

# **TI\_GERICHTE 16.2022.3 vom 23. Mai 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-05-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2022.3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2022.3)

FR: TI\_GERICHTE 16.2022.3 du 23 mai 2023

IT: TI\_GERICHTE 16.2022.3 del 23 maggio 2023

## **Regeste**

Compravendita: garanzia per difetti - comportamento doloso del venditore - termine per la notifica dei difetti

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili, trattandosi di controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, a questa Camera con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore della convenuta al più presto il 28 dicembre 2021. Il termine di ricorso è rimasto tuttavia sospeso fino al 2 gennaio 2022 in virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. c CPC e sarebbe scaduto il 1° febbraio 2022. Introdotto il 31 gennaio 2022 (timbro postale sulla busta d'invio) il reclamo in esame, è pertanto tempestivo.

### **E. 2**

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte della giurisdizione inferiore; spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 142 III 367 consid. 2.4 con rinvii). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivederli soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato. Anche in tal caso occorre in particolare esporre le critiche in maniera chiara e circostanziata, accompagnandole con un'argomentazione esaustiva. La definizione di “manifestamente errato” corrisponde a quella dell'arbitrio (art. 9 Cost.) nell'apprezzamento delle prove o nell'accertamento dei fatti. Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sarebbero manifestamente insostenibili, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivi di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (DTF 145 II 41 consid. 5.1 con rinvii).

### **E. 3**

Nella decisione impugnata il Pretore ha accertato che già prima della costituzione del diritto di compera del 5 agosto 2013 la validità della licenza edilizia del 9 novembre 2010 era decaduta, perché non vi era stato un effettivo inizio dei lavori entro due anni dal suo

passaggio in giudicato e che per questo motivo il nuovo proprietario ne ha dovuto chiedere il rinnovo. Egli, dopo avere riassunto le norme sulla garanzia per i difetti della cosa venduta degli art. 197 segg. CO, applicabili anche alla compravendita immobiliare in virtù del rinvio di cui all'art. 221 CO, ha accertato che nel contratto di diritto di compera le parti avevano previsto “ che nel prezzo fossero compresi il progetto e la licenza edilizia cresciuta in giudicato”. A suo parere, secondo il principio dell'affidamento, ciò significava l'esistenza di una licenza edilizia “valida e operativa” poiché “non si vede per quale motivo parte attrice avrebbe dovuto stipulare un accordo avente per oggetto una licenza edilizia inutilizzabile”. In tali circostanze, per il Pretore, le obbligazioni intercorse tra le parti non sono state adempiute ragione per cui la convenuta deve rispondere verso l'attore giusta l'art. 197 CO. Tanto più che, egli ha soggiunto, “il decadimento della licenza edilizia non era un difetto noto al compratore al momento della vendita ai sensi dell'art. 200 CO, che in buona fede poteva aspettarsi che la licenza era e sarebbe stata utilizzabile a tutti gli effetti benché rilasciata anni prima”. Quanto all'eccezione di prescrizione sollevata dalla convenuta, il Pretore, dopo aver rilevato che “il termine ordinario di prescrizione per la garanzia in ragione dell'esistenza di difetti gravanti i beni immobili è di 5 anni a decorrere dal trasferimento di proprietà ( art. 219 cpv. 3 CO), ciò che in concreto è avvenuto il 6.11.2013”, ha accertato che il termine di prescrizione è stato interrotto con la domanda di esecuzione del 9 settembre 2014. E siccome l'istanza di conciliazione è stata introdotta il 22 febbraio 2019 le pretese dell'attore non sono prescritte. Riguardo infine all'ammontare di quest'ultime, il Pretore ha ritenuto che dalla stessa decisione di rinnovo della licenza edilizia risulta che essa è costata fr. 3711.–, mentre le ragioni dei costi di fr. 4800.– per la gestione della pratica risultano dalla deposizione di F\_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_, amministratore dell'impresa a cui l'attore ha appaltato i lavori di costruzione, il quale ha confermato anche che questo importo è stato effettivamente pagato dall'attore. Ciò posto il Pretore ha accolto la petizione.

### **E. 3.2**

in: SJ 2019 pag. 457 ). In concreto, estremi del genere non ricorrono, né la reclamante adduce. La decisione di negare l'inizio dei lavori non è viziata in modo particolarmente grave, tantomeno facilmente riconoscibile, è stata presa dall'autorità comunale competente e non procede da gravi errori procedurali. Ne discende che la conclusione del Pretore per il quale la licenza edilizia non era “utilizzabile” resiste nel risultato alla critica. Per il resto, la reclamante non contesta che tale circostanza costituisca la mancanza di una qualità promessa, onde la sua inadempienza contrattuale. Al riguardo il reclamo si rivela destituito di fondamento. 6. Relativamente al comportamento della venditrice in relazione alle condizioni della garanzia, questione non esaminata dal Pretore, l'art. 197 cpv. 1 CO prevede che il venditore risponde verso il compratore tanto delle qualità promesse quanto dei difetti che, materialmente o giuridicamente, tolgono o diminuiscono notevolmente il valore della cosa o l'attitudine all'uso cui è destinata . In tal caso il compratore, oltre a poter chiedere la risoluzione della vendita o il risarcimento per il minor valore della cosa (art. 205 cpv. 1 CO), può ottenere il risarcimento del danno in applicazione dell'art. 97 CO (sentenza del Tribunale federale 4A\_445/2019 del 18 febbraio 2020 consid. 2.1 con rinvii; v. anche Honsell in: Basler Kommentar, OR I, 7ª edizione, n. 1 alle note introduttive agli art. 197-210 ). In ogni caso, nondimeno, il compratore deve avere verificato e notificato i difetti tempestivamente in virtù dell'art. 201 CO così come avere rispettato i termini di prescrizione dell'azione di garanzia di due anni per i beni mobili (art. 210 CO) o di cinque anni per i fondi (art. 219 cpv. 3 CO; DTF 133 III 337 consid. 2; analogamente: II CCA

sentenza inc. 12.2013.139 del 25 agosto 2014 consid. 16). Il venditore che abbia intenzionalmente ingannato il compratore non può però invocare la limitazione dell'obbligo della garanzia per omessa o tardiva notificazione del difetto (art. 203 CO) né la prescrizione degli art. 210 cpv. 1 e 2 CO (art. 210 cpv. 6 CO). In tal caso è applicabile il termine di prescrizione decennale dell'art. 127 CO ( Venturi/ Zen-Ruffinen in: Commentaire Romand, Code des Obligations I, 3<sup>a</sup> edizione , n. 23 ad art. 210; Foëx/Benoit in: Commentaire Romand, Code des Obligations I, op. cit. , n. 22 ad art. 219). Il venditore non agisce dolosamente solo quando fornisce indicazioni false sulla qualità della cosa, bensì anche quando tace delle circostanze che la buona fede negli affari gli imponeva di segnalare al compratore in occasione delle trattative precedenti alla stipulazione dell'accordo. Detto altrimenti, il dolo è ammesso qualora il venditore abbia consapevolmente omesso di comunicare l'esistenza di un difetto al compratore – il quale lo ignorava e non avrebbe potuto scoprirlo a causa della sua natura occulta – pur sapendo che per lui si trattava di un elemento importante. Incombe al compratore l'onere di dimostrare il dolo ( DTF 131 III 151 consid. 8.1) . La dissimulazione dev'essere intenzionale; il dolo eventuale è sufficiente. L'intenzione presuppone consapevolezza e volontà. Ciò implica che il venditore sia effettivamente a conoscenza del difetto; l'ignoranza dovuta pure a negligenza grave non è sufficiente (sentenza del Tribunale federale 4D\_73/2021 del 2 novembre 2022 consid. 5.1.2 con rinvii). 7. Nella fattispecie, l'attore ha sempre sostenuto che al momento della conclusione del contratto la venditrice era a conoscenza del fatto che la licenza edilizia non “poteva essere utilizzata a causa del mancato inizio dei lavori, circostanza che essa non poteva pertanto ignorare”. Intenzionato a iniziare senza indugio i lavori di costruzione, il mancato avviso ha comportato il rinnovo della licenza con conseguenti costi che vanno addebitati alla convenuta. a) Ora, che il 5 agosto 2013, quando la RE 1 e CO 1 hanno sottoscritto il diritto compera immobiliare, fossero passati oltre due anni dal passaggio in giudicato della licenza edilizia rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ il 9 novembre 2010 è indubbio. Dagli atti risulta che il 16 agosto 2011 la RE 1 ha notificato all'ufficio tecnico comunale l'inizio dei lavori per il 31 agosto successivo (formulario nel fascicolo “ispezione ufficio tecnico”). Fino all'estate del 2012 l'impresa di costruzione \_\_\_\_\_ SA, così incaricata dalla convenuta, ha proceduto allo spostamento di una canalizzazione comunale presente sul fondo, ha recintato il cantiere e ha eseguito gli allacciamenti alle diverse infrastrutture, ha posato varie baracche, un deposito degli attrezzi, un impianto di betonaggio e alcuni macchinari (deposizioni di D\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ del 6 luglio 2020, verbali pag. 7 e 8 e di A\_\_\_\_\_ P\_\_\_\_\_ del 6 luglio 2020, verbali pag. 5). Anche F\_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_, titolare dell'im.resa che ha eseguito i lavori di costruzione per conto dell'attore e direttore dei lavori, ha confermato che il fondo era stato oggetto di interventi, che vi era depositato materiale e delle attrezzature dell'impresa precedente tant'è che “dava l'aria di essere un cantiere e non un prato” (deposizione del 6 luglio 2020, verbali pag. 2 e 3). Successivamente, almeno da giugno 2012, l'attività sul cantiere è rimasta sospesa, come confermato dall'ufficio tecnico comunale (lettera del 12 giugno 2012 nel fascicolo “ispezione ufficio tecnico”), da A\_\_\_\_\_ P\_\_\_\_\_, tecnico dell'\_\_\_\_\_ SA (deposizione del 6 luglio 2020, verbali pag. 4 e 5) e da D\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ (deposizione del 6 luglio 2020, verbali pag. 7). CO 1 ha poi appaltato le opere alla A\_\_\_\_\_ e dopo il passaggio di proprietà, al momento della prevista apertura del cantiere (inizio di novembre 2013: doc. E) il Comune ha informato la ditta di costruzione che la licenza era decaduta “perché non era stata attivata formalmente la concessione” (deposizione di F\_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_ del 6 luglio 2020, verbali pag.

2). In una comunicazione del 2 maggio 2018, infine, l'Ufficio tecnico comunale ha sostanzialmente riassunto la cronistoria del cantiere, confermando la notifica dell'inizio dei lavori e la presenza sul medesimo dell'impresa \_\_\_\_\_ SA con sue attrezzature, per poi riferire che “a fronte della reclamazioni del vicinato per lo stato d'abbandono in cui versava il terreno, lo scrivente ufficio è intervenuto, in più di un'occasione, per sollecitare l'istante, il progettista e l'impresa di costruzione a iniziare i lavori per l'edificazione dello stabile a gradoni, senza grande successo”. In conclusione, per l'autorità comunale “la licenza edilizia rilasciata alla RE 1 non è stata esercitata poiché i lavori di costruzione dello stabile plurifamiliare non sono mai iniziati” (doc. M). b) Visto quanto precede, è indubbio che al momento della conclusione del noto contratto la RE 1 si è impegnata a cedere una licenza edilizia “valida e operativa”. Se non che non si può dire che a quel momento essa fosse consapevole della decadenza della licenza e quindi del difetto, o dovesse avere ragionevolmente motivo di supporlo. Come si è detto, la convenuta aveva notificato l'inizio dei lavori, aveva appaltato i lavori di spostamento di una canalizzazione comunale presente sul fondo, mentre l'impresa di costruzione aveva posate svariate attrezzature sul cantiere. Ciò lasciava chiaramente intendere la volontà di eseguire i lavori di costruzione dell'immobile progettato. Non si disconosce che per un certo periodo i lavori non sono proseguiti tant'è che l'autorità comunale, su sollecitazione dei confinanti, è intervenuta nei confronti della promotrice immobiliare invitandola a iniziare i lavori veri e propri di edificazione dello stabile. Non consta tuttavia che l'autorità abbia diffidato formalmente la RE 1 a proseguire i lavori nei modi e nei termini usuali pena la decadenza della licenza sulla base dell'art. 24 RLE. Ciò è stato finanche confermato da D \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ (deposizione del 6 luglio 2020, verbali pag. 9). Detto altrimenti, fino al momento in cui la A \_\_\_\_\_ intendeva aprire il cantiere nulla lasciava presagire che il permesso fosse scaduto per mancato inizio dei lavori, o meglio che per l'autorità comunale esso fosse decaduto per tale motivo. c) Nelle circostanze descritte, non si può dire che la venditrice abbia dolosamente dissimulato la decadenza della licenza edilizia, che ignorava, o dovesse ragionevolmente supporre che fosse decaduta. Nulla lascia poi intendere che essa avesse la volontà di occultare il difetto in questione e indurre il compratore in errore. Non essendo provato che la convenuta aveva ingannato l'attore, essa può quindi valersi della tardività della notifica dei difetti e della prescrizione ordinaria. Ne segue che, come sostiene la reclamante, occorre pertanto esaminare le sue eccezioni di tardività di notifica del difetto (art. 201 CO) e di prescrizione (art. 210 cpv. 1 CO). 8. Per quel che concerne il termine di prescrizione applicato dal Pretore alla compravendita in esame si può invero discutere ove appena si pensi che il termine quinquennale dell'art. 219 cpv. 3 CO si applica alle vendite immobiliari che concernono i fondi definiti all'art. 655 cpv. 2 CC ( Foëx/Martin-Rivara , op. cit., n. 2 ad 216) mentre per tutto ciò che non ricade sotto tale nozione, tra cui anche la cessione di un diritto ( Venturi/ Zen-Ruffinen , op. cit. n. 2 ad 187; Koller in: Basler Kommentar, OR I, op. cit., n. 3 ad art. 187) , costituisce una vendita di cose mobili alla quale si applica il termine di due anni dell'art. 210 cpv. 1 CO , fermo restando che trattandosi di contratti misti – quelli che hanno per oggetto sia fondi sia cose mobili – se non diversamente concordato dalle parti, si applicano gli art. 216 e segg. CO per i primi e gli art. 187 e segg. CO per le seconde ( Venturi/Zen-Ruffinen , op. cit. n. 12 ad. 187; Koller , op. cit., n. 8 segg. ad art. 187 ). La questione può rimanere per il momento indecisa e sarà ripresa qualora la notifica del difetto fosse tempestiva, ciò che va esaminato senza indugio.

La reclamante contesta, in estrema sintesi, che la licenza edilizia ceduta all'attore fosse viziata ragione per cui non le si può imputare "alcun inadempimento così come nessuna intenzione di inganno o di frode". Essa sostiene inoltre che quand'anche si volesse ammettere l'esistenza di un difetto, l'attore ha tardato a notificarglielo donde la perenzione del diritto di garanzia. Per di più, a suo parere, il termine di prescrizione applicabile alla fattispecie non è quello di cinque anni previsto dall'art. 219 cpv. 3 CO per le azioni di garanzia per difetti gravanti beni immobili, come stabilito dal Pretore, ma quello di due anni dell'art. 210 cpv. 1 CO. L'opponente, dal canto suo, ribadisce che la venditrice, non potendo ignorare la decadenza della validità del permesso edilizio, ha assunto un comportamento doloso nei suoi confronti. In tal modo i termini di notifica del difetto e di prescrizione sono ampiamente rispettati. Premesso ciò, in concreto, si giustifica di esaminare prioritariamente l'esistenza di un difetto e, ove fosse il caso, se il comportamento della venditrice configura un dolo giacché in tal caso la convenuta non può sollevare la tardività della notifica dei difetti né la prescrizione dell'azione. Dopodiché, qualora ciò non fosse il caso, andrà esaminata appunto la tempestività della notifica del difetto e quale sia il termine di prescrizione che si applica al caso in esame.

#### **E. 5**

Nella fattispecie, è indubbio che con l'esercizio il 6 novembre 2013 da parte di CO 1 del diritto di compera si è perfezionato tra le parti un contratto di compravendita avente per oggetto le particelle n. \_\_\_\_\_1 e \_\_\_\_\_6 RFD di \_\_\_\_\_ e "il progetto e la licenza edilizia cresciuta in giudicato" (clausola n. 2 del rogito di costituzione di diritto di compera del 5 agosto 2013). In questa sede non è più litigioso il fatto che l'obbligo assunto dalla RE 1 di trasferire ad CO 1 "la licenza edilizia cresciuta in giudicato" era da intendersi nel senso che il permesso di costruzione dovesse essere ancora valido né che il decadimento della licenza edilizia non era un difetto noto al compratore al momento della vendita ai sensi dell'art. 200 CO. a) Precisato ciò, la licenza edilizia è un atto amministrativo col quale l'autorità accerta che, al momento della decisione, nessun impedimento di diritto pubblico si oppone all'esecuzione dei lavori previsti nella domanda di costruzione (art. 1 cpv. 1 Regolamento di applicazione della legge edilizia del

#### **E. 9**

Giusta l'art. 201 CO il compratore deve esaminare lo stato della cosa ricevuta, tosto che l'ordinario andamento degli affari lo consenta e se vi scopre difetti di cui il venditore sia responsabile, dargliene subito notizia (cpv. 1). Diversamente la cosa venduta si ritiene accettata, purché non si tratti di difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame (cpv. 2). Nel caso in cui i difetti si scoprissero più tardi, dev'esserne data notizia subito dopo la scoperta, altrimenti la cosa si ritiene accettata anche rispetto ai medesimi (cpv. 3). La legge istituisce una finzione di accettazione dell'opera laddove il committente non segnala l'esistenza di difetti non appena ne abbia avuto conoscenza. Il venditore è liberato della sua responsabilità riguardo ai difetti notificati tardivamente, mentre i diritti dell'acquirente derivanti dalla garanzia per difetti della cosa sono perenti (sentenze 4A\_535/2021 del 6 maggio 2022 consid. 6.1). Le circostanze del caso concreto, segnatamente la natura dei difetti, sono determinanti per valutare se il compratore ha agito tempestivamente. Egli deve quindi avvisare il venditore del difetto "subito dopo la scoperta" anche se di norma gli si concede un breve periodo di riflessione (sentenza del Tribunale federale 4A\_535/2021 del 6 maggio 2022 consid. 6.1). Per definire le esigenze poste all'obbligo di notificare i difetti ci si può fondare anche sulla giurisprudenza in materia di appalto (DTF 131 III 150 consid.

7.2; analogamente: II CCA sentenza inc. 12.2016.134 del 15 gennaio 2016 consid. 5.1). A titolo puramente esemplificativo, in caso di un difetto non evolutivo, la giurisprudenza ha riconosciuto come ragionevole un periodo di una settimana, mentre le notifiche dei difetti sono state considerate tardive se effettuate solo dopo 14 giorni, rispettivamente 18 giorni, un mese o cinque settimane (per un riassunto: sentenza del Tribunale federale 4A\_399/2018 dell'8 febbraio 2019 consid. 3.2 con rinvii; v. anche II CCA sentenza inc. 12.2012.36 del 30 settembre 2013 consid. 7 con rimandi). Nel caso in esame non è dato di sapere quando il compratore abbia scoperto che la licenza edilizia era decaduta. Nell'ipotesi a lui più favorevole, si può ritenere che egli se ne sia avveduto il 19 novembre 2013 quando ha chiesto al Comune di \_\_\_\_\_ il rinnovo del permesso (lettera nel fascicolo "ispezione ufficio tecnico"). CO 1 si è tuttavia rivolto alla venditrice, lamentando l'inadempienza contrattuale, solo il 20 dicembre 2013 (doc. C). Certo nello scritto medesimo il mittente indica di avere già comunicato verbalmente alla controparte l'inadempienza ma nulla agli atti suffraga tale affermazione. In siffatte circostanze, la reazione intervenuta un mese dopo la scoperta del difetto deve ritenersi tardiva. Né l'attore adduce circostanze che avrebbero potuto giustificare il ritardo e avrebbero potuto legittimare un'attesa del genere. Ne discende, in ultima analisi, che i diritti di garanzia dell'attore sono perenti. Il reclamo, che ha evidenziato un'errata applicazione del diritto da parte del Pretore, dev'essere accolto con conseguente annullamento della decisione impugnata. S occorrendo le premesse dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC, questa Camera può statuire essa stessa nel merito nel senso che la petizione deve essere respinta.

#### **E. 10**

Le spese processuali di entrambe le sedi seguono la soccombenza dell'attore (art. 106 cpv. 1 CPC). La convenuta, patrocinata da un legale, ha diritto a un'equa indennità per ripetibili per entrambi i gradi di giudizio. Per questi motivi, decide: I. Il reclamo è accolto nel senso che la decisione impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 300.– sono poste a carico dell'attore che rifonderà alla convenuta fr. 2000.– per ripetibili. II. Le spese del reclamo di fr. 900.–, anticipate dalla RE 1, sono poste a carico di RE 1 che rifonderà alla controparte fr. 1000.– per ripetibili. III. Notificazione a: – avv. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.