Urteilskopf

131 III 145

19. Estratto della sentenza della I Corte civile nella causa A.A. e B.A. contro C.D. e E.D. (ricorso per riforma) 4C.324/2004 dell'11 gennaio 2005

Regeste (de):
Art. 200, 201 und 203 OR; Grundstückkaufvertrag; Gewährleistung des Verkäufers für die Mängel eines Hauses.

Übersicht über die Voraussetzungen, unter denen ein Verkäufer haftbar wird (E. 3).

Mängel, die dem Käufer beim Kauf bekannt sind (E. 6).

Prüfungs- und Rügepflicht, falls der Erwerber das Haus vor der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch in Besitz nimmt (E. 7).

Absichtliche Täuschung durch den Verkäufer (E. 8).

Regeste (fr):
Art. 200, 201 et 203 CO; contrat de vente d'immeuble; garantie du vendeur en raison des défauts d'une maison.

Aperçu des conditions dans lesquelles le vendeur peut être recherché (consid. 3).

Défauts connus de l'acheteur au moment de la vente (consid. 6).

Devoir de vérification et d'avis au vendeur lorsque l'acquéreur prend possession de la maison avant l'inscription du transfert de propriété au registre foncier (consid. 7).

Dol du vendeur (consid. 8).

Regesto (it):
Art. 200, 201 e 203 CO; contratto di compravendita immobiliare; garanzia del venditore per i difetti di una casa.

Riepilogo delle condizioni alle quali il venditore può essere tenuto responsabile (consid. 3).

Difetti noti al compratore al momento della vendita (consid. 6).

Onere di verifica e di avviso qualora l'acquirente prenda possesso della casa prima dell'iscrizione del trapasso di proprietà a registro fondiario (consid. 7).

Dolo del venditore (consid. 8).

Sachverhalt ab Seite 146

A. Con atto pubblico dell'8 giugno 2001 A.A. e B.A. hanno venduto a C.D. e E.D. la particella n. x RFD (nonché alcune quote coattive su altre particelle) sulla quale sorge una casa di abitazione edificata nel 1989, per un prezzo complessivo di fr. 450'000.-. I coniugi D. hanno preso possesso del fondo nel mese di luglio, mentre il trapasso di proprietà è stato iscritto a registro fondiario il 25 settembre 2001.

B. Nel maggio 2002 si sono verificate delle infiltrazioni d'acqua riconducibili all'insufficiente tenuta del tetto dell'edificio, che è stato pertanto rifatto. Postulando il risarcimento del minor valore dell'oggetto venduto, quantificato in fr. 10'000.-, il 28 agosto 2002 C.D. e E.D. hanno adito la Pretura del Distretto di Bellinzona. Avversata la petizione, in via riconvenzionale A.A. e B.A. hanno chiesto il pagamento di fr. 677.90, pari all'importo trattenuto dal notaio sul prezzo di vendita. Il 19 maggio 2003 l'azione principale è stata accolta, mentre quella riconvenzionale è stata respinta. Il Pretore ha infatti ammesso l'esistenza di un difetto ai sensi dell'art. 197 cpv. 1 CO, suscettibile di ingenerare la responsabilità dei convenuti ex art. 205 CO, non potendosi rimproverare agli attori di aver avuto conoscenza del difetto al momento della stipulazione del contratto (art. 200 CO) né tantomeno di aver tardato nel notificarlo (art. 201 cpv. 3 CO). Posto che il minor valore della casa corrispondeva alle spese di rifacimento del tetto - che l'istruttoria ha permesso di quantificare in fr. 12'500.- - il giudice ha in definitiva concluso per l'integrale accoglimento della pretesa attorea.

C. Adita dai soccombenti, il 5 agosto 2004 la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha riformato la pronunzia di primo grado, accogliendo la domanda riconvenzionale. Il giudizio sull'azione principale è stato per contro condiviso.

D. Contro questa decisione A.A. e B.A. sono insorti dinanzi al Tribunale federale, il 14 settembre 2004, sia con ricorso di diritto pubblico che con ricorso per riforma. Con il secondo rimedio, fondato sulla violazione dell'art. 8 CC e delle norme che regolano la garanzia del venditore per i difetti della cosa (art. 197 segg. CO), essi hanno chiesto la modifica della sentenza cantonale nel senso di un integrale accoglimento del loro appello. Nella risposta del 27 ottobre 2004 C.D. e E.D. hanno proposto la reiezione del gravame. Con sentenza dell'11 gennaio 2005 il Tribunale federale ha accolto il ricorso e riviato la causa al Tribunale d'appello del Cantone Ticino per nuovo giudizio.

Erwägungen

Dai considerandi:

3. Fatte queste premesse si può passare all'esame del rimedio, che verte su di una controversia relativa ad una compravendita immobiliare. Orbene, le regole sulla garanzia per i difetti della cosa venduta (art. 197 segg. CO) sono applicabili anche nell'ambito della compravendita immobiliare in virtù del rinvio di cui all'art. 221 CO. La responsabilità del venditore presuppone innanzitutto l'esistenza di un difetto ai sensi dell'art. 197 CO (assenza di una qualità promessa o difetto che, materialmente o giuridicamente, diminuisce il valore della cosa o l'attitudine all'uso cui è destinata), sorto prima del trasferimento dei rischi e ignorato dal compratore al momento della vendita (art. 200 CO). In tal caso, quest'ultimo può prevalersi dei diritti fondati sulla garanzia per i difetti della cosa venduta (art. 205 CO), a patto che abbia notificato tempestivamente il difetto (art. 201 CO) ed introduca l'azione di garanzia entro i termini di cui all'art. 210 CO (cfr. HUGUENIN, Obligationenrecht - Besonderer Teil, 2a ed., Zurigo 2004, n. 266 segg. pag. 40 segg.).

4. Dinanzi al Tribunale federale i convenuti non contestano la nozione di difetto ai sensi dell'art. 197 CO ritenuta in concreto dalla Corte ticinese, la quale ha ravveduto nell'insufficiente tenuta del tetto piano l'assenza di una qualità che gli acquirenti, secondo le regole della buona fede, potevano legittimamente attendersi. Essi ribadiscono piuttosto, da un canto, la tesi secondo cui le infiltrazioni d'acqua non costituirebbero un difetto perché da ricondurre alla normale usura del tetto e, dall'altro, quella per cui le parti

avrebbero tenuto conto della situazione del tetto al momento della fissazione del prezzo di compravendita. Sennonché si tratta di questioni concernenti l'apprezzamento delle prove e l'accertamento dei fatti, insindacabili nel quadro del presente rimedio, sicché su questo punto il ricorso per riforma, che non concerne l'applicazione del diritto federale, va dichiarato inammissibile.

5. Ai fini della corretta valutazione giuridica della fattispecie, merita di essere considerato un altro accertamento contenuto nella sentenza impugnata. Si tratta di quello concernente il momento in cui si sono verificate le prime infiltrazioni d'acqua riconducibili all'insufficiente tenuta del tetto piano dell'edificio. Nella sentenza impugnata, al consid. 2 si legge infatti:
"Verso la metà di luglio 2001 si sono verificate alcune infiltrazioni d'acqua dal tetto piano dell'edificio. Prontamente avvertiti dagli acquirenti, i venditori hanno interpellato il tecnico della ditta Y. SA F., il quale, recatosi sul posto, dopo aver constatato danneggiamenti nella cupola del tetto e sul camino dove il manto impermeabile era strappato, ha provveduto, gratuitamente, alla relativa riparazione, avvertendo contestualmente i presenti che il manto si sarebbe potuto strappare altrove".

6. Richiamandosi a questa circostanza, i convenuti hanno ritenuto di poter escludere la loro responsabilità in applicazione dell'art. 200 CO, giusta il quale il venditore non risponde dei difetti noti al compratore al momento della vendita (cpv. 1), rispettivamente dei difetti ch'egli avrebbe dovuto conoscere usando l'ordinaria diligenza (cpv. 2). A torto.

6.1 Innanzitutto, come rettamente stabilito dai giudici cantonali, il momento determinante per l'applicazione del citato disposto di legge è quello della conclusione del contratto (DTF 117 II 259 consid. 1 pag. 262; GIGER: in Berner Kommentar, n. 6 ad art. 200 CO) e non quello del trapasso della proprietà, come sembrano voler continuare a sostenere i convenuti.

6.2 Che all'epoca della sottoscrizione dell'atto di compravendita gli attori ignorassero i problemi al tetto è pacifico, né i convenuti hanno dimostrato il contrario. Contrariamente a quanto paiono voler asserire nel gravame, toccava a loro provare che il difetto esisteva già al momento della stipulazione dell'accordo e che gli attori ne erano a conoscenza (SCHUMACHER/RÜEGG, Die Haftung des Grundstückverkäufers, in: Der Grundstückkauf, 2a ed., Berna 2001,

pag. 175-292, in particolare n. 235 pag. 252; GIGER, op. cit., n. 29 ad art. 200 CO).

6.3 Anche la tesi per cui gli attori avrebbero potuto venire a conoscenza dei noti difetti usando l'ordinaria diligenza risulta infondata. I giudici ticinesi hanno evidenziato come, localizzato in un punto inaccessibile

dall'interno (il tetto), il difetto fosse chiaramente di carattere occulto (prova ne sia anche il fatto che per accertarlo si è dovuto asportare parte del rivestimento in ghiaia) per cui non sarebbe stato verosimilmente scoperto nemmeno se essi, non esperti del ramo, avessero effettuato un sopralluogo.
Va detto che i convenuti non contestano, di per sé, queste considerazioni. Essi sembrano piuttosto voler sostenere che gli attori avrebbero dovuto far ispezionare la casa da uno specialista prima della firma dell'accordo, pena l'accettazione degli eventuali difetti. Sennonché non esiste un obbligo legale a procedere in tal senso (cfr. HONSELL in: Basler Kommentar, n. 3 ad art. 200 CO) né i convenuti hanno dimostrato che l'intervento di un esperto prima della stipulazione del contratto costituisce la regola in Svizzera. Nulla muta il fatto che lo sia in Germania, come esposto da GIGER (op. cit., n. 6 ad art. 200 CO) richiamato nell'impugnativa. Per quanto concerne infine l'asserita ammissione, da parte degli attori (in sede di replica) del carattere manifesto del difetto, si può rinviare a quanto esposto nel quadro dell'esame del parallelo ricorso di diritto pubblico, trattandosi di una questione concernente i fatti.

7. L'accertamento secondo cui le prime infiltrazioni d'acqua si sono verificate nel luglio 2001, ovverosia dopo che gli attori hanno preso possesso della casa, appare per contro rilevante sotto il profilo dell'art. 201 CO. Chi - come gli attori - intende prevalersi di una garanzia per i difetti deve infatti avvisarne subito il venditore, altrimenti la cosa venduta si ritiene accettata (art. 201 cpv. 1 e 2 CO). In caso di difetti apparsi più tardi, dev'esserne data notizia al venditore subito dopo la scoperta, altrimenti la cosa si ritiene accettata anche rispetto ad essi (art. 201 cpv. 3 CO).

7.1 L'onere di verifica e di avviso ai sensi dell'art. 201 CO scatta con la consegna della cosa, ovverosia con l'entrata in possesso (SCHUMACHER/RÜEGG, op.cit., n. 76 pag. 207; HONSELL, op. cit., n. 3 ad art. 221 CO).

7.2 Dato che al committente nel quadro del contratto d'appalto incombe un onere di notifica analogo a quello del compratore (art. 370 cpv. 3 CO), per definire le esigenze poste all'obbligo di notificare i difetti "subito dopo la scoperta", ci si può fondare anche sulla giurisprudenza in materia di appalto. Determinanti sono sempre le circostanze specifiche del caso concreto e in particolare il tipo di difetto riscontrato. I difetti occulti di una cosa si ritengono scoperti al momento in cui il compratore acquista la certezza della loro esistenza. I difetti che appaiono progressivamente, nel senso che la loro estensione e la loro intensità aumentano poco a poco, non si reputano dunque scoperti già quando si manifestano i primi indizi, bensì solo quando il compratore sia in grado di rilevarne l'importanza e la portata (sentenza 4C.205/2004 del 17 novembre 2003, consid. 3.2; DTF 118 II 142 consid. 3b pag. 148 seg.). In altre parole, il compratore è tenuto a segnalare il difetto solo quando gli sia noto (o debba essergli noto, secondo la buona fede) ch'esso costituisce un inadempimento del contratto (DTF 117 II 425 consid. 2 pag. 427; cfr. anche SCHUMACHER/RÜEGG, op. cit., n. 286 segg. pag. 271).

7.3 Nel caso in esame è stato accertato che gli attori sono entrati in possesso del fondo nel mese di luglio 2001. Ciò significa che quando si sono verificate le prime infiltrazioni essi occupavano già la casa; sono stati loro, infatti, ad avvertire i convenuti, i quali a loro volta hanno interpellato il tecnico della ditta Y. SA, F. In tale occasione, come già spiegato, il tecnico non solo ha "constatato danneggiamenti nella cupola del tetto e sul camino dove il manto impermeabile era strappato" ma ha anche avvertito i presenti, fra cui gli attori, "che il manto si sarebbe potuto strappare altrove". In simili circostanze gli attori erano in grado - o perlomeno avrebbero dovuto esserlo, secondo la buona fede - di comprendere l'importanza e la portata del difetto al tetto sin dal luglio 2001. Di conseguenza, la decisione di segnalare la presenza di un difetto suscettibile di dar luogo alla garanzia del venditore solamente nel maggio 2002, quando si sono verificate nuove infiltrazioni, non può essere tutelata. La notifica del difetto va considerata tardiva. Poco importa che i convenuti, in relazione ai succitati fatti, non abbiano accennato esplicitamente al tema giuridico della tempestività della notifica ai sensi dell'art. 201 CO; avendo essi allegato i fatti rilevanti, il giudice deve applicare d'ufficio il diritto federale

(POUDRET, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, n. 1.3.2.9 ad art. 43 OG, pag. 121).

7.4 Da tutto quanto esposto discende che la sentenza impugnata viola il diritto federale, segnatamente l'art. 201 CO, laddove nega la tardività della notifica dei difetti da parte degli attori.

8. Ciò non comporta tuttavia ancora la sua modifica nel senso auspicato dai convenuti. Giusta l'art. 203 CO il venditore che abbia intenzionalmente ingannato il compratore, dissimulando con astuzia dei difetti o assicurando determinate qualità, non può infatti invocare la limitazione dell'obbligo della garanzia per omessa o tardiva notifica.

8.1 Avendo ammesso la tempestività della notifica dei difetti, la Corte cantonale non ha esaminato la fattispecie sotto il profilo dell'art. 203 CO, fatto salvo un accertamento circa l'assenza di prove a sostegno della tesi, addotta dagli attori in occasione dell'interrogatorio formale, secondo cui i venditori avrebbero assicurato il perfetto stato del tetto. Sennonché il venditore non agisce dolosamente solamente 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 (cfr., benché riferiti all'art. 28 CO, DTF 117 II 218 consid. 6a pag. 228; DTF 116 II 431 consid. 3a pag. 434). In altre parole, il dolo viene 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 (DTF 66 II 132 consid. 6 pag. 139; SCHUMACHER/RÜEGG, op. cit., n. 168 pag. 233). Incombe al compratore l'onere di dimostrare il dolo (HONSELL, op. cit., nota 3 ad art. 203 CO).

8.2 In concreto i giudici del Tribunale d'appello hanno stabilito che l'informazione circa l'insufficiente tenuta del tetto avrebbe sicuramente influito se non già per la decisione di stipulare il contratto quanto meno per la fissazione del prezzo di vendita. I convenuti ne sono consapevoli, visto che hanno sempre addotto che il prezzo pattuito era modesto proprio a causa della situazione del tetto. Sennonché non sono riusciti a dimostrare la veridicità di questa affermazione.

Dal canto loro gli attori sin dall'inizio della causa hanno dichiarato di essere stati ingannati dai venditori, i quali seppur al corrente dell'esistenza del difetto, hanno sottaciuto tale inconveniente, affrettandosi a vendere la casa (petizione, pto 5 pag. 3). Gli attori hanno rincalzato tale tesi sia in sede di osservazioni all'appello che in sede di risposta al ricorso per riforma, richiamandosi alla deposizione del tecnico della Y. SA, F., il quale avrebbe dichiarato di essere intervenuto per rimediare ad analoghe infiltrazioni d'acqua del tetto già nel maggio 2001, poco prima della firma dell'atto di compravendita.
Per le ragioni già spiegate al consid. 8.1 la Corte cantonale non si è soffermata su questo aspetto. Alla luce di quanto sopra esposto si tratta di una circostanza suscettibile di influire sull'esito della controversia. Qualora fosse vero che i convenuti erano all'oscuro del difetto, la petizione dovrebbe venire respinta a causa della tardività della sua notifica. Se invece si dovesse concludere ch'essi ne erano a conoscenza e lo hanno consapevolmente taciuto agli attori, la finzione legale dell'accettazione della cosa nonostante il difetto verrebbe a cadere e la garanzia per i difetti della cosa venduta ammessa, con conseguente conferma della decisione del Pretore.

8.3 Sono dunque riunite le condizioni per poter applicare l'art. 64 cpv. 1 OG (DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140) che prevede la possibilità di rinviare la causa all'autorità cantonale per completare la fattispecie mediante fatti allegati da una parte in sede cantonale in modo conforme alle norme sulla procedura, ma ritenuti a torto dall'autorità cantonale come irrilevanti o da essa negletti a causa dell'errata comprensione del diritto federale. Non trattandosi di questioni accessorie (cfr. art. 64 cpv. 2 OG; POUDRET, op. cit., n. 3.1 ad art. 64 OG, pag. 583), il Tribunale federale non può pronunciarsi su questo punto. La causa va pertanto rinviata all'autorità cantonale affinché proceda ad un completamento degli accertamenti di fatto e ad un nuovo apprezzamento delle prove, per poi emanare un nuovo giudizio.