

TI_GERICHTE 12.2008.111 vom 28. April 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-04-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.111_d20080428

FR: TI_GERICHTE 12.2008.111 du 28 avril 2008

IT: TI_GERICHTE 12.2008.111 del 28 aprile 2008

Regeste

Contratto di "riservazione immobiliare" - forma pubblica - nullità - culpa in contrahendo

Erwägungen

E. 1

Rettamente il Pretore ha fondato la responsabilità delle convenute sulla base della culpa in contrahendo, siccome "l'accordo di riservazione" stipulato tra l'attore e la convenuta AO 1 costituisce unicamente un contratto preliminare di compravendita, per di più nullo non essendo stato stipulato nella forma dell'atto pubblico così come previsto dall'art. 216 cpv. 2 CO. Da questo precontratto non è dunque possibile per le parti dedurre alcun diritto (su questo tema cfr. decisione del Tribunale federale del 10 maggio 2006, inc. 4C.399/2005 consid. 4.5). La nozione e i principi che reggono la responsabilità per culpa in contrahendo non sono contestati e del resto sono stati riassunti in modo completo nella decisione impugnata (sulla dottrina e giurisprudenza a questo riguardo cfr. sentenze del Tribunale federale del 29 aprile 2008, inc. 4C.98/2007, consid. 3.2.2., del 17 novembre 2005, inc. 4C.247/2005, consid. 3, del 29 ottobre 2001, inc. 4C.152/2001 consid. 3a; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 9 a edizione, Zurigo 2008, n. 962 e segg.; Guhl, Das schweizerische Obligationenrecht, 9 a edizione, Zurigo 2000, pag. 104 e segg.). In particolare, si ricorda che ogni parte è tenuta a negoziare seriamente, in conformità con le proprie vere intenzioni e, segnatamente, di informare l'altra parte sulle circostanze atte a influenzare la decisione di concludere il contratto o di concluderlo a determinate condizioni. Esse sono quindi tenute, agendo correttamente, all'informazione leale di controparte sulle caratteristiche del negozio in discussione (DTF 121 II 350 consid. 6c, 116 II 695 consid. 3). Questi obblighi impongono pure alle parti di non impegnarsi e di non proseguire nelle trattative senza avere l'intenzione di concludere il contratto (DTF 77 II 135 consid. 2a).

E. 2

Il Pretore ha ritenuto che vi fossero motivi concreti e oggettivi tali da giustificare un ripensamento delle convenute e da indurle a interrompere le trattative. Ciò a seguito del comportamento dell'attore e del suo precedente legale, che dapprima hanno contestato la persona del notaio, scelto dalle convenute, poi la formalizzazione della compravendita nel modo prospettato dalle convenute mediante la sottoscrizione di due distinti contratti, mentre l'attore insisteva nel sostenere che l'accordo avrebbe dovuto essere stilato in un unico documento dal quale figurasse un prezzo di compravendita globale, comprendente sia il costo dell'appartamento in sé, sia il costo delle migliorie e della provvigione a AO 1. Secondo il Giudice di prime cure, inoltre, l'attore avrebbe messo in dubbio presso altri interessati il prezzo della compravendita, sostenendo che vi sarebbero stati a carico dei comproprietari ulteriori spese supplementari in particolare per la sistemazione

dell'ascensore, e che vi sarebbe stato un problema di immissioni causate dalla vicina linea ferroviaria. L'attore sostiene per contro che lui stesso e il suo precedente legale avrebbero tenuto un comportamento del tutto normale e cortese. Inoltre, le contestazioni avanzate alla stipulazione di due distinti contratti sarebbero state del tutto legittime vista la natura delle prestazioni a carico di AO 1 (migliorie, provvigione, ecc.), tali da dover essere incluse nel prezzo della compravendita in quanto valore aggiunto dello stabile. Tanto più che, fa valere ancora l'appellante, non tutti gli appartamenti sarebbero stati alienati secondo il sistema dei due accordi separati proposto da AO 1 all'attore, bensì proprio come prospettato dall'attore. Infine, l'appellante ritiene infondate le considerazioni contenute nella decisione impugnata secondo cui egli avrebbe messo in dubbio presso altri interessati la correttezza del prezzo di compravendita, in particolare per lo stato dello stabile (ascensore, tetto) e per la vicinanza dell'immobile alla linea ferroviaria.

E. 3

Le considerazioni dell'attore non possono essere seguite. Non si vede infatti come si potrebbe rimproverare alle convenute di aver adottato un comportamento contrario alle regole della buona fede tale da implicare una loro responsabilità sulla base della culpa in contrahendo. Dapprima si osserva che nemmeno l'attore sostiene, a ragione, che le convenute non abbiano avuto la seria intenzione di negoziare con lui la compravendita dell'appartamento, tant'è che esse hanno sottoscritto l'accordo di riservazione (doc. A), gli hanno inviato le bozze dei due contratti da sottoscrivere (doc. D e E), hanno trattato il prezzo di acquisto dell'immobile concedendogli uno sconto di fr. 10'000.- sul prezzo inizialmente stabilito (teste _____, pag. 4), hanno portato a conoscenza dell'attore alcuni documenti riguardanti le assicurazioni dello stabile (doc. Q e R) e il contratto di locazione con l'inquilina che lo aveva occupato fino a quel momento (doc. P). Le convenute si sono ritirate dalle trattative solo dopo le rimostranze dell'attore e del suo precedente legale. A questo proposito, dall'istruttoria è emerso chiaramente che questi ultimi hanno contestato il notaio scelto dalle appellate per la rogazione dell'atto pubblico, così come hanno espresso dubbi e critiche sulla fattibilità dell'operazione mediante la sottoscrizione di due distinti contratti (doc. D e E), con due distinti prezzi (cfr. doc. I, verbali testi _____, pag. 1 e 2 e _____, pag. 5), non senza aver censurato anche il guadagno dell'intera operazione immobiliare (doc. I) e criticato il prezzo dell'appartamento riservato dall'attore per le immissioni causate dalla vicina linea ferroviaria (verbale teste _____ pag. 1). Indipendentemente dal modo in cui sono state espresse tali contestazioni, quel che importa per la valutazione dei presupposti per una responsabilità precontrattuale delle convenute è che le parti, pur avendo avuto la seria intenzione di concludere l'affare, non si sono accordate su alcuni punti essenziali della compravendita, legittimando per le convenute il loro ritiro dall'operazione con l'attore. I fatti avvenuti così come appurato in istruttoria, il comportamento delle parti e dei loro rappresentanti e il mancato consenso sulle condizioni poste dalle convenute per la vendita dell'oggetto in questione, portano di conseguenza a dover negare qualsiasi comportamento contrario ai principi della buona fede da parte delle appellate e, di conseguenza, qualsiasi loro responsabilità a titolo precontrattuale. Ciò a maggior ragione se si pensa che le convenute hanno da subito apertamente comunicato all'attore e al suo rappresentante le condizioni – a quel momento considerate irrinunciabili, a ragione o a torto poco importa – per la conclusione dell'operazione, ossia la rogazione dell'atto di compravendita da parte del notaio da esse scelto, e la stipulazione di due contratti distinti con le due entità giuridiche diverse – _____ da un lato quale proprietaria e AO 1 dall'altro lato quale

intermediatrice ed esecutrice dei lavori di ristrutturazione previsti sullo stabile. Le convenute, tosto appreso che non sarebbe stato possibile trovare un accordo su questi punti, si sono subito ritirate, senza per nulla lasciar intendere che la compravendita sarebbe avvenuta in ogni caso. Nulla muta a questo proposito il fatto che l'attore abbia ottenuto direttamente da un dirigente di AO 2 uno sconto di fr. 10'000.- sul prezzo inizialmente pattuito con AO 1 per fondare uno speciale rapporto di fiducia tra le parti: la determinazione del prezzo, con tanto di contrattazione, è uno degli elementi di contrattazione, ma non determina da sé solo la conclusione del contratto. D'altra parte l'istruttoria non ha permesso di appurare altri elementi – tale onere incombeva all'attore – atti a dimostrare che l'attitudine delle convenute avrebbe consentito all'attore di legittimamente e in buona fede credere che il contratto di compravendita sarebbe stato concluso e che le convenute avrebbero portato a buon fine le trattative alle condizioni imposte dall'attore.

E. 4

Da quanto sopra discende che in assenza di un comportamento contrario alla buona fede da parte delle convenute, le pretese invocate dall'attore sulla base della culpa in contrahendo devono essere respinte, senza che si renda necessario esaminare le ulteriori censure ricorsuali (comportamento dell'attore con terze persone interessate, poste del danno, ecc.).

E. 5

Non può infine trovare accoglimento nemmeno l'istanza d'intersecazione presentata dall'attore e respinta dal Pretore. Il passaggio, a suo dire ingiurioso, proferito al suo indirizzo nella risposta alla petizione ("il meschino atteggiamento" rimproverato all'attore), non è in effetti finalizzato a screditare gratuitamente o ad offendere la controparte, ma teso unicamente a dimostrare che l'interruzione delle trattative è avvenuta per validi motivi e in particolare proprio per l'atteggiamento contestatario assunto dall'attore. In quest'ottica la citata espressione non può essere considerata contumelia ai sensi dell'art. 68 cpv. 3 CPC (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, m. 6 e n. 229 ad art. 69).

E. 6

L'appello è di conseguenza respinto. Le spese processuali e le ripetibili di seconda istanza seguono la soccombenza. Per questi motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 19 maggio 2008 di _____ AP 1 è respinto. 2. Gli oneri processuali della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 700.- b) spese fr. 50.- fr. 750.- già anticipati dall'appellante, rimangono a suo carico. Egli rifonderà alle convenute un importo complessivo di fr. 2'000.- a titolo di ripetibili di seconda istanza. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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