

TI_GERICHTE 12.2004.112 vom 21. Juni 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-06-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2004.112

FR: TI_GERICHTE 12.2004.112 du 21 juin 2004

IT: TI_GERICHTE 12.2004.112 del 21 giugno 2004

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 21.06.2004 12.2004.112

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2004.112 Rinvio TF Lugano 21 giugno 2004 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. OA.1999.52 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna promossa con petizione 14 aprile 1999 da APPO1 rappr. da _____ contro APPE1 rappr. da RAPP1 chiedente l'accertamento d'inesistenza di un debito di fr. 360'000.-- relativamente all'esecuzione no. _____ dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti di Locarno, promossa nei suoi confronti dal convenuto; domanda avversata dal convenuto e che il Pretore, con sentenza 27 giugno 2002, ha parzialmente accolto limitatamente ad un ammontare di fr. 310'000.--; appellante il convenuto che, con gravame 30 luglio 2002 chiede la riforma del giudizio pretorile, nel senso di respingere la petizione e, in via definitiva, l'opposizione interposta al PE no. _____ dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti di Locarno, con protesta di spese e ripetibili per entrambe le sedi; mentre la convenuta, con osservazioni 23 settembre 2002, postula la reiezione dell'appello con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti. Considerato in fatto ed in diritto 1. Nell'aprile/maggio 1987 ad _____ APPE1 è stato rilasciato un permesso di costruzione per l'edificazione di una casupola ml. 13 X ml. 8, destinata a magazzino e a ricovero di attrezzi agricoli per la coltivazione di un piccolo frutteto di kiwi sulla part. n. _____ RFD di _____, posto al di fuori della zona edificabile, o meglio nella zona II di protezione della riserva idrica regionale di quel Comune, esposto a pericolo di inondazioni. Il fabbricato era diviso in due locali: l'uno a deposito e, l'altro a ricovero per gli attrezzi, privo di qualsiasi uso abitativo. Sul lato sud vi era inoltre un porticato di ml. 3 X ml. 13, il quale è poi stato chiuso con vetrate in modo da formare un giardino d'inverno. Anche sul retro, il proprietario ha aggiunto una tettoia di ml. 3 X ml. 13. Queste ultime trasformazioni sono state regolarmente autorizzate. In data 26 settembre 1994 il proprietario ha inoltrato una domanda di costruzione al Municipio di _____ tendente ad ottenere il permesso di trasformare il deposito agricolo in una casa di vacanza, dotandolo di impianti sanitari, di una fossa settica e di un pozzo perdente. La domanda è stata respinta con risoluzione municipale del 21 novembre 1994. Contro la premessa decisione _____ APPE1 si è aggravato davanti al Consiglio di Stato, il quale ha accolto l'impugnativa con pronuncia di data 23 aprile 1996. Contro il predetto giudizio governativo il Comune di _____ è

insorto davanti al Tribunale cantonale amministrativo che, a sua volta, ha annullato la risoluzione del Consiglio di Stato, definendola “ sconcertante ” e lesiva del diritto federale “ per gratificare il resistente con un’ autorizzazione che, come si suol dire, non sta né in cielo, né in terra ” (Doc. L , E). In costanza della lite (il 7 agosto 1995), _____ APPE1 ha messo in vendita il podere al prezzo di fr. 475'000.--. Il fabbricato di 2 ½ locali abitativi (Zimmerwohnung), risultava ammobiliato ed era comprensivo di: tinello/cucina, camera, wc/doccia, giardino d’inverno, autorimessa, riscaldamento elettrico e caminetto (Doc. 3, E e G). In data 26 febbraio 1996 le parti hanno perfezionato un contratto di compravendita. Il prezzo è stato fissato a corpo in fr. 380'000.--, di cui fr. 20'000.— sono stati depositati presso il notaio rogante sino all’iscrizione del trapasso della proprietà all’acquirente, mentre la differenza mediante l’assunzione del debito ipotecario di Fr. 360'000.--. Il trapasso della proprietà è stato iscritto a RF il 3 giugno 1996 (Doc. E pag. 3 in fine). 2. In data 22 marzo 1996 il Municipio di _____ notificò alla APPO1 e al signor APPE1 un ordine di sospensione dei lavori, giacché erano stati iniziati dei lavori volti a consolidare la trasformazione del fabbricato in rassegna. Successivamente, il 26 agosto 1996 il municipio di _____ ha avviato un procedimento contravvenzionale nei confronti del signor _____, sfociato con l’inflizione di una multa di fr. 2'500.— per aver eseguito senza permesso lavori tesi a rendere abitabile il magazzino deposito. Più tardi, il 23 ottobre 1996 il Municipio, dopo aver raccolto il preavviso del Dipartimento del territorio, ha ordinato alla APPO1 la rimozione delle opere abusive, ovvero ha ingiunto alla proprietaria di allontanare il camino, la canna fumaria, la cucina, i servizi igienici e le relative condotte, il pozzo perdente e una parete in muratura eretta per chiudere il portico. Questi provvedimenti sono stati confermati dal Consiglio di Stato e, da ultimo, dal TRAM con sentenza di data 16 dicembre 1997 (Doc. E). In data 17 marzo 1998 il Municipio di _____ ha diffidato la APPO1 a dar seguito all’ordine di ripristino. Il giorno successivo la APPO1 ha inoltrato al Municipio una nuova domanda tendente ad ottenere il permesso per ristrutturare lo stabile, mantenendo sostanzialmente le opere che dovevano essere demolite, con l’aggiunta sulle facciate sud-ovest e sud-est di un pergolato largo ml. 3. La domanda è stata respinta dal Municipio di _____ con risoluzione 14 luglio 1998. Questa decisione è stata confermata dal Consiglio di Stato e dal TRAM con sentenza 15 marzo 1999 (Doc. F). Un’istanza di revisione presentata dalla APPO1 delle sentenze 16 dicembre 1997 e 15 marzo 1999 del TRAM è stata respinta da quest’ultimo Tribunale con pronuncia del 1° giugno 2001. 3. L’8 ottobre 1997 il venditore ha avviato un’esecuzione nei confronti dell’acquirente per un importo di fr. 360'000.--, oltre interessi a decorrere dal 26 febbraio 1996, pari al saldo del prezzo di compravendita ancora scoperto. Al precetto esecutivo è stata interposta opposizione, la quale è stata rimossa in via provvisoria dal Pretore con sentenza 4 marzo 1998. Contro la pronuncia del Pretore la debitrice si è aggravata davanti la CEF che, con sentenza 10 marzo 1999 ha respinto l’appello e confermato la decisione pretorile. 4. Tempestivamente la APPO1 ha inoltrato un’azione di disconoscimento del debito davanti il Pretore di Locarno-Campagna, rilevando che il venditore l’aveva raggirata, inducendola ad acquistare un fondo non edificabile, gravato da un ordine di demolizione, che non poteva essere abitato come residenza di vacanza e che, di conseguenza, non poteva valere il prezzo sborsato di fr. 380'000.--. L’attrice concludeva sostenendo che il prezzo di compravendita doveva essere ridotto di almeno fr. 340'000.--. Per la differenza ancora scoperta, poneva in compensazione un credito di risarcimento danni nei confronti del venditore di fr. 100'000.--. A questa domanda si è opposto il signor _____, adducendo che l’acquirente era stata informata durante le trattative di vendita che era in corso una

procedura amministrativa tesa al rilascio di un permesso di costruzione per il cambiamento di destinazione del magazzino in residenza secondaria. L'avv. _____ aveva agito al momento della conclusione del contratto in veste di rappresentante del venditore e costui aveva informato nel dettaglio l'acquirente sul corso della procedura e sullo stato di diritto del fondo. Parimenti il venditore avrebbe portato il signor _____, amministratore della APPO1 presso il Municipio di _____, ove i due municipali avrebbero avuto modo di dare ulteriori informazioni all'acquirente. La APPO1 avrebbe quindi consapevolmente acquistato il fondo confidando, nella peggiore delle ipotesi, che il caso potesse risolversi con l'infrazione di una multa. 5. Con sentenza 27 giugno 2002 il Pretore ha parzialmente accolto la petizione, rilevando che il debito era sconosciuto per l'ammontare di fr. 310'000.— e che l'opposizione al PE no. 437380 era rigettata in via definitiva limitatamente all'importo di fr. 50'000.--, oltre interessi al 5% a decorrere dall'8 ottobre 1997. Per il Pretore _____ APPE1 avrebbe garantito all'acquirente che il fondo poteva essere edificato e utilizzato come residenza secondaria. La clausola di esclusione della garanzia dei difetti contenuta nell'atto di compravendita era quindi inoperante. L'avv. _____ e il signor APPE1 indussero l'acquirente a credere che sulla procedura in corso volta ad ottenere il permesso di costruzione per il cambiamento di destinazione da magazzino agricolo in casa d'abitazione v'era da essere fiduciosi. Inoltre la perizia fatta eseguire dal venditore che stimava il valore del fondo in fr. 530'000.—, il prezzo pagato di fr. 380'000.— e il mutuo acceso presso il _____ di fr. 360'000.— erano elementi sufficienti per dimostrare che il venditore aveva garantito, quantomeno in forma concludente, l'edificabilità del fondo. 6. Contro il premesso giudizio il convenuto si è aggravato in appello, rimproverando al Pretore di non aver proceduto ad una corretta valutazione delle prove. Secondo l'appellante il Pretore non avrebbe discusso ed esaminato le prove di segno opposto che escludevano la promessa in relazione all'abitabilità del fabbricato. L'avv. _____, rappresentante della parte acquirente sapeva che era in corso una procedura di ricorso, della quale aveva informato l'amministratore della APPO1G, signor _____. La perizia sul valore dell'immobile non poteva, nelle concrete circostanze, essere tale da indurre l'acquirente a credere che il fondo si trovasse in zona edificabile, perché era stato spiegato bene all'acquirente dal venditore e dall'avv. _____ che il tema, litigioso, intorno all'abitabilità del fabbricato era sub iudice. I termini della vertenza sarebbero stati altresì illustrati da taluni municipali del Comune di _____, i quali informarono il signor _____ sull'impossibilità di poter utilizzare il podere come residenza secondaria, perché il fondo era posto al di fuori della zona edificabile. Non poteva neppure essere concludente il fatto che l'acquirente avesse pagato un prezzo alto per un simile terreno per gli stessi motivi precisati qui sopra. L'acquirente era ben informato sulla situazione giuridica del fondo e, quindi, anche di questo difetto. La APPO1 avrebbe speculato sul prezzo di compravendita sapendo di pagare un immobile fr. 380'000.— a causa della sua incerta edificabilità. L'acquirente, anziché speculare ed accettare un rischio a lei noto, avrebbe dovuto cautelarsi. Con tempestive osservazioni la convenuta ha ribadito che il signor APPE1 gli aveva promesso la vendita di un fondo che poteva essere utilizzato per l'abitazione. Il venditore, benché lo avesse informato sul ricorso pendente, lo aveva indotto a credere che le cose si sarebbero sistemate e che egli era fiducioso sull'esito del gravame. L'offerta che gli era stata presentata descriveva il fabbricato come una fattoria abitabile, la quale era sostenuta da una perizia che stimava il fondo in fr. 530'000.--, come pure nelle adiacenze il venditore aveva mostrato al signor _____ che altri terreni, nelle stesse condizioni, venivano utilizzati per l'abitazione. Il

venditore, con il suo comportamento ingannevole e contraddittorio, avrebbe indotto in errore l'acquirente, la quale non avrebbe mai sborsato il prezzo di fr. 380'000.— se avesse saputo che la costruzione non poteva essere utilizzata a fini residenziali. Le tesi di controparte, per le quali la APPO1 avrebbe assunto il rischio di acquistare un fondo inedificabile si configurano quindi come un abuso di diritto che non può essere protetto. 7. Con sentenza 1 luglio 2003 questa Camera ha respinto l'appello e contro questa sentenza _____ è insorto dinanzi al Tribunale federale, con ricorso di diritto pubblico - volto ad ottenere l'annullamento del giudizio cantonale - e con ricorso per riforma inteso alla modifica della pronuncia nel senso di respingere l'azione di disconoscimento del debito. Il 19 dicembre 2003 _____ APPE1 ha segnalato al Tribunale federale l'introduzione di una nuova causa nei suoi confronti da parte della APPO1 per titolo di restituzione dell'arricchimento indebito del venditore del fondo per aver dovuto la APPO1 assumersi il debito ipotecario, a seguito di una procedura d'esecuzione avviata dall'istituto di credito in possesso delle cartelle ipotecarie gravanti il fondo venduto. Il Tribunale federale (sentenza 23 aprile 2004, 4C.244/2003) ha preso atto di questa situazione e ha ritenuto che, avendo l'attrice APPO1 pagato l'intero prezzo di compravendita, non in contanti ma per assunzione del debito ipotecario come previsto nel contratto, l'azione di disconoscimento di debito aveva perso ogni interesse mentre la questione a sapere se e in che misura il prezzo fosse dovuto costituiva ormai l'oggetto dell'azione per la restituzione dell'indebito arricchimento avviata dalla APPO1. Ha ravvisato in ciò una reciproca desistenza delle parti e, l'oggetto della controversia essendo venuto a cadere, ha annullato la sentenza cantonale, ponendo a carico delle parti, in ragione di metà ciascuno, le spese di giustizia compensando le ripetibili. La causa è stata quindi rinviata a questa Camera per pronunciarsi su spese e ripetibili della procedura cantonale. 8. In simili circostanze - desistenza reciproca e confusione quanto al pagamento del prezzo -, anche in sede cantonale, appare equo, come indicato dal Tribunale federale, ripartire le spese in parti uguali e prescindere dall'assegnazione di indennità per ripetibili sia per la procedura avanti al Pretore, la cui sentenza va parimenti annullata, che per quella d'appello. Per i quali motivi dichiara e pronuncia 1. La sentenza 27 giugno 2002 - inc. no. OA.1999.52 - del Pretore di Locarno-Campagna è annullata con la tassa di giudizio di Fr. 6'000.- e le spese di Fr. 650.- a carico delle parti in ragione di metà ciascuna, compensate le ripetibili. 2. La tassa di giustizia della procedura d'appello di Fr. 2'950.- e le spese di Fr. 50.- sono a carico delle parti in ragione di metà ciascuna e non si assegnano indennità ripetibili. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura di Locarno-Campagna. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario