione della casa che lo ha direttamente danneggiato. Nega la tesi di controparte relativa alla carente forma autentica della convenzione su cui fonda le sue pretese e comunque ritiene abusivo il ricorso a tale eccezione. Per quanto riguarda le domande riconvenzionali, postula unicamente la reiezione della domanda formulata da \_\_\_\_\_. I convenuti si oppongono all'appello. A prescindere da ciò che riguarda la riconvenzione, ripresentano le tesi già esposte in prima sede, sottolineando in particolare la libertà del proprietario dell'immobile di disdire in ogni tempo il mandato conferito alla figlia e al genero di occuparsi della vendita di quell'oggetto, in virtù dell'art. 404 CO.

#### **E. 5**

Sulla validità formale della convenzione che il giudice deve verificare d'ufficio ( Bucher E ., Schweizerisches Obligationenrecht, Allg. Teil, ed. 2, pag. 170) dev'essere osservato che la volontà espressa dalle parti in quella pattuizione non configura nessun negozio giuridico sottoposto alla forma autentica. Anzitutto esso non ha per oggetto un impegno vertente sulla futura alienazione di un bene immobile nel senso dell'art. 22 CO. Questa norma infatti concerne i cosiddetti precontratti o contratti preliminari, ossia pattuizioni bilaterali (eccezionalmente impegni unilaterali) non soltanto aventi per oggetto la conclusione futura di un vero e proprio negozio giuridico, ma -in generale- costitutive di impegno delle parti a procedere in tal senso ( Bucher E ., in Comm. di Basilea, ed. 2, art. 22 CO, N. 4). Nel caso in cui il precontratto venga concluso in favore di un terzo, a questi verrà conferito il diritto di contrarre ( Bucher , op. cit., art. 22 CO, N. 9). In altre parole, il contenuto di un precontratto di compravendita immobiliare è l'obbligazione del partner contrattuale di concludere il contratto principale ( DTF 113 II 31), ciò che comporta l'indicazione (più o meno dettagliata, a seconda delle tendenze dottrinali: cfr. Kramer E ., in Comm. di Berna, 1991, art. 22 CO, N. 79 e segg. e N. 97) degli elementi essenziali della pattuizione come

presupposto di validità del precontratto ( Bucher , op. cit., art. 22 CO, N. 33). Nel caso concreto, né sono indicate o sono individuabili le parti del futuro contratto di compravendita, né l'attore si è impegnato in un simile negozio come parte interessata o come terzo beneficiario di un diritto alla pattuizione (anzi si trova proprio a perdere qualsiasi prerogativa sull'oggetto), né la convenzione in esame ha per oggetto la futura vendita del fondo, vendita che appare unicamente come un'eventualità cui le parti tenderebbero nel loro comune interesse, ovvero già predisponendo la ripartizione del ricavo fra l'attore e il convenuto \_\_\_\_\_. Ma nemmeno, come ipotizzano i resistenti, la convenzione ha per oggetto il conferimento di un bene immobile a una società semplice che risulterebbe costituita dalle tre parti della presente causa. Simile ipotesi appare in tutta la sua inconsistenza già alla luce del fatto che -a prescindere dalla validità della sola comune volontà delle parti di impegnarsi nella ricerca di acquirenti come presupposto della società semplice- il bene immobile non solo non viene conferito come bene alla società (ciò che effettivamente esigerebbe la forma autentica: cfr. Handschin L ., in Comm. di Basilea, art. 531 CO, N. 6), ma esplicitamente viene affermato appartenere al solo \_\_\_\_\_ (Convenzione, punto 4).

#### **E. 6**

Anche in questa sede i convenuti sostengono che la convenzione altro non è che un mandato di mediazione conferito all'attore e alla moglie di questi per giungere alla vendita del fondo che il mandante (proprietario del bene immobile) avrebbe potuto revocare in ogni tempo. La tesi è insostenibile. Infatti, il conferimento di un incarico in tal senso non solo formalmente non è deducibile dalla lettera della pattuizione che semmai vede tutti i contraenti concordi sull'opportunità della vendita e sulla volontà di cercare persone interessate, senza nessun accenno a una mediazione; ma soprattutto il credito oggetto della controversia non sta in nessun rapporto con la presunta veste di mandatario dell'attore.

#### **E. 7**

La petizione si fonda sulla promessa del venditore di versargli fr. 120'000.- come parte del ricavato dell'eventuale realizzazione, senza ulteriori specifiche se non quella che l'importo indicato sarebbe un bene proprio dell'attore, qualifica che verosimilmente può essere collegata alla liquidazione del regime dei beni fra i coniugi \_\_\_\_\_, allora in causa di divorzio. La ragione di tale riconoscimento potrebbe così collocarsi -almeno indirettamente- nell'ambito dei rapporti economici fra i coniugi, oppure come compenso per la rinuncia del genero a un favorevole acquisto dell'immobile (doc. A, inserto A). Né appare rilevante che una parte minore (non meglio determinata) della somma di fr. 120'000.- corrispondesse a lavori effettuati dal genero in favore della casa (peraltro in contrasto con quanto prevedeva la convenzione 30 novembre 1992, punto 1: doc. 11), dal momento che comunque prevale il fatto che quel denaro dovesse essere dell'attore senza riserve e senza precisa causa, anche se forse destinato a coprire pendenze proprie (inc. OA.97.25 della Pretura di Lugano, Sezione 6, teste \_\_\_\_\_, verbale 16 dicembre 1997), questioni che non concernono questa vertenza, né i rapporti fra le parti in generale. Sono proprio queste circostanze, rimaste incontestate, a evocare l'eventualità che si sia trattato di donazione la cui promessa esige unicamente la forma scritta (art. 243 cpv. 1 CO) che correttamente è data.

#### **E. 8**

Fondamentale appare però che l'impegno del suocero nei confronti dell'attore è condizionato dalla vendita del fondo per la somma minima di fr. 650'000.-, configurando

così un'obbligazione condizionata sospensivamente ai sensi dell'art. 151 CO. In concreto si tratta di una condizione affermativa e sospensiva: in tal modo la pattuizione riguardante la somma di fr. 120'000.- in favore dell'attore sarebbe stata valida solo all'attuazione della condizione (cfr. Bucher , OR cit., pag. 507). Inoltre, la condizione era di natura mista, dipendendo in parte dalla casualità relativa al reperimento di interessati all'acquisto della casa per il prezzo stabilito e, in parte, dalla volontà del proprietario di acconsentire alla compravendita, ciò che rappresenta la natura potestativa della condizione ( Guhl / Merz / Kummer , Das Schweizerische Obligationenrecht, ed. 6, pag. 75 - 76); in altre parole, questi -al di là dell'intenzione espressa al momento della pattuizione- deteneva per legge il potere di permettere o no il verificarsi della condizione. Nel caso concreto, è pacifico che la condizione non si è attuata proprio a dipendenza del fatto che \_\_\_\_\_ non è più stato d'accordo di alienare il suo bene (cfr. deposizione testimoniale cit., verbale 16 dicembre 1997). Ne risulta che, non essendosi verificata la condizione posta a fondamento della pattuizione, questa non ha nessuna validità e l'attore non ha di conseguenza nessun credito nei confronti della controparte (art. 151 cpv. 2 CO). L'attore avrebbe ben potuto sollevare l'eccezione prevista dall'art. 156 CO in virtù del quale sorge la finzione giuridica dell'avvenuta condizione se il suo adempimento è stato impedito da una delle parti (qui, si tratterebbe del debitore della prestazione condizionata) in urto con la buona fede. In sostanza dottrina e giurisprudenza concordano sulla circostanza che solo un atteggiamento malevolo o fraudolento del debitore, ossia contrario alla norma generale dell'art. 2 CC, costituisce l'eccezione alla sua libertà di non agire in favore della condizione pattuita ( Guhl / Merz / Kummer , op. cit., pag. 77). D'altra parte, il comportamento del debitore, in quanto si scosta dalla sua intenzione iniziale, dev'essere giudicato con rigore nell'ottica del principio dell'affidamento ( Secrétan R. , L'article 156 du Code des obligations et la condition potestative, in Aequitas und bona fides , Festgabe Simonius, Basilea 1955, pag. 358). Sennonché, nella causa presente, l'attore non ha mai sostenuto che i convenuti avessero agito in modo contrario alla buona fede, affermando semplicemente l'inadempimento del contratto. L'avesse anche fatto, nulla potrebbe mutare l'esito della lite dal momento che già nel corso del 1997 \_\_\_\_\_ aveva chiaramente espresso il suo cambiamento d'opinione a proposito della vendita; e ciò per permettere alla figlia di occupare la casa con la bambina e il proprio compagno. Egli ha quindi esercitato il suo diritto adducendo motivi veri e pertinenti ( triftige Gründe : Peter H. , Das bedingte Geschäft, Zurigo 1994, pag. 235; Secrétan , op. cit., ibidem, SJZ 1991, 379 segg.), senza mettere in atto alcunché che possa essere considerato in urto con la buona fede, ossia attuato dolosamente al solo scopo di far decadere i diritti della controparte (al proposito cfr. DTF 117 II 280 - 281; Peter , op. cit., pag. 234, N. 23; Secrétan , op. cit., pag. 360 - 361). D'altra parte, egli ha esercitato il suo legittimo potere di disposizione sul bene immobile, ciò che in sé non può essergli chiesto di sacrificare in favore della controparte ( Secrétan , op. cit., pag. 361), tenuto conto del fatto che la libertà di realizzare o no una condizione potestativa è peraltro il presupposto su cui si fonda la giurisprudenza sorta in merito all'applicazione dell'art. 156 CO ( Secrétan , op. cit., pag. 360; DTF 117 II 279). Né costituirebbe comportamento censurabile il fatto addotto dall'attore che il convenuto avrebbe impedito la visita della casa a persone interessate all'acquisto: infatti, mentre l'attore si è lamentato presso il suocero di tale circostanza nel febbraio 1998 (doc. H), egli era già al corrente delle mutate intenzioni di \_\_\_\_\_ almeno dal dicembre 1997, essendo stato presente alla deposizione testimoniale resa nell'inc. OA.97.25 (cfr. verbale doc. B). Né è stata contestata l'allegazione dei convenuti secondo cui a partire dal mese di maggio 1997...l'attore fu

informato che .... \_\_\_\_\_ non era più intenzionato a vendere l'immobile .... (risposta, ad 4, b).

#### **E. 9**

Ne consegue che sull'azione principale, a conferma (ancorché per motivi diversi) della sentenza pretorile, l'appello dev'essere respinto, rendendosi perciò inutile l'esame della legittimazione passiva della convenuta \_\_\_\_\_.

#### **E. 10**

In merito alla riconvenzione di \_\_\_\_\_, parzialmente accolta dal primo giudice, è oggetto d'appello il fatto che il convenuto, mentre con la risposta aveva così formulato le proprie contropretese: fr. 5'600.- per pigione da gennaio ad aprile 1997; fr. 177.- quale quota parte del premio d'assicurazione dell'immobile e fr. 500.- per lavori di tinteggiatura eseguiti dalla ditta \_\_\_\_\_ (la posta di fr. 300.- era stata abbandonata in corso di causa), con le conclusioni ha mutato gli addendi del proprio credito, ossia: fr. 1'330.90 per interessi ipotecari relativi al mese di dicembre 1996; fr. 4'768.75 per interessi ipotecari da gennaio ad aprile 1997 e fr. 221.62 corrispondenti a una parte del premio assicurativo immobiliare. Tenuto conto come il primo giudice abbia discusso e giudicato sulla nuova impostazione della domanda, l'appellante ne postula qui la reiezione in ordine, considerandola in urto con l'art. 78 CPC. Contesta inoltre nel merito le singole poste ammesse in prima sede. L'art. 78 CPC prevede che l'attore con la petizione e il convenuto con la risposta devono addurre in una sola volta, i fatti, le domande, le eccezioni e le motivazioni di diritto. E' riservato il caso di cui agli art. 175 e 176 (della replica e della duplica). In altre parole il legislatore ha posto un chiaro limite temporale entro il quale le parti devono far fronte al loro onere d'allegazione; esso si colloca preclusivamente alla fine dello scambio degli allegati introduttivi. Fatti allegati tardivamente rispetto a questa cesura processuale sono inammissibili e irriti, in particolare perché sfuggono al contraddittorio e, di conseguenza, alla fase istruttoria. Pertanto devono essere respinti in ordine (Cocchi / Trezzini, CPC-TI, art. 78, m. 22 e 24). Né l'adduzione di fatti nuovi può essere ammessa dalla controparte in sede di conclusioni o di dibattimento finale, la facoltà delle parti al proposito essendo limitata a quanto prevede l'art. 281 cpv. 2 CPC (Cocchi / Trezzini, op.cit., art. 280, m. 6). E' quanto si riscontra nella riconvenzione, per quanto riguarda i crediti fondati sul preteso diritto al pagamento di interessi ipotecari. La relativa posta, unica ammessa dal primo giudice, va così respinta in riforma della sentenza impugnata.

Comunque, pur a titolo abbondanziale, va precisato che l'attore -in sede di interrogatorio formale- non ha affatto riconosciuto di dovere alcunché all'ex suocero a titolo di assunzione o di rifusione di interessi ipotecari, come invece afferma il primo giudice a sostegno della sua decisione. Né l'attore riconvenzionale può pretendere di fondarsi sulla convenzione da lui stipulata il 30 novembre 1992 con i coniugi \_\_\_\_\_ (doc. 11), ovvero in vista della compravendita dell'immobile, avvenuta pochi giorni più tardi, e -al momento dell'occupazione della casa da parte del solo attore- ormai superata dall'annullamento di quel negozio (doc. A).

#### **E. 11**

Tenuto conto dell'esito del presente appello e della situazione d'indigenza comprovata dalla convenuta \_\_\_\_\_, non v'è motivo per non accogliere la sua istanza di assistenza giudiziaria relativa alla procedura d'appello. Motivi per i quali, visti per le spese gli art.147 e segg. CPC, la LTG e la TOA pronuncia: I. L'appello 3 novembre 2000 di \_\_\_\_\_ é

parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 14 ottobre 2000 della Pretura del distretto di Lugano, sezione 2, immutati i dispositivi 1, 2, 5 e 6 é riformata nel modo seguente: 3 . L'azione riconvenzionale di \_\_\_\_\_ è respinta. 4. La relativa tassa di giustizia di complessivi fr. 400.- e le spese, da anticipare come di rito, sono poste a carico dell'attore riconvenzionale. Egli rifonderà a controparte la somma di fr. 900.- a titolo di ripetibili. II. L'istanza di assistenza giudiziaria 27 dicembre 2000 di \_\_\_\_\_ è accolta. III. Le spese e la tassa di giustizia, di complessivi fr. 2'500.-, anticipati dall'appellante, restano a sua carico per 9/10 e per il rimanente sono posti a carico delle controparti. Inoltre, l'appellante rifonderà loro l'importo di fr. 3'000.- a titolo di ripetibili. IV. Intimazione: \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il vicepresidente Il segretario

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