

TI_GERICHTE 12.2009.121 vom 6. Oktober 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-10-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2009.121

FR: TI_GERICHTE 12.2009.121 du 6 octobre 2010

IT: TI_GERICHTE 12.2009.121 del 6 ottobre 2010

Regeste

Contratto preliminare di compravendita immobiliare - nullità per vizio di forma - culpa in contrahendo

Erwägungen

E. 6

Come detto, l'attore ritiene innanzitutto che il contratto di "riservazione di acquisto" sottoscritto tra le parti non costituiva un contratto preliminare di compravendita immobiliare, ma un semplice contratto sui generis, di per sé non soggetto ad alcuna forma particolare. A suo dire, l'elemento determinante del contratto di cui al doc. B risiedeva nell'impegno della convenuta di sospendere immediatamente, dietro pagamento di fr. 70'000.-, le trattative di vendita con altri interessati per un periodo di 60 giorni, così che in definitiva quell'importo non era stato pagato per far assumere alla controparte l'obbligazione di stipulare un futuro contratto di compravendita immobiliare, bensì per togliere dal mercato la PPP e astenersi dal promuoverne la vendita ad altri (appello p. 6 seg.). Non è così. Il contratto denominato "riservazione di acquisto" (doc. B) non si esaurisce in effetti nell'impegno (collaterale) della convenuta di sospendere le trattative di vendita con altri interessati per 60 giorni, la violazione del quale non sarebbe per altro tale da provocare il danno di cui è chiesto il risarcimento con la petizione. Dal tenore dell'accordo, come del resto risulta già dalla sua inequivocabile denominazione, si evince invece che il pagamento dell'importo di fr. 70'000.- era stato effettuato principalmente per riservare all'attore, durante quel periodo di tempo, l'acquisto dell'immobile al prezzo concordato di fr. 1'400'000.- (in tal senso, cfr. pure appello p. 3), fermo restando che l'importo versato sarebbe poi stato imputato nel prezzo di vendita quale acconto, rispettivamente in caso di mancato acquisto dovuto all'acquirente - qualora lo stesso non fosse riconducibile all'impossibilità di finalizzare il finanziamento alle abituali condizioni di mercato - sarebbe stato considerato come una penale (cfr. doc. B). Il pagamento della somma di fr. 70'000.- non costituiva quindi unicamente il corrispettivo per l'impegno della convenuta di togliere l'oggetto dal mercato, come preteso dall'attore, ma valeva quale parziale pagamento del prezzo in caso di acquisto, rispettivamente quale penale nell'eventualità di una rinuncia alla stipulazione del contratto. In tali circostanze, come rilevato nella sentenza di prime cure, il contratto di "riservazione di acquisto" in parola deve in definitiva essere considerato un contratto preliminare di compravendita immobiliare (cfr. TF 12 febbraio 2004 4C.271.2003 consid. 2.2, 10 maggio 2006 4C.399/2005 consid. 4.5; II CCA13 ottobre 2005 inc. n. 12.2004.148, 7 settembre 2007 inc. n. 12.2006.94, 7 febbraio 2008 inc. n. 12.2008.20 pubb. in: RtiD II-2008 41c pag. 686, 23 giugno 2009 inc. n. 12.2008.111, 23 aprile 2010 inc. n. 12.2009.145), che, non essendo pacificamente stato allestito nella forma pubblica notarile, è di principio nullo (art. 216 cpv. 2 CO).

E. 7

Secondo la dottrina e la giurisprudenza tradizionali, la nullità per vizio di forma era ritenuta assoluta e insanabile, con l'obbligo per il giudice di considerarla d'ufficio (DTF 44 II 347; Von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3 a ed., vol. 1, p. 237; Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2 a ed., p. 172; Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9 a ed., p. 125; Hess, Basler Kommentar, 4 a ed., n. 10 ad art. 216 CO). La più recente dottrina e giurisprudenza ha però attenuato questo principio della nullità assoluta, stemperandolo alla luce del principio dell'affidamento (Merz, Berner Kommentar, n. 461 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 (consid. 4 p. 148), deroga al principio della nullità assoluta poi costantemente confermata e precisata dal Tribunale federale (ad esempio in 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, 115 II 338). In ogni caso vale il principio che vi è abuso di diritto nell'invocare un vizio di forma solo se il contratto è già stato spontaneamente adempiuto, perlomeno nei suoi punti importanti e, cumulativamente, se ciò è avvenuto in coscienza dell'esistenza del vizio di forma (TF 10 maggio 2006 4C.399/2005 consid. 4.1; DTF 115 II 338 seg., con rif. a DTF 104 II 101 segg., 112 II 111 segg.; Merz, op. cit., n. 485 segg. ad art. 2 CC; Giger, Berner Kommentar, n. 426 segg. ad art. 216 CO). Nel caso di specie la censura d'appello dell'attore secondo cui l'invocazione di un eventuale vizio di forma da parte della convenuta sarebbe costitutiva di un abuso di diritto e di un comportamento contraddittorio (venire contra factum proprium, appello p. 7) non può trovare accoglimento. L'attore non ha innanzitutto spiegato in questa sede per quale motivo sarebbe errato e con ciò da riformare l'assunto pretorile - per altro corretto - secondo cui egli non avrebbe in precedenza allegato, ancor prima che dimostrato, le circostanze fattuali alla base di un eventuale abuso di diritto imputabile alla convenuta, di modo che la censura dev'essere disattesa già per carenza di motivazione (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC; Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 23 e 27 ad art. 309). E, in ogni caso, nemmeno in questa sede egli ha ovviato a queste sue mancanze, dal semplice fatto di aver addotto che l'invocazione di un eventuale vizio di forma da parte della convenuta sarebbe costitutiva di un abuso di diritto e - ciò che costituisce un'inammissibile novità (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC) - di un comportamento contraddittorio non potendosi in effetti evincere quali sarebbero le concrete circostanze di fatto, per altro neppure provate, che giustificerebbero di ritenere abusivo il comportamento della convenuta.

E. 8

A questo stadio della lite - ammessa così la nullità del contratto di "riservazione di acquisto" ed escluso con ciò che l'attore possa fondare le sue pretese risarcitorie sull'art. 97 CO - è pacifico che la convenuta sia nondimeno responsabile nei confronti della controparte per culpa in contrahendo. In questa sede l'attore, oltre alle pretese riconosciutegli dal Pretore, ritiene però di poter ottenere a questo titolo anche il risarcimento delle altre pretese, e meglio di quella relativa alle spese bancarie (di fr. 2'000.-) e quella relativa alla perdita di guadagno (di fr. 288'400.-).

E. 8.1

Come rilevato nel querelato giudizio, in presenza di una responsabilità per culpa in contrahendo alla parte danneggiata può unicamente essere risarcito l'interesse negativo, ovvero il rimborso delle spese affrontate in vista della conclusione e dell'adempimento del

contratto che non è poi stato (validamente) concluso (DTF 105 II 75 consid. 3; TF 3 febbraio 2003 4C.320/2002 consid. 4.2,

E. 8.2

La richiesta dell'attore di farsi rimborsare le spese d'apertura della pratica di finanziamento bancaria (fr. 2'000.-) non può essere accolta. Il Pretore aveva respinto questa pretesa, che rientrava pacificamente nel concetto di interesse negativo ed era con ciò potenzialmente risarcibile, rilevando che l'attore, a fronte della contestazione della convenuta, che - come da lui indicato in precedenza (sentenza p. 3) - si riferiva alla mancanza dei necessari giustificativi, aveva ommesso di arrecarne la prova (sentenza p. 8). In questa sede l'attore si è limitato ad affermare che la controparte non avrebbe in realtà contestato il principio del risarcimento di questa spesa (appello p. 10), ma non si è minimamente confrontato con l'argomentazione pretorile - ineccepibile - secondo cui l'ammontare del danno sarebbe stato contestato dalla convenuta per l'assenza di giustificativi (risposta p. 11), senza che egli fosse poi stato in grado di dimostrarlo. La censura, per altro infondata anche nel merito, deve dunque essere disattesa già per carenza di motivazione (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC; Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 23 e 27 ad art. 309).

E. 8.3

Non ha miglior sorte l'altra richiesta dell'attore, volta al rimborso della perdita di guadagno derivante dalla mancata rivendita del bene, per fr. 1'800'000.-, a terzi già reperiti (fr. 288'400.-). Contrariamente a quanto ritenuto dall'attore, è senz'altro a ragione che il Pretore ha innanzitutto rilevato che questa particolare posizione di danno non rientrava assolutamente nel concetto di interesse negativo, ma in quello di interesse positivo (cfr. supra, consid. 8.1), di principio non risarcibile nell'ambito della responsabilità per culpa in contrahendo. È poi decisamente a torto che l'attore ritiene di poter trarre beneficio dalla presunta erroneità dell'altro argomento pretorile, secondo cui sarebbe del resto escluso che motivi di equità potessero giustificare una decisione diversa, e ciò in quanto la convenuta non poteva immaginarsi che l'attore, anziché tenere l'immobile per sé e la sua famiglia, come prospettato, lo avrebbe rivenduto e con ciò avrebbe potuto patire un danno del genere. A quel momento il Pretore intendeva ovviamente prendere posizione sull'argomento dottrinale citato dal Tribunale federale nella sentenza 10 maggio 2006 (4C.399/2005 consid. 5.2.3), da lui in precedenza menzionato, secondo cui il risarcimento dell'interesse positivo poteva eccezionalmente entrare in linea di conto qualora la legge avesse contemplato tale eventualità per ragioni di equità. Sennonché, invece di limitarsi a verificare se gli art. 26 cpv. 2 e 39 cpv. 2 CO, che concretizzavano questa eventualità, fossero applicabili nella fattispecie, ciò che non era evidentemente il caso né per altro era mai stato preteso dall'attore (così pure in TF 10 maggio 2006 4C.399/2005 consid. 5.2.3), egli ha ritenuto di dover esaminare anche se, al di fuori di questi casi previsti dalla legge, eventuali altri motivi di equità potessero giustificare nella fattispecie una tale soluzione, concludendo in concreto per la negativa. Ma ad ogni buon conto, l'attore nemmeno è stato in grado di provare l'erroneità dell'assunto pretorile in merito all'assenza di questi presunti motivi di equità. Nel gravame egli non ha in effetti indicato da quale risultanza istruttoria si doveva concludere, contrariamente alla tesi del Pretore, che la convenuta dovesse invece essere a conoscenza, per il tramite della sua rappresentante N_____, della sua intenzione di rivendere a breve l'appartamento a terzi, circostanza questa che evidentemente neppure costituisce un fatto notorio e ciò quantunque possa forse essere „fatto noto ed esperienza comune, che presto o tardi un immobile viene nuovamente ceduto

...“ (appello p. 10). Per il resto, nemmeno in questa sede ha evocato altre circostanze che, per motivi di equità, avrebbero eventualmente potuto giustificare il risarcimento della perdita di guadagno da lui subita. 9. Ne discende la conferma della sentenza pretorile e la conseguente reiezione del gravame, manifestamente infondato ed al limite del temerario. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili della procedura d'appello, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 290'400.-, seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che nella commisurazione delle ripetibili si è tenuto conto della relativa stringatezza delle osservazioni della parte vincente (art. 13 cpv. 1 del Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili; cfr. pure II CCA 21 novembre 1994 inc. n. 80/94, 31 maggio 1995 inc. n. 12.95.83, 4 luglio 1997 inc. n. 12.97.48, 13 ottobre 2005 inc. n. 12.2004.148, 13 novembre 2006 inc. n. 12.2005.185). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 18 giugno 2009 di AP 1 è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 3'950.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 4'000.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 2'500.- per ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario 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. 74 cpv. 1 e 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).

E. 10

maggio 2006 4C.399/2005 consid. 5.2.1; II CCA 27 luglio 1998 inc. n. 12.97.238,

E. 12

settembre 2005 inc. n. 12.2004.146, 13 ottobre 2005 inc. n. 12.2004.148, 14 aprile 2008 inc. n. 12.2007.94,

E. 13

maggio 2008 inc. n. 12.2007.80; Gauch/Schlupe, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 9 a ed., n. 966; Thévenoz, Commentaire Romand, n. 28 e 35 all'art. 97 CO). In base alla più recente giurisprudenza del Tribunale federale, l'interesse negativo può invero includere anche il mancato guadagno: non quello che sarebbe intervenuto se il contratto fosse stato regolarmente concluso e adempiuto - perché si tratterebbe di interesse positivo - bensì, ad esempio, quello che il danneggiato avrebbe realizzato mediante la conclusione di un contratto con un terzo, cui ha rinunciato a causa delle trattative in corso (TF 10 maggio 2006 4C.399/2005 consid. 5.2.2; cfr. pure II CCA 13 maggio 2008 inc. n. 12.2007.80; Gauch/Schlupe, op. cit., n. 2811; Thévenoz, op. cit., n. 36 all'art. 97 CO). In quell'occasione l'Alta Corte ha altresì rammentato che la dottrina menzionava la possibilità di concedere - in via del tutto eccezionale - la rifusione dell'interesse positivo anche qualora la legge contemplasse tale eventualità per ragioni di equità, come nel caso degli art. 26 cpv. 2 e 39 cpv. 2 CO (TF 10 maggio 2006 4C.399/2005 consid. 5.2.3).

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