

Tribunal fédéral – 4A\_189/2021

1<sup>ère</sup> Cour de droit civil

Arrêt du 21 mars 2023

Contrat de vente

Kaufvertrag

Défaut ; action rédhibitoire

Mangel ; wandelungsklage

Bundesgericht – 4A\_189/2021

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 21. März 2023

Art. 197, 205 et 208 CO

Art. 197, 205 und 208 OR



**Défaut et action rédhibitoire** (art. 197, 205 et 208 CO) – Rappel des principes (consid. 4.3).

En l'espèce, la possibilité de louer le bien immobilier avait été garantie par la venderesse dans l'acte de vente. Cette possibilité a été remise en cause par décision de l'autorité communale, appuyée par le gouvernement cantonal. Le moment pertinent est celui de la livraison de l'ouvrage. Même si le bien-fondé de la décision communale fait l'objet d'une procédure pendante, il y a bel et bien défaut à la livraison, puisque l'on ne pouvait pas exiger de l'acheteuse qu'elle attende des années l'issue d'une procédure administrative (consid. 4.3). Les frais de notaire relatifs à la vente doivent également être remboursés, car ils représentent un dommage direct au sens de l'art. 208 al. 2 CO. Les intérêts sur le montant de la vente et des frais de notaire sont également dus (consid. 5.2).

*NB : l'arrêt du TF 4A\_191/2021 porte sur la même problématique entre des parties différentes ; la solution est identique.*

**Mangel und Wandelungsklage** (Art. 197, 205 und 208 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.3).

Im vorliegenden Fall wurde die Möglichkeit, die Immobilie zu vermieten, von der Verkäuferin im Kaufvertrag garantiert. Diese Möglichkeit wurde durch eine Entscheidung der Gemeindebehörde, die von der Kantonsregierung unterstützt wurde, in Frage gestellt. Der relevante Zeitpunkt ist der Zeitpunkt der Lieferung des Bauwerks. Auch wenn die Richtigkeit des Gemeindebeschlusses Gegenstand eines hängigen Verfahrens ist, liegt ein Mangel bei der Lieferung vor, da es der Käuferin nicht zugemutet werden konnte, jahrelang auf den Ausgang eines Verwaltungsverfahrens zu warten (E. 4.3). Die Notarkosten im Zusammenhang mit dem Verkauf müssen ebenfalls erstattet werden, da sie einen direkten Schaden im Sinne von Art. 208 Abs. 2 OR darstellen. Zinsen auf den Betrag für den Verkauf und die Notarkosten sind ebenfalls geschuldet (E. 5.2).

*NB : Das Urteil des BGer 4A\_191/2021 betrifft die gleiche Problematik zwischen verschiedenen Parteien ; die Lösung ist identisch.*

Composizione

Giudici federali Jametti, Presidente,

Hohl, Kiss,

Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A.,

patrocinata dagli avv.ti Fulvio Pelli e Paolo D'Alessandro,  
ricorrente,

contro

B.,

patrocinata dall'avv. Costantino Castelli,  
opponente.

Oggetto

azione redibitoria,

ricorso contro la sentenza emanata il 24 febbraio 2021 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2020.21).

## **Fatti:**

### **A.**

**A.a.** A. è proprietaria del fondo xxx RFD di Locarno, su cui sorge un albergo e da cui è stato scorporato il mappale yyy. Entrambi i fondi sono siti nella zona turistico-alberghiera del piano regolatore. Il 1° febbraio 2011 il Municipio di Locarno ha rilasciato la licenza edilizia (in seguito rinnovata e completata) per la costruzione di 4 palazzine - da costituire in proprietà per piani (PPP) - sul fondo yyy, precisando che "la connessione funzionale degli appartamenti con la struttura alberghiera dovrà essere garantita attraverso una chiara definizione, nel regolamento delle future PPP, dei servizi che l'albergo dovrà garantire".

**A.b.** Il 4 dicembre 2014A. ha venduto a B. un costruendo appartamento con posteggio annesso per un prezzo complessivo di fr. 1'235'000.--, da pagare in diverse tappe. Il punto 6 del rogito prevedeva che "In caso di rinuncia all'acquisto del summenzionato oggetto, dagli acconti versati verrà trattenuto un importo pari al 25%". Nel punto 11 era testualmente menzionato che "L'acquirente non è tenuto a locare il suo appartamento durante la sua assenza. Può disporne liberamente" e nel punto 20 era stato stabilito che il trapasso del possesso con utili e rischi doveva aver luogo secondo accordi separati, dopo l'ottenimento dell'abitabilità, e con la consegna dell'oggetto. Questa era prevista entro la fine di maggio 2016.

**A.c.** Il 22 aprile 2015 l'esecutivo comunale ha imposto una serie di emendamenti al regolamento d'amministrazione e d'uso delle PPP, prevedendo segnatamente che "il comproprietario mette annualmente a disposizione dell'amministrazione dell'albergo le sue parti di diritto esclusivo e quelle a lui assegnate in uso esclusivo al fine di permettere un'utilizzazione turistico-alberghiera della proprietà" e specificando che "la gestione di questi appartamenti affittati è di competenza dell'amministrazione dell'albergo". Il 18 maggio 2015A. ha impugnato tale decisione al Consiglio di Stato del Cantone Ticino, che ha accolto il ricorso con decisione del 20 gennaio 2016, dichiarando nulla la decisione comunale. Il governo cantonale ha rilevato che esigendo l'emanazione di un regolamento condominiale con determinati contenuti, il Municipio aveva scelto uno strumento inadatto per imporre il rispetto delle norme pianificatorie, osservando tuttavia che l'obbligo della messa a disposizione degli appartamenti risultava invece nel merito corretto.

### **B.**

Dopo aver invano chiesto alla venditrice la restituzione di quanto già pagato, con petizione 15 settembre 2017B. ha convenuto in giudizio innanzi al Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città A., chiedendo che fosse condannata a pagarle fr. 185'500.-- (fr. 173'500.-- di acconti versati e fr. 12'000.- di costi notarili), oltre interessi, e che l'opposizione interposta al precetto esecutivo fosse notificata in precedenza fosse definitivamente rigettata. Il Pretore ha respinto la petizione con giudizio 14 gennaio 2020.

### **C.**

Con sentenza 24 febbraio 2021 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha invece accolto la petizione e ha condannato la convenuta a versare all'attrice complessivi fr. 185'500.--, oltre interessi, e ha rigettato in tale misura l'opposizione interposta al precetto esecutivo. La Corte

cantonale ha reputato pacifica l'esistenza di una qualità promessa nel senso dell'art. 197 CO (un appartamento di cui poter disporre liberamente quale residenza secondaria in via esclusiva). Ha poi ritenuto che, al momento in cui avrebbe dovuto essere consegnato l'appartamento, tale caratteristica non sussisteva e che in ragione delle disposizioni del diritto della pianificazione del territorio e del concreto agire del municipio esisteva un difetto che giustificava il recesso dal contratto. Ha infine indicato che giusta l'art. 208 cpv. 2 CO la pretesa di restituzione si estende alla rifusione degli acconti trattenuti con gli interessi e alle spese notarili.

#### **D.**

Con ricorso in materia civile del 29 marzo 2021A. postula, previo conferimento dell'effetto sospensivo e in riforma della sentenza impugnata, la reiezione della petizione con l'annullamento della relativa procedura esecutiva. In via subordinata chiede invece, dopo l'annullamento della sentenza di appello, il rinvio della causa all'autorità inferiore per "un esatto accertamento dei fatti". In via ancora più subordinata domanda che la causa sia ritornata alla Corte cantonale "affinché la sospenda in attesa della definitiva crescita in giudicato delle decisioni concernenti il divieto d'uso rispettivamente l'obbligo di messa a disposizione degli appartamenti situati sul fondo yyy RFD Locarno". Narrati e completati i fatti con riferimento alle domande di costruzione, ritiene che un uso puramente residenziale dell'appartamento sia conforme alla situazione pianificatoria e che in ogni caso la Corte cantonale avrebbe accertato a torto che sussiste allo stadio attuale un obbligo di messa a disposizione, atteso che sulla questione non esistono - ancora - decisioni cresciute in giudicato emanate dalle competenti autorità amministrative. Sostiene che nemmeno nell'eventualità in cui l'appartamento dovesse effettivamente essere affetto da un tale difetto, ella dovrebbe risponderne, perché questo sarebbe sorto dopo la conclusione del contratto. Contesta infine l'ammontare del risarcimento, rimproverando segnatamente alla Corte cantonale di non avere tenuto conto di diverse disposizioni contrattuali.

La domanda di conferimento dell'effetto sospensivo al gravame è stata respinta con decreto 3 maggio 2021.

Con risposta 21 maggio 2021B. propone in via principale di dichiarare il ricorso inammissibile e in via subordinata di respingerlo.

#### **Diritto:**

##### **1.**

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Esso si rivela pertanto in linea di principio ammissibile.

Irricevibili si rivelano invece le domande di costruzione prodotte con il ricorso. Giusta l'art. 99 cpv. 1 LTF possono infatti essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore e la ricorrente, a ragione, nemmeno pretende che tale requisito sia adempiuto.

##### **2.**

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (**DTF 140 III 86** consid. 2; **135 II 384** consid. 2.2.1). Giusta l'art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.2, con rinvio). Quando la sentenza impugnata (o parte di essa) si fonda su più motivazioni indipendenti

(alternative o sussidiarie), il ricorrente deve confrontarsi con ognuna di esse in modo conforme agli art. 42 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF, pena l'inammissibilità (DTF 142 III 364 consid. 2.4 con rinvii).

### 3.

**3.1.** Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni attinenti a una fattispecie diversa da quella accertata non possono essere prese in considerazione (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 146 IV 88 consid. 1.3.1; 140 III 264 consid. 2.3).

**3.2.** Da quanto precede discende che il Tribunale federale non può completare la fattispecie accertata nella sentenza impugnata sulla base dell'esposizione effettuata a ruota libera nella parte del ricorso intitolata "A) IN FATTO" e concernente in primo luogo la procedura di rilascio della licenza edilizia. Tale narrazione pare inoltre avere per scopo di illustrare che la licenza edilizia non conteneva l'obbligo di locazione e che la situazione giuridica non è definitivamente risolta, circostanze che pure emergono dalla sentenza di appello. Esse non sono però, come si vedrà, determinanti per il presente giudizio.

### 4.

**4.1.** La Corte cantonale ha ritenuto pacifico che la venditrice si era obbligata a consegnare all'acquirente un appartamento di cui poter disporre liberamente e da utilizzare a scopo abitativo in via esclusiva quale residenza secondaria, senza alcun obbligo di messa a disposizione di terzi. Ha osservato che l'obbligo di utilizzo alberghiero trova fondamento nel piano regolatore e nelle relative norme di attuazione, ragione per cui un mero uso residenziale non è in linea di principio conforme a tale ordinamento; che sia il Municipio sia il Consiglio di Stato hanno confermato l'obbligo di messa a disposizione e il primo ha annunciato l'intenzione di effettuare controlli e ha emesso divieti d'uso impedendo di erigere nel complesso il proprio domicilio. Ha quindi considerato che non sussiste alcuna decisione amministrativa che nega il vincolo in questione o ne esenta taluni proprietari e ha reputato che non era possibile esigere dall'acquirente di risiedere nell'appartamento in contrasto con le indicazioni delle competenti autorità o di attendere per anni una risposta in merito alle possibilità di usufruire del medesimo. Ha pertanto riconosciuto l'esistenza di un difetto che giustifica un recesso nel senso degli art. 205 cpv. 1 e 208 CO.

**4.2.** La ricorrente insiste sull'inesistenza di una sentenza definitiva delle autorità amministrative sull'obbligo di messa a disposizione dell'appartamento e sul fatto che il Comune aveva rilasciato la

licenza edilizia sapendo che gli appartamenti del complesso avevano uno scopo residenziale, esigendo solo in seguito - con quello che definisce un voltafaccia - un diverso utilizzo. Contesta poi, nell'eventualità in cui dovesse essere accertata l'esistenza di un difetto ai sensi dell'art. 197 CO di doverne rispondere, poiché questo sarebbe sorto dopo la stipula del contratto. La Corte cantonale avrebbe inoltre pure ignorato che per il caso di una rinuncia all'acquisto, il rogito prevedeva che la venditrice avrebbe trattenuto il 25 % degli acconti versati.

**4.3. Giusta l'art. 197 cpv. 1 CO 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. La qualità promessa deve sussistere al più tardi al momento del trapasso dei rischi (HEINRICH HONSELL, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7a ed. 2020, n. 11 ad art. 197 CO; HANS GIGER, Berner Kommentar, n. 42 ad art. 197 CO; cfr. anche DTF 60 II 436 consid. 3; sentenze 4A\_435/2016 del 19 dicembre 2016 consid. 5; 4C.321/2006 del 1° maggio 2007 consid. 4.3.1). Quando sia dovuta la garanzia per i difetti della cosa, il compratore può chiedere coll'azione redibitoria la risoluzione della vendita (art. 205 cpv. 1 CO) e il venditore deve restituire il prezzo pagato con gli interessi e risarcire, le spese di causa, i disborse e i danni direttamente cagionati al compratore (art. 208 cpv. 2 CO). La responsabilità del venditore sussiste indipendentemente da una sua colpa (DTF 133 III 257 consid. 2.1). Le citate norme sono applicabili - per analogia - anche alla compravendita di fondi (art. 221 CO).**

In concreto giova innanzi tutto rilevare che nemmeno la ricorrente sostiene - a ragione - che il trasferimento dei rischi doveva già avvenire con la firma del contratto, atteso che in base al rogito ciò doveva unicamente succedere con la consegna dell'appartamento prevista per la fine di maggio 2016. Per questo motivo è del tutto irrilevante che il Municipio abbia sancito la messa a disposizione degli appartamenti dopo la stipula del contratto di compravendita. La ricorrente non può nemmeno essere seguita quando ritiene che il fondo venduto non sia affetto da un difetto nel senso dell'art. 197 CO. **Insistendo sull'esistenza di procedure ancora pendenti innanzi al Tribunale amministrativo sull'obbligo di messa a disposizione degli appartamenti, ella stessa riconosce che la sua visione delle modalità di utilizzo del complesso è osteggiata sia dal Municipio che dal Governo cantonale. La Corte cantonale non ha pertanto violato il diritto federale, ritenendo che l'assicurazione data nel rogito all'acquirente di poter utilizzare in modo esclusivo l'appartamento non è stata soddisfatta e che non possa essere preteso dall'opponente di attendere per anni l'esito delle procedure amministrative (cfr. la DTF 98 II 191 consid. 4 pag. 197 per un caso in cui il difetto è connesso a una controversia giuridica con un terzo). Del tutto inconferente ai fini del presente giudizio è il richiamo al punto del rogito che regola il recesso della parte acquirente dietro una penale, atteso che la ricorrente nemmeno pretende che tale clausola si estenda pure ai casi di difetti dell'ente venduto.**

## 5.

**5.1.** La Corte cantonale ha condannato la convenuta anche alla rifusione delle spese notarili, perché queste costituiscono un danno diretto nel senso dell'art. 208 cpv. 2 CO, e al pagamento di interessi sugli importi versati. Ciò perché la venditrice non solo aveva invocato tardivamente (unicamente nelle conclusioni e non già negli atti introduttivi) la clausola che escludeva interessi sull'acconto, ma anche perché tale disposizione contrattuale non sarebbe stata applicabile in concreto, riferendosi unicamente alle ipotesi di un recesso da parte della venditrice o del recesso degli acquirenti senza particolari motivi dietro penale o della mancata costruzione dell'edificio.

**5.2.** La ricorrente contesta di dover versare interessi, perché un tale obbligo sarebbe stato escluso dalla prima frase del punto 6 del rogito e ritiene che il fatto che ella se ne sia prevalsa tardivamente non deve ostacolarne l'applicazione, atteso che la clausola è "chiarissima e concerne appunto gli interessi sugli acconti versati dall'acquirente". Così facendo la ricorrente non formula alcuna censura che soddisfa le esigenze di motivazione dell'art. 42 LTF diretta contro la motivazione indipendente della Corte cantonale fondata sul diritto processuale. Ciò rende di primo acchito inammissibile anche la

contestazione - peraltro formulata solo in modo appellatorio - del campo di applicazione della clausola in discussione (supra consid. 2).

**Infondata è infine la lamentela concernente il rimborso delle spese notarili. Contrariamente a quanto affermato nel ricorso queste spese contrattuali non costituiscono un maggiore danno nel senso dell'art. 208 cpv. 3 CO, ma vanno risarcite in base all'art. 208 cpv. 2 CO (HEINRICH HONSELL, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7a ed. 2020, n. 5 ad art. 208 CO; v. sulla nozione di danno diretto anche la DTF 133 III 257 consid. 2.5.1). Infine, il fatto che il rogito poneva queste spese a carico dell'acquirente costituisce - contrariamente a quanto ritiene la ricorrente - un presupposto e non un impedimento per la condanna della parte venditrice a risarcirle.**

**6.**

Da quanto precede discende che il ricorso, nella misura in cui risulta ammissibile, si palesa infondato e in quanto tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF).

**Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:**

**1.**

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

**2.**

Le spese giudiziarie di fr. 5'500.-- sono poste a carico della ricorrente.

**3.**

La ricorrente verserà all'opponente la somma di fr. 6'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

**4.**

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 21 marzo 2023

In nome della I Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Jametti

Il Cancelliere: Piatti