



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI VENEZIA
TERZA SEZIONE CIVILE**

Il Collegio, riunito in Camera di Consiglio, nelle persone di magistrati

Dott.ssa [REDACTED]	Presidente
Dott. [REDACTED]	Consigliere
Dott. [REDACTED]	Consigliere rel.

ha pronunciato, ai sensi dell'art. 132 cpc, così come modificato dalla L.n. 69/2009, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 1808/2022 R.G. promossa

DA

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv.to [REDACTED]
[REDACTED]

con domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito in [REDACTED]

[REDACTED] giusta procura apposta in calce all'atto di citazione in appello

APPELLANTE PRINCIPALE

CONTRO

████████████████████ rappresentata e difesa dagli avv.ti
████████████████████ con domicilio eletto nello studio di
quest'ultima in ██████████ giusta procura in atti;

APPELLATA - APPELLANTE INCIDENTALE

Oggetto: appello avverso sentenza n. 1473/2022 pubblicata in data 22 agosto 2022 del Tribunale di Vicenza rimessa al Collegio in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 22 aprile 2024.

CONCLUSIONI DI PARTE APPELLANTE:

“Nel merito, in riforma della sentenza n. 1473/2022, rep. n. 2323/2022, R.G. n. 6014/2008, emessa dal Tribunale di Vicenza in data 22.08.2022 e così pubblicata, accertato che l'immobile sito in ██████████ censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio ██████████, oggetto del contratto di compravendita tra le parti, risulta affetto da oneri/vincoli *ex art.* 1489 cc, dichiarare la risoluzione del medesimo contratto per le causali esposte in atti. Per l'effetto, ordinarsi l'annotazione *ex art.* 2655 cc dell'emananda sentenza con esonero di responsabilità per i competenti uffici. Per l'effetto, condannare ██████████
██████████ restituire a ██████████ – subentrata a ██████████
██████████ il prezzo di vendita, con interessi legali decorrenti dalla data del pagamento sino all'effettiva restituzione, con rifusione di qualsiasi onere e/o spesa dalla stessa sostenuta per l'acquisto, nonché al risarcimento del danno patito dall'attrice per il pregiudizio sofferto, comprensivo delle perdite e del mancato guadagno ai sensi dell'*art.* 1223 cc, quantificato nella somma di euro 150.000,00.=, ovvero nella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia. In via subordinata, in riforma della sentenza n. 1473/2022, rep. n. 2323/2022, R.G. n. 6014/2008, emessa dal Tribunale di Vicenza in data 22.08.2022 e così pubblicata, accertato e dichiarato l'errore essenziale di ██████████ *ex art.* 1429 cc su una qualità dell'immobile sito in ██████████ censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio ██████████, oggetto del contratto di compravendita

citato, dichiarare l'annullamento del medesimo contratto per le ragioni esposte in atti. Per l'effetto, ordinarsi l'annotazione *ex art. 2655 cc* dell'emananda sentenza con esonero di responsabilità per i competenti uffici. Per l'effetto, condannare [REDACTED] a restituire a [REDACTED] – subentrata a [REDACTED] - il prezzo di vendita, con interessi legali decorrenti dalla data del pagamento sino all'effettiva restituzione, con rifusione di qualsiasi onere e/o spesa dalla stessa sostenuta per l'acquisto, nonché al risarcimento del danno patito dall'attrice per il pregiudizio sofferto, comprensivo delle perdite e del mancato guadagno ai sensi dell'art. 1223 cc, quantificato nella somma di euro 150.000,00.=, ovvero nella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia. In via ulteriormente subordinata, in riforma della sentenza n. 1473/2022, rep. n. 2323/2022, R.G. n. 6014/2008, emessa dal Tribunale di Vicenza in data 22.08.2022 e così pubblicata, nella denegata e non creduta ipotesi in cui non fossero ravvisati i presupposti per la pronuncia di risoluzione o annullamento del contratto di compravendita, disporsi la riduzione del prezzo stabilito dalle parti per i motivi indicati in atti nella misura di euro 349.600,00.= o in quella maggiore o minore ritenuta di giustizia. Per l'effetto, condannare [REDACTED] a restituire [REDACTED] - subentrata a [REDACTED] - la parte di corrispettivo così determinato, con proporzionale rifusione di qualsiasi onere e/o spesa dalla stessa sostenuta per l'acquisto, nonché al risarcimento del danno patito dall'attrice per il pregiudizio sofferto, comprensivo delle perdite e del mancato guadagno ai sensi dell'art. 1223 cc, quantificato in una somma pari ad euro 400.000,00.=, ovvero nella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia. In ogni caso, tutti i danni, conseguenze e quant'altro [REDACTED] - subentrata a [REDACTED] - fosse costretta a subire in esecuzione di un'ordinanza o altro atto legittimo emesso dalla Pubblica Amministrazione a causa delle irregolarità edilizie. In ogni caso, rigettare tutte le domande formulate dall'appellata [REDACTED] e, in particolare, rigettare l'appello incidentale

condizionato proposto dalla stessa appellata rispetto alle eccezioni sia in punto di incompetenza che in punto di decadenza e prescrizione in quanto infondato in fatto e in diritto. Con condanna di [REDACTED] al risarcimento del danno (ex art. 2043 e ss. cc) per responsabilità aggravata, ai sensi dell'art. 96 cpc, in virtù della condotta processuale tenuta in primo grado, secondo equo apprezzamento del Giudice. Spese e competenze di lite, oltre IVA e CPA come per legge per entrambi i gradi di giudizio, oltre alla rifusione delle spese di CTU e, di conseguenza, con condanna di [REDACTED] alla ripetizione a favore di [REDACTED] [REDACTED] – subentrata a [REDACTED] della somma complessiva di euro 22.164,48.= per spese legali e spese di CTU (oltre ad euro 150,00.= a titolo di tassa di registro della sentenza impugnata *pro quota*) versata a controparte in forza della provvisoria esecutività della sentenza n. 1473/2022, rep. n. 2323/2022, R.G. n. 6014/2008, emessa dal Tribunale di Vicenza qui appellata. In via istruttoria, si insiste per l'ammissione delle istanze istruttorie di cui alle note autorizzate di trattazione scritta datate 01.03.2021, depositate in Cancelleria nel giudizio di primo grado in data 01.03.2021 e non ammesse. Si insiste perché la Corte disponga l'integrazione di CTU richiesta e propriamente il CTU fornisca un supplemento/integrazione della Relazione già depositata rispetto: A) al 'costo per la regolarizzazione delle autorizzazioni edilizie' documentata in atti con fatture che ammontano ad euro 16.384,00.= pagate dall'attore, non avendo il CTU fornito alcuna risposta rispetto alle Osservazioni svolte dal CTP e B) alla specifica di somme per ogni voce di danno indicate dal CTU in relazione alla servitù di metanodotto; - indichi al CTU, essendosi riservato di effettuarlo all'esito della risposta ai primi quesiti, due nuovi Quesiti così formulati: 1. "Verifichi e quantifichi il danno subito dall'attore per il mancato utilizzo dell'immobile tra il giorno dell'acquisto e il giorno in cui - a seguito del completamento della regolarizzazione delle difformità urbanistiche non dichiarate in atto di vendita ha potuto utilizzare l'immobile per concederlo in locazione" e 2.

“Quantifichi le minori spese notarili e di imposte che l’attore avrebbe dovuto corrispondere rispetto al reale valore già accertato dal CTU”.

CONCLUSIONI DELL’APPELLATA - APPELLANTE INCIDENTALE:

Voglia l’Ill.ma Corte d’Appello di Venezia, *contrariis reiectis*, in via principale, rigettare *in toto* l’appello proposto, infondato in fatto ed in diritto per i motivi indicati in comparsa di costituzione. In via di appello incidentale condizionato, in via pregiudiziale, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche solo parziale, delle domande dell’appellante, accertare e dichiarare l’incompetenza del Tribunale di Vicenza per la vigenza della clausola compromissoria contenuta nel contratto di *leasing* nonché, in via subordinata, l’incompetenza territoriale del Tribunale di Vicenza in favore del Tribunale di Bolzano a causa dell’accordo sul foro convenzionale contenuto nel contratto di *leasing*. In via subordinata e nel merito, respingere le domande proposte nei confronti dell’appellata [REDACTED] [REDACTED] infondate in fatto ed in diritto, anche per intervenuta decadenza e prescrizione ai sensi dell’art. 1495 cc. In ogni caso, condannare parte appellante alla rifusione delle spese di lite di entrambi i gradi, oltre spese generali, IVA e CAP nella misura dovuta. Porre le spese della consulenza tecnica d’ufficio definitivamente a carico di parte appellante”.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 31 luglio 2008, la società [REDACTED] [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] dinanzi al Tribunale di Vicenza, per chiedere la risoluzione ai sensi dell’art. 1489 cc del contratto di compravendita dell’immobile, costituito da due capannoni, acquistato dall’attrice e già in precedenza oggetto di *leasing* tra le stesse parti.

La società attrice, acquirente dell’immobile ed in precedenza utilizzatrice dello stesso, lamentava che, a dispetto delle dichiarazioni della venditrice (in precedenza

concedente del contratto di *leasing*) nel rogito del giugno 2007, l'immobile stesso fosse affetto da irregolarità edilizie. In particolare, l'attrice in primo grado denunciava la presenza di opere abusive, di modifiche interne non autorizzate, di cambi d'uso non consentiti ed altresì la sussistenza altri pesi non dichiarati al momento della stipula del contratto, fra cui una servitù di metanodotto.

██████████ chiedeva, per effetto dell'accoglimento della domanda di risoluzione, la restituzione del prezzo di vendita. In via subordinata, l'attrice agiva per l'annullamento del contratto per errore essenziale *ex art. 1429 cc*, e in ulteriore subordine per la riduzione del prezzo stabilito, in ogni caso oltre al risarcimento del danno.

Dinanzi al Tribunale, si costituiva ██████████ la quale faceva presente la natura palese dei vizi lamentati, nonché l'intervenuta prescrizione dell'azione di garanzia essendo passato più di un anno (senza precedenti atti interruttivi) fra l'acquisto del 21 giugno 2007 e la notifica dell'atto di citazione del 31 luglio 2008.

Con sentenza non definitiva n. 361/2019, pubblicata in data 13 febbraio 2019, oggetto di riserva di appello da parte della convenuta, il Tribunale di Vicenza rigettava l'eccezione di incompetenza sollevata da quest'ultima, in relazione all'art. 22 del contratto di *leasing*, il quale attribuiva la competenza ad un collegio arbitrale o, in subordine, nel caso di controversie non deferibili al collegio e concernenti l'esecuzione e/o l'interpretazione del contratto, al Tribunale di Bolzano. Inoltre, nel corso del giudizio, interveniva ulteriore sentenza n. 132/2020 con cui il Tribunale di Vicenza escludeva dalla controversia alcune parti che erano state in precedenza chiamate in causa.

A seguito dell'espletamento dell'istruttoria, disposta per il prosieguo del giudizio e nella quale è stata disposta apposita CTU, le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione.

Con sentenza definitiva n. 1473/2020, pubblicata in data 22 agosto 2022, il Tribunale di Vicenza rigettava la domanda di risoluzione del contratto, con assorbimento di tutte le altre domande proposte da parte attrice, condannando quest'ultima alla rifusione delle spese di lite nella misura di $\frac{3}{4}$ e compensando il residuo in virtù della soccombenza di parte convenuta relativamente all'eccezione di incompetenza.

Il Giudice di primo grado motivava il rigetto delle domande attoree in considerazione del collegamento negoziale intercorrente tra il contratto di *leasing* ed il contratto di compravendita dell'immobile, stipulato a seguito dell'esercizio del diritto di opzione previsto dal contratto di locazione finanziaria. Secondo il Tribunale, la stipulazione del contratto di compravendita tra le parti era stata possibile e si era perfezionata negli esatti termini in cui si era conclusa soltanto per la sussistenza pregressa del contratto di *leasing* e pertanto, stante il ridetto collegamento esistente tra i due negozi giuridici, a parte attrice sarebbero stati opponibili le clausole di esonero di responsabilità contenute nell'originario contratto di locazione finanziaria. In particolare, l'art. 15 di predetto contratto di locazione finanziaria, applicabile anche a seguito della conclusione del contratto di compravendita, a detta del Tribunale, aveva esonerato il concedente da ogni responsabilità, ponendo a completo carico dell'utilizzatore, tra l'altro, ogni rischio e conseguenza relativa alla mancata rispondenza dell'immobile alla normativa urbanistica ed alla mancata libertà dell'immobile da oneri, garanzie, pesi, gravami e servitù in favore di terzi.

Avverso detta sentenza ha proposto appello principale [REDACTED] riproponendo sostanzialmente le medesime domande ed argomentazioni rigettate dal Giudice di primo grado.

Con il primo motivo di gravame parte appellante principale censura la motivazione della sentenza di primo grado nella parte in cui ritiene applicabile la disciplina specifica contenuta nel contratto di *leasing* anche al successivo contratto di

compravendita, evidenziando un'asserita contraddittorietà tra la motivazione della sentenza definitiva e la motivazione della sentenza non definitiva n. 361/2019 con cui è stata rigettata l'eccezione di incompetenza formulata da [REDACTED]

[REDACTED] Nel dettaglio, l'appellante rimarca che, in quest'ultima decisione, il Tribunale ha ritenuto non applicabile la clausola compromissoria contenuta nell'art. 22 del contratto di *leasing*, valorizzando la diversità e l'autonomia dell'atto di compravendita stipulato a seguito dell'esercizio del diritto di opzione, arrivando a sostenere che la presente controversia avesse ad oggetto un'azione di garanzia o *aliud pro alio*, che poco avrebbe a che vedere con il contratto di *leasing*. Così, l'appellante lamenta la contraddittorietà tra quanto ivi statuito e quanto affermato dallo stesso Giudice di prime cure in sede di sentenza definitiva, nella quale si è ritenuta applicabile la clausola di esonero della responsabilità contenuta nell'art. 15 del contratto di locazione finanziaria, sostenendo la non completa autonomia del contratto di compravendita e il suo stretto ed imprescindibile collegamento con il *leasing*.

Con il secondo motivo di appello, [REDACTED] censurato la sentenza del Tribunale di Vicenza nella parte in cui, al di là del vizio esposto nel primo motivo di appello, il Giudice non ha valorizzato l'autonomia del contratto di compravendita del 21 giugno 2007 rispetto al contratto di *leasing* del 13 febbraio 2002. Secondo l'appellante i rapporti tra le parti, a seguito dell'intervenuta compravendita, sarebbero stati regolati dal solo contratto traslativo, non potendosi applicare le clausole di esonero della responsabilità previste invece nel contratto di *leasing*. Inoltre, l'appellante asserisce che l'immobile compravenduto sarebbe difforme rispetto a quanto dichiarato in atti, perché non regolare dal punto di vista edilizio e perché gravato da vincoli/oneri non apparenti e non dichiarati al momento della stipulazione del contratto, che si risolverebbero in una limitazione *latu sensu* imposta al godimento ed alla disponibilità del bene stesso e rispetto a cui l'acquirente potrebbe far valere gli strumenti di tutela di cui all'art. 1489 cc, ivi compresa la

risoluzione del contratto con la restituzione del prezzo di vendita. L'appellante ripropone, inoltre, in via subordinata, le domande dichiarate assorbite dal Giudice di prime cure, quali la domanda di annullamento del contratto *ex art. 1429* comma 2 cc per errore su una qualità oggetto della prestazione e l'azione di riduzione del prezzo in conseguenza dei vizi riscontrati, degli oneri a cui era sottoposto l'immobile e del suo deprezzamento. L'appellante ripropone, infine, la domanda di risarcimento dei danni subiti da [REDACTED] a causa delle difformità edilizie riscontrate ed accertate sia dalla CTU e sia dalle perizie di parte. In punto, parte appellante contesta la quantificazione effettuata dal CTU in relazione all'indennità dovuta per la sussistenza della servitù di metanodotto non dichiarata all'atto di acquisto, asserendo che il CTU non avrebbe specificato per ogni singola voce di danni subiti il relativo ammontare, indicando genericamente la somma corrispondente all'indennità pari a euro 4.400,00=. L'appellante evidenzia, inoltre, che nella quantificazione dei danni subiti dovrebbe aggiungersi il danno derivante dal mancato utilizzo dello stabile così come quantificato nella perizia di parte. Chiede, così, complessivamente di condannare la venditrice al pagamento dell'intero pregiudizio sofferto, comprensivo delle perdite e del mancato guadagno, quantificato nella somma di euro 150.000,00=.

Si è costituita in giudizio [REDACTED] a con comparso di costituzione e risposta depositata in data 24 novembre 2022, con la quale ha chiesto il rigetto dell'appello perché infondato in fatto ed in diritto. La convenuta ha, altresì, proposto appello incidentale condizionato, articolando due motivi di gravame.

Con il primo motivo di doglianza ripropone l'eccezione di competenza rigettata dal Giudice di prime cure con la sentenza non definitiva n. 361/2019 avverso la quale era stata formulata riserva di impugnazione. Secondo l'appellante incidentale, nel momento in cui la società [REDACTED] ha assunto la qualità di utilizzatore con la cessione del contratto di *leasing*, è subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi del contratto di *leasing* originario, accettando anche la clausola compromissoria di cui all'art. 22. Viene sostenuto che il contratto di compravendita, costituendo un

aspetto esecutivo della più complessa operazione di *leasing*, rimarrebbe soggetto all'efficacia dell'art. 22 del contratto di locazione finanziaria, che attribuisce la competenza al collegio arbitrale o, in subordine, al Tribunale di Bolzano.

Con il secondo motivo, l'appellante incidentale sostiene l'intervenuta decadenza e prescrizione dell'azione proposta da [REDACTED] ai sensi dell'art. 1495 cc, asserendo che, nel caso di specie, si tratterebbe di oneri/vizi apparenti che dovevano essere denunciati nel termine di otto giorni dalla scoperta e che l'azione avrebbe dovuto essere intrapresa entro un anno dalla stipula del contratto.

1 – L'appello principale è fondato per quanto di ragione.

2 – I pacifici e non contestati rapporti contrattuali intercorsi tra le parti hanno visto, nel febbraio 2002, la società [REDACTED] concludere il contratto di *leasing* con la [REDACTED], mediante il quale quest'ultima ha acquistato la proprietà dell'immobile per concederlo in locazione finanziaria a [REDACTED] (utilizzatrice) che tra l'altro si era occupata della trattativa con la società venditrice dell'immobile [REDACTED]. Inoltre, nel maggio 2007 [REDACTED] e srl ha pattuito con [REDACTED] odierna appellante principale (al tempo [REDACTED]) il subentro di quest'ultima nel contratto di *leasing* previo accordo con la [REDACTED]. Successivamente, l'utilizzatrice subentrata nel contratto si è avvalsa del diritto di riscatto dell'immobile, con atto notarile del 21 giugno 2007, acquistando così da [REDACTED] la proprietà del cespite costituito da due capannoni.

3 – Ciò posto, il primo ed il secondo motivo di appello principale possono essere esaminati congiuntamente perché vertenti su questioni tra loro collegate, dovendo in medesimi reputarsi fondati. Con l'esercizio del diritto di opzione stabilito dall'art. 19

del contratto di *leasing*, le parti hanno stipulato il contratto di compravendita che ha comportato l'effetto di trasferire la proprietà dell'immobile oggetto di locazione finanziaria all'utilizzatore. I due negozi giuridici, pur essendo innegabilmente tra loro collegati, hanno comunque la loro autonomia e regolano aspetti diversi della vicenda contrattuale esposta nel punto precedente. Mentre il contratto di *leasing* pone una regolamentazione degli interessi e dell'equilibrio contrattuale riferendosi al momento in cui l'immobile è in godimento, il contratto di compravendita regola gli aspetti che vengono in considerazione nel momento in cui la proprietà dell'immobile si è trasferita.

3.1 – L'art. 15 del contratto di *leasing* non può trovare applicazione in quanto il suo contenuto deve ritenersi superato dalla specifica pattuizione contenuta nelle clausole n. 5 e n. 10 del contratto di compravendita. L'appellante incidentale, al fine di ottenere il rigetto della domanda di risoluzione del contratto, valorizza quanto disposto dalla suindicata disposizione contenuta nel contratto di locazione finanziaria, sostenendo che l'utilizzatore si è assunto il rischio dell'irregolarità edilizia dei due capannoni e della possibile sussistenza di pesi anche non dichiarati nel contratto.

3.2 – Tale argomentazione non può essere accolta. La clausola contrattuale in questione prevede che “sono al completo carico dell'utilizzatore, in via esemplificativa, ogni rischio e conseguenza relativa alla mancata rispondenza dell'immobile relativa a norme urbanistiche; la mancata libertà dell'immobile da oneri, garanzie, pesi, gravami e servitù in favore di terzi; rovina, distruzione, perdita, crollo, danneggiamento o deterioramento dell'immobile, anche parziale, per qualsiasi causa, anche se non imputabile all'utilizzatore ed anche se dovuto a caso fortuito o forza maggiore” (clausola n. 15 contratto di locazione finanziaria). Come detto, questa previsione deve ritenersi superata da quanto previsto in sede di contratto di compravendita, mediante il quale le parti hanno previsto specifiche pattuizioni in relazione alle possibili difformità urbanistiche ed ai pesi oneri non dichiarati. Queste

specifiche previsioni superano sul punto il precedente regolamento contrattuale contenuto nell'art. 15 del contratto di locazione finanziaria, venendo in rilievo una diversa volontà delle parti che, mediante l'assunzione di una specifica e nuova garanzia, relativa all'effetto traslativo della proprietà del bene in precedenza solo utilizzato dal conduttore, hanno voluto sul punto istituire una diversa disciplina dell'equilibrio contrattuale che tiene conto, tra l'altro, degli effetti giuridici differenti prodotti dalla compravendita. In particolare, la clausola n. 5 dispone che la parte venditrice [REDACTED] "garantisce la piena proprietà e disponibilità del bene in contratto e la libertà da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche". Con la clausola n. 10 della compravendita, la venditrice ha dichiarato che il fabbricato, ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia urbanistica, è stato costruito in conformità della concessione edilizia pratica n. 77/1985 del 18 marzo 1986, della concessione edilizia pratica n. 55/91 del 24 gennaio 1992 e della concessione edilizia pratica n. 46/96 del 14 ottobre 1996. Parte venditrice dichiara altresì che sono stati ottenuti i certificati di agibilità in data 12 dicembre 1986, in data 28 aprile 1993 ed in data 21 gennaio 2000.

3.3 – Fondata risulta essere l'argomentazione di parte appellante principale formulata nel primo motivo di appello, con la quale evidenzia la contraddittorietà della sentenza definitiva con quanto statuito nella sentenza non definitiva n. 361/2019 che ha rigettato l'eccezione di incompetenza (sentenza avverso la quale è stata fatta riserva di impugnazione ed impugnata con il primo motivo di appello incidentale). La sentenza definitiva ha rigettato le domande proposte da [REDACTED] sul presupposto della non applicabilità delle disposizioni del contratto di compravendita e sulla conseguente perdurante applicazione della clausola n. 15 del contratto di locazione finanziaria, che esclude qualsiasi responsabilità per la società concedente – venditrice. Il Giudice di prime cure nella sentenza definitiva contesta la visione "atomistica" dei due contratti a suo dire proposta nel giudizio di primo grado dall'odierna appellante principale, sostenendo la perdurante applicazione del

contratto di *leasing* in quanto la compravendita si è potuta stipulare solo in virtù della precedente stipulazione della locazione finanziaria, le cui clausole e disciplina particolare continuano a trovare applicazione. Ciò risulta in contrasto con quanto statuito nella sentenza non definitiva, nella quale, nel motivare il rigetto dell'eccezione di competenza, viene sostenuta l'operatività delle disposizioni del contratto di compravendita (autonomo rispetto al *leasing*), tra cui appunto quelle relative alle dichiarazioni in materia di conformità urbanistica dell'immobile e sulla eventuale sussistenza di servitù (clausole n. 5 e n. 10). Viene, inoltre, precisato nella sentenza non definitiva che *“oggetto della presente controversia è un'azione di garanzia o aliud pro alio, che poco ha a che vedere con il contratto di leasing”*, con conseguente non operatività della clausola n. 22 del contratto di locazione finanziaria.

4 – Posta l'applicabilità delle disposizioni contenute nel contratto di compravendita, va accolta l'azione di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1489 cc.

L'immobile compravenduto è affetto da alcune irregolarità edilizie che non sono state dichiarate nel momento della stipulazione del contratto di compravendita e che legittimano, stante la loro gravità, la risoluzione del contratto con conseguente obbligo per [REDACTED] di restituire il prezzo di vendita. In particolare, è stata espletata nel primo grado di giudizio apposita CTU che ha accertato la sussistenza di vizi edilizi e che la costruzione non è stata eseguita in conformità alle concessioni sopra richiamate. In particolare, il consulente dell'ufficio ha appurato il “collegamento tra capannoni non regolare dal punto di vista edilizio”, in quanto sia la copertura di collegamento tra i due capannoni che il portone d'ingresso, non erano stati inseriti negli elaborati progettuali (pag. 16 CTU); ha accertato la sussistenza di “modifiche interne” difformi rispetto alle concessioni autorizzate (pag. 18 CTU); ha evidenziato l'abusivo “cambio d'uso da magazzino a laboratorio artigianale”, mai essendo stato reso agibile l'immobile, requisito imprescindibile per il cambio d'uso medesimo. Il CTU, inoltre, ha affermato che non

si avrebbe conferma della validità del “Certificato di Agibilità” del 21 gennaio 2000, riportato nel contratto di compravendita alla clausola n. 10, in quanto lo stesso non sarebbe mai stato rilasciato (pag. 19 CTU). Il CTU ha accertato, altresì, la sussistenza di una servitù di metanodotto, non dichiarata nel contratto, nel quale al contrario era garantito la non sussistenza di ulteriori pesi sul bene compravenduto (clausola 5).

5 – Ciò posto, deve essere accolta la domanda di risoluzione ex art. 1489 cc formulata dall’appellante principale.

5.1 – Secondo la Cassazione, l’esistenza di uno *ius in re* sulla cosa venduta o l’esistenza di irregolarità legittimano ex art. 1489 cc il compratore, che non ne abbia avuto conoscenza al momento della conclusione del contratto, a far valere la risoluzione di quest’ultimo o la riduzione del prezzo. Nella prima ipotesi, peraltro, la risoluzione non può essere automaticamente pronunciata dovendosi stabilire, ai sensi dell’art. 1480 cc, secondo le circostanze, che il compratore non avrebbe acquistato la cosa gravata dall’onere (Cass. n. 5336/2019).

5.2 – Avuto riguardo della gravità dei vizi riscontrati, della loro incidenza sul valore dell’immobile così come accertata nella CTU e del prezzo pagato dall’odierna appellante principale (pari a euro 501.939,01= IVA inclusa), si ritiene che [REDACTED] non avrebbe acquistato l’immobile in precedenza oggetto di locazione finanziaria se avesse saputo al momento della conclusione del contratto di compravendita della sussistenza dei vizi edilizi e della servitù di metanodotto della quale era gravato. Inoltre, deve essere tenuta in considerazione la specifica garanzia che l’immobile compravenduto fosse conforme alle concessioni edilizie richiamate e che non fosse gravato da ulteriori pesi/vincoli/ipoteche, contenuta nelle clausole n. 5 e n. 10 della compravendita, le quali hanno ulteriormente determinato la scelta dell’acquirente che, rassicurato sulla regolarità dell’immobile, si è determinato nel senso di stipulare l’atto traslativo in esercizio del diritto di opzione.

6 – L’accoglimento della domanda di risoluzione con la conseguente condanna dell’appellante incidentale alla restituzione del prezzo di vendita, comporta

l'assorbimento della domanda di annullamento del contratto per errore essenziale ex art. 1429 cc e della domanda di riduzione del prezzo.

7 – Non meritevole di accoglimento è la domanda risarcitoria, non avendo l'appellante principale provato il danno effettivamente patito.

L'appellante principale si limita a richiamare una serie di fatture da lei stessa prodotte per il “costo per la regolarizzazione delle autorizzazioni edilizie”, si limita a contestare genericamente la quantificazione dell'indennità per la servitù di metanodotto e, infine, asserisce genericamente che alla quantificazione dei danni subiti deve aggiungersi il danno derivante da mancato utilizzo dello stabile. Tali asserzioni sono generiche e non idonee a dimostrare la sussistenza di un danno risarcibile. Inoltre, la somma indicata nella CTU di euro 161.390,00= non dimostra la sussistenza di conseguenze ulteriori subite dall'acquirente meritevoli di tutela risarcitoria, essendo tale somma la quantificazione *“della probabile riduzione del prezzo dell'immobile riferito all'attualità”*, così risultante dalla quantificazione dei lavori necessari per l'eliminazione dei vizi riscontrati e dalla stima della riduzione del prezzo dell'immobile per i vincoli reali (pag. 23 - 24 CTU). Non può essere altresì accolta l'istanza istruttoria di rinnovazione della CTU al fine di dimostrare *“il danno subito per mancato utilizzo dell'immobile”* e la quantificazione del *“costo per la regolarizzazione delle autorizzazioni edilizie”*, in quanto esplorativa perché andrebbe a colmare le lacune probatorie di parte appellante principale.

8. – Il primo motivo di appello incidentale non è fondato. L'appellante incidentale sostiene l'applicabilità alla presente controversia della clausola 22 del contratto di locazione finanziaria. La clausola richiamata dispone che ogni controversia che insorge tra le parti contrattuali in ordine all'interpretazione, applicazione e/o esecuzione del contratto di locazione finanziaria è demandata alla decisione inappellabile di un collegio arbitrale, mentre per tutte le altre controversie sempre relative al medesimo contratto di leasing ma non deferibili al collegio arbitrale, è

competente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Bolzano, con esclusione di ogni deroga per ragioni di connessione e di continenza di cause.

8.1 – Questa clausola non trova applicazione nella presente controversia e per l'effetto l'eccezione di incompetenza va respinta. La presente controversia non attiene infatti all'interpretazione, applicazione e/o esecuzione del contratto di locazione finanziaria, essendo i rapporti tra le parti ora regolati dal contratto di compravendita, in particolare per quanto attiene alla regolarità urbanistica e alla non sussistenza di ulteriori pesi/vincoli sul bene compravenduto (clausola n. 5 e n. 10) che sono gli aspetti che vengono in considerazione relativamente alle domande proposte da [REDACTED]

9 – Il secondo motivo di appello incidentale non è fondato e va respinto. In primo luogo, non si applicano i termini di prescrizione e decadenza ex art. 1495 cc invocati dall'appellante incidentale. I termini di cui all'art. 1495 cc si applicano nel caso in cui l'attore propone le azioni edilizie (azione redibitoria o estimatoria a seconda dei casi), con le quali fa valere un difetto di costruzione o di fabbricazione del bene compravenduto. Nel caso di specie, l'appellante ha proposto domanda di risoluzione lamentando irregolarità edilizie non apparenti e non dichiarate e la sussistenza di una servitù non apparente di metanodotto non dichiarata dal venditore al momento della conclusione del contratto. Le circostanze di fatto che fondano la domanda di risoluzione comportano la sussunzione della fattispecie nell'art. 1489 cc, essendo la cosa venduta gravata da oneri non apparenti (difformità edilizie) e da diritti reali (servitù di metanodotto) che legittimano il compratore a chiedere la risoluzione del contratto di compravendita. Stante la diversa natura dell'inadempimento imputato al venditore, non si applicano a questa fattispecie i termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 cc, disposizione peraltro non richiamata nell'art. 1489 comma 2 cc

9.1 – L'appellante incidentale asserisce la natura apparente degli oneri oggetto di lite gravanti sul fondo acquistato da controparte e, di conseguenza, l'inammissibilità

della domanda di risoluzione. Tale argomentazione non è fondata. Parte acquirente ha avuto conoscenza delle difformità edilizie e della sussistenza della servitù di metanodotto solamente a seguito dell'effettuazione di alcune perizie di parte depositate in atti, momento a partire dal quale ha avuto effettiva conoscenza dei vizi, non conoscibili al momento della conclusione del contratto. Inoltre, le dichiarazioni di parte venditrice in ordine all'insussistenza di ulteriori oneri o in ordine alla regolarità dell'immobile dal punto di vista edilizio hanno creato un legittimo affidamento a parte acquirente, la quale ha potuto rendersi conto delle difformità e pesi ulteriori riscontrati solo successivamente alla conclusione del contratto. Sul punto la Cassazione statuisce che "a norma dell'art. 1489 cod. civ., i pesi gravanti sul fondo venduto, se non dichiarati in contratto, non costituiscono causa di risoluzione, o di riduzione del prezzo, a favore del compratore, soltanto nel caso in cui siano "apparenti" o comunque conosciuti dal compratore stesso. E anche se il concetto di "apparenza" deve essere inteso non nel senso di percepibilità di tali pesi a prima vista, bensì di conoscibilità degli stessi con la diligenza normale rapportabile all'affare, non può ritenersi che tale diligenza debba estendersi fino al punto di imporre ricerche presso la P.A. in ordine ad atti di questa non generali, ma diretti al solo venditore, come nel caso di vincoli sul bene risultanti da atti d'obbligo sottoscritti da quest'ultimo nei confronti del sindaco del comune dove sorge la costruzione" (Cass. n. 881/1987). Inoltre, "l'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento esonera l'acquirente dal compiere qualsiasi indagine, operando a suo favore il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione, con l'effetto che, se la dichiarazione è contraria al vero, il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti, restando irrilevante la trascrizione del vincolo, che assume valore solo verso il terzo acquirente e non per il compratore il quale, nel rispetto del canone della buona fede, ha il diritto di stare alle dichiarazioni

dell'alienante. Tale diritto, però, viene meno qualora dette dichiarazioni trovino diretta ed immediata smentita nel modo d'essere del bene percepibile attraverso i sensi, risultando gli oneri o diritti da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, poiché, in questo caso, non opera il principio dell'affidamento ed il compratore deve subire le conseguenze della sua negligenza" (Cass. n. 14289/2018).

10 – Le spese di lite di primo e di secondo grado seguono la soccombenza prevalente di [REDACTED] sono liquidate come in dispositivo in base al valore della causa. In considerazione dell'accoglimento della domanda di risoluzione *ex art.* 1489 cc, del rigetto della domanda risarcitoria e dell'infondatezza delle argomentazioni di parte appellante incidentale, le spese di lite di primo e di secondo grado vanno poste a carico di quest'ultima nella misura di $\frac{3}{4}$, con compensazione del residuo. Così, va di conseguenza accolta la domanda proposta dall'appellante principale di restituzione delle somme corrisposte in esecuzione della sentenza di primo grado, pari a euro 22.164,48= (pagati in quattro rate da euro 5.541,12= ciascuna). Le spese di CTU vanno poste interamente a carico dell'appellante incidentale, stante la comprovata sussistenza dei vizi lamentati e della servitù di metanodotto non dichiarata al momento del contratto.

11 – Non può essere accolta la domanda proposta dall'appellante principale *ex art.* 96 comma 3 cpc, in quanto le pretese azionate da [REDACTED] non sono state totalmente accolte. Infatti, la condanna per l'abuso dello strumento processuale non può essere disgiunta dalla condanna alle spese processuali e presuppone, altresì, che la domanda sia stata totalmente accolta, stante il richiamo operato dall'art. 96, comma 3 cpc all'art. 91 cpc ed al principio di soccombenza ivi stabilito (Cass. n. 15232/2024).

12 – Infine, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali di cui all'art. 13 comma 1 *quater* D.P.R. 115/2002, come modificato dall'art. 1 comma 17 della L.n. 228/2012, essendo tenuto l'appellante incidentale a versare l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello incidentale.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Venezia, Terza Sezione Civile, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, rigettata o dichiarata assorbita ogni ulteriore domanda, eccezione e difesa, in parziale accoglimento dell'appello principale e in riforma della sentenza n. 1473/2022 pubblicata il 22 agosto 2022 del Tribunale di Vicenza così provvede:

1. dichiara la risoluzione del contratto di compravendita oggetto di lite;
2. condanna [REDACTED] a restituire a [REDACTED] il prezzo di vendita pari a euro 501.939,01= IVA inclusa, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo effettivo;
3. condanna [REDACTED] a restituire a [REDACTED] la somma da quest'ultima corrisposta pari a euro 22.164,48= oltre interessi legali dal pagamento fino al saldo effettivo;
4. rigetta l'appello incidentale;
5. condanna [REDACTED] alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese di lite di primo e di secondo grado nella misura di 3/4, con compensazione per il residuo 1/4, che si liquidano in euro 16.856,25= per il primo grado di giudizio ed in euro 10.679,25= per il presente grado di giudizio di appello, in ogni caso oltre accessori di legge;
6. pone le spese di CTU interamente a carico dell'appellante incidentale;
7. dà atto della sussistenza dei presupposti processuali di cui all'art. 13 comma 1 *quater* D.P.R. 115/2002, come modificato dall'art. 1 comma 17 della L.n. 228/2012, essendo tenuta l'appellante incidentale a versare l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello incidentale;
8. dispone che, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, siano omessi le generalità e gli altri dati identificativi, in caso di diffusione del presente provvedimento.

Così deciso in Venezia, nella Camera di Consiglio di data 7 ottobre 2024

La Presidente

[Redacted signature]

Il Consigliere est.

[Redacted signature]