

TI_GERICHTE 14.2008.37 vom 9. September 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-09-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2008.37

FR: TI_GERICHTE 14.2008.37 du 9 septembre 2008

IT: TI_GERICHTE 14.2008.37 del 9 settembre 2008

Regeste

Opposizione a sequestro: mancata verosimiglianza di un credito per dolo, errore essenziale e obbligo di garanzia secondo il diritto italiano in relazione a un contratto di compravendita di un immobile in Italia con vincolo di edificabilità

Erwägungen

E. 2

Le decisioni in materia di sequestro, in tutte le istanze, sottostanno alla procedura sommaria (art. 25 n. 2 lett. a LEF). Le norme cantonali che reggono tale procedura devono rispettare la massima dispositiva, il principio attitatorio, nonché le massime di celerità e di concentrazione (Piégai, La protection du débiteur et des tiers dans le nouveau droit du séquestre, tesi Losanna 1997, pag. 213 segg. con rif.; Artho Von Gunten, Die Arresteinsprache, tesi Zurigo 2001, pag. 73 e segg.). Detto altrimenti, il giudice non agisce d'ufficio, esamina solo ciò che è stato allegato e decide unicamente in base alle prove addotte dalle parti e che possono essere assunte seduta stante, salvo che il fatto allegato sia stato ammesso o non contestato dalla controparte non contumace (Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts,

E. 7

Giusta l'art. 1439 comma 1 CCit, il dolo è causa di annullamento di un contratto quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe contrattato. Concretamente quindi, deve essere perlomeno verosimile che l'opponente abbia sottaciuto l'esistenza di ostacoli urbanistici in vista di sviluppi e interventi edificatori futuri, allo scopo di indurre la sequestrante a sottoscrivere il contratto, tesi che però non trova riscontro agli atti. a) Intanto, che parte dei suddetti immobili, in appresso meglio individuati, sono gravati dal vincolo artistico, come meglio infra indicato (doc. E, pag. 4) è stato precisato nella descrizione degli immobili oggetto della compravendita, evidenziando già di per sé questa loro particolare caratteristica. Certo, il decreto 15 maggio 1914 del Ministero della Pubblica Istruzione dichiara l'area _____ di importante interesse . Ma esso precisa altresì che ciò è avvenuto in applicazione dell'art. 5 della Legge 20 giugno 1909, N° 364 e sottopone in modo esplicito quella zona alle disposizioni contenute negli art. 5, 6, 7, 13, 14, 29, 31, 34 e 37 della citata Legge (doc. E, pag. 6-7; doc. II in appello, 3° fascicolo, n. 1 pag. 2). Ora, il decreto 15 giugno 1915 emesso dal Ministro della Pubblica Istruzione, _____ (“decreto _____”), che vieta ogni nuova costruzione ed anche qualsiasi ampliamento o sopraelevazione dei fabbricati attualmente esistenti, sulle aree segnate in catasto , si fonda appunto sull' art. 14 della legge 20 giugno 1909, n. 364 (doc. H). Diversamente da quanto lascia sottointendere la sequestrante quindi, il vincolo artistico non sussiste limitatamente al diritto di prelazione che ha costituito la condizione sospensiva e cui è stata subordinata la validità del contratto (doc. E, pag. 6-7). Anzi, a ben

vedere, non si giustifica affatto un distinguo tra vincolo artistico giusta il “decreto 1914” e di un ulteriore vincolo storico-artistico fondato sul “decreto _____ 1915”, in entrambi i casi trattandosi di due tipi di tutela, diretta e indiretta, imposti già ai sensi della legge n. 364/1909, sostituita dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come evidenzia la presa di posizione del 7 gennaio 2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (doc. II in appello, 3° fascicolo, n. 9). Le prescrizioni urbanistiche -a detta della sequestrante nascoste o sottaciute dall'opponente- non costituiscono un nuovo onere a carico degli immobili da lei acquistati, ma sono insite nel riconoscimento ottenuto a seguito dell'assoggettamento a quella legge, diventata poi il decreto legislativo 42/2004 segnalato nel contratto di compravendita (doc. E, pag. 6-7), e sancito dal decreto 1914. b) Ciò posto, premessa la conferma da parte dell'opponente che la costruzione dei fabbricati, anteriore al 1° settembre 1967, era stata oggetto di un'autorizzazione edilizia nel 1968 e di due concessioni edilizie in sanatoria nel 1996, al paragrafo “Dichiarazioni Urbanistiche” il contratto specifica che in ossequio alla vigente legislazione urbanistica si allega sotto la lettera “C” il certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2025, n. 15979 rilasciato dal Comune di _____ in data 13 ottobre 2006 e che dopo di allora non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (doc. E, pag. 8). Ed è pacifico che questo documento qualifichi l'area in questione quale centro storico (doc. E, allegato “C”, pag. 1), oltre a stabilire il genere di opere possibili (doc. E, allegato “C”, pag. 1 segg., art. 6 -29 e schede urbanistiche allegate) e la necessità a che gli interventi effettuati agli edifici soggetti al Decreto _____ siano soggetti all'autorizzazione degli Uffici Competenti e al nulla osta dell'Ufficio per la Sovrintendenza ai Beni Ambientali _____ (doc. E, allegato “C”, pag. 2 ad art. 8). Per il resto, in questa sede, l'appellante non contesta più che ai sensi della legge notarile italiana trattandosi di documento emesso dall'autorità comunale, quel certificato potesse anche non essere firmato dalle parti (doc. II) -fermo restando che visto l'esplicito rinvio contenuto nel contratto la sua esistenza era ben nota ad entrambe le parti- mentre la dispensa dalla sua lettura figura nell'atto medesimo (doc. E, pag. 9 in basso). c) Invero, a detta dell'appellante, nuovi fatti emersi nell'ambito della procedura penale avviata in Italia lascerebbero intravedere nell'atteggiamento dell'opponente un comportamento doloso a lui imputabile. Ma, a torto. Certo, con puntuali riferimenti all'esito delle indagini preliminari e alle numerose testimonianze assunte in quel contesto, la sequestrante ha formulato motivata opposizione alla proposta di archiviazione formulata dal Pubblico Ministero al Giudice per le indagini preliminari (doc. II in appello). Pronunciatosi in merito tuttavia, con decisione 10 giugno 2008 il competente tribunale ha disposto l'archiviazione del procedimento e la restituzione degli atti al Pubblico Ministero (doc. 6 delle osservazioni). Mentre, per quanto attiene l'esistenza del credito, la questione legata al sequestro conservativo chiesto in Italia dall'opponente, provvedimento concesso ma a carico dell'appellante (doc. CC, pag. 7), appare priva di pertinenza.

E. 8

Giusta l'art. 1428 CCit, l'errore è causa di annullamento del contratto quando è essenziale ed è riconoscibile dall'altro contraente. E -per quanto di rilievo- l'errore è essenziale quando cade sulle qualità dell'oggetto della prestazione che, secondo il comune apprezzamento o in relazione alle circostanze, deve ritenersi determinante per il consenso (art. 1429 n. 2 CCit) o quando si tratta di un errore di diritto che è stato la ragione unica o principale del contratto (art. 1429 n. 4 CCit). Ma, anche da questo punto di vista, la tesi sostenuta dall'appellante non pare verosimile. Come si è già detto (sopra, consid. 7a) il carattere particolare degli immobili da lei acquistati, e meglio l'esistenza di un cosiddetto “vincolo artistico” sancito

sulla base della legge n. 364/1909 (ora decreto legislativo n. 42/2004) e del decreto del 1914, peraltro a più riprese menzionato dal contratto, insieme al certificato di dichiarazione urbanistica che è andato a costituire l'allegato "C" al contratto (sopra, consid. 7b), le erano ben noti. E questo, a prescindere dal fatto che questa sua peculiarità abbia di fatto imposto la condizione sospensiva di validità del contratto o sia stata motivo del divieto di costruzione sancito con il decreto del 1915. Al riguardo poi, nemmeno le pretese novità emerse dopo l'emanazione della sentenza impugnata, sono d'aiuto.

E. 9

L'art. 1489 CCit consente invece al compratore di chiedere la risoluzione del contratto, se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto. Ora, se è vero che -come rileva l'appellante- la norma vale anche per oneri e limitazioni di natura pubblicistica (Cian/Trabucchi, Commentario breve al Codice civile, Padova 2002, paragrafo II ad art. 1489, n. 1), è altresì vero che il contratto esclude in modo esplicito la garanzia della venditrice nella misura in cui è riferita al vincolo artistico (doc. E, pag. 7). Di conseguenza, poco importa che solo quelli imposti successivamente alla L. n. 1039/1939 fossero tutti obbligatoriamente trascritti presso la conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari (appello, pag. 7). Ciò posto, al riguardo la limitazione di cui si duole l'appellante può ancor meno considerarsi "non apparente", e quindi non riconoscibile ai suoi occhi. In tal caso in effetti, spetterebbe a lei l'onere di provare di averne ignorato senza colpa l'esistenza (Cian/Trabucchi, op. cit., paragrafo III ad art. 1489, n. 5), presupposto che vista la presenza nell'atto notarile del certificato di dichiarazione urbanistica (doc. E, allegato "C") si può a priori escludere. Anche sotto questo punto di vista, in definitiva, l'appello si rivela infondato. Causa del sequestro e beni appartenenti al debitore

E. 10

Il Pretore ha ritenuto verosimile sia la causa del sequestro identificata nell'art. 271 cpv. 1 n. 4 LEF, intravedendo nella garanzia bancaria emessa da una banca del Ticino il legame sufficiente con la Svizzera (Stoffel, Basler Kommentar zum SchKG, vol. III, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 86 ad art. 271), sia l'esistenza di beni appartenenti alla debitrice. Riguardo a quest'ultimo presupposto, in particolare, ha ritenuto legittima la richiesta di sequestro formulata da parte di colui che ha ordinato l'emissione della garanzia bancaria a tutela di un suo obbligo di pagamento scaturito da un rapporto di base esistente con il beneficiario (sentenza impugnata, pag. 8 n. 5), ossia in concreto il contratto di compravendita. In tal senso, e nonostante vi siano pareri opposti in dottrina, ha altresì concluso il Tribunale federale (DTF 117 III 76 e JdT 1993 II 169 cui rinvia Gilliéron, Commentaire de la LP; vol. IV, Losanna 2003, n. 66 ad art. 272; di parere opposto: Stoffel/Chabloz, Commentaire romand, Poursuite et fallite, Basilea 2005, n. 19 e 39 seg. ad art. 271; Stoffel, op. cit., n. 26 e 44 segg. ad art. 271). Ciò posto, essendo l'appello infondato per non avere, la sequestrante, reso verosimile il credito a suo favore, la questione non merita ulteriore disamina.

E. 11

La sentenza impugnata merita in definitiva conferma, mentre l'appello deve essere respinto. Tassa di giustizia e indennità seguono la soccombenza dell'appellante (art. 48, 49, 61 cpv. 1 e 62 cpv. 1 OTLEF). Motivi per i quali richiamati gli art. 271 segg. LEF, 48, 49, 61 cpv. 1 e 62 cpv. 1 OTLEF, pronuncia: 1. L'appello è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr.

3'000.–, già anticipata dall'appellante, resta a suo carico con l'obbligo di rifondere a AO 1, _____, un'indennità di fr. 20'000.–. 3. Intimazione: – PA 3 PA 1 ; – PA 2 .

Comunicazione alla Pretura _____. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente _____ La segretaria Giacché il valore litigioso della vertenza è di fr. 12'920'000.–, contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 72 e segg. LTF).

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