

## **TI\_GERICHTE 12.2021.12 vom 28. Oktober 2021**

TI Tribunale d'appello, 2021-10-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2021.12](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.12)

FR: TI\_GERICHTE 12.2021.12 du 28 octobre 2021

IT: TI\_GERICHTE 12.2021.12 del 28 ottobre 2021

### **Regeste**

Compravendita immobiliare - azione estimatoria - minor valore

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 28.10.2021 12.2021.12

Compravendita immobiliare - azione estimatoria - minor valore

Incarto n. 12.2021.12 Lugano 28 ottobre 2021 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Stefani vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa - inc. n. OR.2018.50 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 - promossa con petizione 20 aprile 2015 da AO 1 PA 2 contro AP 1 patrocinato dall' PA 1 con cui l'attrice ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di almeno fr. 260'000.-, oltre interessi, a titolo di minor valore; richiesta avversata dalla controparte, che ha postulato la reiezione integrale della petizione, e che il Pretore con sentenza 22 dicembre 2020 ha parzialmente accolto, condannando il convenuto al pagamento dell'importo di fr. 46'663.25 (IVA inclusa), oltre interessi al 5% dal 26 giugno 2012; appellante il convenuto con appello 25 gennaio 2021 con cui chiede, in via principale la riforma del querelato giudizio, nel senso di respingere la petizione e, in via subordinata, l'annullamento della decisione impugnata con conseguente rinvio degli atti al Pretore affinché completi l'istruttoria ed emani un nuovo giudizio, il tutto con protesta delle spese processuali e delle ripetibili di entrambe le sedi; mentre l' attrice con risposta 11 marzo 2021 postula la reiezione del gravame e con appello incidentale di medesima data, a cui si è opposta la controparte, chiede in via principale l'annullamento della decisione impugnata, con conseguente rinvio degli atti al Pretore affinché completi l'istruttoria ed emani un nuovo giudizio e, in via subordinata, la riforma del querelato giudizio, nel senso di accogliere la petizione per la somma complessiva di fr. 56'288.40 (IVA inclusa), il tutto con protesta delle spese giudiziarie di entrambi i gradi di giudizio; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto: A. Con rogito 2 settembre 2011 AP 1, in qualità di beneficiaria, e AP 1, in qualità di concedente, hanno stipulato un diritto di compera con validità fino al 31 marzo 2012 avente per oggetto la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, di proprietà di AP 1, fissando il prezzo di acquisto in complessivi fr. 1'265'000.- (doc. B). Il diritto di compera è stato prorogato sino al 30 giugno 2012 (doc. C) ed esercitato in data 25 giugno 2012 (doc. D). B. Con scritto 11 giugno 2013 AP 1 ha informato AP 1 che sul fondo da lei acquistato erano emersi " gravi problemi di inquinamento ambientale ", annunciandogli l'invio di una perizia ambientale, non appena allestita, e comunicandogli di ritenerlo responsabile. Allo scopo di non perdere i suoi diritti, ella lo invitava a sottoscrivere una dichiarazione di rinuncia ad avvalersi dell'eccezione di prescrizione (doc. E). Con scritto 17 giugno 2013 AO 1 ha contestato di essere a conoscenza di eventuali difetti ambientali relativi al fondo menzionato

e ha rifiutato la sottoscrizione della rinuncia all'eccezione di prescrizione (doc. F). Con scritto 20 giugno 2013 AP 1, tramite il suo patrocinatore, ha trasmesso a AP 1 il referto allestito il 14 giugno 2013 dallo studio C \_\_\_\_\_ Sagl, ribadendo di ritenerlo responsabile per i difetti constatati (doc. G, doc. G1). Dalla perizia è emersa la presenza di un serbatoio interrato per lo stoccaggio di benzina di 4'000 lt " disattivato ma non ancora messo fuori uso come da norma " (doc. G1, pag. 1), e il basamento per una colonnina di distribuzione del carburante. Le indagini effettuate hanno inoltre rilevato la presenza di inquinamento da benzina oltre il fondo del serbatoio (doc. G1). C. Il 17 ottobre 2013 la Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo ha disposto l'iscrizione della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ nel Catasto cantonale dei siti inquinati, con la menzione di " sito industriale " (doc. L). Nel suo scritto l'autorità citata, preso atto dei risultati delle indagini eseguite dallo studio C \_\_\_\_\_ Sagl (doc. G1 e M), ha osservato che sebbene il fondo si trovasse all'esterno di settori o zone di protezione delle acque e la stazione di benzina non fosse più in esercizio da diversi anni, il serbatoio non era stato messo adeguatamente fuori servizio ed era emersa la presenza di un inquinamento da idrocarburi oltre il fondo del serbatoio. La predetta Sezione ha pertanto imposto di completare gli accertamenti, verificando l'estensione verticale e orizzontale dell'inquinamento e allestendo una proposta di risanamento, ciò che avrebbe permesso di ottenere, se del caso, lo stralcio del fondo dal catasto dei siti inquinati (doc. L). D. Con scritto 24 luglio 2014 la Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo, sollecitata dal legale di AP 1 sulla ripartizione dei costi concernenti i lavori d'indagine e bonifica da essa richiesti con il precedente scritto, gli ha comunicato che il fondo non rientrava fra quelli da porre sotto sorveglianza, né da risanare, non sussistendo né il pericolo né la minaccia di effetti nocivi e molesti. Lo scopo del risanamento non sarebbe pertanto " quello di proteggere l'ambiente, ma unicamente quello di smaltire correttamente i rifiuti " conformemente alla legislazione sui rifiuti, che prevede per il detentore del fondo l'obbligo di provvedere al corretto trattamento e smaltimento del materiale e di sostenere le relative spese, con riserva di regresso nei confronti del precedente proprietario o del responsabile dell'inquinamento (doc. P). E. Il 3 ottobre 2014 la \_\_\_\_\_ SA, impresa generale, ha presentato alla società \_\_\_\_\_, facente capo ad AP 1, a cui quest'ultima aveva in seguito concesso un diritto di compera sul fondo part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ per il medesimo prezzo di vendita (doc. AA), un preventivo di fr. 224'000.- (IVA esclusa) per l'esecuzione dei lavori di rimozione del serbatoio e di bonifica del fondo sulla base delle indicazioni fornite dallo studio C \_\_\_\_\_ Sagl, il quale a sua volta ha stimato in fr. 6'240.- i costi per seguire la supervisione di tali lavori (doc. Q e Q2). F. Ottenuta la necessaria autorizzazione ad agire (doc. R), con petizione 20 aprile 2015 AP 1 ha convenuto in giudizio dinanzi alla Pretura di Lugano, sezione 3, AP 1, chiedendo la sua condanna al pagamento dell'importo complessivo di fr. 260'000.- (IVA inclusa), oltre interessi al 5% dal 26 giugno 2012, a titolo di minor valore e risarcimento del danno cagionato dalla presenza d'idrocarburi fuoriusciti dal serbatoio di benzina interrato nel fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. A suo dire, ciò costituirebbe un difetto occulto, da lei tempestivamente notificato, tale da compromettere l'attitudine all'uso del bene compravenduto e da generare un minor valore del medesimo. L'attrice ha quindi postulato la rifusione dei costi di eliminazione e smaltimento del materiale inquinante, preventivati in fr. 241'920.- (IVA inclusa, doc. Q), dei costi sostenuti per le indagini geologiche svolte, ammontanti a fr. 11'500.90 (doc. Q1) e di fr. 6'420.- per la verifica delle operazioni di eliminazione del serbatoio di benzina (doc. Q2). L'importo complessivo di fr. 260'000.-

corrisponderebbe alla somma richiesta dalla società \_\_\_\_\_ Ltd, a cui ella aveva concesso a sua volta, con rogito 10 aprile 2013, un diritto di compera sul fondo menzionato (doc. AA), a titolo di riduzione del prezzo di vendita. G. Con risposta 3 giugno 2015 il convenuto si è opposto alla petizione, eccependo l'assenza di una valida e tempestiva notifica dei difetti. Egli, in sintesi, ha altresì osservato di non essere stato a conoscenza dell'esistenza di un tank di benzina interrato nel sottosuolo del mappale n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ e che nulla agli atti dimostrerebbe una diminuzione del valore o dell'attitudine all'uso del fondo compravenduto. H. Le parti si sono confermate nelle rispettive e opposte tesi di fatto e di diritto nel successivo scambio di allegati così come all'udienza di prime arringhe del 4 novembre 2015, in esito della quale il procedimento è stato limitato ai sensi dell'art. 125 CPC all'accertamento del difetto e della sua valida e tempestiva notifica. Con ordinanza 2 dicembre 2015 il Pretore ha pertanto ordinato unicamente l'assunzione di quelle prove atte a determinarne l'esistenza. Esperita l'istruttoria, nei memoriali conclusivi le parti hanno mantenuto le rispettive e opposte tesi di fatto e di diritto. I. Con sentenza 11 agosto 2016 il Pretore ha respinto la petizione, ritenendo che, seppur data l'esistenza di un difetto occulto, non vi fosse stata una valida e tempestiva notifica dello stesso, lo scritto 11 giugno 2013 (doc. E) non essendo sufficientemente sostanziato e quello di data 20 giugno 2013 (doc. G, G1) essendo tardivo (inc. OR.2018.50). L. Con sentenza 15 gennaio 2018 questa Camera, statuendo sull'appello 14 settembre 2016 dell'attrice, ha ritenuto la notifica 13 giugno 2013 (doc. E) sufficiente per comprendere il genere e la portata del difetto e la volontà dell'acquirente di far valere i suoi diritti di garanzia, riconoscendone la tempestività, e ha conseguentemente annullato il giudizio pretorile 11 agosto 2016, rinviando la causa al primo giudice per la continuazione dell'istruttoria e l'emanazione di un nuovo giudizio (IICCA inc. 12.2016.134). M. Completata l'istruttoria con l'assunzione di una perizia giudiziaria volta a determinare il minor valore del fondo, le parti si sono confermate nelle rispettive e opposte tesi di fatto e di diritto all'udienza per le arringhe finali del 10 novembre 2020. Con sentenza 22 dicembre 2020, qui impugnata, il Pretore ha parzialmente accolto la petizione e condannato il convenuto al versamento dell'importo complessivo di fr. 46'663.25 (IVA inclusa), oltre interessi al 5% dal 26 giugno 2012, ponendo gli oneri processuali a carico dell'attrice in ragione di 5/6 e a carico del convenuto in ragione di 1/6, con l'obbligo per la prima di rifondere al secondo fr. 17'000.- a titolo di ripetibili parziali. N. Con appello 25 gennaio 2021 il convenuto chiede, in via principale la riforma del querelato giudizio, nel senso di respingere la petizione e, in via subordinata, l'annullamento della decisione impugnata con conseguente rinvio degli atti al Pretore affinché completi l'istruttoria ed emani un nuovo giudizio, il tutto con protesta delle spese processuali e delle ripetibili di entrambe le sedi. O. Con risposta 11 marzo 2021 l'attrice postula la riezione del gravame e con appello incidentale di medesima data, a cui si è opposta la controparte, chiede, in via principale, l'annullamento della decisione impugnata con conseguente rinvio degli atti al Pretore affinché completi l'istruttoria ed emani un nuovo giudizio e, in via subordinata, la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione per la somma complessiva di fr. 56'288.40 (IVA inclusa), il tutto con protesta delle spese giudiziarie di entrambi i gradi di giudizio. Considerato in diritto: 1. L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). In concreto, la decisione impugnata è una decisione finale in una controversia dal valore ampiamente superiore ai fr. 10'000.-. Pacifica

è dunque l'appellabilità del giudizio impugnato entro il termine di 30 giorni (art. 311 CPC). Nella fattispecie, l'impugnata decisione 22 dicembre 2020 è stata ritirata dall'appellante il giorno seguente (v. tracciamento dell'invio agli atti), per cui l'appello 25 gennaio 2021, tenuto conto delle ferie giudiziarie, è tempestivo, così come lo sono la risposta e l'appello incidentale inoltrati dall'attrice nel termine di 30 giorni ai sensi dell'art. 312 cpv. 2 CPC . 2. Nella decisione impugnata il Pretore, premesso che “ il convenuto non aveva fornito validi motivi per potere rimettere in discussione gli accertamenti del Tribunale di appello ” in merito all'esistenza del difetto e di una valida e tempestiva notifica dello stesso, ha respinto le sue contestazioni in merito all'inammissibilità della domanda di risarcimento formulata dall'attrice e considerato inapplicabile al caso concreto la clausola di esclusione di garanzia prevista dal contratto doc. B, posto che al momento della firma entrambe le parti non erano a conoscenza della presenza nel sottosuolo di un serbatoio di benzina interrato e di un inquinamento da idrocarburi del terreno. Il primo giudice ha respinto le obiezioni di compensazione del minor valore formulate dal convenuto e, sulla base della perizia giudiziaria, ha riconosciuto all'attrice a tale titolo l'importo di fr. 35'162.35 (IVA inclusa), pari ai costi di eliminazione del serbatoio e di sgombero e smaltimento del materiale inquinato, inclusi i costi di coordinamento e DL, e di fr. 11'500.90, pari ai costi per le indagini svolte dalla società C\_\_\_\_\_ Sagl. Sull'appello principale 3. In questa sede AP 1 rimette in discussione gli accertamenti pretorili concernenti l'esistenza di un difetto e della sua valida e tempestiva notifica, osservando altresì che nulla sarebbe dovuto all'attrice, la stessa non avendo subito alcun danno. In via subordinata egli rimprovera al Pretore una violazione del diritto di essere sentito, per non avere assunto tutte le prove da lui richieste. 4. Ancorché sollevata nel gravame solo in via subordinata, la censura del convenuto relativa alla violazione del suo diritto di essere sentito per la mancata assunzione da parte del Pretore di tutta una serie di prove da lui regolarmente offerte in prima sede - che, se fondata, implicherebbe già di per sé l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio della causa al primo giudice per la continuazione della procedura e l'emanazione di una nuova decisione, e ciò indipendentemente dalle possibilità di successo del gravame nel merito - va trattata preliminarmente (cfr. DTF 127 V 431 consid. 3d, 118 Ia 17 consid. 1a; TF 11 novembre 2008 4A\_165/2008 consid. 6; II CCA 24 febbraio 2011 inc. n. 12.2009.64, 18 settembre 2012 inc. n. 12.2012.46, 16 ottobre 2012 inc. n. 12.2012.199). 4.1. Il diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost. e ripreso all'art. 53 CPC, garantisce tra l'altro alle parti la facoltà di offrire mezzi di prova su fatti rilevanti per il giudizio, di esigerne l'assunzione, di partecipare alla loro assunzione e di potersi esprimere sulle relative risultanze, nella misura in cui essi possano influire sulla decisione (135 II 286 consid. 5.1, 135 I 279 consid. 2.3; decisione del TF 4A\_35/2010 del 19 maggio 2010; II CCA 9 aprile 2014 inc. n. 12.2012.158 consid. 8.1). Il diritto alla prova garantisce alle parti di essere ammesse a provare i fatti giuridicamente rilevanti da esse allegati, purché i mezzi di prova offerti siano pertinenti e siano prodotti in tempo utile e nelle forme prescritte. Il diritto alla prova, che nell'ambito del diritto privato è retto dall'art. 8 CC, quale disposizione speciale rispetto all'art. 29 cpv. 2 Cost., è stato espressamente codificato nel nuovo Codice di diritto processuale svizzero all'art. 152 cpv. 1 CPC. In virtù di tale norma, ogni parte può pretendere che il giudice assuma tutti i pertinenti mezzi di prova offerti tempestivamente e nelle forme prescritte. Il diritto alla prova non è tuttavia assoluto e non esclude un apprezzamento anticipato delle prove. Il giudice può rifiutare l'assunzione di determinati mezzi di prova se non li ritiene pertinenti con l'oggetto della lite o se quelli assunti in precedenza gli hanno già consentito di fondare il proprio convincimento (DTF 143 III 297

consid. 9.3.2 con riferimenti). 4.2 In concreto l'appellante ritiene violato il suo diritto alla prova siccome il Pretore ha rifiutato il richiamo dall'Ufficio tecnico comunale di Lugano dell'intero incarto concernente la domanda di costruzione e conseguente licenza edificatoria riguardante la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, l'edizione dall'attrice, rispettivamente il richiamo dall'Ufficio del registro fondiario dell'atto di costituzione del diritto di compera concesso dall'attrice alla società \_\_\_\_\_ Ltd, e l'assunzione di una perizia con specifiche domande sulla potenzialità edificatoria residua del fondo oggetto della compravendita. 4.2.1 In merito al richiamo dell'incarto concernente la domanda di costruzione, con disposizione ordinatoria 9 aprile 2018 il primo giudice, delle prove a quel momento ancora da assumere, ha ammesso la perizia chiesta dalla parte attrice volta ad appurare il minor valore e i danni riconducibili al difetto mentre ha rifiutato l'assunzione di ulteriori prove, avuto riguardo di quelle già ammesse precedentemente e volte all'accertamento dell'esistenza di una valida e tempestiva notifica dei difetti nonché di quanto già accertato al riguardo con la sentenza della IICCA del 15 gennaio 2018 (inc. 12.2016.134). Egli, con decisione 18 giugno 2018 ha inoltre respinto l'istanza di modifica dell'ordinanza sulle prove inoltrata dal convenuto, con cui quest'ultimo ha chiesto l'assunzione di tutte le prove ancora da esperire (tra cui il richiamo da parte dell'Ufficio tecnico dell'incarto relativo alla domanda di costruzione) allo scopo di dimostrare la tardività della notifica. Il primo giudice ha ritenuto che nessuna delle parti, nell'ambito della procedura limitata ex art. 125 CPC all'accertamento dell'esistenza di una valida e tempestiva notifica dei difetti, aveva postulato l'assunzione di ulteriori prove al riguardo o lamentato la violazione del diritto alla prova (né con le conclusioni né in sede di appello). Il Pretore ha altresì rilevato, per quanto qui di interesse, che ad ogni modo il richiamo da parte dell'Ufficio tecnico comunale dell'intero incarto concernente la domanda di costruzione costituiva un atto istruttorio meramente indagatorio, non corroborato da una compiuta allegazione dei fatti da provare. In questa sede l'appellante non spende una parola per spiegare i motivi di fatto e di diritto per cui le argomentazioni del primo giudice sarebbero errate, limitandosi a esporre le circostanze che tale prova dovrebbe dimostrare, di modo che la censura è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC). La stessa è pure inammissibile, ritenuto, da una parte, che il richiamo era stato offerto dal convenuto negli allegati introduttivi e in sede di udienza di prime arringhe unicamente allo scopo di dimostrare la tardività della notifica e non per determinare " i costi che la committenza avrebbe potuto risparmiare eseguendo, da subito, lo smaltimento delle sostanze inquinanti ", rispettivamente la possibilità per l'attrice di " pretendere il risarcimento del danno avuto riguardo alla LP Amb " o il potenziale edificatorio residuo (appello, ad 16), e, dall'altra, che il tribunale non è tenuto ad assumere prove offerte per chiarire altri fatti da quelli per cui la loro assunzione è stata richiesta (sentenza del TF 13 dicembre 2016 inc. 4A\_370/2016 consid. 3.3; 29 settembre 2016 inc. 4A\_381/2016 consid. 3.1.2). La prova è inoltre irrilevante, il Pretore essendo vincolato dagli accertamenti di questa Camera riguardanti l'esistenza del difetto di cui alla decisione di rinvio 15 gennaio 2018 (inc. 12.2016.134, cfr. sotto consid. 5), e la pretesa dell'attrice essendo fondata sui disposti relativi alla garanzia per difetti ai sensi degli art. 197 segg. CO e non sulle norme della LPAmb. 4.2.2 In merito all'edizione da parte dell'attrice dell'atto di costituzione del diritto di compera, rispettivamente del suo esercizio, " con tutti i documenti giustificativi e relativi al negozio giuridico concluso tra l'attrice e \_\_\_\_\_ Ltd " (appello, ad 16 b), il convenuto in sede di udienza di prime arringhe ha postulato l'ammissione di tale prova allo scopo di dimostrare l'assenza del difetto e a sostegno della sua tesi, secondo cui l'attrice non avrebbe subito alcun danno siccome ella non avrebbe

dovuto risarcire la società \_\_\_\_\_ Ltd per il minor valore del bene immobile. In relazione all'esistenza del difetto, la prova richiesta, come visto, si rivela inutile, il Pretore (e questa Camera) essendo vincolati dagli accertamenti contenuti nella decisione di rinvio del 15 gennaio 2018 (II CCA inc. 12.2016.134, cfr. sotto consid. 5). La stessa è inoltre irrilevante ai fini di causa, la determinazione del minor valore ai sensi dell'art. 205 CO essendo indipendente dal contenuto del diritto di compera tra l'attrice e la menzionata società, rispettivamente dalla questione a sapere se l'attrice abbia o no dovuto risarcirla. La pretesa ai sensi dell'art. 205 CO, infatti, non è di natura risarcitoria e l'acquirente può rivendicare il minor valore anche nel caso in cui sia in grado di "compensare" la diminuzione del valore rivendendo la cosa difettosa a un prezzo uguale o superiore a quello concordato nella prima vendita (Venturi in Thévenoz/Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 17 ad art. 205 CO).

4.2.3 In merito alla "perizia con specifiche domande sulla potenzialità edificatoria residua della part. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_, sul valore della part. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_, sull'estensione delle opere eseguite dall'attrice" (appello, ad 16), occorre rilevare che il convenuto non ha mai chiesto l'assunzione di questa prova, né negli allegati introduttivi, né in sede di udienza di prime arringhe, di modo che al primo giudice non può essere rimproverato alcunché. La censura è altresì inammissibile nella misura in cui l'appellante critica il Pretore per non avere accolto i suoi controquesiti peritali. Egli non si confronta infatti in alcun modo con le argomentazioni contenute nella disposizione ordinatoria 28 settembre 2018, spiegando i motivi di fatto e di diritto per cui la conclusione del Pretore sarebbe errata (art. 311 cpv. 1 CPC), non essendo sufficiente al riguardo affermare in modo del tutto generico che "ogni domanda di prova richiesta corrisponde a fatti contestati... e a specifici aspetti del diritto", senza alcuna indicazione specifica delle circostanze asseritamente contestate.

4.3 Ne discende che la domanda formulata in via subordinata dall'appellante deve essere respinta, nella misura in cui essa è ricevibile.

5. In via principale l'appellante, con una serie di censure, rimette innanzitutto in discussione gli accertamenti concernenti l'esistenza di un difetto e della sua valida e tempestiva notifica. Le critiche sono irricevibili: occorre ripetere che questa Corte (così come il primo giudice) è vincolata alle argomentazioni indicate al riguardo nel suo giudizio di rinvio del 18 gennaio 2018 (inc. 12.2016.134), cresciuto in giudicato. L'appellante non può pertanto far valere contro la decisione qui impugnata delle motivazioni già sollevate e respinte nel giudizio di rinvio (sulla questione DTF 143 III 290 consid. 1.5 con riferimenti; 140 III 466 consid. 4.2.1). Ne discende che in concreto gli accertamenti concernenti l'esistenza di un difetto e della sua valida e tempestiva notifica non possono più essere rimessi in discussione e su questi punti l'appello è irricevibile.

6. L'appellante osserva poi che l'attrice non avrebbe subito danni a causa del difetto, di modo che la pretesa andrebbe respinta.

6.1 Al riguardo il convenuto si è limitato a trascrivere parola per parola quanto già esposto nelle conclusioni (appello ad 14, pag. 21 – 23; conclusioni, ad 12, pag. 19 – 21), di modo che su questo punto l'appello è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC). L'appellante deve infatti confrontarsi criticamente con la decisione impugnata, spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare, ritenuto che un semplice rinvio agli atti di procedura anteriori e alle allegazioni ivi contenute non è sufficiente (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1).

6.2 Le argomentazioni dell'appellante sono comunque irrilevanti siccome riguardano circostanze del tutto ininfluenti per la determinazione del minor valore ed estranee alla natura dell'azione estimatoria ai sensi dell'art. 205 cpv. 1 CO. Con l'azione estimatoria, che non è di natura risarcitoria (DTF 85 II 192, decisione del TF del 2 agosto 2010 4A\_291/2010

consid. 4), il compratore può chiedere la riduzione del prezzo se il difetto comporta un minor valore della cosa al momento della vendita, ovvero se esiste una differenza tra il valore oggettivo della stessa senza difetto e il suo valore oggettivo con il difetto. In questo senso il minor valore è un concetto oggettivo, indipendente dal prezzo di vendita. Il compratore può inoltre rivendicare il minor valore anche nel caso in cui sia in grado di “compensare” la diminuzione del valore rivendendo la cosa difettosa a un prezzo uguale o superiore a quello concordato con la prima vendita ( Venturi , op. cit., n. 17 ad art. 205 CO). Il minor valore si determina in applicazione del metodo relativo, secondo cui la relazione tra il prezzo ridotto e il prezzo convenuto corrisponde alla relazione tra il valore oggettivo della cosa compravenduta con il difetto e il suo valore senza difetto, ritenuto che da tempo per facilitare il calcolo il Tribunale federale accetta la presunzione che il prezzo convenuto sia semplicemente ridotto della somma dei costi di riparazione ( Venturi , op. cit., n. 23 ad art. 205 CO; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen , Les contrats spéciaux, n. 883, pag. 130), come postulato in concreto dall’attrice. Le argomentazioni dell’appellante sono in ogni caso infondate per i motivi esposti di seguito.

6.2.1 Il convenuto ribadisce in questa sede la tesi secondo cui nessun “risarcimento” sarebbe dovuto all’attrice. Esso sarebbe già stato compensato, le parti avendo concordato un prezzo di vendita inferiore rispetto al valore venale del fondo. Contrariamente a quanto pretende l’appellante, la determinazione del valore venale del fondo in concreto non ha alcuna rilevanza, poiché anche nell’ipotesi in cui esso fosse superiore al prezzo di vendita concordato, nulla agli atti permette di ritenere che l’eventuale sconto concesso dal venditore fosse finalizzato a compensare il minor valore per la presenza del difetto. Al momento della sottoscrizione del diritto di compera il 2 settembre 2011, rispettivamente del suo esercizio, infatti, le parti non erano a conoscenza né della presenza del serbatoio, né della fuoriuscita di idrocarburi, né che il fondo sarebbe stato iscritto nel catasto dei siti inquinati, come accertato dal primo giudice e non contestato. Ne deriva che il prezzo di vendita è stato liberamente concordato fra le parti senza tenere conto del difetto, a quel momento nemmeno noto. A ciò si aggiunga che nulla agli atti permette di concludere che il prezzo di vendita concordato non corrispondesse al suo valore oggettivo, il doc. 10 essendo una perizia di parte priva di qualsiasi valore probatorio e il convenuto avendo ommesso di chiedere l’allestimento di una perizia giudiziaria sul valore venale del fondo.

6.2.2 L’appellante osserva poi che la richiesta di riduzione del prezzo di vendita formulata dalla società \_\_\_\_\_ all’attrice, a cui quest’ultima aveva concesso un diritto di compera al medesimo prezzo di acquisto, sarebbe “fallace e dettata per soli motivi di causa”, l’appellata, presidente di tale società, essendo stata a conoscenza del difetto al momento della sottoscrizione del diritto di compera con la menzionata società, di modo che avrebbe almeno potuto tutelarsi, inserendo nell’atto una clausola di esclusione di responsabilità. Per quanto rilevante, l’argomentazione è priva di fondamento, ritenuto che l’attrice ha avuto conoscenza effettiva del difetto l’11 giugno 2013, come accertato in maniera vincolante da questa Camera con decisione 15 gennaio 2018 (inc. n. 12.2016.134, consid. 6), ossia quasi due mesi dopo avere sottoscritto l’atto notarile 10 aprile 2013 concernente la concessione del diritto di compera alla società \_\_\_\_\_ Ltd (doc. AA). Per quale ragione poi l’attrice avrebbe dovuto inserire in quest’ultimo contratto una clausola di esclusione di responsabilità non è dato comprendere.

6.2.3 L’appellante rileva poi che l’attrice non ha sopportato alcun costo relativo allo sgombero del materiale inquinante, posto che ai sensi dell’art. 32b bis LPAmb non vi sarebbe stata alcuna necessità di procedere allo smaltimento dello stesso. L’argomentazione è irrilevante, l’attrice avendo postulato la rifusione del minor valore ai sensi dell’art. 205 CO e non il risarcimento del

danno secondo i disposti della LPAmb (v. anche sopra consid. 4.2.1 in fine). 7. Da ultimo l'appellante ripropone in questa sede la tesi secondo cui il contratto di costituzione del diritto di compera di cui al doc. B escluderebbe qualsiasi garanzia per difetti. La censura è irricevibile, l'appellante limitandosi ancora una volta a trascrivere parola per parola quanto già formulato in sede di conclusioni (appello, ad 15, pag. 23 – 27; conclusioni, ad 13, pag. 21 – 24), senza confrontarsi con le motivazioni del primo giudice. La stessa è comunque pure da respingere nel merito. Le clausole d'esclusione non possono infatti essere invocate se il difetto della cosa venduta era totalmente estraneo all'eventualità che un acquirente ragionevole doveva o poteva prendere in conto (DTF 126 III 59 consid. 4a), ciò che si avvera in concreto, ritenuto che al momento della firma del diritto di compera di cui al doc. B nessuna delle parti era a conoscenza della presenza del serbatoio nel sottosuolo né tantomeno della fuoriuscita di idrocarburi nel terreno con conseguente inquinamento. Ne discende che la rinuncia di garanzia prevista al punto 5 del contratto di costituzione del diritto di compera (doc. B) risulta in concreto inapplicabile. Sull'appello incidentale 8. In via principale AO 1 chiede l'annullamento della decisione pretorile con conseguente rinvio della causa al primo giudice affinché emetta una nuova decisione sulle prove, completi l'istruttoria e proceda all'emissione di un nuovo giudizio di merito. Al riguardo essa rimprovera al primo giudice di avere respinto la sua istanza 17 ottobre 2019 di assunzione di nuovi mezzi di prova ai sensi dell'art. 229 CPC e di delucidazione e completazione della perizia. 8.1 Con disposizione ordinatoria processuale 10 dicembre 2019 il Pretore ha respinto l'istanza dell'attrice, con cui quest'ultima aveva postulato l'assunzione di alcuni documenti concernenti le prese di posizione di diversi professionisti del settore sui contenuti della perizia giudiziaria. Al riguardo il primo giudice ha ritenuto le email del 20 settembre 2019 e dell'11 ottobre 2019 dell'arch. \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ e quella del 14 ottobre 2019 di \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ dell'impresa G \_\_\_\_\_ inammissibili e ininfluenti per l'esito della lite, stante la loro generica contestazione del referto peritale. In relazione al documento dell'ing. \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ della C \_\_\_\_\_ SA (già Sagl) del 15 ottobre 2019, egli ha osservato che le considerazioni ivi contenute costituivano delle mere precisazioni di quanto già indicato nei rapporti della C \_\_\_\_\_ SA già agli atti, le quali avrebbero potuto già essere adottate, con la dovuta diligenza, al momento dello scambio degli allegati scritti, di modo che esse non rivestivano carattere di novità ai sensi dell'art. 229 CPC. In questa sede l'appellante si limita in sostanza a riproporre le medesime argomentazioni, ovvero che i documenti di cui chiedeva l'assunzione contenevano fatti nuovi rilevanti per il giudizio, conseguenti all'allestimento del referto peritale, che non era possibile addurre in precedenza. Le critiche alla perizia giudiziaria ivi contenute non potevano infatti essere formulate prima del suo allestimento. La censura non è atta a contrastare la conclusione del Pretore. Contrariamente a quanto pretende l'appellante, le critiche contenute nelle osservazioni dell'ing. \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ in merito ai volumi di scavo, al suo dimensionamento, alle misure necessarie per la messa in sicurezza ecc. non sono altro che delle precisazioni di quanto da lui già indicato nei suoi rapporti precedenti, prodotti agli atti dall'attrice quali doc. G e M, di modo che questi elementi fattuali le erano già noti prima dello scambio degli allegati. Essa, tuttavia, nei suoi atti introduttivi si è limitata a postulare la rifusione del minor valore, ovvero il risarcimento dei costi per l'eliminazione e lo smaltimento del serbatoio e del materiale inquinante, quantificando la sua pretesa sulla base della stima dei costi di cui ai doc. Q, Q1, Q2, senza specificare alcunché in merito agli elementi necessari per la loro determinazione. La richiesta dell'attrice di assunzione delle

osservazioni dell'ing. \_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_ del 15 ottobre 2019 allo scopo di contrastare i riscontri peritali che non condivide, non adempie ai presupposti dell'art. 229 CPC e non merita tutela. Per quanto concerne gli ulteriori documenti, che si limitano a contestare in termini del tutto generici l'importo complessivo ritenuto dal perito giudiziario, non si vede come essi possano mettere in discussione gli accertamenti puntuali, approfonditi e specifici effettuati dal perito sulla base delle indicazioni contenute nei rapporti della C\_\_\_\_\_ SA (doc. G e M). La decisione del primo giudice di non ammettere l'assunzione di queste prove ai sensi dell'art. 229 CPC merita pertanto conferma.

8.2 In merito ai quesiti di delucidazione e complemento proposti dall'attrice e rifiutati dal primo giudice, l'appellante incidentale osserva che gli stessi si fonderebbero su fatti e documenti già adottati con gli allegati di causa, in particolare sui rapporti tecnici della C\_\_\_\_\_ SA prodotti sub. doc. M e T. È vero che i quesiti di delucidazione rinviavano (anche) ai documenti citati, sennonché l'attrice nei suoi allegati preliminari non ha fatto alcun accenno ai fatti e alle circostanze contenuti nei documenti menzionati e oggetto della richiesta di delucidazione, essendosi limitata a postulare il pagamento del minor valore, determinato in complessivi fr. 260'000.- sulla base della stima dei costi di cui ai doc. Q, Q1 e Q2 per l'eliminazione del serbatoio e del materiale inquinato, lo smaltimento e il ripristino della situazione (petizione, ad 7, pag. 4). Considerata la contestazione della controparte sull'esistenza di un minor valore e sui costi stimati, in replica l'attrice si è limitata a richiedere l'allestimento di una perizia giudiziaria volta a determinare i costi di riparazione, senza alcuna specificazione in merito alle modalità di intervento, alla dimensione necessaria dello scavo, alle problematiche relative alla disposizione del serbatoio o alla necessità di ulteriori indagini. A fronte della carente allegazione e specificazione dell'attrice nei suoi atti introduttivi, la decisione del Pretore di non ammettere i quesiti di completazione e delucidazione che poggiavano su fatti nuovi si rivela corretta. Di nessun soccorso sono le ulteriori argomentazioni dell'appellante volte a dimostrare l'inconcludenza della perizia giudiziaria. A fronte della chiara e dettagliata elencazione degli interventi necessari per procedere alla rimozione del serbatoio e del materiale inquinato, del loro smaltimento e del ripristino del fondo, con la precisa indicazione per ogni intervento dei costi necessari, il fatto che il perito giudiziario abbia indicato un volume di scavo inferiore rispetto a quello esposto nei rapporti della C\_\_\_\_\_ SA non permette di dubitare della conclusione degli accertamenti peritali, mancando agli atti qualsiasi elemento o indizio oggettivo atto a sostenere la necessità di procedere con l'asportazione del volume indicato dall'ing. \_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_, rispettivamente a far dubitare dell'adeguatezza e correttezza degli interventi e delle modalità di esecuzione proposti dal perito giudiziario.

8.3 Ne discende che la domanda principale dell'appellante incidentale volta all'annullamento della decisione del Pretore deve essere disattesa e l'appello incidentale, su questo punto, respinto.

9. In via subordinata l'appellante incidentale chiede la riforma della decisione impugnata, nel senso di accogliere la petizione per complessivi fr. 56'288.40 (IVA inclusa).

9.1 Innanzitutto l'attrice critica il primo giudice per avere dedotto dall'importo riconosciuto quale minor valore la somma di fr. 6'394.15 (IVA inclusa) pari ai costi per il taglio e la rimozione della pavimentazione in asfalto e per lo scavo attorno al serbatoio, ritenendo tale importo una spesa causata dalla modifica dello stato dei luoghi ad opera dell'attrice che avrebbe potuto essere evitata e pertanto non imputabile al convenuto in applicazione dell'art. 44 CO. La censura deve essere accolta. La riduzione del prezzo richiesta dall'attrice equivale al minor valore del fondo a causa dell'inquinamento del terreno al

momento della vendita. La modifica dei luoghi operata dall'attrice nulla ha a che fare con le posizioni indicate dal perito giudiziario a titolo di minor valore pari ai costi di taglio e rimozione della pavimentazione e di scavo attorno al serbatoio. L'importo complessivo di fr. 6'394.15, accordato a titolo di minor valore ai sensi dell'art. 205 cpv. 1 CO non è una pretesa di risarcimento del danno e non può essere quindi ridotto in virtù degli art. 43 o 44 CO ( cfr. decisione del TF 4A\_291/2010 consid. 4; DTF 85 II 192; Erich Rüegg , Der Grundstückkauf, 3 a ed., n. 181, pag. 232; Honsell , Basler Kommentar, n. 9 ad art. 205 CO). 9.2 Non può invece essere accolta l'ulteriore censura dell'appellante, secondo cui andrebbe riconosciuta, " quale posta del danno, una posizione DL per varie posizioni non considerate dal perito giudiziario (asportazione tank, sottomurazione, riempimento, copertura con manto bituminoso, ecc.)... da calcolare in un 15%, percentuale d'uso e quindi notoria ". Contrariamente a quanto pretende l'appellante incidentale, infatti, l'importo riconosciuto dal perito giudiziario nel suo referto in risposta alla domanda 1c/2 " prestazioni per il coordinamento e la direzione lavori, prelievo di campioni, redazione dei necessari rapporti " si riferisce al " costo per ogni altra opera ritenuta utile o necessaria allo scopo dell'asportazione del serbatoio, dell'asportazione e smaltimento del terreno inquinato e del ripristino del sedime ", vale a dire a tutte le prestazioni elencate in dettaglio ai punti 1a e 1b e quindi anche quelle menzionate dall'appellante incidentale. Si osserva altresì che non vi è alcun motivo né elemento oggettivo agli atti che permetta di non considerare congruo l'importo ritenuto dal perito giudiziario per tale posizione (pari a ca. il 20% dell'importo complessivo concernenti le prestazioni di cui ai punti 1a e 1b). L'appello incidentale su questo punto deve essere respinto. Conclusione 10. Ne discende che l'appello dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile mentre che l'appello incidentale dev'essere parzialmente accolto. Le spese giudiziarie dei procedimenti di primo e di secondo grado seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 1 CPC), ritenuto che le stesse sono state calcolate per la procedura di appello sulla base di un valore litigioso di fr. 46'663.25 e per la procedura di appello incidentale sulla base di un valore litigioso di fr. 9'625.55. Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 95 e 106 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: I. L'appello 25 gennaio 2021 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 5'000.- sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà a AO 1 fr. 5'000.- per ripetibili. III. L'appello incidentale 11 marzo 2021 di AO 1 è parzialmente accolto . Di conseguenza la decisione 22 dicembre 2020 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 , invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta . § Di conseguenza AP 1 , \_\_\_\_\_ , è condannato a versare a AO 1 , \_\_\_\_\_ , l'importo di CHF 53'057.40, IVA inclusa , oltre interessi al 5% a partire dal 26 giugno 2012. 2. L a tassa di CHF 12'000.- oltre le spese di giustizia incluse quelle peritali e quelle già stabilite nell'inc. CM.2015.8, da anticipare come di rito, restano a carico dell'attrice nella misura di 4/5 e per il rimanente 1/5 vanno poste a carico del convenuto. L'attrice rifonderà inoltre al convenuto CHF 16'320.-- per ripetibili parziali. IV. Le spese processuali della procedura di appello incidentale di fr. 1'200.- sono poste a carico di AO 1 nella misura di 1/3 e per i rimanenti 2/3 a carico di AP 1, il quale rifonderà alla prima fr. 1'000.- per ripetibili parziali. V. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è ammissibile il ricorso in materia civile al Tribunale federale entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF),

se il valore litigioso ammonta a fr. 30'000.-; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 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.