

# **TI\_GERICHTE 12.2013.68 vom 15. September 2015**

TI Tribunale d'appello, 2015-09-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2013.68](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.68)

FR: TI\_GERICHTE 12.2013.68 du 15 septembre 2015

IT: TI\_GERICHTE 12.2013.68 del 15 settembre 2015

## **Regeste**

Compravendita immobiliare - garanzia per difetti - dolo - nullità del contratto

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Con atto di compravendita 15 settembre 1998 del notaio avv. S. \_\_\_\_\_ (doc. A) AO 1 ha ceduto a CE 1, ad un prezzo di fr. 1'100'000.-, il rustico riattato e le ulteriori superfici accessorie di cui alle part. n. \_\_\_\_\_ RF di \_\_\_\_\_ facenti parte della tenuta denominata “ \_\_\_\_\_ ”, ritenuto che nel rogito tra le altre cose era stato precisato che “ l’acquirente dichiara di aver ricevuto i documenti ” e che “ viene espressamente esclusa qualsiasi garanzia per difetti prevista dagli art. 197 e 219 CO a mente degli art. 199 e 200 CO ”. Con scritto 5 marzo 2004 (doc. F) CE 1, osservando che il rustico venduto era in gran parte abusivo, ossia privo dei necessari permessi edilizi, ha comunicato a AO 1 di non voler mantenere il contratto di compravendita prevalendosi delle norme sull’errore essenziale.

### **E. 2**

ha convenuto in giudizio AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, chiedendo di accertare che il contratto di compravendita era stato validamente rescisso in base alle norme sul dolo e sull’errore essenziale rispettivamente sulle disposizioni sulla garanzia per difetti, di condannare il convenuto a restituire il prezzo di fr. 1'100'000.- oltre interessi al 5% dal 15 settembre 1998, di far ordine all’Ufficiale del Registro Fondiario di iscrivere il convenuto quale proprietario dei fondi compravenduti a restituzione accertata dei menzionati fr. 1'100'000.- più interessi, di condannare il convenuto al risarcimento del danno subito, e meglio delle spese legali assunte in particolare per cercare di rendere conforme il rustico alle norme edilizie, aumentato in replica dai prudenziali fr. 14'571.90 a fr. 62'653.45 oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2003 e di rigettare in via definitiva l’opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell’UE di Lugano. Il convenuto si è integralmente opposto alle petizione.

### **E. 3**

Esperita l’istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con la sentenza

### **E. 8**

Con la prima censura d’appello la parte attrice, con riferimento alla tematica del dolo, ritiene che l’esistenza di un’eventuale informazione al suo indirizzo da parte del convenuto circa il fatto che il rustico era stato riattato senza le necessarie autorizzazioni nemmeno poteva essere oggetto dell’istruttoria, in quanto la controparte negli allegati preliminari

aveva ommesso di allegare debitamente le circostanze alla base di una tale informativa.

### **E. 8.1**

Il tema dell'allegazione dei fatti si situa al "crocevia" fra il diritto materiale (federale) e il diritto procedurale (cantonale: cfr. supra consid. 6). Il diritto della parte gravata dell'onere probatorio di dimostrare l'esattezza delle proprie affermazioni si fonda sull'art. 8 CC e presuppone che i fatti da provare, rilevanti ai fini del giudizio, siano stati allegati e sostanziati in maniera sufficiente. Trattandosi - come nel caso in esame - di pretese fondate sul diritto federale, la questione a sapere se i fatti siano stati allegati e sostanziati in maniera sufficiente attiene al diritto federale, mentre quella relativa alla modalità e ai termini in cui tale allegazione deve avvenire è regolata dal diritto cantonale. Le esigenze poste alla motivazione della contestazione soggiacciono anch'esse al diritto processuale cantonale, entro i limiti posti dall'art. 8 CC, senza cioè che in tal modo sia possibile sovvertire le conseguenze dell'onere probatorio dedotte da questa norma (TF 10 luglio 2003 4P.50/2003 consid. 2.1 pubbl. in RtiD II-2004 p. 513, 1° settembre 2014 4A\_534/2013 consid. 5). Chi contesta una pretesa deve pertanto motivare soltanto in modo tale da permettere all'altra parte di capire quali fatti sono contestati e di fornire quindi le prove delle quali porta l'onere. A dipendenza delle circostanze specifiche possono di conseguenza bastare anche contestazioni globali, ritenuto che esigenze più severe, analoghe a quelle che deve rispettare la parte cui incombe l'onere di provare, potrebbero al più giustificarsi in una situazione di bisogno, di "Beweisnot", della controparte (DTF 115 II 1 consid. 4; TF 17 marzo 2005 4P.255/2004 consid. 4.2, 18 dicembre 2006 5P.391/2006 consid. 3.2, 22 febbraio 2010 5A\_710/2009 consid. 2.3.1, 10 agosto 2010 4A\_629/2009 consid. 4.1 pubbl. in SJ 2011 I p. 12, 1° settembre 2014 4A\_534/2013 consid. 5; II CCA 20 novembre 2014 inc. n. 12.2013.43).

### **E. 8.2**

Nel caso di specie è decisamente a torto che la parte attrice rimprovera al giudice di prime cure di aver misconosciuto che il convenuto aveva ommesso di addurre negli allegati preliminari che costei era stata a suo tempo informata del fatto che il rustico era stato riattato senza le necessarie autorizzazioni. La circostanza è stata in effetti sostenuta dal convenuto a più riprese sia nella risposta (p. 2, 3 e 4) sia nella duplica (p. 2, 3 e 4) e l'attrice è così malvenuta ad osservare, tanto più a fronte delle esigenze - di regola meno severe - poste alla motivazione della contestazione imposte dalla giurisprudenza, che una tale contestazione non sarebbe invece stata tale da permetterle di comprendere che il diverso assunto da lei addotto in petizione e con la replica, secondo cui essa era incorsa in un errore essenziale o era stata ingannata dolosamente o ancora che l'oggetto della compravendita era in tal modo difettoso, era stato a quel momento contestato dalla controparte (che del resto si era espressa proprio in quei termini a p. 4 della risposta). Ritenuto poi che l'onere della prova circa l'esistenza di una tale informativa incombeva pacificamente al convenuto, l'attrice non ha in ogni caso subito alcun pregiudizio dal fatto che la controparte possa eventualmente aver ommesso di specificare in dettaglio chi, in quali circostanze di luogo e di tempo l'avrebbe così informata, tanto più che da un'attenta lettura degli allegati preliminari del convenuto, alle pagine sopra riportate, risulta che tutte quelle indicazioni erano state addotte in modo sufficiente.

### **E. 9**

Sempre sul tema del dolo, la parte attrice ritiene che il convenuto non aveva dimostrato che quest'ultima era stata a suo tempo informata che il rustico era stato riattato senza i necessari permessi, rispettivamente che le menzioni nel rogito circa i documenti consegnati e l'esclusione della garanzia facevano esplicito riferimento alla situazione di illegalità del fondo.

### **E. 9.1**

In merito a quest'ultima questione, riferita alla precisazione contenuta nel rogito (doc. A) secondo cui "l'acquirente dichiara di aver ricevuto i documenti" e "viene espressamente esclusa qualsiasi garanzia per difetti prevista dagli art. 197 e 219 CO a mente degli art. 199 e 200 CO", si osserva che il notaio avv. S. \_\_\_\_\_, sentito in sede testimoniale, ha effettivamente dichiarato che "la questione dell'abusività non era stata inserita nel rogito perché era nata un'amicizia tra AO 1 e CE 1 e al primo sembrava uno sgarbo verso il secondo di indicare questo fatto" (verbale p. 6). Ritenuto che però in precedenza lo stesso testimone aveva pure dichiarato che l'attore "aveva ricevuto l'originale del classeur che conteneva tutte le fatture, piani di costruzione, permessi e varianti", i quali comprendevano - come da lui precisato poco prima - quelli "richiesti e non concessi ... e la variante che era stata poi autorizzata", senza che nel rogito, nonostante il suo suggerimento, fosse poi stato specificato cosa era stato allora esattamente consegnato (dal che per l'appunto l'inserimento della clausola generica secondo cui "l'acquirente dichiara di aver ricevuto i documenti"), rispettivamente aveva riferito che il convenuto "aveva invece voluto inserire una clausola di esclusione di garanzia per difetti perché aveva venduto la proprietà con una perdita di quasi fr. 400'000.- e non voleva dover rispondere di eventuali ulteriori problemi" e ancora che l'attore "sapeva che vi erano delle opere non autorizzate" anche perché, richiesto da quest'ultimo se fosse stato possibile posare una ulteriore piscinetta vicino al rustico, egli gli aveva per finire "detto che, data la situazione relativa ai permessi di costruzione che mancavano e al fatto che il terreno era considerato agricolo", non gli sembrava un'idea molto brillante (verbale p. 5 e 6), è incontestabile che la clausola di esclusione della garanzia inserita nel rogito (secondo cui "viene espressamente esclusa qualsiasi garanzia per difetti prevista dagli art. 197 e 219 CO a mente degli art. 199 e 200 CO") riguardasse anche l'aspetto dell'abusività del rustico; e che comunque, se così non fosse stato, l'attore era ad ogni modo a conoscenza della difettosità dell'oggetto compravenduto, per cui una responsabilità del convenuto per quel difetto era in ogni caso esclusa in virtù dell'art. 200 cpv. 1 CO.

### **E. 9.2**

Per la parte attrice, la specularità delle dichiarazioni rese dai testimoni A \_\_\_\_\_ e dal notaio avv. S. \_\_\_\_\_, ossia quella particolare congruenza nel racconto a oltre dieci anni dagli eventi, avrebbe dovuto imporre al Pretore una certa prudenza nella valutazione di quelle dichiarazioni, tanto più a fronte dell'evidente e importante interesse dei due testi all'esito della procedura; ed oltretutto il giudice di prime cure non avrebbe considerato che il convenuto aveva rinunciato all'interrogatorio formale dell'attore, aveva omesso di provare che i documenti topici non sarebbero stati consegnati solo dopo l'incontro del marzo 2003 e nello scritto datato 21 agosto 2003 (doc. E) aveva comunicato al legale dell'attore di aver detto a quest'ultimo che solo il garage sotterraneo e un'infima parte - e non gran parte - del rustico non erano compresi nei lavori autorizzati. La censura dev'essere disattesa. Contrariamente a quanto ritenuto dalla parte attrice, il fatto che le dichiarazioni rese dai testi A \_\_\_\_\_ e dal notaio avv. S. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ siano risultate sostanzialmente speculari e congruenti non è un indizio di inattendibilità, ma semmai proprio di attendibilità. Il fatto poi che il primo dei due testimoni fosse il figliastro del convenuto e avesse pacificamente ammesso di essere in un rapporto amicizia con lui (verbale p. 1) non implica ancora l'inattendibilità della sua deposizione, che deve invece risultare da gravi discordanze tra i fatti tessuti sul contenuto testimoniale al cospetto degli elementi di fatto desumibili da altre prove (Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., m. 75 ad art. 90; II CCA 5 luglio 2010 inc. n. 12.2009.23 per il caso della testimonianza di un amico di una parte; cfr. pure, per analogia, II CCA 15 marzo 1996 inc. n. 12.95.316 per il caso della testimonianza del suocero di una parte), in concreto né addotte né dimostrate, tanto più che - come detto - la sua versione è di fatto stata confermata dal secondo, della cui attendibilità non vi è in realtà motivo di dubitare, anche perché, come rilevato dal Pretore, rilasciando le dichiarazioni da lui rese, egli si è esposto a un procedimento disciplinare, mentre è escluso, in assenza di elementi concreti al proposito, che egli possa essere sospettato di avere un interesse all'esito della lite per la sola possibilità teorica di incorrere in una responsabilità personale. Quanto alle ulteriori circostanze evidenziate dall'attrice sul tema, si osserva quanto segue: dal fatto che il convenuto abbia innanzitutto rinunciato all'interrogatorio formale dell'attore non si può desumere alcunché, anche perché non è dato a sapere come questi si sarebbe poi espresso; la tesi dell'attrice secondo cui il giudice di prime cure non avrebbe considerato che il convenuto non aveva provato che i documenti topici non sarebbero stati consegnati solo dopo l'incontro del marzo 2003 è invece irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), visto e considerato che l'attrice non ha spiegato per quali motivi di fatto o di diritto non si potesse condividere l'assunto pretorile secondo cui a fronte delle dichiarazioni dei due testimoni la portata probatoria della busta di cui al doc. AD, che a detta della parte attrice avrebbe dovuto attestare la ricezione della presunta documentazione topica e l'incontro del marzo del 2003 e che il convenuto aveva invece dichiarato non contenere la documentazione relativa agli abusi, non poteva che essere considerata estremamente debole; con lo scritto datato 21 agosto 2003 (doc. E) il convenuto non ha infine fatto che confermare quanto riferito dai due testimoni, ossia di aver a suo tempo informato l'attore del fatto che le opere erano abusive, ritenuto che dal fatto che in quel documento egli abbia asserito, forse anche cercando di minimizzare, che l'abuso era limitato al garage sotterraneo e ad un'infima parte del rustico non si può ancora intendere che la controparte non fosse stata informata della situazione esistente del rustico e meglio della sua non conformità alle disposizioni edilizie in vigore.

## **E. 10**

Con l'ultima serie di censure, l'attrice contesta il giudizio con cui il Pretore aveva escluso la nullità del contratto di compravendita di cui al doc. A, evocata dall'attore solo in sede conclusionale, rilevando che la nullità contrattuale subentrava unicamente, in caso di accordo sugli essentialia, laddove la legge stessa prevedeva una tale conseguenza (DTF 129 III 209 consid. 2), ciò che però non era qui il caso.

### **E. 10.1**

Essa osserva innanzitutto che, sul tema della nullità del contratto, la sentenza era stata motivata in modo insufficiente, ciò che a suo dire imponeva di annullare il querelato giudizio e di rinviare gli atti al Pretore per una nuova decisione. Il diritto di ottenere una decisione motivata, che deriva dal diritto di essere sentito sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., offre una garanzia minima e sussidiaria rispetto al diritto processuale cantonale. Essa esige che l'autorità giudicante indichi le ragioni che l'hanno portata a decidere in un senso

piuttosto che in un altro, in modo tale da permettere al destinatario di capire la portata della decisione e di proporre i rimedi adeguati con cognizione di causa. Il giudice non deve necessariamente pronunciarsi su tutte le questioni e le prove proposte dalle parti: è sufficiente che esamini i temi rilevanti per il giudizio (DTF 134 I 83 consid. 4.1). Nel caso concreto è incontestabile che la motivazione della sentenza pretorile riassunta poc'anzi (giusta o sbagliata che sia) è chiara e permette all'attrice di capire perché la tesi della nullità del contratto era stata respinta e di presentare, come ha fatto, il rimedio giuridico appropriato con cognizione di causa (TF 11 agosto 2010 4A\_585/2009 consid. 7.1). La doglianza ricorsuale è di conseguenza infondata.

## **E. 10.2**

L'attrice ribadisce che il contratto di compravendita di cui al doc. A doveva in ogni caso essere dichiarato nullo ai sensi dell'art. 20 CO per tutta una serie di motivi, segnatamente per il fatto che il suo oggetto e il suo scopo erano contrari alla legge, per l'esistenza di un vizio di forma, per il carattere immorale del contratto e per il fatto che lo stesso era elusivo della LDFR. Il suo assunto è del tutto infondato, al limite del temerario.

### **E. 10.2.1**

Essa ritiene in primo luogo che il contratto di compravendita in esame sarebbe nullo in quanto aveva per oggetto una costruzione abusiva e con ciò illecita, esposta a un rischio fattivo e concreto di demolizione da parte dell'autorità. A torto. In realtà nulla impedisce di concludere contratti aventi per oggetto fondi edificati in violazione delle norme edilizie.

### **E. 10.2.2**

Essa rileva poi che il contratto perseguiva uno scopo contrario alla legge, ossia l'utilizzazione e soprattutto l'abitazione di un edificio abusivo, ed era nullo anche per questo motivo. Non è così. Lo scopo del contratto in parola, del tutto legittimo, è in effetti unicamente quello di trasferire la proprietà di un tale fondo da una persona a un'altra. Nessuna norma vieta del resto di concludere contratti di compravendita relativi a fondi edificati in violazione delle disposizioni edilizie.

### **E. 10.2.3**

A detta dell'attrice, il contratto di cui al doc. A, già nullo per il fatto che il notaio l'aveva rogato nonostante il suo oggetto e il suo scopo fossero illeciti, sarebbe stato pure nullo per vizio di forma in quanto nel rogito non erano stati inseriti alcuni punti essenziali necessari alla perfezione dell'accordo, e meglio il suo accordo all'acquisto di un fondo abusivo, la clausola di trasferimento dei rischi rispettivamente la clausola di esclusione della garanzia. Il rilievo è ancora una volta privo di fondamento. Ritenuto che - come si è appena visto - l'oggetto e lo scopo del contratto non erano affatto contrari alla legge, nulla impediva in realtà al notaio di rogare il relativo atto pubblico. Quanto all'asserita carenza di forma, tematica che deve essere già considerata irricevibile siccome le circostanze alla base della stessa sono state evocate per la prima volta e con ciò irrivalentemente solo in sede conclusionale (art. 78 CPC/TI), si osserva in ogni caso che la questione della conformità dell'oggetto compravenduto con le disposizioni edilizie non costituisce un elemento essenziale del contratto di compravendita (i cui essentialia sono invece solo l'oggetto del contratto e il prezzo, cfr. Cavin, Schweizerisches Privatrecht, Vol. VII/1, p. 2; II CCA 23 novembre 2006 inc. n. 12.2005.150) e non soggiaceva con ciò all'esigenza di forma, mentre che le clausole di trasferimento dei rischi e di esclusione della garanzia erano comunque state inserite nel rogito (cfr. doc. A).

#### **E. 10.2.4**

Per l'attrice, il contratto di compravendita sarebbe inoltre nullo, siccome concluso in maniera contraria ai buoni costumi, per il fatto che il notaio avrebbe gravemente disatteso i propri doveri di informazione e di imparzialità nei confronti delle parti, dato che aveva proceduto a rogare l'atto pur sapendo che sul fondo compravenduto vi era una costruzione abusiva e che il prezzo concordato era con ciò sproporzionato. Il rilievo deve senz'altro essere disatteso. Esso si basa in effetti su circostanze fattuali che non erano state addotte negli allegati preliminari e sono state evocate per la prima volta, e con ciò irritualmente (art. 78 CPC/TI), solo in sede conclusionale. Non è per altro stato provato che egli avesse disatteso gli obblighi di informazione e di imparzialità nei confronti delle parti, o ancora che il prezzo fosse sproporzionato alla reale situazione di fatto. E neppure è scontato che quelle circostanze, quand'anche fossero state addotte in modo rituale e provate, sarebbero state tali da comportare la nullità del contratto di compravendita.

#### **E. 10.2.5**

L'attrice rimprovera infine al Pretore di non aver ritenuto che il contratto sarebbe stato in ogni caso nullo siccome elusivo degli scopi della LDFR. La censura dev'essere ancora una volta disattesa. Anche in questo caso essa si basa in effetti su circostanze che non erano state addotte negli allegati preliminari e sono state evocate per la prima volta, e con ciò irritualmente (art. 78 CPC/TI), solo in sede conclusionale. Il notaio avv. S. \_\_\_\_\_ ha comunque spiegato che, seguendo le istruzioni dei funzionari competenti, per l'unico fondo compravenduto soggetto alla LDFR, e meglio quello relativo al vigneto (il subalterno b della part. n. \_\_\_\_\_ RF di \_\_\_\_\_), aveva ottenuto il relativo permesso alla vendita al prezzo autorizzato, da lui poi concretamente applicato ed inserito nel rogito, e che per i rimanenti fondi compravenduti aveva poi provveduto a riportare il residuo del prezzo di vendita complessivamente concordato dalle parti (verbale p. 4, cfr. doc. A). In tali circostanze non si vede proprio come possa esservi stato un comportamento elusivo della legge.

#### **E. 11**

Ne discende che l'appello dell'attrice deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile, con conferma della sentenza pretorile. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 1'162'653.45, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 17 aprile 2013 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 20'000.- sono a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno alla controparte, sempre in solido, fr. 20'000.- per ripetibili di secondo grado. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il vicecancelliere 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).