

## **TI\_GERICHTE 12.2002.133 vom 1. Juli 2003**

TI Tribunale d'appello, 2003-07-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2002.133](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.133)

FR: TI\_GERICHTE 12.2002.133 du 1 juillet 2003

IT: TI\_GERICHTE 12.2002.133 del 1 luglio 2003

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Giusta l'art. 197 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 (cpv. 1), anche se i difetti non gli erano noti (cpv. 2). In concreto la materia del contendere verte sulla questione di sapere se il venditore abbia o meno promesso all'acquirente che la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ poteva essere utilizzata a fini abitativi, nonostante si trovasse in zona non edificabile, come pure se questa circostanza può essere configurata un difetto suscettibile di consentire alla compratrice di esercitare un'azione estimatoria. Come è stato accennato in narrativa, per il Pretore la questione relativa all'edificabilità del fondo e quindi la possibilità di poter fruire dell'edificio nello stato in cui era stato acquistato costituiva tanto una qualità promessa, quanto un difetto.

#### **E. 2**

Per qualità promesse si intendono quei requisiti particolari che distinguono le varie specie di un determinato genere di cose, che le rendono idonee all'uso destinato. Si tratta di affermazioni su una qualità esistente o di un fatto dichiarato come certo che, secondo l'esperienza è determinante per la decisione del compratore di trattare alle condizioni pattuite (Cavin, *La vente, l'échange, la donation* in: *Traité de droit privé suisse*, Vol. VII, TI, 1, pag. 81). La qualifica giuridica delle qualità promesse è controversa in dottrina. Taluni la considerano una manifestazione della volontà (Tercier, *Les contrats spéciaux*, IIIa ed. N. 659), mentre altri ritengono siano delle manifestazioni del sapere (Wissenserklärungen) o delle espressioni di una rappresentazione (Vorstellungsausserung; Honsell, op. cit. N. 14 all'art. 197 con rinvii) ed altri ancora sostengono che le qualità promesse riguardano dei "dicta vel promissa", ove il dictum è un pensiero informale che accompagna un contratto. In questo senso la qualità promessa forma l'oggetto di una stipulazione contrattuale, la quale è una vera e propria obbligazione (Giger, op. cit., Nri. 9 segg. all'art. 197). Qualunque sia la tesi più corretta, tutti concordano nel ritenere che le qualità promesse s'interpretano secondo il principio dell'affidamento (Honsell, op. cit. loc. cit., Giger, op. cit. N. 23 all'art. 197 e 57 all'art. 221; Tercier, op. cit., loc. cit.). Il loro senso è quello che può attribuire un acquirente di buona fede al momento della conclusione del contratto (DTF 116 II 535 consid. 3b; 109 II 24 consid. 4b). L'assicurazione che è stata formulata deve essere stata decisiva per il compratore al momento della conclusione del contratto (DTF 87 II 244). Se, secondo il corso normale delle cose, l'assicurazione è di tale natura da indurre l'acquirente a comperare la cosa, la causalità è presunta (DTF 71 II 241;

Giger , op. cit. N. 31 e 32, con critica N. 33; Tercier , op. cit. N. 666). Dottrina e giurisprudenza hanno già avuto modo di chiarire che l'edificabilità di un fondo può costituire una qualità promessa ( DTF 122 III 428; Schumacher/Rüegg , Die Haftung des Grundstückverkäufers in: Der Grundstückskauf, Ila. ed. 2001, N. 214; Giger , op. cit. N. 46 all'art. 197). Il quesito di sapere se si è in presenza di una qualità promessa va risolto in base alle norme che governano la buona fede, tenendo conto di tutte le circostanze. Il Giudice può tener conto del prezzo pagato, degli usi e delle prassi correnti nei vari settori, delle prescrizioni tecniche e delle regole dell'arte, pur non essendone vincolato ( Tercier ; N. 672). L'onere della prova dell'esistenza di una qualità promessa compete all'acquirente ( Honsell , op. cit. N. 6 all'art. 200; Giger , op. cit. N. 29 all'art. 200).

### **E. 2.1**

Nel caso in esame occorre dare atto che l'acquirente poteva essere stato indotto a credere che il fabbricato venduto alla \_\_\_\_\_ fosse abitabile notte giorno al momento in cui fu contattato il signor \_\_\_\_\_ r nel 1995, giacché il prospetto di vendita inviato mostrava un caseggiato completamente arredato con locali abitabili e servizi (Doc. G). Del pari può essere dato per certo che l'acquirente aveva visto il fabbricato in quello stato e tutto lasciava intendere che si trattasse di un immobile che poteva essere utilizzato a fini abitativi. Questa impressione non poteva per contro più essere ritenuta certa al momento in cui il venditore, per il tramite dell'avv. \_\_\_\_\_, spiegò all'acquirente (signor \_\_\_\_\_) che il fondo si trovava al di fuori della zona edificabile e che, a quell'epoca, non era stata rilasciata la licenza per il cambiamento di destinazione dello stabile in una residenza di vacanza, anche se l'edificio era arredato e il signor \_\_\_\_\_ invitava amici e conoscenti per trascorrere delle serate con cene. L'avvocato aveva altresì informato l'acquirente sulla procedura amministrativa in corso in lingua tedesca, affinché potesse capire perfettamente quanto egli andava spiegando, in specie in relazione al fatto che il manufatto non era, a quel momento, abitabile (verbale di udienza 7 luglio 2000 pag. 8 e 10). Parimenti l'avv. \_\_\_\_\_ riferì al venditore che, diversamente da quanto andava dicendo il signor \_\_\_\_\_, occorre avere prudenza in relazione alla possibilità di destinare la costruzione a fini abitativi. Anzi, costui disse chiaramente ai signori \_\_\_\_\_ (marito e moglie) che non avrebbero potuto pernottare durante le ferie pasquali (verbale citato pag. 10 in fine e 11). Il fatto che il rappresentante della \_\_\_\_\_ sapesse che il fondo si trovasse al di fuori della zona edificabile è stata confermata dal notaio rogante (verbale 12 maggio 2000 pag. 5), il quale solo indirettamente ha riferito di aver sentito che la questione dell'edificabilità sarebbe stata risolta, e ciò in aperto contrasto rispetto alle cautele che il suo collega \_\_\_\_\_ aveva confidato all'acquirente. La sentenza del Pretore su questo punto è silente e a giusta ragione l'appellante ha messo in evidenza che l'acquirente era stata avvertita della procedura in corso e della situazione giuridica in cui si trovava il fondo prima della conclusione del contratto. È vero che il signor \_\_\_\_\_ disse all'acquirente che egli era fiducioso sull'esito del ricorso, ma è altrettanto vero che da questa sua dichiarazione, per quanto sibillina, non si poteva desumere, in maniera espressa o concludente, che intendesse offrire delle garanzie all'acquirente intorno alla possibilità di utilizzare la costruzione a fini abitativi. Difatti l'avv. \_\_\_\_\_ era di parere diverso e tutto lasciava intendere che questo punto nodale avrebbe potuto risolversi con certezza solo alla fine della procedura avente per oggetto il rilascio di un permesso di costruzione. Se da un lato \_\_\_\_\_ può aver dato un quadro migliorativo della situazione di diritto del podere che stava per essere venduto, l'avv. \_\_\_\_\_ e, per quanto emerge dagli atti, aveva consigliato alla prudenza. Non solo. L'avv. \_\_\_\_\_ era senz'altro la persona che meglio conosceva l'intera

problematica, perché aveva patrocinato il signor \_\_\_\_\_ davanti al Consiglio di Stato contro la risoluzione 23 novembre 1994 del Municipio di \_\_\_\_\_, mediante la quale era stata respinta la domanda di costruzione per il cambiamento di destinazione in residenza secondaria del fabbricato posto sulla part. n. \_\_\_\_\_ RFD di quel Comune (cfr. risoluzione 23 aprile 1996 del Consiglio di Stato). Del pari al momento della rogazione del controverso atto di compravendita egli aveva la veste di rappresentante dell'acquirente e v'era quindi da supporre che la rappresentata fosse al corrente di tutta la delicata situazione.

### **E. 2.2**

Di regola, se l'acquirente è disposto a pagare un prezzo più alto di un terreno rispetto al valore agricolo di un fondo in un certo momento e per una certa zona, si deve presumere che il venditore abbia dato delle garanzie di edificabilità almeno per atti concludenti (Schumacher/Rüegg, op. cit. N. 182; Giger, op. cit. N. 59 all'art. 221). Questa presunzione difetta, nondimeno, se l'acquirente, prima della conclusione del contratto non ha assunto delle informazioni presso le autorità per sapere se il fondo fosse o meno edificabile. All'acquirente in queste evenienze può essere rimproverata una concolpa (Schumacher/Rüegg, op. cit. N. 214 in fine). In concreto l'acquirente non solo era stata informata dall'avv. \_\_\_\_\_ della procedura, ma addirittura aveva assunto delle informazioni direttamente presso il Municipio di \_\_\_\_\_ prima di perfezionare il contratto di compravendita. Il Pretore non ha considerato nella sua sentenza che i municipali del Comune di \_\_\_\_\_, signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, su richiesta dell'attore e in occasione di una visita presso la cancelleria del Comune, spiegarono al signor e alla signora \_\_\_\_\_ che il podere non poteva essere utilizzato come residenza secondaria e che, di conseguenza, non avrebbero potuto né pernottare, né trascorrere le vacanze nel fabbricato, come pure che il fondo era sito al di fuori di una zona edificabile. I signori \_\_\_\_\_ dovevano aver capito bene le informazioni che erano state rilasciate loro, perché il municipale \_\_\_\_\_ si era espresso in lingua tedesca (cfr. verbali 12 luglio 2000 \_\_\_\_\_ pag. 12 e \_\_\_\_\_ pag. 13 e 14). Date le circostanze l'attrice non poteva ragionevolmente pretendere che il convenuto avesse dato delle garanzie intorno alla possibilità di abitare nell'edificio, rispettivamente di edificabilità dello stesso. Anche la perizia agli atti, che denunciava un valore del fondo di fr. 530'000.--, alla luce di queste circostanze, non poteva essere intesa come un indizio di un'assicurazione rilasciata dal venditore in forma tacita (Giger, op. cit. N. 27 all'art. 197). Il prezzo convenuto (fr. 380'000.--) era di gran lunga inferiore all'estimo peritale e a quello che appariva sul prospetto di vendita (Fr. 475'000.--; Doc. G). Ne discende che il convenuto non ha promesso nulla all'acquirente, né espressamente, né tantomeno tacitamente in ordine all'edificabilità del fondo o alla possibilità di poter abitare l'edificio. Dall'esame degli atti non risulta neppure che l'attore sia stato raggirato al punto da ritenere che egli sia stato indotto per dolo a concludere il contratto. La decisione del Pretore, per i motivi che l'hanno informato, non potrebbe quindi essere condivisa ma, per altre pertinenti considerazioni il risultato cui è giunto il primo giudice dev'essere confermato.

### **E. 2.3**

Infatti il tema della promessa che è stata data all'acquirente deve essere affrontata sotto una veste diversa, che non è quella riferita alla possibilità di poter fruire di una residenza secondaria (cosa negata e che era nota all'acquirente), quanto piuttosto quella di non incorrere in un ordine di ripristino del fabbricato che era stato acquistato. Questa garanzia era stata data espressamente all'acquirente, perché l'avv. \_\_\_\_\_, su richiesta e in

rappresentanza del venditore, riferì ai signori \_\_\_\_\_ che il manufatto – a torto o a ragione – poteva essere utilizzato per trascorrere delle serate in compagnia di amici. Ciò presupponeva quindi che l'acquirente avesse garantito la possibilità di poter fruire della cucina, del camino, dei servizi igienici e del pozzo perdente che erano stati realizzati abusivamente, perché il Municipio era informato dello stato delle cose e nessuno era mai intervenuto (cfr. \_\_\_\_\_ verbale di udienza 7 luglio 2000 pag. 8). In buona fede l'acquirente poteva quindi pensare che se lo stabile non poteva essere utilizzato a fini abitativi, lo stesso poteva quantomeno essere destinato a fini ricreativi con tutte le strutture esistenti. In buona fede il venditore non può ritenere di non aver promesso all'acquirente questo uso, perché traspare in modo non equivoco dagli atti. Posto che il Municipio del Comune di \_\_\_\_\_ ha ingiunto all'attrice di rimuovere dalla costruzione tutte quelle opere che servivano a renderla abitabile e che non potevano essere giustificate dalla destinazione agricola (cfr. Doc. F e sentenza TRAM agli atti del 16 dicembre 1997 cresciuta in giudicato e consid. B di questa sentenza), l'acquirente è venuto meno alla sua promessa, che non era quella di vendere un magazzino/deposito per fini agricoli. L'uso della costruzione in seguito all'ordine di demolizione veniva compromesso e il valore dell'edificio non poteva certo essere quello per il quale l'attrice aveva sborsato, atteso che numerose opere dovevano essere demolite. Stando così le cose, non occorre neppure esaminare se l'acquirente avrebbe potuto scoprire il vizio – cosa molto improbabile – verificando la cosa conformemente all'art. 200 cpv. 2 CO. Difatti, nella misura in cui il venditore ha assicurato l'esistenza di una qualità, l'acquirente non è più tenuto a questo dovere di esame ( DTF 81 II 58; Giger , Berner Kommentar, N. 25 all'art. 200; Honsell , Basler Kommentar, N. 4 all'art. 200; Tercier, op. cit. N. 678 in fine).

### **E. 3**

L'appellante nel suo gravame non ha mosso alcun rimprovero al Pretore sulle modalità di calcolo con cui è stata esercitata l'azione estimatoria, per cui a questa Camera, in assenza di contestazioni, non corre l'obbligo di riesaminare ed eventualmente rivedere questo punto della sentenza impugnata.

### **E. 4**

L'appello, infondato, deve quindi essere respinto con addebito di spese e ripetibili all'appellante. Per i quali motivi richiamati per le spese l'art. 148 CPC, la LTG e la TOA dichiara e pronuncia: 1. L'appello 30 luglio 2002 di \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Le spese della procedura di appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 2950.— b) spese fr. 50.— totale fr. 3000.— già anticipate dall'appellante, sono poste a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 5'000.— a titolo di ripetibili. 3. Intimazione: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario