Urteilskopf

113 II 450

80. Estratto della sentenza 22 gennaio 1987 della I Corte civile nella causa E. contro K. e Autorità cantonale di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (ricorso per riforma)
Regeste (de):
Grundstückerwerb durch Personen im Ausland: Vertragsnichtigkeit als Folge des Bewilligungswiderrufs (Art. 22 Abs. 1 und 1bis BewB; heutiger Art. 27 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BewG).

1. Folgen der Vertragsnichtigkeit (E. 2).

2. Die gestützt auf Art. 22 BewB erhobene Klage der Behörde hat sich gleichzeitig gegen Veräusserer und Erwerber als notwendige Streitgenossen zu richten (E. 3a).

3. Wann geht die Zwangsverwertung des Grundstückes gemäss Art. 22 Abs. 1bis BewB der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Art. 22 Abs. 1 vor? (E. 3b und 3c).

4. Die Voraussetzungen für eine Zwangsverwertung fehlen, wenn der Veräusserer weder einen aus der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes resultierenden Schaden glaubhaft macht, noch bestreitet, dass er im kantonalen Verfahren die Möglichkeit gehabt habe, ihm zustehende Gegenansprüche geltend zu machen (E. 3d).

5. Der im Falle der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zurückzuerstattende Betrag umfasst die Verzugszinsen, die auf dem vom Erwerber bezahlten Kapital aufgelaufen sind (E. 4).

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger: nullité contractuelle consécutive à la révocation de l'autorisation (art. 22 al. 1 et 1bis AFAIE; actuel art. 27 al. 1 let. a et al. 2 LFAIE).

1. Conséquences de la nullité contractuelle (consid. 2).

2. L'action intentée par l'autorité selon l'art. 22 AFAIE doit être dirigée simultanément contre le vendeur et l'acquéreur, consorts nécessaires (consid. 3a).

3. Quand la réalisation forcée de l'immeuble selon l'art. 22 al. 1bis AFAIE prévaut-elle sur le rétablissement de l'état antérieur selon l'art. 22 al. 1? (consid. 3b et 3c).

4. Les conditions de la réalisation forcée ne sont pas réalisées lorsque le vendeur ne rend pas vraisemblable l'hypothèse d'un dommage, en cas de rétablissement de l'état antérieur, et ne conteste pas non plus avoir pu faire valoir ses propres contre-prétentions en instance cantonale (consid. 3d).

5. La somme à restituer en cas de rétablissement de l'état antérieur comprend les intérêts de retard sur le capital payé par l'acquéreur (consid. 4).

Regesto (it):
Acquisto di fondi da parte di persone all'estero: nullità contrattuale in seguito a revoca dell'autorizzazione (art. 22 cpv. 1 e 1bis DAFE; attuale art. 27 cpv. 1 lett. a e cpv. 2 LAFE).

1. Conseguenze della nullità contrattuale (consid. 2).

2. L'azione promossa dall'autorità a norma dell'art. 22 DAFE dev'essere diretta simultaneamente contro il venditore e l'acquirente, che formano un litisconsorzio necessario (consid. 3a).

3. Quando la realizzazione forzata del fondo in conformità all'art. 22 cpv. 1bis DAFE prevale sul ripristino dello stato anteriore secondo l'art. 22 cpv. 1? (consid. 3b e 3c).

4. Non sussistono i requisiti per la realizzazione forzata ove il venditore non renda verosimile l'ipotesi di un danno nel caso in cui si ripristini lo stato anteriore e nemmeno contesti di aver potuto far valere le proprie contropretese in sede cantonale (consid. 3d).

5. La somma da restituire qualora si ripristini lo stato anteriore comprende gli interessi di mora maturati sul capitale pagato dall'acquirente (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 451

BGE 113 II 450 S. 451

A.- L'Autorità di prima istanza del Distretto di Locarno per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero ha autorizzato il 14 novembre 1979 K., cittadina tedesca residente nella Repubblica Federale di Germania, a comperare "circa 550 m2" della particella n. 340 RFD di Sant'Abbondio con l'onere - tra l'altro - di costruire lo stabile ivi progettato entro 18 mesi dall'iscrizione nel registro fondiario. Il 9 ottobre 1980 K. ha acquistato dall'arch. E., cittadino tedesco domiciliato in Svizzera, la particella n. 527 RFD, originata da un frazionamento della particella n. 340 promosso da E. medesimo. Il prezzo del terreno, un'area di 526 m2, ammontava a Fr. 68'830.–; il contratto specificava che la compratrice aveva "affidato al venditore i lavori di architettura della casa d'abitazione prevista sul fondo". Quest'ultima non è mai stata costruita, sicché il 20 dicembre 1982 l'Autorità di prima istanza ha revocato l'autorizzazione. Insorta alla Commissione cantonale di ricorso, il 28 dicembre 1983 K. si è vista respingere il gravame. Tale decisione è passata in giudicato.

B.- Il 12 novembre 1984 l'Autorità cantonale di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero ha convenuto K. e E. davanti

BGE 113 II 450 S. 452

al Pretore di Locarno-Campagna, postulando in virtù dell'art. 22 DAFE che il contratto del 9 ottobre 1980 fosse dichiarato nullo e - in via principale - che fosse ripristinata l'iscrizione del venditore nel registro fondiario con rimborso all'acquirente del prezzo corrisposto, in subordine che il terreno fosse realizzato secondo le norme sull'esecuzione forzata dei fondi e il ricavo trasmesso all'acquirente fino a concorrenza del prezzo pagato. Le due parti contrattuali non si sono opposte alla constatazione di nullità; K. ha avversato tuttavia gli estremi per un'asta pubblica mentre E. ha rifiutato di tornare in possesso del fondo. Il Pretore, statuendo il 4 febbraio 1986, ha accolto l'azione e ordinato la vendita all'asta della particella con versamento dell'introito a K. nei limiti di Fr. 68'830.– oltre interessi al 5% dal 21 dicembre 1983 previa deduzione delle spese giudiziarie, delle ripetibili

e dei costi relativi all'incanto; un'eventuale eccedenza sarebbe spettata al Cantone Ticino. La II Camera civile del Tribunale di appello, adita da K., ha deciso altrimenti e disposto la retrocessione del terreno all'arch. E., la conseguente modifica del registro fondiario e il rimborso all'acquirente di Fr. 68'830.– più interessi al 5% dal 28 dicembre 1983.

C.- E. ha esperito il 15 settembre 1986 al Tribunale federale un ricorso per riforma in cui propone di ripristinare il giudizio di primo grado, salvo gli interessi a favore di K. (la stessa non essendo in buona fede), e - subordinatamente - di rinviare la causa alla corte cantonale perché sia dato modo alle parti di far valere le reciproche pretese in esito alla accertata nullità della compravendita. L'Autorità cantonale di sorveglianza, chiamata a esprimersi, si rimette alla decisione del Tribunale federale e senza formulare appunti espliciti si dice indifferente all'esito della controversia. K. conclude per il rigetto del gravame nella misura in cui questo fosse ricevibile e per la conferma della sentenza impugnata.

Erwägungen

Dai considerandi:

2. È fuori dubbio che la revoca definitiva di un'autorizzazione d'acquisto implica la nullità della compravendita cui l'autorizzazione si riferisce (art. 20 cpv. 1 lett. b DAFE, analogo all'attuale art. 26 cpv. 2 lett. b LAFE). L'unico punto litigioso è di sapere se, nel caso precipuo, le parti debbano restituirsi vicendevolmente le prestazioni come se il contratto non fosse sorto (art. 22 cpv. 1 DAFE con richiamo agli

art. 62 segg. CO) oppure se - è la tesi del ricorrente - il fondo vada realizzato d'ufficio e il ricavo dell'incanto trasmesso all'acquirente una volta dedotte le spese (art. 22 cpv. 1bis DAFE). a) La corte cantonale ha giudicato che la riconsegna delle reciproche prestazioni costituisce la regola e la vendita agli incanti un provvedimento subordinato del tutto eccezionale, che il principio "attitatorio" insito negli art. 88 e 322 CPC ticinese fa carico alla parte venditrice di provare per quali ragioni il ripristino dello stato anteriore sarebbe impossibile o inopportuno, che in concreto l'alienante non aveva confortato affatto tale ipotesi e che in ogni modo i motivi da lui esposti non permettevano di optare per una licitazione scartando il mutuo reintegro delle parti nello stato precontrattuale. b) Il ricorrente afferma che la soluzione adottata dalla corte sarebbe inopportuna, sproporzionata e abusiva poiché la revoca dell'autorizzazione sarebbe dovuta all'inosservanza deliberata di un onere da parte della compratrice e non del venditore, esente da colpe, che lo scopo del decreto federale non è quello di privilegiare l'acquirente straniero, che nel caso specifico la compratrice uscirebbe arricchita dalla vicenda per la "caduta strepitosa" del valore del terreno, la ridotta quotazione del marco tedesco in rapporto al franco svizzero e la decadenza dei vantaggi fiscali concessi dalla Repubblica Federale di Germania ai propri cittadini per l'acquisto di beni immobili all'estero. c) La resistente obietta - in sintesi - che il ritardo nella presentazione dei piani sarebbe imputabile al ricorrente medesimo, il quale non era solo venditore, ma anche architetto e rappresentante del nuovo proprietario nelle pratiche amministrative connesse ai lavori edilizi; competeva al ricorrente, quindi, valutare il tempo presumibile per conseguire la licenza di costruzione e far prorogare il termine di 18 mesi al momento in cui questo si fosse rivelato troppo breve. Sostenere che la ricorrente si sarebbe arricchita quando la stessa ha dovuto pagare due progetti con le spese legali e notarili derivanti dall'operazione sarebbe inoltre fuori luogo.

3. L'art. 22 DAFE prescrive, nella versione applicabile alla fattispecie (RU 1974 pag. 90 seg.; cfr. art. 38 LAFE), che "l'autorità cantonale legittimata a ricorrere promuove un'azione per il ripristino dello stato anteriore se un diritto il cui acquisto soggiace ad autorizzazione è stato acquisito sul fondamento di un

negozio giuridico inefficace o nullo per mancanza d'autorizzazione" (cpv. 1 prima frase). "Se il ripristino dello stato anteriore di diritto è impossibile o inopportuno, il giudice ordina i pubblici incanti conformemente alle prescrizioni sulla realizzazione forzata dei fondi; l'acquirente può esigere soltanto il rimborso delle sue spese, mentre l'eventuale eccedenza spetta al Cantone" (cpv. 1bis). L'odierno art. 27 cpv. 1 lett. a e cpv. 2 LAFE istituisce una disciplina identica. a) Preliminarmente la corte di appello ha osservato che l'azione dell'art. 22 DAFE dev'essere diretta contro entrambe le parti al contratto, venditore e acquirente dovendo essere convenuti alla stregua di litisconsorti necessari (art. 41 cpv. 2 CPC ticinese). Ora, l'esistenza di un litisconsorzio necessario dipende dal diritto sostanziale, non dagli ordinamenti di procedura (GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3a edizione, pag. 296; WALDER, Zivilprozessrecht, 3a edizione, pag. 159 n. 24; VOGEL, Grundriss des Zivilprozessrechts, Berna 1984, pag. 92 n. 48; più sfumato, ma concorde: Habscheid, Droit judiciaire privé suisse, 2a edizione, pag. 181). L'assunto dei giudici riguarda dunque l'applicazione dell'art. 22 DAFE e può essere vagliato nell'ambito di un ricorso per riforma (art. 43 cpv. 2 OG). Ciò premesso, è bene riconoscere che - finora - la giurisprudenza non ha sempre posto l'imperativo di un litisconsorzio necessario in casi simili (v. DTF 111 II 186, DTF 107 II 251). Tale requisito è consono tuttavia al diritto federale ove appena si pensi che un ripristino dello stato anteriore, consistente di solito in una modifica del registro fondiario (art. 975 CC; cfr. DTF 109 II 430), esplica effetti simultanei nei confronti del venditore e dell'acquirente, come pure sui rapporti di natura civile tra venditore e acquirente. Basti rilevare, d'altro lato, che l'azione dell'autorità si esime qualora le parti annullino spontaneamente il contratto restituendosi le prestazioni e facendo emendare i pubblici registri (DTF 111 II 199 consid. 4c, DTF 109 II 430 con rinvio). Quando l'azione volta alla modifica del registro fondiario è esercitata da una persona lesa nei suoi diritti, inoltre, attore è il soggetto medesimo e convenuto è il titolare dell'iscrizione indebita (DTF DTF 110 II 449 consid. 1, DTF 98 II 22 consid. 4, DTF 84 II 192 consid. 2, DTF 51 II 289 consid. 3). Giovi rammentare, infine, che per principio una causa tendente ad accertare o a far eseguire un contratto dev'essere promossa necessariamente contro tutte le parti, nessuna esclusa (DTF 109 II 403 consid. 2, DTF 97 II 205 consid. 3, DTF 89 II 433 consid. 3 e 4). Il processo

intentato dall'autorità secondo l'art. 22 DAFE dev'essere diretto quindi contro l'insieme delle persone che, senza l'intervento dell'autorità medesima, si troverebbero in lite. Che il venditore non sia parte alla procedura di autorizzazione, come assevera il ricorrente, è senza rilievo: l'autorità agisce infatti a tutela dell'ordine pubblico e non in qualità di parte. L'azione pubblica rimedia solo all'inattività dei contraenti, per evitare che una persona domiciliata all'estero e sprovvista dell'autorizzazione d'acquisto rimanga iscritta nel registro fondiario come titolare di un diritto di proprietà o di un diritto a esso parificato. La causa, in altri termini, mira unicamente alla soppressione del trapasso immobiliare, in genere attraverso una modifica del registro fondiario (art. 975 CC), non alla resa delle prestazioni contrattuali. Il testo e il fine dell'art. 22 DAFE sono coerenti per di più con la genesi legislativa: a sostegno del primo decreto che contemplava una disposizione equivalente, il Consiglio federale aveva addotto di ispirarsi al decreto del 19 gennaio 1940 che istituiva misure contro le speculazioni fondiarie (CS 9 pag. 159); in quest'ultimo si precisava che l'azione dell'autorità ha lo scopo di far reinscrivere la particella a nome dell'alienante, eventualmente di far radiare il diritto di pegno o l'onere fondiario (FF 1960

pag. 1644). La soluzione di un litisconsorzio necessario trova conforto, del resto, in motivi di ordine pratico. Non vi è dubbio intanto che venditore e acquirente hanno entrambi un interesse concreto all'esito del giudizio, quanto meno perché la scelta tra ripristino dello stato anteriore (art. 22 cpv. 1 DAFE) e licitazione della sostanza immobiliare (art. 22 cpv. 1bis DAFE) può incidere diversamente nei loro rapporti economici. La nullità del contratto poi comporta l'obbligo di restituire le vicendevoli prestazioni per intero e contemporaneamente (art. 82 CO per analogia; v. DTF 111 II 197 consid. 3, 109 II 29 consid. 3a): ciò presuppone che le parti possano far valere i reciproci crediti; ove sia in causa una sola di esse, si renderebbe indispensabile un giudizio separato, la liquidazione delle pretese patrimoniali non esaurendosi con la semplice riconsegna dell'immobile o del bene che gli è assimilato. L'esigenza di un giudizio separato fa correre il rischio infine che il giudice, pronunciato il ripristino dello stato anteriore, ravvisi nel quadro del secondo processo l'impossibilità o l'inopportunità della retrocessione immobiliare e si veda costretto a ordinare la vendita all'asta (DTF 107 II 251 e la successiva sentenza inedita del 26 novembre 1985 sempre in re S.I. G. S.A.).

Deve concludersi una volta di più che venditore e acquirente formano, nei confronti dell'autorità abilitata ad agire giusta l'art. 22 DAFE, un litisconsorzio necessario. b) La corte cantonale ha argomentato rettamente che la norma dell'art. 22 cpv. 1bis DAFE ha natura sussidiaria rispetto a quella dell'art. 22 cpv. 1 dal momento che si applica solo ove il ripristino dello stato anteriore sia "impossibile o inopportuno". Mancando tale presupposto il giudice ordina il ritorno alla situazione precedente; tale disciplina corrisponde a quella istituita dal diritto ordinario nelle ipotesi di nullità contrattuale (art. 20 e 62 segg. CO, art. 641 e 919 segg. CC). L'azione dell'art. 22 DAFE non influisce sui rapporti giuridici fra contraenti, che sono e rimangono di natura privatistica, né l'obiettivo di eliminare trapassi immobiliari sforniti della debita autorizzazione conferisce carattere di ordine pubblico ai disposti sulla resa delle prestazioni reciproche (cfr. DTF 111 II 197 consid. 3). La causa prevista dall'art. 22 DAFE resta soggetta così alle forme della procedura civile cantonale. La necessità di attuare il diritto federale non impone deroghe. Non è contrario quindi all'art. 22 DAFE ritenere che sia compito della parte interessata provare e allegare i fatti onde risulti tanto l'impossibilità o l'inopportunità di un ripristino allo stato anteriore quanto l'ammontare delle eventuali pretese verso l'altro contraente, il principio "attitatorio" essendo regolato dal diritto cantonale (WALDER, op.cit., pag. 210 n. 12; GULDENER, op.cit., pag. 74) e simile ripartizione dell'onere della prova non ledendo in alcun modo l'art. 8 CC. Nel caso specifico gli accertamenti della corte cantonale non avvalorano l'impossibilità di un ripristino né il ricorrente asserisce che lo stato anteriore non possa essere reintegrato per motivi d'ordine materiale, economico o giuridico. In effetti il fondo non ha subito modifiche e nulla osta da questo profilo alla retrocessione del medesimo nel patrimonio dell'alienante, che del resto è domiciliato in Svizzera e - come tale - non è soggetto al regime autorizzativo (art. 1 DAFE). Non consta neppure (e non è preteso nel gravame) che al ricorrente manchi la possibilità di restituire alla compratrice il prezzo di vendita, ciò che non impedirebbe la reinscrizione della proprietà anteriore nel registro fondiario ma renderebbe inattuabile il rimborso della controprestazione. Litigiosa è, per converso, la prospettata inopportunità del ripristino sulla base dei fatti assodati nella sentenza di appello, eventualmente integrabili

dal Tribunale federale a norma dell'art. 64 cpv. 2 OG. Si tratta di un problema che concerne l'applicazione dell'art. 22 cpv. 1bis DAFE e che dunque, di carattere giuridico, ha la sua sede in un ricorso per riforma (art. 43 cpv. 2 e 63 cpv. 3 OG). c) Dai lavori legislativi si evince che un ripristino dello stato anteriore è "inopportuno" quando le circostanze non permettono ragionevolmente di imporlo all'alienante (FF 1964 II 2352; HUBER, Die Anwendung des Bundesbeschlusses über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch

Personen im Ausland, in: SJZ 60/1964 pag. 155; BRÜESCH, Aufdeckung und Verfolgung von Umgehungsgeschäften, in: Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, San Gallo 1985, pag. 87; MÜHLEBACH/GEISSMANN, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstükken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, nota 7 all'attuale art. 27 LAFE). Spetta al giudice ponderare gli opposti interessi valutando tutti gli elementi oggettivi e soggettivi, comprese le condizioni economiche dell'alienante e l'incidenza finanziaria che un ripristino dello stato anteriore avrebbe per lui. Il giudice pronuncerà la vendita agli incanti, per esempio, ove stimerà che in ragione del tempo trascorso appaia iniquo far sopportare al compratore le conseguenze di una retrocessione immobiliare, essendo questi in buona fede ed estraneo al motivo di nullità contrattuale.
Secondo i criteri appena enunciati risulterebbe senza dubbio iniquo far subire all'alienante gli effetti di una nullità contrattuale dovuta alla revoca dell'autorizzazione qualora ciò fosse imputabile solo al mancato rispetto di un onere da parte dell'acquirente. In tal caso la vendita all'asta costituirebbe una soluzione adeguata, che mette il compratore di fronte al rischio derivante dalla sua mancanza, dispensando il venditore dal riprendersi il fondo (o il diritto assimilato), dal restituirne il prezzo e dal promuovere causa contro il compratore stesso nell'intento di far accertare la responsabilità di costui. Rimane da chiarire se in concreto si verifichi un'ipotesi del genere. d) È pacifico che nella fattispecie la revoca dell'autorizzazione si riconduce unicamente all'inosservanza del noto onere edilizio che gravava la compratrice come persona domiciliata all'estero (art. 8 DAFE). Questa circostanza non basta tuttavia per affermare la perfetta estraneità del ricorrente all'accaduto. Dagli atti si desume ch'egli non era un semplice

venditore: a lui si deve il frazionamento della particella n. 340 in tre fondi destinati a compratori stranieri con cui avrebbe stipulato un contratto di architetto, a lui si devono effettivamente i piani della casa da erigere sulla nuova particella n. 527 e a lui incombeva la rappresentanza della committente davanti alle autorità amministrative (contratto del 7 dicembre 1981, art. 11 n. 4); se si considera dipoi che il suo patrocinatore ha assistito l'acquirente fino al 15 dicembre 1983 (lettera alla Commissione cantonale di ricorso), sembra quanto meno singolare ch'egli sia del tutto estraneo alla vicenda. Sia come sia, la questione può restare irrisolta ai fini del giudizio. Di rilievo appare che, secondo gli accertamenti dell'autorità cantonale, il venditore non ha nemmeno reso verosimile il danno a lui derivante in caso di retrocessione immobiliare; la deliberata inosservanza dell'onere imputata alla compratrice e il preteso arricchimento di cui questa fruirebbe sono adduzioni di fatto che non trovano riscontro nella sentenza impugnata e che si rivelano perciò inammissibili davanti alla giurisdizione per riforma (art. 55 cpv. 1 lett. c OG). Si supponesse, in ogni modo, che il ricorrente abbia diritto a essere risarcito del danno nell'eventualità di un ripristino conforme all'art. 22 cpv. 1 DAFE, la compratrice essendo in tutto o in parte all'origine dell'annullamento contrattuale, non si vede perché la relativa pretesa non sia stata fatta valere nell'ambito della causa odierna o di un processo separato. È fuori questione infatti che il venditore ha la possibilità di compensare il proprio credito nella stessa procedura con cui l'acquirente esige il rimborso del prezzo corrisposto (art. 120 segg. CO). Il ricorrente non sostiene che la corte cantonale gli avrebbe sottratto l'occasione di avanzare pretese di risarcimento; accenna soltanto alle difficoltà di promuovere una causa separata contro la compratrice nella Repubblica Federale di Germania. Certo, egli chiede in subordine che l'attuale vertenza sia rinviata ai giudici di secondo grado perché le parti possano rivendicare i vicendevoli crediti. Conclusioni nuove però sono inammissibili sul piano federale (art. 55 cpv. 1 lett. b OG) e l'alienante non dimostra di aver proposto una domanda simile alla corte di appello (v. DTF 107 II 224 consid. 3); del resto le sue osservazioni del 14 aprile 1986 non contenevano niente del genere.
Ritenuto che il venditore non contesta di dover restituire il prezzo del fondo, ch'egli non sostanzia eventuali pregiudizi economici

né lamenta l'impossibilità di opporre contropretese in sede cantonale e ritenuto altresì che l'asserito arricchimento della compratrice in esito alla nullità del contratto non è oggetto di alcuna constatazione, non può dirsi che il ripristino dello stato anteriore sia iniquo per il ricorrente. Mancano dunque le premesse per far capo all'art. 22 cpv. 1bis DAFE.

4. L'ultimo punto litigioso riguarda gli interessi maturati sulla somma da restituire. Il ricorrente opina che la compratrice non ne abbia diritto "perché non è possessore in buona fede". Non illustra tuttavia il suo assunto e ciò rende la censura inammissibile (art. 55 cpv. 1 lett. c OG). Per altro non si scorgono le ragioni che legittimerebbero un diniego degli interessi moratori ove il ripristino dello stato anteriore non sia né impossibile né inopportuno a mente dell'art. 22 cpv. 1bis DAFE, il venditore avendo già modo di chiedere la rifusione di tutti i danni patiti.