

# **TI\_GERICHTE 12.2017.191 vom 27. Oktober 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-10-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2017.191\\_d20171027](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.191_d20171027)

FR: TI\_GERICHTE 12.2017.191 du 27 octobre 2017

IT: TI\_GERICHTE 12.2017.191 del 27 ottobre 2017

## **Regeste**

Compravendita immobiliare internazionale (precontratto di compravendita, in concreto non adempiuto e nullo per vizio di forma) - eccezione di carente legittimazione passiva, in concreto respinta - indebito arricchimento

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC) che trova applicazione in entrambe le sedi siccome la procedura innanzi al Pretore è stata avviata dopo tale data (art. 404 seg. CPC).

### **E. 2**

È pacifico che la vertenza riveste carattere internazionale ai sensi dell'art. 1 LDIP in quanto vede opposti un cittadino italiano residente in Italia e una società avente la sua sede alle S\_\_\_\_\_ ma uffici di rappresentanza a \_\_\_\_\_ ed ha per oggetto una pretesa connessa all'acquisto di un appartamento sito in un immobile in costruzione a \_\_\_\_\_

Pure incontestata è l'applicabilità al caso di specie della LDIP, come pure la competenza territoriale del giudice adito in virtù dell'art. 113 LDIP (quale luogo di esecuzione della prestazione litigiosa) e, subordinatamente, dell'art. 4 LDIP (quale luogo del sequestro). Pure incontestata è l'applicabilità alla presente fattispecie del diritto svizzero a cui le parti hanno sempre fatto riferimento nei loro allegati.

### **E. 3**

Nel proprio giudizio il Pretore, dopo aver ripercorso nel dettaglio le risultanze istruttorie, ha ritenuto assodato che l'importo di USD 150'000.- versato in varie tranches da AO 1 a titolo di acconto per l'appartamento fosse effettivamente pervenuto a AP 1 e questo con riferimento a un pre-contratto di compravendita che però non è stato adempiuto e che doveva, inoltre, essere ritenuto nullo per vizio di forma. Il primo giudice si è quindi chinato sulla questione a sapere se AO 1 potesse richiedere la restituzione di questo importo sulla base delle norme dell'indebito arricchimento, rispondendo per l'affermativa. In particolare, egli ha ritenuto che l'eccezione di prescrizione sollevata dalla controparte andasse disattesa in quanto il termine annuale ha iniziato a decorrere unicamente in data 2 febbraio 2015 quando AO 1 ha disdetto l'accordo; detto termine è poi stato validamente interrotto con la richiesta di sequestro del 17 dicembre 2015 poi seguita dalla petizione dell'11 novembre 2016 (corretto: 11 febbraio 2016).

### **E. 4**

Con l'appello AP 1 lamenta un "erroneo apprezzamento dei fatti e delle prove operato dal Giudice di prima istanza, come pure, applicazione erronea del diritto" (cfr. appello, pag.

6 in fine). Riproponendo sostanzialmente quanto addotto in prima sede essa contesta la propria legittimazione passiva, negando l'esistenza di qualsiasi rapporto contrattuale con AO 1 e affermando che le relazioni contrattuali alla base del versamento degli acconti sussistevano tra l'attore e le due società di intermediazione immobiliare facenti capo a Lu\_\_\_\_\_. L'appellante contesta inoltre la realizzazione delle premesse per richiedere la restituzione dei soldi sulla base delle norme dell'indebito arricchimento sostenendo di aver ricevuto i soldi in buona fede da Fo\_\_\_\_\_ e pertanto non vi sarebbe stato un arricchimento diretto senza valida causa. In merito al versamento effettuato direttamente sul suo conto, AP 1 asserisce che ciò sarebbe avvenuto nell'ambito di un rapporto di assegno ai sensi dell'art. 466 segg. CO. In questa sede AP 1 non solleva più l'eccezione di prescrizione dell'azione d'indebito arricchimento.

### **E. 5**

Per sua natura l'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). L'appellante deve pertanto confrontarsi criticamente con la decisione impugnata spiegando per quali motivi di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (v. Verda Chiocchetti, *Commentario pratico al CPC*, vol. 2, n. 21 seg. ad art. 311; Reetz/Theiler in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, *ZPO Kommentar*, 3 a ed., n. 36 ad art. 311; *ZPO-Rechtsmittel*, Kunz, n. 92 ad art. 311; sentenza TF del 7 dicembre 2011, inc. n. 4A\_659/2011, consid. 4). L'appello qui in esame in vari punti non contiene una critica puntuale al giudizio di prima istanza ma si limita a fornire una propria tesi e una propria lettura dei fatti, senza peraltro approfondire, in alcuni casi, le tematiche sollevate. Problematica che concerne, in particolare, i rapporti intercorsi tra AP 1 e le due società d'intermediazione immobiliare ovvero Ve\_\_\_\_\_ e Fo\_\_\_\_\_ e l'asserito accordo tra Fo\_\_\_\_\_ e AO 1 in base al quale questi avrebbe pagato gli acconti a nome e per conto della società invece che per sé stesso. L'appello in esame viene quindi esaminato nella misura in cui rispetta i principi sopraindicati ed espone critiche circostanziate al giudizio pretorile, mentre non verranno analizzati e sono irricevibili quei passaggi che non contengono alcuna critica al giudizio impugnato.

### **E. 6**

Come accennato poc'anzi, AP 1 contesta la propria legittimazione passiva asserendo, da un canto, di non essere legata a AO 1 da alcun rapporto contrattuale e, d'altro canto, di non essere stata arricchita direttamente e senza giusta causa a danno del patrimonio di quest'ultimo. In questa sede la società sostiene nuovamente di aver acquistato l'appartamento oggetto della presente causa dal "developer" ufficiale del governo, secondo gli iter in uso nell'\_\_\_\_\_, e di averlo poi venduto alla società Fo\_\_\_\_\_ che a sua volta lo avrebbe ceduto a AO 1. A detta della stessa, i versamenti effettuati dall'attore costituivano una prestazione nell'ambito della relazione contrattuale che questi aveva con Ve\_\_\_\_\_ a cui è poi subentrata Fo\_\_\_\_\_. Secondo AP 1 solo quest'ultima potrebbe essere oggetto di un'azione per indebito arricchimento in quanto arricchita direttamente.

#### **E. 6.1**

La legittimazione delle parti al processo deve essere esaminata d'ufficio dal giudice (DTF 108 II 216 consid. 1, 114 II 345 consid. 3d, 126 III 59 consid. 1). Questo principio vale tuttavia soltanto per l'applicazione del diritto e non per le circostanze di fatto. La

legittimazione passiva, ossia la posizione della parte convenuta per rapporto al diritto fatto valere in causa nei suoi confronti, non rappresenta un presupposto processuale ma è invece un elemento del diritto sostanziale, che impone un giudizio di merito emanato dal giudice sulla base dei fatti allegati dalle parti ed accertati ( v. Trezzini, op.cit., vol. 1, n. 21 seg. ad art. 66) . Determinare la legittimazione passiva di una parte significa stabilire contro chi si deve far valere in giudizio, in proprio nome, una determinata pretesa in qualità di suo titolare (DTF 125 II 82 consid. 1a). In tema di azioni contrattuali, ossia di pretese derivanti dall'esistenza di un determinato contratto, si ritiene che la legittimazione passiva sia data qualora la parte convenuta sia parte del contratto in base al quale l'attore procede (tra le tante sentenza II CCA del 4 giugno 2014 inc. n. 12.2012.165) mentre che in caso di indebito arricchimento, come nella fattispecie in esame, la legittimazione ricade su colui che si ritiene si trovi arricchito senza causa legittima a danno dell'altrui patrimonio. Al riguardo è utile ricordare che giusta l'art. 62 CO chi senza causa legittima si trovi arricchito a danno dell'altrui patrimonio è tenuto a restituire l'arricchimento. Si fa luogo alla restituzione specialmente di ciò che fu dato o prestato senza valida causa, o per una causa non avveratasi o che ha cessato di sussistere.

## **E. 6.2**

In relazione a questa contestazione è necessario ricordare che, come correttamente rilevato dal Pretore, l'istruttoria ha permesso di accertare che AP 1 aveva conferito un mandato esclusivo di vendita degli appartamenti siti nel grattacielo " \_\_\_\_\_" alla società Ve \_\_\_\_\_, a cui è poi subentrata la società Fo \_\_\_\_\_, entrambe facenti capo a Lu \_\_\_\_\_ (cfr. audizioni cit. di Iv \_\_\_\_\_, pag. 1 seg. e di Ro \_\_\_\_\_, pag. 8). Inoltre, è stato possibile stabilire che la promessa di compravendita avente per oggetto l'appartamento SF2102 nel grattacielo di \_\_\_\_\_ sottoscritta da AO 1 (doc. 4) è stata proposta allo stesso proprio dalla società d'intermediazione immobiliare a cui AP 1 aveva conferito il mandato di vendita (ovvero la società Ve \_\_\_\_\_ a cui, come visto, è poi subentrata Fo \_\_\_\_\_), vendita che, stando a quanto appurato, doveva essere successivamente perfezionata con un contratto d'acquisto tra la stessa AP 1 e AO 1 (cfr. audizione di Ro \_\_\_\_\_ cit., pag. 8). L'istruttoria ha inoltre permesso di accertare che AO 1, conformemente alle indicazioni ricevute da Ve \_\_\_\_\_, per l'appartamento in parola ha pagato il primo acconto direttamente sul conto intestato a AP 1 (cfr. audizione di Ro \_\_\_\_\_ cit., pag. 8), mentre i successivi sul conto intestato a Fo \_\_\_\_\_ (cfr. interrogatorio di AO 1 del 24 marzo 2017, pag. 4; doc. I). E' stato altresì appurato che gli acconti versati dall'attore - pari, come detto, a complessivi USD 150'000.- sono stati effettivamente incassati da AP 1 che li ha utilizzati per pagare il costruttore (ossia il "developer") di Dubai (cfr. audizioni di Iv \_\_\_\_\_, pag. 3 e di Pa \_\_\_\_\_, pag. 7). In fase istruttoria AO 1 ha inoltre chiarito di non aver sottoscritto il contratto di "transfer agreement" (doc. E) sottopostogli dal rappresentante di AP 1 nell'ottobre del 2009, in quanto quest'ultima lo subordinava al pagamento di tutte le rate mancanti allorché la costruzione era ancora al livello delle fondamenta (cfr. interrogatorio di AO 1 cit., pag. 5), atteggiamento quello dell'attore che, tenuto conto degli importanti ritardi edificatori, pare più che giustificato. Alla luce di questi accertamenti la tesi dell'appellante, esposta poc'anzi, secondo cui AP 1 non avrebbe intrattenuto alcun rapporto con AO 1 ma unicamente con Fo \_\_\_\_\_, a cui avrebbe venduto l'appartamento in questione, i cui acconti sarebbero però stati pagati da AO 1 in nome e per conto di predetta società, la quale a sua volta gli avrebbe poi rivenduto l'immobile, è non solo poco credibile ma manifestamente infondata in quanto smentita dalle testimonianze agli atti. In particolare, da

quella di Ro\_\_\_\_\_ la quale ha spiegato in maniera chiara e lineare di aver sottoposto a AO 1 la proposta di acquisto immobiliare (doc. 4) nella sua veste di venditrice di Ve\_\_\_\_\_, società che fungeva da intermediaria per conto di AP 1, con cui sarebbe poi stato sottoscritto il contratto di compravendita (cfr. testimonianza cit. pag. 8, qui data per trascritta). Essa ha inoltre aggiunto di aver dato indicazioni a AO 1 affinché effettuasse il bonifico a favore di AP 1 in quanto così istruita dai responsabili di Ve\_\_\_\_\_.

Dichiarazioni queste la cui attendibilità e veridicità non è mai stata messa in dubbio dai contendenti. Per sua parte, Iv\_\_\_\_\_, direttore di AP 1 ha indicato di aver conferito sia a Ve\_\_\_\_\_ che a Fo\_\_\_\_\_ un mandato esclusivo di vendita di tutti gli appartamenti siti nella “\_\_\_\_\_” (cfr. verbale cit. pag. 1 seg.); le due società operavano pertanto in veste di intermediarie immobiliari per conto AP 1. Come emerso in istruttoria, Fo\_\_\_\_\_ è poi subentrata a Ve\_\_\_\_\_, ciò di cui, di fatto, da atto pure l'appellante (cfr. anche appello pag. 10). A questo vada inoltre aggiunto che - come ripetutamente ribadito dall'appellante - benché AP 1 non risulti direttamente quale controparte della promessa di vendita sottoscritta da AO 1 e non vi sia alcun accordo firmato da entrambe le parti in causa, è incontestato che tutti gli acconti versati da AO 1 sono effettivamente pervenuti all'appellante. Gli stessi sono però stati effettuati in relazione a un pre-contratto che non solo non è stato adempiuto - come accertato, infatti, il previsto contratto di compravendita tra le parti non è mai stato perfezionato e, oltretutto, l'appartamento è stato venduto a un terzo - ma che è pure nullo per vizio di forma ai sensi dell'art. 216 CO (e non art. 261 CO come erroneamente indicato nella sentenza pretorile; sentenza cit., pag. 5 in fine). A questo proposito è utile osservare che, diversamente da quanto sembra credere l'appellante (cfr. appello, pag. 11), la nullità evidenziata dal Pretore (cfr. sentenza cit., pag. 5 in fine) si riferisce al pre-contratto sottoscritto da Ve\_\_\_\_\_, quale intermediaria per conto di AP 1, e da AO 1 e non a quello tra la stessa AP 1 e Fo\_\_\_\_\_, accordo quest'ultimo oltretutto neppure firmato dalla società venditrice (doc. 5). Gli accertamenti istruttori illustrati poc'anzi smentiscono, inoltre, la tesi appellatoria secondo cui AP 1 non si sarebbe arricchita direttamente del patrimonio di AO 1 in quanto la società avrebbe “ricevuto una prestazione in buona fede da un terzo”, vale a dire da Fo\_\_\_\_\_, rispettivamente da AO 1 ma a nome e per conto di quest'ultima società, “sulla base di una valida causa” ovvero l'asserito contratto di compravendita tra queste due società (cfr. appello, pag. 10). Dall'incarto risulta che Fo\_\_\_\_\_ è subentrata a Ve\_\_\_\_\_ nel ruolo d'intermediaria immobiliare per conto di AP 1, ciò che fornisce una spiegazione sulle ragioni per cui i soldi destinati alla stessa siano prima transitati sul conto di Fo\_\_\_\_\_, mentre che non vi è alcun riscontro probatorio a sostegno dell'argomento appellatorio per cui AO 1 avrebbe versato i quattro acconti a nome e per conto di quest'ultima società. Così stando le cose, l'eccezione di carente legittimazione passiva sollevata da AP 1 nei confronti dell'attore, che chiede la restituzione di quanto versato senza causa nell'ambito di un'azione per indebito arricchimento, si rivela ingiustificata e va respinta. Alla luce di quanto esposto, l'azione sollevata da AO 1 risulta fondata nel merito e deve pertanto essere accolta. È infatti incontestato che AP 1 si sia trovata arricchita dai bonifici effettuati dall'attore, in ragione di USD 150'000.- e che, come accertato, ciò sia avvenuto senza una valida causa. La sentenza del Pretore merita pertanto integrale conferma.

## **E. 7**

Da ultimo, la tesi appellatoria secondo cui il bonifico a favore del conto di AP 1 sarebbe avvenuto in virtù di “un contratto triangolare (...) di assegno ai sensi dell'art. 466 e segg.

CO”, oltre ad essere priva di riscontro probatorio si scontra con quanto illustrato più sopra.

#### **E. 8**

In definitiva, l’appello deve essere respinto. Le spese processuali seguono la soccombenza dell’appellante la quale rifonderà alla controparte un’adeguata indennità per ripetibili. Il valore litigioso ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale è superiore a fr. 30'000.-. L’importo di fr. 3'150.- versato dall’appellante a titolo di cauzione per le ripetibili in base alla decisione 14 giugno 2018 del presidente della Camera sarà riversato a AO 1 ad avvenuta crescita in giudicato di questa sentenza.

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