

# **TI\_GERICHTE 12.2023.87 vom 11. Dezember 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-12-11, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2023.87](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.87)

FR: TI\_GERICHTE 12.2023.87 du 11 décembre 2023

IT: TI\_GERICHTE 12.2023.87 del 11 dicembre 2023

## **Regeste**

Contratto di compravendita, danneggiamenti all'immobile compravenduto, risarcimento danni; momento della determinazione del danno

## **Erwägungen**

### **E. 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). Nella fattispecie tale valore supera pacificamente la soglia testé menzionata. I termini di impugnazione e risposta sono di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). L'appello 6 luglio 2023 contro la sentenza 5 giugno 2023 (notificata il giorno successivo) è tempestivo, così com'è tempestiva la risposta 13 settembre 2023 degli appellati.

### **E. 2**

Nel suo appello AP 1 contesta avantutto, anche se poi nel petitum la domanda è formulata in via subordinata, il rifiuto del Pretore aggiunto del suo interrogatorio, deciso con ordinanza 30 aprile 2021, e chiede l'assunzione di detta prova da parte della Camera adita, subordinatamente da parte del primo giudice dopo rinvio della causa per nuovo giudizio, nella denegata e contestata ipotesi in cui anche questa Camera attribuisse rilevanza alle sue intenzioni riguardo alla ristrutturazione dell'immobile, rimaste a suo dire improvate.

#### **E. 2.1**

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 (cfr. DTF 135 II 286 consid. 5.1, 135 I 279 consid. 2.3; STF 4A\_35/2010 del 19 maggio 2010; II CCA 9 aprile 2014 inc. n. 12.2012.158 consid. 8.1). 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 (cfr. DTF 143 III 297 consid. 9.3.2 con riferimenti). Una lesione del diritto di essere sentito comporta di principio l'annullamento della decisione impugnata, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ha stabilito nondimeno che anche in caso di grave violazione del diritto di essere sentito si può prescindere da un rinvio della causa all'autorità precedente ove l'annullamento della decisione viziata costituisca una vana formalità e causasse un'inutile protrazione della procedura, incompatibile con l'interesse delle parti a che la loro causa sia decisa entro un termine ragionevole (cfr. DTF 142 II 218

consid. 2.8.1 con rinvii).

## **E. 2.2**

Ora, è vero che nella misura in cui si volessero porre quali argomenti centrali per negare il risarcimento del danno le intenzioni edificatorie e quindi la realizzazione della ristrutturazione, così come argomentato dal primo giudice, l'interrogatorio dell'attore sarebbe stato auspicabile, il rinvio alla sua audizione testimoniale in un'altra causa non essendo d'acchito sufficiente. Tuttavia, per i motivi di cui si dirà nel prosieguo, le intenzioni di AP 1 riguardo alla ristrutturazione sono di per sé irrilevanti mentre per quanto concerne la messa in opera della stessa basta fare riferimento alle perizie giudiziarie, un interrogatorio risultando quindi del tutto inutile. Per i suddetti motivi le domande formulate dall'appellante in via subordinata vanno respinte.

## **E. 3**

Prima di affrontare l'esame delle censure contenute nell'appello è utile richiamare i principi che regolano la riparazione del danno contrattuale. L'art. 97 CO prescrive che il risarcimento del danno è dovuto allorché il debitore non adempie o non adempie correttamente l'obbligazione. Pertanto anche un'esecuzione imperfetta comporta il diritto del creditore di domandare la riparazione del danno che ne deriva. L'estensione del danno consiste nell'interesse che il creditore aveva a un'esecuzione regolare dell'obbligazione: questo interesse è chiamato positivo o interesse all'esecuzione. Esso comprende non solo il valore della prestazione promessa ma anche ogni vantaggio che il creditore avrebbe potuto ricavare secondo il corso ordinario delle cose e comprende quindi la perdita effettiva, nel senso di diminuzione dell'attivo o aumento del passivo, e il mancato guadagno. Il danneggiamento o la diminuzione/perdita del valore di un bene costituiscono una diminuzione dell'attivo mentre i costi di riparazione costituiscono un aumento del passivo (v. Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2 a ed., Chap. 51, pag. 716 seg.; Gauch/Schluep/Emmenegger; *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 11 a ed., Band II, Zf. 2879 seg.). In altri termini, il creditore dev'essere posto nella situazione in cui si sarebbe trovato se il debitore avesse eseguito il contratto nella sua integralità conformemente alle clausole contrattuali e nel rispetto delle norme di legge applicabili (v. Thévenoz, *Commentaire romand, CO I*, 2 a ed., n. 33 ad art. 97 CO). Questo obiettivo può essere raggiunto mediante riparazione o sostituzione della cosa danneggiata, oppure mediante il pagamento di una somma di denaro che riporta il valore del patrimonio al livello in cui sarebbe senza l'evento dannoso. In caso di distruzione o danneggiamento di una cosa occorre in ogni modo partire dal suo valore oggettivo (*verum rei pretium*). Questo tuttavia spesso non consente di determinare il risarcimento integrale del danno, da valutare con riferimento all'insieme del patrimonio del leso, e quindi occorre considerare il suo interesse per la cosa che può essere superiore o inferiore al valore oggettivo (v. Von Tuhr/Peter, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts*, 3 a ed., Band I, pag. 114 – 117, Band II, pag. 101). Il valore della cosa come l'interesse vanno dimostrati dal creditore; per quanto attiene al valore oggettivo di regola mediante perizia (v. Von Tuhr/Peter, *op. cit.*, Band I, pag. 122). È utile aggiungere che qualora la cosa danneggiata è soggetta a deprezzamento occorrerà tener conto di quello già intervenuto al momento in cui si realizza il danno (v. Werro in: *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2 a ed., n. 19 ad art. 41 CO, con rinvio a STF 4C.343/2001, consid. 2b), concetto che deriva dal suddetto principio della determinazione del valore oggettivo. Infine, nel caso in cui il costo della riparazione è superiore al costo della sostituzione della cosa danneggiata, viene di principio riconosciuto

il costo per la sostituzione di una cosa del medesimo valore (v. Kessler in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7 a ed., n. 12 ad art. 41 CO), riservato il tema dell'interesse a cui si è accennato sopra. L'art. 43 cpv. 1 CO trova applicazione anche alla riparazione del danno in ambito contrattuale, in virtù del rinvio (invero non esplicito) dell'art. 99 cpv. 3 CO (v. Thévenoz, op. cit., n. 16 ad art. 99 CO; Von Tuhr/Peter, op. cit., Band II, pag. 99; G auch/Schluep/Emmenegger, op. cit., Zf. 2906), fermo restando che in tale ambito il debitore risponde di ogni colpa, intenzionale o no, grave o leggera. Se come detto l'onere della prova dell'ammontare del danno incombe alla parte lesa, l'onere della prova dell'assenza di colpa incombe alla parte responsabile.

#### **E. 4**

L'appellante rimprovera al Pretore aggiunto un manifesto errore nell'accertamento dei fatti nonché un'errata applicazione del diritto per aver negato che l'abitabilità della villa fosse un requisito contrattuale.

##### **E. 4.1**

Il primo giudice, appoggiandosi sulla deposizione della notaia Mo\_\_\_\_\_ e sull'audizione testimoniale dell'avv. Fa\_\_\_\_\_ (rese nel richiamato inc. OR.2016.200), ha constatato che una clausola inerente alla possibilità di immediato utilizzo dell'immobile era stata prevista nella bozza del rogito ma poi abbandonata nella versione definitiva. Ha poi rafforzato la sua convinzione secondo cui l'abitabilità non fosse un requisito contrattuale anche sulla base delle dichiarazioni testimoniali di Ma\_\_\_\_\_ ed Eu\_\_\_\_\_ secondo le quali in buona sostanza l'intenzione dell'acquirente era di abitare la villa solo dopo importanti interventi di ampliamento e ristrutturazione, descritti peraltro nella perizia giudiziaria 17 luglio 2019 dell'arch. Cl\_\_\_\_\_. L'appellante rimprovera al primo giudice di non aver considerato quanto dichiarato da AO 1 nel suo interrogatorio in sede penale, secondo il quale la villa era abitabile, e da St\_\_\_\_\_, sentita quale teste in questa causa, secondo la quale nel dicembre 2015 la villa era bellissima e abitabile. Dovendo la consegna della proprietà avvenire nel medesimo stato in cui si trovava al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita e non essendo ciò avvenuto, come riconosciuto dallo stesso giudice di prime cure che ha accertato asportazioni e danneggiamenti, la violazione contrattuale risulta a suo avviso chiara. L'appellante relativizza quindi le dichiarazioni dell'avv. Fa\_\_\_\_\_ e della notaia Mo\_\_\_\_\_, in quanto rese in un'altra causa in cui non era parte, e contesta che le sue intenzioni riguardo alla ristrutturazione della villa, peraltro non ancora definite al momento della sottoscrizione dell'atto, possano avere una qualsivoglia influenza sulla violazione contrattuale commessa dalle controparti. Gli appellati dal canto loro negano anche in questa sede che l'abitabilità fosse garantita e si appoggiano in particolare sulle testimonianze dell'avv. Fa\_\_\_\_\_ e di Ma\_\_\_\_\_ dalle quali emergerebbe con chiarezza la volontà del qui appellante di acquistare la villa per procedere avantutto alla sua ristrutturazione.

##### **E. 4.2**

Le censure dell'appellante appaiono sostanzialmente fondate. Ritenuto che la villa era abitabile, come risulta chiaramente dalle dichiarazioni del convenuto AO 1 e della teste St\_\_\_\_\_ citate dall'appellante (v. appello, pag. 10 e 11), invero non considerate dal Pretore aggiunto, e che i venditori si erano impegnati a non compiere atti che riducessero o anche solo potessero ridurre il valore della totalità o di parte dell'immobile (v. doc. C, pag.

12 in alto), non si vede per quale ragione la villa non avrebbe dovuto mantenere quella qualità. La perdita dell'abitabilità a causa delle note asportazioni e dei danneggiamenti costituisce quindi con ogni evidenza una violazione contrattuale. Le testimonianze dell'avv. Fa \_\_\_\_\_ e della notaia Mo \_\_\_\_\_ vanno effettivamente relativizzate nella misura in cui sono state appunto rese in una causa in cui il qui appellante non era parte, ma in ogni modo se la villa era abitabile e così doveva rimanere in virtù dell'impegno a non compiere atti che ne riducevano il valore, non si vede per quale motivo il fatto di non aver mantenuto la prevista clausola sull'idoneità all'immediato utilizzo possa condurre a negare la violazione contrattuale. Infine, le intenzioni dell'appellante sulla ristrutturazione non conferivano alcun diritto agli appellati di consegnare l'immobile in uno stato differente da come visionato e ispezionato (v. doc. C, pag. 9, pt. VII, cfr. 2). Di conseguenza le testimonianze di Ma \_\_\_\_\_ ed Eu \_\_\_\_\_ sui progetti dell'appellante sono irrilevanti.

#### **E. 4.3**

Accertata la violazione contrattuale si tratta di esaminare la conseguente pretesa risarcitoria fatta valere dall'appellante. In questa sede egli ha ribadito la richiesta di fr. 20'000.- mensili per una residenza sostitutiva analoga da luglio 2016 al 24 febbraio 2017 per complessivi fr. 156'000.-. Nulla si oppone a pronunciarsi sul merito di questa pretesa, come pure sull'eccezione di quantificazione tardiva della pretesa, anziché procedere a un rinvio al primo giudice affinché si chini su questi temi. Non è data infatti l'ipotesi di cui all'art. 318 cpv. 1 let. c cfr. 1 CPC dal momento che il Pretore si è in realtà pronunciato sulla predetta domanda respingendola per assenza, a suo parere, del presupposto della violazione contrattuale. In altre parole, il fatto che il primo giudice non si sia espresso sull'ammontare della pretesa non significa che non è stata giudicata una parte essenziale dell'azione. In ogni modo, nel presente caso il precetto della celerità del procedimento va privilegiato rispetto al principio della garanzia del doppio grado di giurisdizione, ritenuto altresì che il rinvio di cui all'art. 318 cpv. 1 let. c CPC costituisce una facoltà del giudice di secondo grado, non un obbligo (v. Verda Chiocchetti in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II a ed., Vol. 2, n. 1 e 12 ad art. 318 CPC; Stauber in: ZPO- Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, n. 11 ad art. 318 CPC)

#### **E. 4.4**

Gli appellati, oltre a opporsi alla richiesta hanno ribadito l'eccezione di quantificazione tardiva della pretesa, già sollevata in sede di conclusioni e in due successivi scritti. Occorre quindi pronunciarsi avantutto su questa eccezione esaminando le allegazioni di prima sede delle parti. Con la petizione l'attore ha formulato una richiesta di risarcimento danni pari a fr. 682'948,50 oltre interessi e in aggiunta fr. 20'000.- quale pigione mensile per una residenza sostitutiva analoga per ogni mese di mancata abitabilità e di mancata possibile utilizzazione da parte sua della villa e meglio a partire da luglio 2016 compreso, i mesi precedenti essendo coperti grazie agli importi sequestrati (v. in particolare pag. 11, pt. 7.7 a pag. 29, dispositivo a pag. 39). Con la risposta i convenuti, oltre a contestare l'importo fatto valere, hanno evidenziato che siccome l'attore intendeva ristrutturare la villa e che nel frattempo continuava a vivere in quella di P\_\_\_ egli non pativa alcun danno (v. in particolare pag. 9 in alto e pag. 14). Nella sua replica l'attore ha precisato che prima di costatare i danneggiamenti messi in atto dai convenuti intendeva trasferirsi nella villa sulla part. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ e vendere conseguentemente quella di \_\_\_\_\_, come avrebbe confermato il teste Ma \_\_\_\_\_, fermo restando che le sue intenzioni

sarebbero irrilevanti riguardo al tema in esame ritenuto che se avesse ricevuto la villa come previsto dal contratto avrebbe potuto abitarla, affittarla o destinarla ad altro utilizzo (v. pag. 16, 22 e 35). In sede di duplica i convenuti hanno nuovamente contestato che fosse intenzione dell'attore trasferirsi nella villa prima della ristrutturazione e meno ancora affittarla (v. pag. 11 e 17). Nelle conclusioni l'attore, oltre a sottolineare che l'importo di fr. 20'000.- mensili per una residenza analoga era stato confermato dal teste peritale arch. O \_\_\_\_\_ e dal perito giudiziario arch. Cl \_\_\_\_\_, ha limitato le conseguenze dell'inabitabilità al 24 febbraio 2017, data della domanda di costruzione approvata il 27 settembre successivo, con una richiesta risarcitoria di fr. 156'000.- corrispondenti al periodo da luglio 2016 al 24 febbraio 2017 (v. pag. 36, 37 e dispositivo 1.2 alle pag. 38 e 39). Dal canto loro i convenuti in sede conclusionale hanno mantenuto la loro opposizione alla pretesa alla luce delle risultanze istruttorie (v. pag. 14 e 36). Con una presa di posizione spontanea 14 aprile 2023 i medesimi, per quanto qui interessa, oltre a ribadire la loro contestazione hanno sollevato la tardività della quantificazione della pretesa di fr. 156'000.- in sede di conclusioni, evidenziando che la domanda di costruzione 24 febbraio 2017 era addirittura precedente alla petizione. Nel suo scritto spontaneo del 29 aprile successivo l'attore ha considerato infondata la contestazione avversaria osservando che il permesso di abitabilità non era stato rilasciato neppure al momento della replica e che con le conclusioni aveva unicamente quantificato il danno in un'ottica di minimalizzazione. I convenuti hanno mantenuto la loro contestazione con un successivo scritto del 12 maggio 2023 e l'attore ha ribadito la sua posizione con uno del 26 maggio seguente.

#### **E. 4.5**

Come sopra esposto l'attore in un primo tempo ha chiesto il riconoscimento di fr. 20'000.- mensili per una residenza sostitutiva analoga per ogni mese di mancata abitabilità e di mancata possibile utilizzazione da parte sua della villa fino al ristabilimento dell'abitabilità e al rilascio della relativa dichiarazione comunale, le cui date evidentemente non erano note quando è stata introdotta l'azione. Con le conclusioni egli ha circoscritto la richiesta al periodo da luglio 2016 al 24 febbraio 2017, ossia una data chiaramente anteriore al rilascio del permesso di abitabilità. In concreto l'attore ha limitato la sua pretesa, ciò che è sempre possibile, cioè anche in sede di conclusioni (v. Trezzini in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II a ed., Vol. 2, n. 10 ad art. 232 CPC). A fronte di questa limitazione il richiamo dei convenuti all'art. 85 CPC non era pertinente e la loro eccezione dev'essere quindi respinta.

#### **E. 4.6**

La richiesta di fr. 156'000.- per mancata possibile utilizzazione della villa da luglio 2016 al 24 febbraio 2017 dev'essere però respinta. Con la replica l'attore ha per la prima volta sostenuto che intendeva trasferirsi nella villa acquistata e vendere quella di \_\_\_\_\_, rispettivamente che avrebbe potuto affittarla. Ora, che AP1 intendesse trasferirsi nella villa acquistata può essere ammesso ma egli non ha sostenuto che ciò sarebbe avvenuto subito dopo l'acquisto, rispettivamente prima della ristrutturazione. Neanche la teste St \_\_\_\_\_ ha saputo dire se il qui appellante intendesse abitare la villa di \_\_\_\_\_ prima di averla ristrutturata (v. verbale audizione testimoniale 12 giugno 2018, pag. 4, terzo paragrafo). Un trasferimento prima della ristrutturazione appare comunque ben poco probabile alla luce dei progetti messi in atto (v. perizia giudiziaria 17 luglio 2019 dell'arch. Cl \_\_\_\_\_, pag. 7, 8 e 9). In altri termini, ben difficilmente chi acquista un immobile per ristrutturarlo vi si trasferisce prima dei lavori, a meno di un'impellente necessità, in

concreto non data. A scanso di equivoci giova precisare che in assenza di allegazione riguardo a quanto precede l'interrogatorio dell'attore nemmeno sarebbe stato possibile. Sulla vendita della casa di \_\_\_\_\_ vi è un accenno da parte del teste Ma \_\_\_\_\_ che non ha fornito indicazioni temporali limitandosi a riferire che " il signor \_\_\_\_\_ mi ha detto che una volta acquistata la villa di \_\_\_\_\_ avrebbe venduto la sua villa di \_\_\_\_\_ " (v. verbale di interrogatorio 23 maggio 2017 in sede penale, INC.2016.4415/BF/TAL, pag. 4). La possibilità dell'affitto è rimasta a livello di ipotesi, nuovamente senza alcun riscontro concreto. In altre parole, i fondamenti fattuali sui quali si fonda la pretesa di un indennizzo per l'impossibilità di abitare la villa immediatamente dopo la consegna, ossia un trasferimento del nuovo proprietario prima della trasformazione, rispettivamente un affitto a terzi, sono rimasti privi di riscontro probatorio. Ne segue che l'appellante non ha provato di aver patito un danno, cioè di aver subito una perdita effettiva per aver dovuto pagare l'importo rivendicato per alloggiare altrove, rispettivamente di aver patito un mancato guadagno per aver perso l'opportunità di ricavare quella somma con un affitto a terzi. Si può aggiungere che egli neppure ha accennato a possibili perdite a dipendenza di ritardi nella vendita della villa di \_\_\_\_\_.

## **E. 5**

In merito all'impegno dei venditori di consegnare all'acquirente " i piani per quanto riguarda le costruzioni, così come ogni ulteriore documentazione in suo possesso e connessa con l'IMMOBILE compravenduto ." (v. doc. C, pag. 11 i.f.), il Pretore aggiunto ha ritenuto che sulla base degli interrogatori dell'avv. Fa \_\_\_\_\_ (nella causa OR.2016.200), di AP 1 (nella causa OR.2016.200), di AO 1 (nella causa OR.2016.200) e di AO 2 (nel procedimento penale INC.2016.4415/BF/TAL, v. doc. 11) non vi erano elementi che permettessero di propendere per una delle contrapposte tesi ed ha quindi considerata non provata quella dell'attore, gravato dell'onere della prova, di non aver ricevuto i piani. L'appellante rimprovera al Pretore aggiunto un apprezzamento delle prove arbitrario come pure un'errata applicazione dell'art. 8 CC e ribadisce la violazione dell'impegno contrattuale della consegna dei piani della villa e la conseguente pretesa di cui al doc. O2 corrispondente a fr. 50'091.-.

### **E. 5.1**

È utile avantutto ricordare che in sede di petizione (v. in particolare pt. 7.3 a pag. 23 e 7.6 a pag. 28) l'attore ha sostenuto che i piani non gli erano mai stati consegnati, ciò che costituiva " un ulteriore mancato adempimento del contratto ai sensi dell'art. 97 CO ". Nella risposta (v. in particolare pag. 15, 24 e 27) i convenuti hanno contestato un inadempimento contrattuale sostenendo di aver consegnato tutto quanto esistente e in loro possesso. Le contrapposte tesi sono state ripetute nei successivi allegati scritti.

### **E. 5.2**

L'art.

### **E. 5.3**

Dall'esame delle testimonianze, rispettivamente delle dichiarazioni delle parti, ancorché rese in altri procedimenti, emerge quanto segue. La testimonianza dell'avv. Fa \_\_\_\_\_ (nella causa inc. OR. 2016.200) non porta alcun elemento utile essendosi limitato a riferire quanto riportatogli da AO 2, rispettivamente da terzi. AP 1 (nella causa inc. OR.2016.200 e nel procedimento penale) ha semplicemente confermato quanto sostenuto negli allegati scritti, ossia di non aver ricevuto i piani. AO 2 ha dal canto suo riferito che i piani in

questione sarebbero stati consegnati prima della compravendita (v. verbale di interrogatorio in sede penale del 16 maggio 2017, inc.2016.4415/BF/TAL, agli atti della presente causa quale doc. 11, pag. 4), ciò che crea effettivamente un'incongruenza temporale con quanto avrebbe riferito all'avv. Fa \_\_\_\_\_ ma non porta in realtà a nulla di risolutivo. AO 1 (nella causa inc. OR.2016.200) ha invece sostenuto di aver consegnato a AP 1 piani, disegni e fotografie della ristrutturazione precedente in parte prima della firma dell'atto e di aver lasciato un'altra parte di documenti nella villa in uno scatolone di cui l'acquirente avrebbe preso possesso insieme alla villa stessa: al riguardo si può dire da un lato che la differenza con quanto riferito da AO 2 non rende di riflesso esatto quanto sostenuto dal qui appellante, d'altro lato che la consegna di documentazione in due momenti diversi può spiegare il motivo dell'inserimento della clausola contrattuale specifica. Infine dalla dichiarazione di S\_\_\_\_ S\_\_\_\_ (v. verbale di interrogatorio in sede penale del 18 maggio 2017, inc.2016.4415/BF/TAL, agli atti della presente causa quale doc. 13, pag. 6), non considerata dal Pretore aggiunto ma a ragione, si apprende semplicemente che non aveva a disposizione disegni e rilievi, dal che nulla si può dedurre riguardo al rispetto o meno del contratto sul punto ora in discussione (senza contare che l'interrogata rispondeva a una domanda sullo scopo di un sopralluogo avvenuto nel marzo del 2016 e sulle intenzioni di AP 1 a quel momento). Ne deriva che la conclusione del primo giudice di ritenere che non vi fosse chiarezza in merito alla consegna dei piani è perfettamente condivisibile e le censure su questo punto vanno respinte.

#### **E. 5.4**

Il Pretore aggiunto ha dedotto che la situazione sopra descritta doveva essere messa a carico della parte gravata dell'onere della prova, ossia a mente sua l'attore, poco importando se a questi spettava di dimostrare un fatto negativo, ossia di non aver ricevuto i piani. L'appellante si è limitato a lamentare un'errata applicazione del diritto e meglio dell'art. 8 CC riguardo al rimprovero di non aver adempiuto al suo onere probatorio. Su questo aspetto l'appello è manifestamente irricevibile poiché privo di motivazione. Sul tema dell'onere della prova è nondimeno opportuno puntualizzare quanto segue. Nelle azioni di risarcimento per inesecuzione la violazione del contratto deve di principio essere provata da colui che agisce (STF 4A\_484/2009, 31 agosto 2010, consid. 3.2; DTF 128 III 271, consid. 2aa). Con l'onere della prova della violazione contrattuale a carico del creditore si pone però il tema della relazione con l'onere della prova del debitore per la corretta esecuzione (v. Walter in: Berner Kommentar, Band I, Einleitung und Personenrecht., Artikel 1-9 ZGB, Berna 2012, n. 547 ad art. 8 CC). In ogni modo il creditore deve provare la nascita e il contenuto della sua pretesa, ossia le circostanze che creano il suo diritto, in altri termini le premesse fattuali (v. Walter, op. cit., n. 542 e 548 i.f. ad art. 8 CC). D'altra parte, cosa deve essere provato (tema della prova) e chi deve allegare i fatti da dimostrare (onere di allegazione e di specificazione) sono temi estranei all'art. 8 CC. I fatti su cui si fonda la pretesa devono in altre parole essere correttamente introdotti nella procedura per poi essere oggetto di prova (v. Steinauer in: Le Titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse, Vol. 2, § 11 Le fardeau de la preuve, n. 685 a pag. 259). Dal canto suo l'art. 150 CPC indica chiaramente che sono oggetto di prova i fatti controversi, giuridicamente rilevanti. Ora, nel caso in esame la pretesa contrattuale era la consegna dei piani sulla cui asserita mancata esecuzione l'attore fonda una richiesta di risarcimento danni ai sensi dell'art. 97 CO. La pretesa nasce dal contratto di compravendita ma il suo contenuto è rimasto indeterminato. A parte che si trattava di piani e documentazione dell'immobile compravenduto tutto si ignora (per. es. quanti erano questi piani, cosa illustravano, chi e

quando li aveva allestiti, cosa comprendeva la documentazione). Oltre che “ Alla consegna la VENDITRICE si impegna a consegnare ” (v. doc. C, pag. 11, ultimo paragrafo) nulla sembra essere stato previsto sulle modalità in cui la stessa sarebbe dovuta avvenire (come avrebbe potuto essere un incontro tra le parti o loro rappresentanti, rispettivamente la firma di un elenco degli atti oggetto di consegna). Ciò significa che l’attore, in violazione dell’art. 55 CPC che gliene faceva obbligo, non ha introdotto nella procedura fatti sufficientemente precisi da poter essere sottoposti a prova. In tale assenza non risultava possibile procedere all’assunzione e all’apprezzamento delle pertinenti prove, per infine determinare (sulla base dell’art. 8 CC) chi avrebbe dovuto sopportare le conseguenze del mancato accertamento di un determinato fatto posto alla base della norma invocata. In concreto si è invece proceduto a un esercizio sterile che nulla ha a che vedere con l’assunzione e poi con l’apprezzamento delle prove (v. Walter , op. cit., n. 65 e 87 ad art. 8 CC; Trezzini , Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II a ed., Vol. 1, n. 17 ad. art. 55, ove viene fatto riferimento all’inammissibilità di mezzi di prova notificati a sostegno di fattispecie non allegata o allegata insufficientemente). Non sapendo in definitiva cosa fossero i piani e i documenti era chiaro che ci si sarebbe trovati confrontati non con delle prove ma con due semplici tesi contrapposte, quella della consegna e quella contraria. La problematica risulta parimenti evidente se per avventura si volesse considerare la richiesta di risarcimento fondata sul doc. O2. La medesima, ribadita in questa sede, è priva di fondamento poiché, non sapendo quali piani avrebbero dovuto essere consegnati, diventa impossibile stabilire quali delle prestazioni elencate nel citato documento costituiscono il risarcimento di un danno quale sostituzione di una prestazione contrattuale non eseguita. 6. Il Pretore aggiunto ha rilevato che i venditori avevano violato il contratto non avendo trasferito i beni così come visionati e ispezionati dall’acquirente e avendo quindi infranto l’impegno a non compiere atti che ne riducevano il valore. In particolare ha osservato che erano state asportate delle parti costitutive, che non vi era stato alcun consenso dell’acquirente a dette asportazioni e che in base a un’interpretazione soggettiva degli accordi contrattuali la consegna dell’immobile vuoto era da intendersi sgombrato da mobilia ed effetti personali. Gli appellati contestano l’interpretazione soggettiva operata dal primo giudice e negano di aver commesso una violazione contrattuale sostenendo che occorre spostarsi nel campo dell’interpretazione oggettiva e quindi del principio dell’affidamento in base al quale il termine vuoto va compreso in buona fede secondo il significato che esso ha in Italia, ove essi operano, a maggior ragione poiché di quanto asportato l’appellante non sapeva cosa farsene (v. risposta all’appello, in particolare pag. 11, secondo paragrafo). Questa censura, di per sé proponibile con la risposta all’appello (v. STF 4A\_258/2015, 21 ottobre 2015, consid. 2.4.2) è manifestamente infondata e pretestuosa. In realtà non vi è nulla da interpretare tanto è evidente la violazione da parte dei venditori dei chiari accordi contenuti nel contratto di compravendita (v. consid. A). In ogni modo gli appellati continuano a confondere i loro impegni contrattuali con il diritto dell’acquirente e nuovo proprietario a procedere liberamente con ogni intervento di ristrutturazione che aveva l’intenzione di intraprendere. Quanto alla buona fede, questa impone in primo luogo il rispetto degli accordi contrattuali, secondariamente di negoziare con l’altra parte nel caso li si voglia modificare. Il senso poi che il termine “vuoto” può avere in Italia così come il fatto che gli appellati ivi operano sono del tutto irrilevanti dal momento che il fondo oggetto della compravendita si trova in Svizzera e il contratto, retto dal diritto svizzero, è privo di riferimenti a usanze estere. 7. Il primo giudice, malgrado l’accertamento della violazione contrattuale di cui al punto che precede, ha respinto la richiesta di rimborso dei costi

asseritamente necessari per ristabilire lo stato della villa nella situazione in cui si trovava al momento della firma del contratto (quantificati in fr. 416'155.-) dal momento che questa pretesa faceva astrazione delle intenzioni dell'acquirente di ristrutturare l'edificio principale. In effetti, occorre a suo avviso considerare (i) che il momento determinante per eseguire il raffronto tra i due stati del patrimonio (con o senza la violazione contrattuale) è quello della sentenza in virtù di quanto emerge dalla DTF 145 III 225 e (ii) che la ristrutturazione aveva interessato anche le parti oggetto delle asportazioni. Il Pretore aggiunto sulla base di questi due concetti ha dedotto che la somma rivendicata in causa, non tenendo conto della ristrutturazione, non permetteva di accertare una diminuzione del patrimonio dell'attore. In altri termini, siccome le asportazioni avevano interessato le parti oggetto di ristrutturazione, non si poteva escludere che i costi rivendicati non si sarebbero mai concretizzati poiché attinenti a parti della villa che sarebbero state comunque rimosse; procedere in altro senso condurrebbe a indennizzare costi che l'attore non avrebbe mai sostenuto, con il risultato quindi di arricchirlo. A fronte delle contestazioni dei convenuti, ha concluso il primo giudice, sarebbe spettato all'attore allegare, e poi dimostrare, che nonostante la ristrutturazione avesse interessato le parti della villa oggetto delle asportazioni, il suo patrimonio aveva comunque subito una diminuzione, ciò che non era però avvenuto. 7.1 L'appellante contesta che la DTF 145 III 225 sia attinente al caso in esame in quanto concernente la determinazione del cosiddetto merkantiler Minderwert e precisa, con riferimento ad abbondante giurisprudenza e dottrina, che il momento in cui stabilire l'ammontare del danno in caso di violazione contrattuale corrisponde di principio a quello della realizzazione del danno medesimo (riservata la possibilità per il creditore di fare riferimento al momento del giudizio in caso di aggravamento del danno o di altre ipotesi particolari che qui non ricorrono). Premesso da un lato che in caso di danno materiale la pretesa risarcitoria consiste nei costi di riparazione, d'altro lato che detta pretesa non è persa anche se il lesso rinuncia alla riparazione, l'appellante ne deduce che il fatto che la ristrutturazione avrebbe toccato i locali oggetto di asportazioni e danneggiamenti sarebbe irrilevante. Ciò anche tenuto conto che quanto messo in opera deriva dalla domanda di costruzione del 24 febbraio 2017, non da quella del 24 maggio 2016, come erroneamente indicato nel giudizio impugnato. Proprio il referto peritale citato dal primo giudice dimostrerebbe che le intenzioni di AP 1 sono mutate nel tempo anche a seguito dello stato in cui la villa è stata consegnata, senza contare che dalla prima domanda di costruzione non emergevano chiare indicazioni riguardanti il riutilizzo o la sostituzione di parti di attrezzature o arredi fissi. L'appellante contesta poi il rimprovero della mancata conservazione dell'arredo fisso dal momento che non poteva appunto conservare ciò che era già stato abusivamente asportato, con l'aggiunta che il riutilizzo delle parti danneggiate era divenuto impossibile. L'insorgente ripropone così l'importo di fr. 416'155.- a titolo di risarcimento del danno patito fondandosi sui doc. L e L1 allestiti dall'arch. O \_\_\_\_\_ nonché sulla testimonianza peritale di quest'ultimo. A suo avviso non vi sarebbe motivo per distanziarsi dalle risultanze della citata testimonianza dal momento che l'arch. O \_\_\_\_\_ ha avuto esperienza diretta dello stato della villa subito dopo le asportazioni e i danneggiamenti. Ritiene altresì che le poste di cui ai doc. L e L1 siano da confermare anche perché non oggetto di puntuale contestazione, se non con rimandi generici, da parte dei convenuti in prima sede. Gli appellati chiedono dal canto loro la conferma del primo giudizio ponendo l'accento sulle intenzioni dell'appellante di ristrutturare completamente la villa cosicché tutto quanto da loro rimosso non sarebbe stato comunque mantenuto anche perché obsoleto e privo di valore, con conseguente assenza di danno. Essi ritengono poi che

la perizia dell'arch. O \_\_\_\_\_, e di riflesso quella del perito giudiziario arch. CI \_\_\_\_\_, siano prive di validità poiché riportano dei costi di riparazione senza tener conto del valore residuo degli oggetti asseritamente rimossi o danneggiati, sempre che di valore residuo ve ne fosse ancora. Rinviano infine alle conclusioni per quanto attiene alle puntuali contestazioni delle poste di danno vantate dalla controparte. 7.2 L'appellante critica a ragione il primo giudice per aver esaminato il tema dell'esistenza o meno di un danno con riferimento al giorno della sentenza fondandosi sulla DTF 145 III 225. In quel caso il danneggiato, oltre a chiedere il risarcimento dei costi di riparazione, rivendicava anche quale posta di danno la riduzione del valore di mercato dell'immobile, valutazione quest'ultima che non può che essere fatta al momento del giudizio. Il Tribunale federale esprime invero diverse considerazioni sul tema, che definisce difficile, del momento per effettuare la determinazione del danno e precisa, con riferimento sia alla sua giurisprudenza, sia alla dottrina, che il momento del giudizio non vale in maniera illimitata essendo fortemente dipendente dalle diverse tipologie di danno (v. DTF 145 III 225, consid. 4.1.2.2, in particolare pag. 234 e 235). In ambito contrattuale (inesecuzione, rispettivamente non corretta esecuzione), al fine di soddisfare il principio della riparazione integrale, tende a imporsi il principio secondo il quale, nel caso in cui sono possibili due (o più) momenti per la determinazione del danno, occorre propendere per quello in cui il danno si è realizzato, rispettivamente per quello in cui la prestazione doveva essere eseguita correttamente, riservata la possibilità per il creditore di scegliere il momento del giudizio qualora più favorevole (v. B. Chappuis, *Le moment du dommage*, AISUF – Travaux de la Faculté de Droit de l'Université de Fribourg, Band/Nr. 257, 2007, in particolare n. 250, con l'osservazione che il Tribunale federale nella suddetta sentenza fonda il suo ragionamento con ampi riferimenti a questo contributo dottrinale; Weber/Emmenegger in: Berner Kommentar, *Die Folgen der Nacherfüllung*, Art. 97-109 OR, 2 a ed., 2020, n. 338 e 339 ad art. 97 CO; Thévenoz in: *Commentaire romand*, CO I, 3 a ed., n. 59 ad art. 97 CO; Von Tuhr/Peter, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts*, 3 a ed., Band II, pag. 102; Gauch/Schluep/Emmenegger; *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 11 a ed., Band II, Zf. 2926 e 2928). Ora, come più sopra esposto, la violazione contrattuale consiste nell'aver consegnato (in data 4 marzo 2016: v. sentenza impugnata pag. 9) il bene immobile in uno stato difforme dagli impegni assunti. La valutazione dei danni va quindi effettuata a quel momento, rispettivamente al momento immediatamente successivo in cui i danni sono stati costatati, e meglio in occasione del sopralluogo 18 aprile 2016 (v. doc. L, pag. 3). La cosiddetta catena causale risulta chiusa non essendoci in questo caso eventi successivi che hanno condotto a un aggravamento del danno e di cui occorrerebbe tenere conto. Sapere se l'importo rivendicato a titolo di riparazione del danno è corretto, rispettivamente sapere se la riparazione può essere pretesa oppure occorre rinunciarvi e optare per un indennizzo in denaro sono temi che riguardano il calcolo del danno, non il momento in cui questo calcolo dev'essere effettuato. Seguire il primo giudice significherebbe privare di ogni indennizzo il leso che rinuncia alla riparazione, ciò che ovviamente non può essere, come peraltro emerge dalla giurisprudenza e dalla dottrina correttamente citate nell'appello (v. in particolare pag. 24, 30 e 31). Il richiamo del Pretore aggiunto alla STF 4C.261/20016, 1. novembre 2006, consid. 3.1, non è pertinente: in quel caso l'Alta Corte ha precisato che il locatore non può pretendere un risarcimento dall'inquilino allorquando l'oggetto danneggiato ha perso ogni valore a seguito della sua vetustà. A prescindere dal contesto contrattuale differente, quel concetto attiene nuovamente al calcolo del danno, non al momento in cui va eseguito. 7.3 Occorre pertanto

esaminare se la pretesa dell'appellante riferita ai costi per il ripristino della situazione antecedente ai danneggiamenti, quantificata in fr. 416'155.-, risulta fondata. Come sopra indicato egli si basa sui doc. L e L1 allestiti dall'arch. O\_\_\_\_\_ nonché sulla testimonianza peritale del medesimo. L'esame della pretesa può senz'altro avvenire in questa sede per i medesimi motivi già esposti al considerando 4.3. È in primo luogo utile riassumere le posizioni delle parti. In sede di petizione l'attore aveva asserito di aver incaricato un perito per determinare i costi necessari per riportare la villa alla situazione precedente ed aveva appunto fatto riferimento ai doc. L e L1 in particolare (v. petizione pag. 10, pt. 4). Con la risposta i convenuti avevano sostanzialmente contestato le risultanze della perizia di parte in virtù del fatto che gli interventi proposti non verrebbero realizzati a fronte del progetto di ristrutturazione. In sede di replica l'attore ha ribadito la sua posizione ritenendo " lecito quantificare i danni in questione mediante una valutazione dei costi corrispondenti a un ripristino dell'immobile alle condizioni in cui si trovava al momento della compravendita. " (v. replica pag. 22). Nella duplice i convenuti hanno contestato che l'attore avesse subito un danno, il valore di quanto rimosso essendo a loro avviso pari a zero. In sede conclusionale le parti hanno confermato le loro antitetiche posizioni. 7.4 Il doc. L, nonostante l'enunciazione di principio secondo la quale sarebbe destinato ad " accertare l'ammontare dei costi necessari per ripristinare lo stato dell'immobile presente sul mappale 1539 nella situazione in cui verteva prima del 31 dicembre 2015 ." (v. verbale audizione testimoniale 2 dicembre 2020 dell'arch. O\_\_\_\_\_, pag. 1 i.f.), costituisce la descrizione, corredata di fotografie, della situazione riscontrata dopo i danneggiamenti e le asportazioni, accompagnata da proposte di ripristino i cui costi sono elencati nel doc. L1. Sennonché si deve subito rilevare che manca completamente una valutazione oggettiva dei beni danneggiati, rispettivamente asportati, prima operazione necessaria per poter quantificare il danno complessivo (v. sopra consid. 3). Di questa mancanza è peraltro perfettamente consapevole lo stesso arch. O\_\_\_\_\_ (" Non posso in questo momento confermare che quanto presente a suo tempo nell'immobile di cui al Doc. L presentasse un valore residuo così alto da avvicinarsi al valore a nuovo. Per fare una valutazione di questo genere occorrerebbero dei distinguo che in questo momento non sono in grado di fare ", v. verbale citato, pag. 3, sesto paragrafo; e ancora " Mi viene chiesto se sono in grado di indicare, riferendomi al doc. L, tutte le parti costitutive pregiate della villa. Rispondo che un lavoro di questo genere necessiterebbe di più tempo. Adesso come adesso rischierei di fare un qualcosa di impreciso e non completo. ", v. verbale citato pag. 4, ultimo paragrafo). In assenza del valore oggettivo dei beni danneggiati diventa impossibile stabilire il corretto costo di riparazione, rispettivamente se questo è proponibile, lo stesso vale per gli oggetti asportati nel senso che in assenza del loro valore oggettivo diventa impossibile determinare il valore corretto di un oggetto sostitutivo (v. ancora sopra consid. 3, v. anche STF 4A\_61/2015, 25 giugno 2015, consid. 3, giurisprudenza peraltro citata alla pag. 24 del gravame). In aggiunta a quanto precede si impongono inoltre le seguenti considerazioni. Il creditore dev'essere posto nella situazione in cui si sarebbe trovato se il debitore avesse eseguito correttamente il contratto. Per raggiungere questo obiettivo AP 1 avrebbe potuto rivendicare la diminuzione del suo attivo, cioè una somma di denaro corrispondente al valore degli oggetti danneggiati e asportati, ciò che però non ha fatto. Avendo egli invece formulato una richiesta di costi di ripristino, senza tuttavia allegare di voler procedere in tal senso (ma indirizzandosi poi chiaramente verso altra soluzione ossia la completa ristrutturazione della villa: v. perizia giudiziaria 17 luglio 2019 dell'arch. Cl\_\_\_\_\_, pag. 9), neppure sarebbe possibile determinare l'interesse alla riparazione o alla fornitura di

oggetti sostitutivi, i cui costi possono anche essere maggiori dei valori oggettivi antecedenti la violazione contrattuale (v. ancora consid. 3). Ciò premesso, dai doc. L e L1 non è comunque possibile comprendere se detto interesse è stato o meno considerato, rispettivamente in quale misura. In altri termini, non è dato comprendere se gli importi ivi indicati sono destinati a riportare il patrimonio dell'appellante al livello in cui sarebbe stato senza l'evento dannoso o se costituiscono, rispettivamente in che misura, una miglioria, ciò che sembrerebbe nondimeno il caso poiché in caso contrario non si giustificerebbero le importanti differenze tra gli importi riportati nel doc. L1 e quelli della perizia giudiziaria 21 ottobre 2022 dell'arch. CI \_\_\_\_\_. L'appellante richiama la giurisprudenza e la dottrina secondo cui il leso non è obbligato a procedere alla riparazione dei beni danneggiati ma non considera quanto sopra esposto, ossia che prima di qualsiasi discorso di riparazione occorre stabilire l'entità del danno, ossia nuovamente il valore oggettivo dei beni al momento in cui sono stati danneggiati, distrutti o asportati, ciò che come detto non è desumibile dai doc. L e L1. L'appellante anche in questa sede rivendica come detto l'importo di fr. 416'155.- di cui ai doc. L e L1. Egli riporta in paritempo le risultanze della perizia giudiziaria che valuta i costi di riparazione in fr. 219'730.- sulla base di un'analisi dei predetti documenti di parte. Già si è detto per quali motivi i doc. L e L1 non costituiscono una valida quantificazione del danno. Giova anche ricordare che la perizia di parte non è un mezzo di prova ma va assimilata a un'allegazione di parte (v. IICCA 12.2022.134, 13 dicembre 2022, consid. 5.2). Ciò posto si osserva che l'appellante non si confronta con le risultanze della perizia giudiziaria, ciò che avrebbe dovuto comunque fare dal momento che il richiamo alla visione dei luoghi prima e dopo l'evento dannoso da parte dell'arch. O \_\_\_\_\_ (a prescindere dalla contestazione al riguardo da parte degli appellati, v. scritto spontaneo 14 aprile 2023) non è di certo sufficiente a giustificare una differenza tra le due valutazioni pari a quasi il 50%, ciò che dimostra una volta in più l'impossibilità di riconoscere un corretto risarcimento. Sul tema non occorre comunque aggiungere altro dal momento che l'appellante non ha richiesto in via alternativa di ammettere gli importi indicati dal perito giudiziario. La tabella allegata alla lettera 7 dicembre 2017 dell'arch. O \_\_\_\_\_ al Ministero pubblico sarebbe stata sicuramente un valido punto di partenza per la valutazione del danno, a dimostrazione anche che ciò era possibile (mentre eventuali difficoltà puntuali avrebbero poi potuto essere considerate nell'ambito dell'applicazione dell'art. 42 cpv. 2 CO), ma l'attore non aveva considerato il suo contenuto attinente alla presente vertenza (v. conclusioni 31 marzo 2023, pag. 30 i.f.). Per concludere, l'appellante, come già in prima sede, ritiene comprovate le poste dei doc. L e L1 poiché non puntualmente contestate dai convenuti. Questi ultimi hanno in realtà contestato il fondamento della perizia di parte, ossia che la stessa definisca il corretto ammontare del danno. Essi hanno in tal modo adempiuto al loro onere di contestazione ritenuto che i citati documenti si rivelano effettivamente privi di validità per le ragioni qui sopra esposte. Una puntuale contestazione di tutte le posizioni elencate nel doc. L1 non era quindi necessaria. Ne consegue che la richiesta di fr. 416'155.- per i pretesi costi di ripristino dei danni causati dai qui appellati dev'essere respinta, ancorché per motivi diversi da quelli indicati dal primo giudice.

## **E. 8**

Il Pretore aggiunto ha respinto la pretesa di AP 1 concernente la problematica dell'amianto e meglio i costi della perizia (doc. L2) e del risanamento (doc. L3). Egli ha ritenuto da un lato che le asportazioni non avevano causato una situazione d'urgenza in relazione alla suddetta problematica, d'altro lato che gli interventi di risanamento si sarebbero resi necessari nell'ambito della ristrutturazione. Il primo giudice ne ha così dedotto che anche in

caso di un corretto adempimento del contratto l'attore avrebbe dovuto comunque far fronte ai costi di cui chiede ora la rifusione, rispettivamente ha osservato che l'attore aveva ommesso di allegare e dimostrare che nella predetta ipotesi i costi sarebbero stati inferiori.

### **E. 8.1**

L'appellante rimprovera al Pretore aggiunto un errato accertamento dei fatti per non aver debitamente considerato quanto dichiarato dalla teste St\_\_\_\_\_ (verbale 12 giugno 2018, pag. 5 i.f.) e dal teste peritale arch. O\_\_\_\_\_ (verbale 2 dicembre 2020, pag. 4) riguardo alla necessità di un risanamento in tempi brevi a seguito delle azioni messe in atto dai convenuti in violazione del contratto. Secondo l'appellante dette azioni gli avrebbero impedito di poter liberamente decidere se, dove e quando effettuare gli interventi di bonifica. Infine egli contesta che i lavori di smaltimento si sarebbero resi comunque necessari nell'ambito della ristrutturazione poi messa in atto. L'appellante conferma quindi la richiesta di risarcimento dei costi di cui ai doc. L2 e L3.

### **E. 8.2**

L'appello si rileva su questo punto irricevibile, l'appellante avendo ommesso di confrontarsi con la motivazione del primo giudice, alternativa e indipendente, secondo la quale non era stato allegato e poi dimostrato che i costi di risanamento dell'amianto sarebbero stati inferiori qualora i convenuti avessero rispettato ogni loro impegno contrattuale, considerazione peraltro del tutto corretta. In effetti, pur tenendo conto della testimonianza dell'arch. O\_\_\_\_\_ (v. verbale 2 dicembre 2020, pag. 4), è possibile che i lavori di bonifica di cui al doc. L3 abbiano dovuto essere anticipati ma non è dato sapere in base agli atti se e in che misura detti lavori avrebbero potuto essere evitati qualora i venditori avessero rispettato i loro impegni contrattuali. Comunque sia, in una ristrutturazione sarà anche possibile procedere a delle opere di ricopertura/rivestimento (v. appello, pag. 37, secondo paragrafo), rimane il fatto che l'appellante non ha dimostrato che nell'ambito dell'intervento effettivamente realizzato si sarebbe potuto prescindere da ogni risanamento dovuto alla presenza di amianto. Dall'esame di quanto riportato a pag. 12 della perizia giudiziaria 21 ottobre 2022 dell'arch. CI\_\_\_\_\_, citata dall'appellante, non è possibile giungere a diversa conclusione dato che il perito si esprime sulla congruità dell'importo di fr. 75'000.-, non sugli aspetti sopra esposti.

### **E. 9**

Il Pretore aggiunto ha respinto la richiesta di AP 1 volta al riconoscimento dell'importo di fr. 15'000.- a titolo di onorari per l'allestimento dei preventivi e per la direzione lavori richiamando i motivi che lo avevano indotto a respingere la pretesa per i costi di ripristino. L'appellante rinvia a sua volta alle contestazioni del considerando 4.2.3 del giudizio impugnato e richiama quindi il referto peritale 21 ottobre 2022 dell'arch. CI\_\_\_\_\_ secondo il quale l'importo fatto valere è considerato congruo (v. pag. 12 e 13, risposta a domanda 4), aggiungendo che non avrebbe mai dovuto sopportare quei costi nel caso in cui gli appellati avessero correttamente adempiuto ai loro obblighi contrattuali. È vero che il perito ha considerato congruo l'importo per l'allestimento dei preventivi e per la direzione lavori in relazione al ripristino dell'edificio oggetto della compravendita, cionondimeno la pretesa qui in esame non può essere riconosciuta. Questa è connessa agli interventi sull'edificio e allo smaltimento dell'amianto, come emerge dal doc. L alla pagina 24. Ora, non essendo state riconosciute queste due ultime posizioni non vi è spazio per ammettere quella riferita all'allestimento dei preventivi e alla direzione lavori. In ogni modo, quanto

rivendicato non è riferito a un danno non concernendo né una diminuzione dell'attivo né un aumento del passivo.

## **E. 10**

Il Pretore aggiunto ha pure respinto la richiesta di AP 1 volta al riconoscimento dell'importo di fr. 20'000.- per la perdita di valore del mobilio fisso. Ritenuto che in base alla perizia giudiziaria 17 luglio 2019 dell'arch. CI\_\_\_\_\_ nessun elemento di arredo fisso era stato conservato a seguito dell'intervenuta ristrutturazione della villa (v. pag. 9), non si era realizzata alcuna perdita di valore e ciò anche qualora i convenuti avessero rispettato il contratto.

### **E. 10.1**

L'appellante contesta questa conclusione dal momento che nessuna emergenza istruttoria dimostra che in caso di corretto adempimento del contratto il mobilio sarebbe stato comunque asportato e richiama a sua volta la medesima perizia secondo la quale “ Una ristrutturazione non esclude tuttavia in nessun modo la possibilità di riutilizzo di determinati elementi della costruzione originale, se questa opzione viene ritenuta interessante ai fini del progetto ” (v. pag. 6, risposta a domanda 2 i.f.). Secondo l'appellante si tratterebbe “ di una perdita di valore che, nonostante il ripristino della cosa, permane e che di regola, come addotto dal perito arch. \_\_\_\_\_, è da valutare, questa, dopo l'esecuzione dei valori di ripristino .” (v. appello pag. 39 i.f. con riferimento alla perizia 21 ottobre 2022 dell'arch. CI\_\_\_\_\_, pag. 13 i.f.).

### **E. 10.2**

È in realtà irrilevante sapere se in caso di corretto adempimento del contratto il mobilio fisso sarebbe stato o meno asportato e quindi anche su questo punto l'audizione di AP 1 sarebbe priva di utilità. L'importo rivendicato a titolo di perdita di valore del mobilio fisso non può infatti essere riconosciuto in assenza di validi accertamenti circa questo valore; al riguardo basterebbe rinviare al considerando 7.4 di questo giudizio. Giova aggiungere che la pretesa di fr. 15'000.- corrisponde a “ un valore ipotizzato per impossibilità di ottenimento finitura come esistente ”, fermo restando che “ i costi ipotizzati, sono stime preliminari degli interventi senza una base progettuale ,...” (v. doc. L, pag. 24). Anche volendo ammettere l'esistenza di un danno è evidente che non è possibile il suo risarcimento sulla base di un semplice valore ipotizzato, a maggior ragione quando chi ha effettuato questa ipotesi non ha fornito migliori spiegazioni al riguardo (v. verbale audizione arch. O\_\_\_\_\_, 2 dicembre 2020, pag. 4, quinto paragrafo). Ne costituisce la riprova il fatto che lo stesso perito arch. CI\_\_\_\_\_ non è stato in grado di comprendere come il suddetto importo sia stato calcolato, per concludere quindi che non può essere considerato congruo (v. perizia giudiziaria 21 ottobre 2022, pag. 13 in fine). Lo stesso appellante, nuovamente con riferimento alla perizia giudiziaria 21 ottobre 2022 (v. pag. 13, penultimo capoverso), ha indicato che una perdita di valore è da quantificare dopo l'esecuzione dei lavori di ripristino, che però non sono stati effettuati. In diritto, già si è detto che il leso può pretendere all'indennizzo anche senza poi procedere alla riparazione, è però chiaro che un eventuale minor valore può essere valutato solo dopo che egli ha optato per la riparazione e l'ha posta in atto (v. DTF 145 III 225, consid. 3.1).

## **E. 11**

Il Pretore aggiunto ha respinto la richiesta di AP 1 volta al riconoscimento dell'importo di fr. 6'832,80 corrispondente al costo della perizia dell'arch. O\_\_\_\_\_ (v. doc. N)

ritenendo la stessa non necessaria, dal momento che non occorre valutare costi di riparazione di parti dell'immobile che sarebbe stato a breve oggetto di completa ristrutturazione. L'appellante ribadisce dal canto suo la necessità della perizia per la determinazione del danno e rinvia alla perizia giudiziaria 21 ottobre 2022 dell'arch. CI\_\_\_\_\_ (pag. 14) per quanto attiene alla congruità dell'importo richiesto. Come correttamente precisato dal primo giudice i costi di una perizia extragiudiziaria possono essere riconosciuti solo proporzionalmente all'utilità di quell'atto, ossia facendo un confronto tra le somme indicate a titolo di riparazione e quelle che vengono ammesse giudizialmente (v. ICCA 12.2023.8/33, 25 giugno 2023, consid.11 e riferimenti). Ritenuto che nulla è stato riconosciuto sulla base della perizia dell'arch. O\_\_\_\_\_ per i motivi esposti qui sopra al considerando 7.4, la pretesa va respinta con conseguente conferma del primo giudizio anche su questo punto, ancorché per motivi in parte differenti riguardo all'inutilità dell'atto.

## **E. 12**

In merito all'impegno assunto di consegnare tutte le chiavi esistenti (v. doc. C, pag. 11 i.f.), il Pretore aggiunto ha dapprima ritenuto che le emergenze istruttorie portavano "tendenzialmente verso un non corretto adempimento dei venditori" ma ha in seguito negato la pretesa risarcitoria pari a fr. 4'909,70 poiché fondata su un semplice preventivo neppure firmato per accettazione (v. doc. O1), ciò che in base alla giurisprudenza del Tribunale federale non sarebbe idoneo a dimostrare l'esistenza di un danno attuale.

### **E. 12.1**

L'appellante ribadisce che il danno sarebbe comprovato nella misura in cui "i convenuti hanno consegnato all'attore una chiave che non apre però tutte le porte della villa in questione e pertanto non può essere utilizzata per lo scopo per cui doveva essere prevista" (v. appello, pag. 40) mentre riguardo al doc. O1 rimprovera al primo giudice di non aver tenuto conto di quanto emerge dalla pagina 15 della perizia giudiziaria 21 ottobre 2022. Gli appellati contestano anche in questa sede un inadempimento contrattuale dal momento che andavano fornite solo le chiavi esistenti e si oppongono a dover pagare le chiavi per tutta la casa sulla base di un preventivo.

### **E. 12.2**

Occorre in primo luogo precisare che il Tribunale federale, in una sentenza successiva a quella citata dal Pretore aggiunto, ha precisato che anche un preventivo non firmato consente di provare l'ammontare di un danno (v. STF 4A\_61/2015, 25 giugno 2015, consid. 4.2). È poi vero che l'arch. Claudio Morandi ha considerato congruo l'importo di fr. 4'909,70 per la fornitura e il montaggio di un piano di chiusura KABA STAR 21 comprendente 21 cilindri e 13 chiavi (v. perizia 21 ottobre 2022, pag. 15 in alto). Il problema è che il Pretore aggiunto ha riconosciuto la mancata consegna di tutte le chiavi esistenti ma non è dato sapere quante dovevano essere né quante chiavi non sono state consegnate. Non risulta poi, dal momento che non è stato allegato, né è stato oggetto di istruttoria, che la villa fosse dotata di un piano di chiusura KABA STAR (v. doc. O1). Ne deriva che, a prescindere dal quesito a sapere in che misura l'inadempimento contrattuale costituisca effettivamente un danno, sulla base dell'accertamento della mancata consegna di almeno una chiave (v. giudizio impugnato, pag. 13) non è possibile riconoscere un importo destinato all'istallazione di un nuovo piano di chiusura con 22 cilindri e 13 chiavi (v. doc. O1). Ne segue che quanto rivendicato dall'appellante non può essergli riconosciuto e il

primo giudizio anche su questo punto va confermato nel suo esito.

### **E. 13**

In conclusione l'appello 6 luglio 2023 di AP 1 dev'essere respinto con conseguente conferma del giudizio impugnato. Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 838'948,50 (fr. 682'948,50 + fr. 156'000.-) seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). Le spese processuali, fissate in applicazione degli art. 2, 7 e 13 LTG, ammontano a fr. 30'000.-. Le ripetibili, calcolate sulla base dell'art. 11 cpv. 2 lett. a e cpv. 5 RTar, sono quantificate in fr. 15'000.-. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. L'appello 6 luglio 2023 di AP 1 è respinto. § Di conseguenza la sentenza 5 giugno 2023 del Pretore aggiunto del Distretto di Lugano, sezione 1, nella causa inc. \_\_\_\_\_, è confermata. 2. Le spese processuali della procedura d'appello, di fr. 30'000.-, sono a carico dell'appellante, che rifonderà agli appellati complessivi fr. 15'000.- per ripetibili di seconda sede. 3.

Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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