

TI_GERICHTE 14.2024.130 vom 5. Februar 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-02-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2024.130

FR: TI_GERICHTE 14.2024.130 du 5 février 2025

IT: TI_GERICHTE 14.2024.130 del 5 febbraio 2025

Regeste

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratto di compravendita con divieto di compensazione del prezzo con eventuali pretese per difetti. Accordo separato di valutazione dell'eccessiva umidità in alcuni locali. Riduzione del prezzo

Erwägungen

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore ha ritenuto che gli atti di costituzione del diritto di compera e di modifica ed esercizio di tale diritto si prestano di principio a fungere da titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione per il saldo residuo, di fr. 150'000.–, della rata di fr. 2'000'000.–. Ha tuttavia ricordato che chi domanda l'adempimento di un contratto bilaterale deve averlo per parte sua adempiuto od offerto di adempirlo, a meno che per il tenore o la natura del contratto sia tenuto a eseguirlo soltanto più tardi (art. 82 CO). Dal profilo esecutivo, perché l'escutente debba dimostrare di aver correttamente adempiuto il proprio obbligo, basta che l'escussione abbia formulato l'eccezione di mancato o incorretto adempimento in modo non palesemente insostenibile (cosiddetta "Basler Praxis"), non la deve inoltre rendere verosimile nel senso dell'art. 82 cpv. 2 LEF. Nel caso sottopostogli, il Pretore ha considerato che il convenuto aveva eccepito in modo non palesemente insostenibile l'eccezione d'incorretto adempimento delle prestazioni dovute dai venditori, in particolare in riferimento a gravi difetti di umidità dell'edificio acquistato, come risulta dall'"accordo di tacitazione" del 2 agosto 2019, con cui, "in deroga alle disposizioni di cui all'atto pubblico di compravendita", le parti hanno concordato in via definitiva che i venditori versassero all'acquirente l'importo forfettario omnicomprensivo di fr. 47'200.– a titolo di "definizione finale di ogni e qualsiasi pretesa, passata, presente o futura" riguardante la proprietà compravenduta, fatta salva "la futura comune e concorde valutazione dell'eccessiva umidità in alcune zone del piano seminterrato del corpo principale dell'immobile, e delle eventuali misure che dovessero essere adottate nonché la suddivisione degli eventuali costi di tali misure". Ora, ha constatato il primo giudice, gli istanti non hanno dimostrato il corretto adempimento del proprio impegno per quanto attiene al problema di eccessiva umidità. D'altronde, il Pretore ha reputato che l'eccezione, oltre a non risultare manifestamente in contrasto con gli atti, non fosse abusiva neppure dal profilo del rapporto e della proporzione tra il difetto qualitativo invocato e la prestazione trattenuta, di fr. 150'000.–, pari al meno dell'1.5% del prezzo di compravendita. Onde la reiezione dell'istanza.

E. 4

Nel reclamo RE 1 e RE 2 sostengono che la "Basler Praxis", sulla quale è fondata la decisione impugnata, non si applica nella fattispecie perché ritengono di aver dimostrato di aver adempiuto correttamente i propri obblighi, come stabiliti nel titolo di rigetto

dell'opposizione, ossia nei contratti di costituzione del diritto di compera e di modifica ed esercizio di tale diritto, i quali escludevano ogni garanzia per eventuali difetti. A dire loro, spettava pertanto all'escusso rendere verosimili i difetti di umidità allegati (art. 82 cpv. 2 LEF).

E. 4.1

Secondo la giurisprudenza di questa Camera, qualora l'escusso abbia contestato in modo sufficientemente circostanziato, non palesemente insostenibile e tempestivo la correttezza dell'adempimento delle prestazioni dovutegli dall'escutente nell'ambito di un contratto sinallagmatico o bilaterale in cui la prestazione anticipata è a carico del procedente, incombe a quest'ultimo, in virtù dell'art. 82 CO, dimostrare di avere adempiuto correttamente i propri obblighi onde ottenere il rigetto provvisorio dell'opposizione all'esecuzione volta all'incasso della propria pretesa (cosiddetta "Basler Praxis": sentenza della CEF 14.2017.73 del 27 dicembre 2017, consid. 5.6/a, RtiD 2018 II 823 n. 42c, confermata in particolare nelle sentenze 14.2023.112 del 30 aprile 2024, RtiD 2024 II 720 n. 34c, consid. 5, 14.2023.134 del 26 aprile 2024 consid. 5 e 14.2022.113 del 28 marzo 2023 consid. 5.1). Il Tribunale federale segue la Basler Praxis per quanto attiene all'eccezione d'inadempimento (DTF 145 III 25 consid. 4.3.2), mentre ha lasciato aperta la questione della sua applicabilità in generale alle eccezioni di adempimento difettoso (sentenze 5A_704/2021 del 1° marzo 2022, consid. 4.2 e 5A_65/2020 del 7 luglio 2020, consid. 5.2.2; v. anche la 5A_1008/2014 del 1° giugno 2015, consid. 3.4.3, B1SchK 2016, 92), come pure della compatibilità della giurisprudenza della scrivente Camera con il diritto federale (sentenza 4A_623/2023 del 13 marzo 2024 consid. 4.2). Ha recentemente giudicato che l'eccezione dilatoria dell'art. 82 CO non si applica quando l'acquirente che si è fatto consegnare la cosa richiede, a titolo di garanzia per i difetti, la riduzione del prezzo di compravendita. Quando se ne avvale in una procedura di rigetto provvisorio dell'opposizione, non contesta infatti l'esigibilità del prezzo, ma fa valere un mezzo di diritto civile ai sensi dell'art. 82 cpv. 2 LEF. Gli incombe pertanto, conformemente a questa norma, l'onere di rendere verosimile il difetto. Posto che non può rifiutarsi di pagare l'intero prezzo (cfr. art. 205 cpv. 3 CO), l'acquirente escusso deve anche rendere verosimile l'ammontare della riduzione che intende opporre al venditore escutente (DTF 149 III 310, consid. 5.2.2 e 5.3). La Camera ha adottato un ragionamento analogo per escludere la possibilità per l'escusso d'invocare l'eccezione dilatoria dell'art. 82 CO ove invochi difetti nei locali locati, giacché li può far valere solo con i rimedi giuridici specifici del diritto della locazione (art. 259 a CO), segnatamente la riduzione (art. 259 d CO) e il deposito (art. 259 g CO) della pigione (sentenza 14.2016.60 del 6 settembre 2016, consid. 6.2/b), mentre può eccepire l'adempimento difettoso del contratto di locazione in virtù dell'art. 82 CO, e dunque richiamarsi alla Basler Praxis, ove contesti che la cosa locata gli sia stata consegnata in stato idoneo all'uso cui è destinata (art. 256 cpv. 1 CO). Dalle sue ultime sentenze (DTF 149 III 310 consid. 5.1; citata 4A_623/2023, consid. 4.1.3), si evince del resto implicitamente che anche per il Tribunale federale la Basler Praxis vale per le eccezioni d'imperfetta esecuzione laddove sia applicabile l'art. 82 CO, ciò che è ammesso quando la prestazione dell'escutente è qualitativamente difettosa, ossia in caso di adempimento non conforme al contratto (« nicht gehörig »), perlomeno ove il difetto quantitativo o qualitativo non è insignificante (Schroeter in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7ª ed. 2020, n. 43 ad art. 82 CO).

E. 4.2

Nel caso in esame, il convenuto ha eccepito l'adempimento difettoso della prestazione dovuta dagli istanti in riferimento a gravi difetti di umidità riscontrati nell'edificio acquistato. Orbene, l'acquirente che si prevale della garanzia per i difetti della cosa venduta ha la scelta solo tra la risoluzione della vendita, il risarcimento per il minor valore della cosa o la sua sostituzione (art. 205 cpv. 1 e 206 CO). Non appena la cosa è stata consegnata e accettata, i menzionati diritti di garanzia si sostituiscono al credito dell'acquirente volto alla consegna di una cosa conforme al contratto (Venturi/Zen Ruffinen in: Commentaire romand, Code des obligations I/1, 3^a ed. 2021, n. 1 ad art. 205 CO), sicché egli non è più legittimato a eccepire l'art. 82 CO per trattenere la parte del prezzo di vendita corrispondente al minor valore della cosa difettosa (Venturi/Zen Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 197-210; nello stesso senso: Honsell in: Basler Kommentar , Obligationenrecht I, 7^a ed. 2020, n. 3 ad art. 197-210 CO, che ritiene proponibile l'eccezione dell'art. 82 CO solo se l'acquirente la solleva al momento della consegna della cosa venduta). Di conseguenza, CO 1 non è legittimato a eccepire l'adempimento difettoso del contratto di compravendita dal momento che la consegna è già avvenuta da tempo. A ben vedere, egli non contesta l'esigibilità del prezzo, ma fa valere, per mezzo di un'eccezione, una riduzione del prezzo di compravendita, ossia un mezzo di diritto civile ai sensi dell'art. 82 cpv. 2 LEF, sicché gli incombe pertanto l'onere di rendere verosimile il difetto allegato e l'ammontare della riduzione che intende opporre al venditore escutente (DTF 149 III 310, consid. 5.2.2 e 5.3). Nel risultato va pertanto dato ragione ai reclamanti su questo punto.

E. 4.3

Anche se non si applica l'art. 82 CO, il difetto di umidità eccepito dall'escusso dev'essere esaminato come eccezione nel senso dell'art. 82 cpv. 2 LEF dal momento che il giudice esamina il diritto d'ufficio (art. 57 CPC). Il Pretore ha del resto reputato "verosimile" il difetto legato all'eccessiva umidità (consid. 8, pag. 5, secondo paragrafo i.f.).

E. 4.4

I reclamanti fanno valere che l'eccezione di adempimento difettoso della prestazione da loro dovuta è improponibile stante la clausola di esclusione di compensazione contenuta nell'atto di modifica ed esercizio del diritto di compera, che si estende anche a presunti difetti dell'oggetto della compravendita. Fanno valere che, interpretato in modo oggettivo secondo il principio dell'affidamento, l' "accordo di tacitazione" , contrariamente a quanto giudicato dal Pretore, non prevede alcuna specifica eccezione al divieto di compensazione, ciò che è confermato dal fatto che i fr. 47'200.– pattuiti dalle parti nell' "accordo di tacitazione" , sono stati da loro versati e non compensati con il saldo del prezzo di compravendita. Si dolgono al riguardo di un difetto di motivazione della decisione impugnata, poiché il Pretore non avrebbe spiegato il motivo della sua conclusione, fondata su quell'accordo, secondo cui il preteso inadempimento del contratto eccepito dall'escusso in relazione ai problemi di umidità non sarebbe palesemente insostenibile ai sensi della "Basler Praxis" .

E. 4.4.1

Nella sentenza impugnata, il Pretore ha spiegato che nell' "accordo di tacitazione" le parti si sono sostanzialmente date atto dell'esistenza di "eccessiva umidità in alcune zone del piano seminterrato" e, "in deroga alle disposizioni di cui all'atto pubblico di compravendita" e quale "eccezione" alla definizione finale delle pretese dell'acquirente in rapporto al fondo venduto, regolata con il versamento dell'importo forfettario di fr. 47'200.–, hanno riservato

un futuro accordo sulla valutazione dell'ampiezza del problema dell'umidità, delle misure da adottare e sulla suddivisione degli eventuali costi (consid. 8). I reclamanti hanno capito le ragioni del Pretore, tanto che le criticano in modo particolareggiato (n. 27 segg. del reclamo). La censura di carente motivazione è dunque infondata.

E. 4.4.2

Con l' "accordo di tacitazione" le parti hanno esplicitamente derogato alle "disposizioni di cui all'atto pubblico di compravendita" (doc. E), come rettamente appurato dal Pretore. Poco importa che l'accordo non escluda specificamente ed esplicitamente il divieto di compensazione, poiché ciò risulta implicitamente dalla volontà ivi espressa dalle parti, interpretata secondo il principio dell'affidamento, nei limiti di quanto da esse pattuito, ovvero mediante l'ammissione di pretese risarcitorie dell'acquirente, da saldare con l'importo forfettario onnicomprensivo di fr. 47'200.-, con l' "eccezione" di eventuali pretese per l' "eccessiva umidità in alcune zone del piano seminterrato" (eccezione dell'eccezione). Ne segue che la censura fondata sul divieto di compensazione non regge, poiché i reclamanti vi hanno parzialmente rinunciato sottoscrivendo l' "accordo di tacitazione".

E. 5

In via eventuale, i reclamanti fanno valere che la censura di adempimento difettoso della loro prestazione non è sufficientemente circostanziata, è palesemente insostenibile ed è intempestiva. Secondo loro, l'interpretazione dell' "accordo di tacitazione" per cui le parti si sarebbero date atto della presenza di eccessiva umidità è insostenibile. Emerge, semmai, che la valutazione "riguardo all'esagerazione o meno dell'umidità" allora non era ancora stata chiarita. Mettono inoltre in dubbio la proporzionalità dell'importo trattenuto, contestando la pertinenza del riferimento del Pretore al prezzo di vendita e affermando di aver dimostrato che parte dei lavori allegati dal convenuto a sostegno della trattenuta di fr. 150'000.-, per almeno fr. 100'000.-, non avevano nulla a che fare con il preteso difetto di umidità. Avversano infine anche la tempestività della censura, sollevata quasi cinque mesi dopo il trapasso e cinque anni dopo l'entrata in possesso dell'immobile.

E. 5.1

Le censure in questione sono ovviamente riferite alla giurisprudenza di questa Camera relativa all'eccezione dell'art. 82 CO, ma valgono, a maiore ad minus, per l'eccezione di riduzione del prezzo di vendita in ragione di difetti della cosa venduta (art. 205 CO).

E. 5.2

A norma dell'art. 82 cpv. 2 LEF, all'escusso incombe l'onere di rendere immediatamente verosimili le eccezioni od obiezioni che deduce in giudizio. Esse non solo devono essere esposte in modo convincente, ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (DTF 132 III 140 consid. 4.1.2, pag. 144), di principio documentali (art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III 160 consid. 5.1). La verosimiglianza è infatti meno di una prova ma più di una semplice allegazione (sentenze del Tribunale federale 5A_845/2009 del 16 febbraio 2010 consid. 6.1 e 5A_139/2018 del 25 giugno 2019 consid. 2.6.1 e 2.6.2). L'esame del giudice è sommario sia in fatto che in diritto (DTF 145 III 213 consid. 6.1.3) e gli lascia un certo potere d'apprezzamento (sentenza del Tribunale federale 5A_66/2020 del 22 aprile 2020 consid. 3.3.1). L'eccezione è verosimile se sussistono oggettivamente più motivi a favore della realizzazione del fatto ostativo invocato che a sfavore (sentenza del Tribunale federale 5A_142/2017 del 18 agosto 2017 consid. 4.1; Staehelin in: Basler Kommentar, SchKG I, 3

a ed. 2021, n. 87 segg. ad art. 82 LEF).

E. 5.3

Nel caso di specie, il Pretore ha ritenuto verosimile il difetto di “eccessiva umidità in alcune zone del piano seminterrato” sulla base dell’ “accordo di tacitazione” (sopra consid. 4.3). Dal testo dell’ accordo non risulta, contrariamente a quanto allegano i reclamanti, che la valutazione concordata dovesse riguardare “l’ esagerazione o meno dell’ umidità” . A tenore del testo le parti si danno effettivamente atto della presenza di “eccessiva” umidità in alcune zone del piano seminterrato. Se non ci fossero stati problemi di umidità non si capisce del resto perché i reclamanti avrebbero accettato di riservarne la valutazione nell’ “accordo di tacitazione” in deroga al divieto di compensazione. Emergono d’ altronde dall’ elenco delle criticità dovute all’ umidità rilevate nella villa CO 1 dalla restauratrice-perito _____ (doc. 6 accluso alle osservazioni all’ istanza). Ricordato il carattere sommario dell’ esame del giudice di rigetto e il potere di apprezzamento riconosciutogli (sopra consid. 5.2), la conclusione del Pretore, secondo cui i difetti di umidità appaiono verosimili, resiste alla critica, senza che sia necessario verificare l’ ammissibilità del nuovo rapporto di _____ (doc. 11 accluso allo scritto del 25 aprile 2024) .

E. 5.4

Siccome il Pretore ha analizzato il problema sotto l’ angolo dell’ art. 82 CO, ha esaminato solo in modo molto sommario la questione della quantificazione del minor valore dell’ immobile dovuto ai problemi di umidità.

E. 5.4.1

Secondo l’ approccio corretto, spettava però al convenuto rendere verosimile anche l’ ammontare della riduzione del prezzo che intende opporre ai venditori (sopra consid. 4.2). Si può tuttavia prescindere dal rinviare la causa al primo giudice per esaminare anche tale questione, poiché l’ istruttoria è terminata e la causa è matura per il giudizio, sicché la Camera può statuire essa stessa sul quesito senza indugio (art. 327 cpv 3 lett. b CPC).

E. 5.4.2

Nelle osservazioni all’ istanza, il convenuto ha ricordato di aver segnalato ai venditori con scritto del 13 febbraio 2024 (doc. 6) che i preventivi raccolti per gl’ interventi necessari a eliminare i problemi di umidità ammontavano all’ incirca a fr. 100'000.– e ch’ egli aveva già sostenuto ingenti spese di competenza loro, segnatamente la riparazione del tetto con sostituzione di tutti i pluviali ammalorati, del riscaldamento nel soggiorno, delle finestre e delle gelosie. Nell’ istanza di conciliazione del 21 marzo 2024 (doc. 8), egli ha poi quantificato in almeno fr. 146'280.25 la somma dovuta dai venditori. Nella replica spontanea (ad n. 17 e 18), RE 1 e RE 2 hanno obiettato che i preventivi citati da CO 1 non sono stati allegati e sottoposti a loro, che nel rapporto della restauratrice non è stata quantificata una pretesa precisa nei loro confronti, bensì varie somme preventivate per il rinnovo della villa, ad esempio per l’ installazione di un impianto di aria condizionata, per la sostituzione di tende da sole, per la riparazione del tetto, per la sostituzione di pluviali deteriorati e per un intervento sull’ impianto sanitario-riscaldamento, che non sono mai stati oggetto di discussione. Hanno pure osservato che dopo la vendita e prima delle notifiche dei difetti, i locali adibiti a camerette erano già stati risanati, i pluviali deteriorati sostituiti e anche l’ ultima camera al piano -1 risanata. Ne hanno dedotto che l’ escusso non aveva reso verosimile di aver adempiuto tempestivamente l’ onere di verifica della cosa e di avviso dei difetti.

E. 5.4.3

Il rapporto di _____ del 22 dicembre 2023 (doc. 5) si riferisce esplicitamente alle criticità dovute all'umidità (titolo a pagina 2 e oggetto dell'e-mail di stessa data) e contiene diversi preventivi. Gli istanti non hanno contestato i rilievi della restauratrice-perito né i preventivi, ma si sono limitati a rilevare che parte dei lavori erano già stati eseguiti prima delle notifiche dei difetti, di cui hanno criticato la tempestività (n. 18), ciò che costituisce però una censura distinta da quella della quantificazione del minor valore (v. sotto consid. 5.5). Solo nel reclamo (ad. n. 30), i venditori hanno esplicitamente contestato che parte dei lavori contenuti nel descrittivo di _____ fossero connessi al problema di umidità. A prima vista, tuttavia, i lavori elencati da loro non appaiono estranei alla risoluzione dei problemi di umidità. Che alcuni di essi siano stati realizzati prima del rapporto, come attestato da quello stesso documento, non è di rilievo per la quantificazione del minor valore, poiché i reclamanti non hanno mai allegato di averli pagati o rifusi loro. Fanno invero parte delle spese di loro competenza che il convenuto allega di aver sostenuto lui. In definitiva, si può ritenere che CO 1 ha reso verosimile di aver diritto a una riduzione del prezzo per il risanamento dei problemi di umidità dell'ordine di fr. 150'000.– (circa fr. 100'000.– per i lavori preventivati da _____ e fr. 50'000.– per i lavori già eseguiti).

E. 5.5

Va respinta anche l'eccezione di tardività dell'avviso dei difetti, siccome nel firmare l'"accordo di tacitazione" i venditori vi hanno implicitamente rinunciato, impegnandosi a valutare congiuntamente con l'acquirente la questione dell'"eccessiva" umidità in alcune zone del piano seminterrato.

E. 5.6

In definitiva, l'eccezione di riduzione del prezzo di vendita di almeno fr. 150'000.– sollevata dal convenuto a causa dei problemi di umidità risulta verosimile, di modo che anche la pretesa per interessi di mora di fr. 20'774.02 posta in esecuzione pare infondata, siccome non decorrono interessi di mora su una pretesa verosimilmente inesistente. Nell'esito la sentenza impugnata va pertanto confermata e il reclamo respinto, fermo restando che le pretese dell'acquirente verranno esaminate nel merito nella causa da lui avviata dinanzi alla Pretura di Lugano con l'istanza di conciliazione del 21 marzo 2024, sia per quanto riguarda l'esistenza dei difetti segnalati, sia per la consistenza del minor valore dell'immobile, l'imputabilità ai venditori e la tempestività delle loro notifiche.

E. 6

La tassa del presente giudizio, stabilita in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35), come le ripetibili, determinate in virtù dell'art. 11 cpv. 1-2 RTar (RL 178.310) per il rinvio dell'art. 96 CPC, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC).

E. 7

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 170'774.02, raggiunge la soglia di fr. 30'000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, pronuncia: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 3'000.– relative al presente giudizio, già anticipate dai reclamanti, sono poste a loro carico in solido. RE 1 e RE 2 rifonderanno a CO 1, sempre in solido, fr. 3'000.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello II

presidente

La cancelliera Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF) al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF). Il termine di ricorso è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 1 LTF).

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