Urteilskopf

119 II 29

8. Estratto della sentenza 25 gennaio 1993 della I Corte civile nella causa Eredi B contro G (ricorso per riforma)
Regeste (de):
Art. 216 Abs. 1 und 2 OR. Tragweite des Erfordernisses der öffentlichen Beurkundung.

Eine ergänzende Vereinbarung, in welcher der Käufer anerkennt, dem Verkäufer für geleistete Zusatzarbeiten einen bestimmten Betrag zu schulden, bedarf auch dann keiner Öffentlichen Beurkundung, wenn diese Arbeiten unlösbar mit dem Grundstückerwerb verbunden sind.

Regeste (fr):
Art. 216 al. 1 et 2 CO. Portée de l'exigence d'un acte authentique.

Un accord complémentaire, dans lequel l'acheteur reconnaît devoir une somme déterminée pour des travaux supplémentaires effectués par le vendeur, n'est pas soumis à l'exigence de la forme authentique même si ces travaux sont indissolublement liés à l'acquisition du bien-fonds.

Regesto (it):
Art. 216 cpv. 1 e 2 CO. Portata del requisito della forma d'atto pubblico.

Un accordo aggiuntivo mediante il quale il compratore riconosce di dovere una determinata somma per lavori supplementari effettuati dal venditore non deve rivestire la forma dell'atto pubblico neppure se questi lavori sono indissolubilmente legati all'acquisto del fondo.

Sachverhalt ab Seite 29

BGE 119 II 29 S. 29

A.- Con atto pubblico del 12 gennaio 1984 B si è impegnato ad acquistare la particella n. 226 RF del Comune di Gravesano, a costruirvi una casa d'abitazione in base a progetti già allestiti e a venderla per il prezzo di Fr. 460'000.– a G. Da parte sua, questi si è impegnato ad acquistare la particella per il prezzo convenuto, una volta terminata ed accettata l'edificazione, e non appena ottenuta l'autorizzazione prevista dalla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Il contratto prevedeva inoltre che G avrebbe potuto occupare la casa d'abitazione non appena possibile secondo un contratto di locazione da stipulare separatamente. Egli ha iniziato ad abitare nella casa nel novembre 1984, quando i lavori di costruzione non erano ancora ultimati, chiedendo svariate modifiche all'originario progetto, per le quali B ha presentato una fattura supplementare di Fr. 29'921.–, riconosciuta da G limitatamente a Fr. 3'264.50. In seguito le parti hanno incaricato l'avvocato X, che aveva già rogato l'atto del 12 gennaio 1984, di valutare la fondatezza delle pretese supplementari fatte valere da B. Il suo parere del 26 marzo 1985 fornisce indicazioni di principio sull'ammissibilità dei singoli aumenti, ma non si esprime sul loro ammontare. Le parti si sono poi incontrate il 2 aprile 1985 e in questa occasione G ha sottoscritto un riconoscimento di debito di Fr. 28'000.– per i lavori supplementari già eseguiti; B si è invece impegnato ad eseguire

determinati lavori supplementari e di miglioria. L'avvocato X ha poi rogato l'atto con il quale la particella e la casa d'abitazione sono state vendute per il prezzo concordato di Fr. 460'000.–. Il punto tre dell'atto menziona i lavori supplementari - senza precisarne l'ammontare - e il loro riconoscimento da parte dell'acquirente; il punto quattro specifica l'obbligo del venditore di eseguire ulteriori lavori. Nonostante parecchie sollecitazioni, B ha eseguito solo in misura parziale i lavori promessi.

B.- Il 23 dicembre 1986 G ha promosso una causa davanti al Pretore del Distretto di Lugano, Sezione 2, per ottenere da B il pagamento di Fr. 69'830.– oltre interessi. L'importo richiesto era fondato su pretese per lavori non eseguiti, per minor valore e per costi preprocessuali di perizia e patrocinio. Il convenuto ha chiesto la reiezione dell'azione e ha postulato in via riconvenzionale la condanna dell'attore al pagamento di Fr. 20'000.– oltre interessi. La domanda riconvenzionale si basava sul riconoscimento di debito di Fr. 28'000.– firmato dall'attore il 2 aprile 1985, dedotti Fr. 8'000.– per lavori non eseguiti. Questo importo è stato portato con le conclusioni a Fr. 9'110.–, con la conseguente riduzione della domanda riconvenzionale a Fr. 18'890.–. Il 14 dicembre 1988 è decesso B e al suo posto sono subentrati nella causa quali eredi legali C, F e M B.

C.- Con sentenza del 29 marzo 1991 il Pretore ha accolto la petizione limitatamente a Fr. 1'979.– oltre interessi al 5% dal 23 dicembre 1986 e la riconvenzionale per l'importo di Fr. 18'890.– oltre interessi al 5% dal 1o aprile 1989. Adita da G la II camera civile del Tribunale di appello con sentenza del 22 luglio 1992 ha accolto l'azione per Fr. 19'796.– oltre interessi al 5% dal 23 dicembre 196 ed ha respinto la domanda riconvenzionale.

D.- Gli eredi B hanno introdotto al Tribunale federale un ricorso per riforma. Il Tribunale federale, in accoglimento del ricorso, ha respinto la petizione ed ha accolto la riconvenzionale per l'importo di Fr. 8'204.– oltre interessi.

Erwägungen

Dai considerandi:

2. La Corte cantonale è partita dal presupposto che il rapporto contrattuale fra le parti contiene elementi del contratto di appalto e del contratto di compravendita. Richiamandosi poi alle sentenze pubblicate in DTF 15 840/41 e 94 II 162 consid. 1, essa è giunta alla

conclusione che sono preponderanti gli elementi del contratto di compravendita, dimodoché l'intero rapporto contrattuale deve essere giudicato in base alle norme della compravendita. Visto che la vendita immobiliare necessita dell'atto pubblico, il riconoscimento di debito sottoscritto dall'attore il 2 aprile 1985, con il quale il prezzo di vendita è stato aumentato di Fr. 28'000.– rispetto all'importo indicato nell'atto pubblico di Fr. 460'000.–, è nullo poiché redatto nella semplice forma scritta. Questa argomentazione non può essere seguita. Nella prima sentenza menzionata dalla Corte cantonale (DTF 15 840/41) il Tribunale federale ha infatti dovuto determinare la natura giuridica della convenzione, scegliendo fra contratto di appalto e compravendita perché,

in base alle disposizioni allora vigenti, la compravendita di stabili cadeva sotto l'applicazione del diritto cantonale (cfr. art. 231 cpv. 1 vCO e DTF 13 506 segg.) ed era quindi competente a statuire nel merito della lite solo se vi era contratto di appalto. Nella seconda sentenza citata dalla Corte cantonale (DTF 94 II 162 consid. 1) la questione è stata trattata solo marginalmente. Di contro, da qualche tempo la dottrina e la giurisprudenza ammettono che nel caso di contratti misti - composti da diversi elementi - le conseguenze giuridiche possono essere disgiunte nella misura in cui ciò sia possibile e non conduca ad un'elusione di norme imperative (DTF 109 II 466 e riferimenti; GAUCH, Der Werkvertrag, 3a edizione, n. 299 e segg., con riferimenti a dottrina e a sentenze). Nel caso concreto si è manifestamente in presenza di un caso del genere. Il precontratto del 12 gennaio 1984 e il successivo contratto di compravendita del 2 aprile 1985 prevedevano la cessione ad un prezzo fisso concordato di una particella sulla quale doveva essere realizzata una casa d'abitazione secondo piani già allestiti. Trattasi quindi di un contratto risp. un precontratto di compravendita immobiliare. Diversa è invece la situazione per i lavori supplementari richiesti dall'attore al dante causa dei convenuti, che ricadono sotto l'applicazione delle norme del contratto d'appalto. Pertanto, l'accordo stipulato fra le parti il 2 aprile 1985 in base al quale la remunerazione per questi lavori veniva fissata separatamente in Fr. 28'000.– non necessitava dell'atto pubblico: trattandosi di riconoscimento di debito di una pretesa derivante dal contratto di appalto era sufficiente la semplice forma scritta. Certo che questi lavori sono indissolubilmente legati all'acquisto del fondo. Tuttavia, per la loro natura essi non sono compresi nel contratto di compravendita. Quali elementi essenziali di un contratto di compravendita immobiliare, gli accordi relativi a tali lavori potevano

quindi essere stipulati, data la loro natura indipendente risultante dal contratto di appalto, accanto al contratto di compravendita, senza che si rendesse necessario l'atto pubblico (DTF 113 II 404 con riferimenti; LEUENBERGER, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Der Grundstückkauf, San Gallo 1989, pag. 72). Giova poi sottolineare che le parti non avevano alcuna intenzione illecita, né tantomeno intendevano eludere norme imperative. Gli accordi aggiuntivi presi nella forma scritta erano noti a tutti gli interessati e nell'atto pubblico vi si è fatto esplicito riferimento, per cui in concreto non occorre nemmeno riconoscere la funzione protettiva dell'atto pubblico.