

TRIBUNALE DI MESSINA — 16 maggio 1981 — Pres. Lo Turco — Est. Leanza —  
Fichera (avv. Lumia) c. Trimarchi (avv. Coletti, D'Agostino).

[2848/36] Vendita - Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi - Limitazioni derivanti da provvedimenti amministrativi particolari - Vincolo artistico o storico - Art. 1489 cod. civ. - Applicabilità.

(Cod. civ., art. 1489; l. 1 giugno 1939 n. 1089, art. 2, 3 e 5).

*La presunzione assoluta di conoscenza, che esclude l'applicabilità della garanzia dell'art. 1489 c.c., riguarda gli oneri e le limitazioni inerenti alla cosa venduta, stabiliti in via generale e con effetto diretto dalla legge o dagli atti aventi forza di legge, e non invece gli oneri o vincoli che vengono costituiti per singoli beni con particolari provvedimenti amministrativi emessi in base a norme che conferiscono in via generale ed astratta alla pubblica amministrazione il relativo potere. Ne consegue che se su di un immobile, oggetto di un contratto di vendita, grava un vincolo artistico o storico di cui alla l. 1° giugno 1939 n. 1089, per la cui attuazione è richiesto un apposito provvedimento amministrativo, il compratore, qualora ne ignori l'esistenza, può avvalersi della garanzia ex art. 1489 c.c., non configurandosi in questo caso una presunzione legale di conoscenza*

ed importando il suddetto vincolo una grave limitazione alla libertà di godimento dell'immobile da trasferire (1).

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.** — Con ricorso depositato il 13 ottobre 1970 Fichera Andrea, premesso che con scrittura privata del 30 giugno 1970 Trimarchi Carmelo gli aveva promesso in vendita per il prezzo di L. 17 milioni un appartamento composto di pianterreno e primo piano con due stanzette ed area libera soprastante sito nel corso Umbero n. 18 di Taormina; che era stato espressamente pattuito che l'atto pubblico di trasferimento avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 1970 e che in quell'occasione gli sarebbe stato trasmesso il materiale possesso dell'immobile; che all'atto del compromesso aveva versato a titolo di caparra la somma di L. 2.000.000, mentre il 3 agosto successivo aveva corrisposto ulteriori L. 500.000; che il promittente venditore aveva espressa-

mente garantita la piena libertà dell'immobile da qualsiasi vincolo, consacrando poi per iscritto che il cespite era franco da ipoteche; che, avendo interesse a pervenire al più presto al perfezionamento dell'atto pubblico, aveva dato incarico a un notaio, il dott. Lombardo, di provvedere alle formalità di rito, ivi comprese le visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari; che, espletati gli accertamenti, il notaio gli aveva comunicato che sull'immobile gravavano una iscrizione ipotecaria di L. 1.800.000 in favore di tale Rizzo Lucia e la trascrizione del decreto del Presidente della Regione Siciliana del 21 gennaio 1967 n. 0464, con cui l'immobile stesso era stato dichiarato di interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della l. 1 giugno 1939 n. 1089; che

**[2848/36] Vendita di beni soggetti a vincoli di diritto pubblico ed applicabilità della garanzia ex art. 1489 cod. civ.**

1. Con la sentenza che si annota il Tribunale di Messina, nel rigettare la domanda di risoluzione di un preliminare di vendita avanzata ex art. 1453 c.c. dal promittente venditore, ha affermato che la parte obbligatasi all'acquisto può legittimamente rifiutare la stipula del definitivo se al momento del preliminare ignorava che l'immobile oggetto della futura vendita era stato dichiarato di « interesse particolarmente importante ai sensi e per gli effetti della l. 1° agosto 1939 n. 1089 ». Ha osservato a tale riguardo il Tribunale che in detta ipotesi grava sull'immobile un vincolo che, limitandone in maniera rilevante la facoltà di godimento, giustifica « la risoluzione del futuro contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1489 c.c. ed a maggior ragione il rifiuto di procedere alla stipulazione di detto contratto ».

La decisione annotata per pervenire a tale conclusione ha dovuto affrontare alcuni importanti problemi attinenti all'interpretazione dell'art. 1489 c.c., la cui disciplina sebbene riguardi vincoli o limitazioni emergenti a vendita conclusa e per i quali la legge appresta specifici rimedi, non può non assumere rilevanza anche in relazione al preliminare. Ed invero, pur se non si vuole condividere l'indirizzo giurisprudenziale che sostiene l'applicabilità integrale delle garanzie predisposte a tutela del compratore alla promessa bilaterale di vendita (1), non può però negarsi — in considerazione del legame che unisce il preliminare al definitivo e del riferimento della previsione delle parti al risultato economico del definitivo — che le ragioni che determinerebbero l'invalidità o l'impugnabilità della vendita una volta conclusa, si ripercuotono anche sulla sorte del preliminare e sul suo adempimento (2). Come ha puntualmente osservato una autorevole dottrina, tutte quelle cause che di fronte ad una vendita definitiva ormai stipulata

(1) Per l'opinione che, facendo leva sul carattere strumentale del preliminare rispetto al definitivo, ritiene le norme degli art. 1481, 1482 e 1489 c.c. applicabili indifferentemente alla vendita perfetta ed alla promessa bilaterale di vendita vedi infatti tra le altre App. Firenze 17 luglio 1963, *Foro pad.* 1964, 1303; Cass. 8 febbraio 1971 n. 331, *Foro it.* 1971, I, 1616 con osservazioni di L. FLORINO; Cass. 13 gennaio 1977 n. 161, *ivi* 1977, I, 59; Cass. 8 marzo 1979 n. 1431, *Giust. civ. Mass.* 1979, 651.

(2) Cfr. al riguardo GRECO-COTTINO, *Vendita, Commento del codice civile*, a cura di A. SCIALOJA e G. BRANCA, Bologna-Roma 1981, 56-57, secondo cui l'emergere delle situazioni previste negli art. 1481, 1482 e 1489 c.c. prima del contratto definitivo fa scattare la generale disciplina dell'inadempimento, con conseguenze che però non paiono divergere sensibilmente (ad es. la riduzione del prezzo ex art. 1489 può essere recuperata sul terreno del risarcimento del danno ed il rifiuto di pagare su quello dell'*exceptio inadimpleti*).

Più in generale per l'affermazione secondo cui la fattispecie dell'inadempimento deve ritenersi presente quando il bene risulti gravato da oneri o vincoli non rimovibili prima della conclusione della vendita vedi anche BRANCA, *La vendita e la permuta*, Torino 1972, 133.

l'anzidetto provvedimento determinava una grave e sostanziale limitazione del diritto di proprietà, sia perchè l'edificio non poteva essere demolito, modificato o restaurato, sia, soprattutto, perchè l'acquisto avrebbe potuto cadere nel nulla ove lo Stato avesse esercitato il diritto di opzione; che con atto stragiudiziale del 2 ottobre 1970 aveva contestato la inadempienza al Trimarchi, invitandolo, risoluto il compromesso, a versargli la somma di L. 4.500.000, di cui L. 4.000.000 quale doppio della caparra, con gli interessi legali; che il predetto non aveva dato riscontro all'intimazione nel termine assegnatogli ed anzi si accingeva, secondo quanto aveva appreso, a vendere ad altri lo stabile; che aveva fondato timore, per il comportamento del promittente venditore, di perdere la garanzia del proprio credito; tutto ciò premesso, chiedeva al Presidente del Tribunale di Messina che venisse ordinato il sequestro conservativo

dei beni mobili e immobili del debitore fino alla concorrenza di lire 8.000.000.

Con decreto del 14 ottobre 1970 il Presidente del Tribunale autorizzava il richiesto sequestro per l'importo di L. 6.000.000.

Eseguito il provvedimento cautelare sull'immobile oggetto del preliminare di vendita, il Fichera con citazione notificata il 30 ottobre conveniva in giudizio davanti a questo Tribunale il Trimarchi per sentir pronunciare la convalida del sequestro, la risoluzione per sua colpa del contratto preliminare e la condanna, con sentenza provvisoriamente esecutiva, al pagamento della somma di L. 4.500.000 e al risarcimento dei danni, con gli interessi legali.

Instauratosi il contraddittorio, il convenuto reclamava il rigetto delle domande siccome infondate in fatto e in diritto, assumendo che non ricorrevano i presupposti di legge per la convalida del sequestro. Asseriva che prima

darebbero diritto alla risoluzione di essa per inadempimento del venditore legittimano la risoluzione anche del preliminare con pieno risarcimento del danno o, a scelta del compratore, il rifiuto di concludere il definitivo finchè dura la situazione irregolare della cosa da trasferire (3), non risultando logico in base al principio di economia giuridica, configurare un obbligo di contrarre a carico di chi ha poi per legge il potere di impugnare il contratto posto in essere, facendone venir meno l'efficacia. Un commento alla decisione del Tribunale di Messina non può quindi, per quanto ora detto, prescindere dall'esame dell'ambito applicativo dell'art. 1489 c.c. ed in particolare dall'individuazione dei requisiti alla cui presenza detta norma condiziona l'esperibilità delle azioni poste a tutela del compratore.

2. È controverso in dottrina se la fattispecie regolata dall'art. 1489 c.c., riguardante il caso che sulla cosa venduta gravino diritti ed oneri che ne diminuiscano il godimento, rientri nella garanzia per evizione (4) o se invece debba essere accostata alla garanzia per vizi (5).

La tesi da condividere è però quella che ritiene che l'ipotesi in esame partecipa, sia nell'essenza che nella disciplina, e della figura dell'evizione e della figura dei vizi della cosa, giacchè, mentre ha luogo a seguito dell'affermazione di un diritto da parte di un terzo, come nel caso di evizione, si estrinseca poi in una diminuzione di utilità, pari a quella prodotta dal vizio o dalla deficienza di qualità (6).

L'art. 1489 c.c., nel determinare il proprio ambito applicativo, fa riferimento a tre categorie di limitazioni di godimento della cosa venduta (diritti reali limitati, diritti personali ed oneri), che solo se non apparenti e non dichiarati in contratto consentono al compratore, che

(3) Così testualmente RUBINO, *Compravendita*, Milano 1962, 40-41.

In giurisprudenza hanno ritenuto che la sussistenza di oneri abiliti a chiedere la risoluzione del preliminare di vendita App. Palermo 30 aprile 1954, *Foro it.* 1955, I, 1235; Cass. 11 febbraio 1955 n. 17, *ivi*, 1282; App. Napoli 4 maggio 1957, *Riv. giur. edil.* 1958, I, 234 cui *adde* per una fattispecie in cui il fondo oggetto della promessa di vendita risultava gravato da servitù Trib. Napoli 11 febbraio 1974, *Dir. e giur.* 1976, 291.

(4) Così LUZZATO, *Compravendita*, Torino 1961, 222 ss. Anche GRECO-COTTINO, *op. cit.*, 220-222, ritengono che il legislatore abbia assimilato l'ipotesi dell'art. 1489 c.c. alla vendita di cosa parzialmente altrui, disponendo una disciplina riconducibile in massima parte all'evizione.

(5) Di vizi del diritto parla infatti RUSSO, *Responsabilità per inattuazione dell'effetto reale*, Milano 1965, 3 ss.

(6) In questi esatti termini MIRABELLI, *Dei singoli contratti, Commentario del codice civile*, Torino 1962, 78-79. In argomento vedi pure RUBINO, *op. cit.*, 686, il quale sottolinea che l'evizione parziale ha carattere quantitativo comportando il mancato acquisto di una parte del diritto o meglio del diritto su una parte della cosa, mentre la garanzia *ex art.* 1489 c.c. tutela il compratore in buona fede per il caso che il diritto acquistato non sia qualitativamente esercitabile in tutto il suo normale contenuto,

della sottoscrizione del contratto preliminare aveva informato l'attore, il quale peraltro ne era già a conoscenza, dell'esistenza dell'iscrizione e della trascrizione, e che costui gli aveva dichiarato che i vincoli non contrastavano con i motivi che lo avevano indotto all'acquisto, ben sapendo che l'iscrizione ipotecaria era puramente cartolare e che la trascrizione del decreto del Presidente della Regione valorizzava ancor più l'immobile. Sosteneva che era stato il Fichera a rendersi inadempiente avendo visto sfumare la possibilità di permuta dell'edificio promesso in vendita con altro immobile appartenente a certo Campagna Antonio, e spiegava, a sua volta, domanda riconvenzionale per ottenere la condanna del promissario, con sentenza provvisoriamente esecutiva, all'esecuzione del contratto preliminare e al risarcimento dei danni.

Assunto l'interrogatorio formale dell'attore, la causa veniva rimessa al Collegio, che

con ordinanza del 27 maggio 1975 ammetteva prova testimoniale diretta e contraria sul capitolato proposto dal convenuto.

Comparso personalmente all'udienza del 4 febbraio 1977, il Trimarchi dichiarava frattanto di rinunciare alla domanda riconvenzionale di adempimento dell'obbligazione avanzata con la comparsa di costituzione, chiedendo contestualmente, anche a mezzo del proprio procuratore, che venisse pronunciata la risoluzione del contratto preliminare per colpa del Fichera, con la condanna di questi al risarcimento del danno nei limiti della somma pattuita quale clausola penale (L. 2.000.000) e dell'ulteriore danno, da liquidarsi sulla scorta degli atti di causa, inerente alla responsabilità aggravata, ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Espletata la prova testimoniale, la causa veniva nuovamente posta in discussione e all'udienza collegiale del 17 marzo 1981 pas-

non abbia avuto conoscenza, di chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo secondo il disposto dell'art. 1480 c.c.

In relazione alla prima categoria di limitazioni costituita dai diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, servitù, enfiteusi e superficie) è sufficiente ricordare — attesi i limiti connaturati alla presente indagine — che nel caso dell'enfiteusi l'ipotesi normativa può verificarsi sotto due riflessi, secondo che a vendere sia il concedente o l'enfiteuta (7); che la garanzia di cui si discute si estende al diritto di superficie se a termine, mentre l'esistenza di un diritto superficario senza termine configura un caso di evizione parziale (8); che nel disposto dell'art. 1489 c.c. rientrano non solo le servitù volontarie, ma anche quelle coattive, non solo quelle private ma anche quelle pubbliche ed inoltre le servitù coattive vi rientrano vuoi che siano costituite per contratto o per sentenza o per provvedimento dell'autorità amministrativa, e tanto se erano state costituite prima del contratto quanto se lo sono solo in seguito, ma in base ad estremi di fatto esistenti già prima (9).

Per quanto riguarda poi i diritti personali limitativi di godimento la garanzia, essendo intesa a tutelare la posizione del compratore, può logicamente trovare applicazione solo se detti diritti siano a quest'ultimo opponibili, come accade per le locazioni trascritte (art. 2643 n. 8 c.c.) o aventi data certa e nei limiti del novennio (art. 1599 c.c.); per i conferimenti del godimento di beni immobili (o di altri diritti immobiliari) in società o in associazioni la cui durata eccede i nove anni o è indeterminata, o infine per i contratti di anticresi, sempre che detti atti siano trascritti prima della vendita (art. 2643 n. 10 e 12 c.c.).

Con il termine «oneri» infine il legislatore ha inteso designare genericamente tutti i restanti pesi e vincoli che diminuiscono il libero godimento della cosa venduta ed, impedendone al compratore la normale utilizzazione, secondo il contenuto tipico del diritto acquistato, alterano in misura patologica l'attribuzione traslativa (10).

Va ritenuto però inapplicabile il disposto dell'art. 1489 c.c. alle limitazioni derivanti dalla legge, perchè la loro esistenza, scaturendo direttamente da una norma giuridica, non può pre-

(7) Si ha però evizione vera e propria se al momento della vendita l'enfiteuta ha già affrancato il fondo o il concedente ha già proposto domanda di devoluzione (così RUBINO, *op. cit.*, 687; GRECO-COTTINO, *op. cit.*, 225 nota 1).

(8) Cfr. al riguardo ROMANO, *Vendita - Contratto estimatorio, Trattato di diritto civile italiano* diretto da G. GROSSO e F. SANTORO-PASSARELLI, Milano 1960, 227 cui *adde* RUBINO, *op. cit.*, 688.

(9) In tali esatti sensi RUBINO, *op. cit.*, 687-688.

(10) In questi precisi termini cfr. Cass. 15 settembre 1975 n. 3056, *Foro it.* 1976, I, 344. Per l'opinione, pacifica in dottrina, secondo cui il termine «onere» deve trovare la più ampia concretizzazione in tutte le limitazioni del godimento, dell'uso o del potere di disposizione della proprietà cfr. per tutti MIRABELLI, *op. cit.*, 79; RUBINO, *op. cit.*, 697-698; CAPUTO, *I contributi di bonifica e loro incidenza nella vendita*, *Giust. civ.* 1978, I, 1289.

sava in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe.

**MOTIVI DELLA DECISIONE.** — Entrambi i contendenti hanno radicalmente modificato nel corso del giudizio le originarie pretese, avendo il Trimarchi, come è stato evidenziato in narrativa, mutato la domanda di adempimento in quella di risoluzione e l'attore, a sua volta, aderito con la seconda comparsa conclusiva e con la successiva memoria del 14 marzo 1981 alla primitiva domanda della controparte, abbandonando l'istanza di risoluzione per il sopravvenuto interesse all'esecuzione del contratto.

Così delineata la posizione delle parti è chiarito che l'adesione del Fichera alla domanda riconvenzionale inizialmente spiegata dal convenuto non può sortire alcun effetto per la rinuncia ad essa fatta dal convenuto medesimo, osserva il Tribunale che la contro-

versia si incentra essenzialmente sulla nuova domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto svolta dal Trimarchi, la quale è stata ritualmente introdotta per la deroga posta dall'art. 1453, comma 2, c.c. alla preclusione sancita dagli art. 183 e 184 c.p.c. e mantiene appieno la sua efficacia nonostante sia venuta meno la domanda principale (conf. Cass. 5 maggio 1978, n. 2120). Al qual riguardo la prima indagine da compiere è quella intesa a stabilire se l'attore si sia reso ingiustificatamente inadempiente agli obblighi nascenti dalla scrittura privata del 30 giugno 1970 e, in caso affermativo, se l'inadempimento rivesta carattere di gravità, tanto da consentire la risoluzione per sua colpa del contratto preliminare reclamata dal Trimarchi.

Alla luce delle acquisite risultanze processuali al quesito non può essere data risposta negativa. È opportuno, anzitutto, ricordare

sumersi ignorata dal compratore. Dette limitazioni infatti, per essere disposte in via generale per tutti i beni appartenenti ad una data categoria, non rientrano negli oneri (non apparenti) di cui alla formula legislativa, dovendosi la presunzione legale di conoscenza considerare a tutti gli effetti equivalente all'apparenza (11).

Ne consegue che non possono dar luogo a garanzia le cosiddette limitazioni legali della proprietà (ad es. in materia di altezza, di distanze ecc.) che trovano la loro fonte, oltre che nel codice civile, in molte norme speciali ed in regolamenti edilizi (12); gli oneri derivanti da piani regolatori generali definitivamente approvati e pubblicati, a cui va riconosciuta la natura di norme obiettive di legge (13); i tributi fondiari diretti in quanto imposti in via generale ed astratta dalla legge (14).

Il dovere legale di conoscenza non consente in questi casi di dedurre e provare l'effettiva ignoranza del vincolo gravante sulla cosa; tutt'al più potrebbe essere invocato un errore di diritto, quando fosse dimostrato e costituisse la ragione unica o principale del contratto.

A diverse conclusioni deve invece pervenirsi per ogni vincolo che richiede per la sua pratica attuazione uno specifico provvedimento dell'autorità amministrativa, la cui cognizione, a differenza di quanto accade per le norme di legge, non può in alcun modo presumersi (15).

(11) Così ALVINO, *Pubblicità e conoscenza degli oneri ai fini dell'applicabilità della garanzia di cui all'art. 1489 c.c.*, *Giust. civ.* 1970, I, 457, cui *adde* in argomento VITIELLO, *Alcune considerazioni sulla risolubilità della vendita di beni soggetti a limitazioni e vincoli di diritto pubblico*, *Riv. giur. edil.* 1959, II, 228.

(12) Si è però in giurisprudenza affermato che la garanzia dell'art. 1489 c.c. diviene operante nell'ipotesi in cui l'alienante abbia trasmesso all'acquirente opere effettuate in violazione a norme che importano limitazioni della proprietà. Al riguardo cfr. infatti Cass. 7 settembre 1970 n. 1240, *Giust. civ. Mass.* 1970, 678; App. Venezia 3 gennaio 1980, *Foro it.* 1980, I, 1753 con nota di A. SILVESTRINI.

(13) Per tale indirizzo cfr. tra le altre Cass. 2 novembre 1961 n. 2537, *Tem. nap.* 1962, I, 178 ed in *Foro pad.* 1962, I, 1029; Cass. 4 gennaio 1966 n. 47, *Riv. notar.* 1966, 686; Cass. 21 febbraio 1972 n. 502, *Giust. civ. Mass.* 1972, 267; Cass. 2 marzo 1976 n. 696, *Foro it.* 1977, I, 180, con nota di R. CECCHETTI, *Destinazione di area di piano regolatore e sua influenza sul contratto di alienazione dell'area stessa*; Cass. 4 maggio 1976 n. 1801, *Giust. civ. Mass.* 1976, 651; Cass. 5 agosto 1977 n. 3555, *Foro it.* 1978, I, 124 con osservazioni di L. CABELLA PISU; Cass. 7 gennaio 1981 n. 119, *Giust. civ. Mass.* 1981, 45.

Ha ritenuto invece onere non apparente l'applicazione di misure di salvaguardia in presenza di un piano regolatore non ancora perfezionato Cass. 15 settembre 1975 n. 3056, cit.

In dottrina per un'opinione critica dell'indirizzo giurisprudenziale vedi BIANCA, *op. cit.*, 725 ss. e RUBINO, *op. cit.*, 692 ss.

(14) Cfr. al riguardo per tutti in dottrina ROMANO, *op. cit.*, 228, e RUBINO, *op. cit.*, 698-699, che ritiene esclusi dalla garanzia ex art. 1489 c.c. anche i contributi straordinari con carattere reale.

(15) In questi precisi termini Cass. 10 ottobre 1972 n. 2996, *Giust. civ. Mass.* 1972, 1660 cui *adde* tra le tante Cass. 15 settembre 1975 n. 3056, cit.; Cass. 5 agosto 1977 n. 3555, cit.

che il Fichera si è a suo tempo opposto alla conclusione del contratto per un duplice motivo: l'esistenza di una iscrizione ipotecaria sull'immobile e la trascrizione del decreto del Presidente della Regione Siciliana del 21 gennaio 1967, con cui l'edificio veniva dichiarato di interesse particolarmente importante, ai sensi della l. 1 giugno 1939 n. 1089. Ora, se sotto il primo profilo le doglianze dell'attore non avevano ragion d'essere, concernendo l'iscrizione una obbligazione derivante da una rendita vitalizia ormai estinta per la morte della beneficiaria (v. certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari e certificato di morte di Rizzo Lucia) ed avendo il Trimarchi fatto atto di prontezza alla cancellazione (v. « contraddichiaratorio » di risposta all'atto stragiudiziale del promissario), non par dubbio che il vincolo imposto con il citato decreto presidenziale giustificasse le re-

sistenze del Fichera e il rifiuto di costui di addivenire alla stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento richiesta dal promittente venditore con il menzionato atto « contraddichiaratorio ». Il vincolo sopra indicato costituiva, infatti, una grave limitazione alla libertà dell'immobile, talmente intensa e penetrante da legittimare la risoluzione del futuro contratto di vendita a norma dell'art. 1489 c.c. (conf. Cass. 5 agosto 1977 n. 3555), e a maggior ragione, dunque, il rifiuto di procedere alla stipulazione di detto contratto. Basti pensare che la legge n. 1089 vieta per gli immobili dichiarati, come quello in oggetto, di interesse particolarmente importante la demolizione e l'esecuzione di lavori di modificazione o di restauro senza l'autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione e qualsiasi uso non compatibile con il loro carattere storico o artistico (art. 11 e 17), faculta

Proprio sottolineando la possibilità che il compratore ignori l'emanazione dello specifico provvedimento amministrativo con cui si limita il libero godimento della cosa venduta, la dottrina e la giurisprudenza hanno sostenuto l'applicabilità dell'art. 1489 c.c. ai vincoli di bonifica, costituiti dagli obblighi di contributi e di esecuzione di opere cui possono essere assoggettati i proprietari di fondi inclusi in un comprensorio (art. 4 e 5 t.u. 13 febbraio 1933 n. 215; l. 12 febbraio 1942 n. 183; d.l. 27 ottobre 1927 n. 2312) (16); ai vincoli idrogeologici e forestali (art. 866 ss. c.c.; l. 30 dicembre 1923 n. 2312) (17); ai vincoli paesaggistici a tutela delle bellezze panoramiche (l. 29 giugno 1939 n. 1497) (18); ai vincoli di interesse militare (19) ed a quelli imposti ai fondi in vicinanza di aerodromi o di altri impianti aeronautici (art. 714-716 cod. nav.) (20).

Anche il vincolo artistico o storico, di cui alla l. 1° giugno 1939 n. 1089, configura un onere « non apparente » compreso nella disciplina dell'art. 1489 c.c. (21). Esso infatti richiede, per la sua concreta attuazione, un apposito provvedimento di carattere amministrativo (art. 2, 3 e 5 l. n. 1089/1939) in relazione al quale non ricorre un dovere di conoscenza del compratore, ed importa, come ha osservato la sentenza annotata, una grave limitazione della libertà di godimento e di disposizione del bene su cui grava, implicando tra l'altro la necessità di una autorizzazione ministeriale per ogni atto di demolizione, rimozione, modifica o restauro che determini una alterazione totale o parziale della consistenza della cosa.

3. Per l'esperibilità dell'azione di cui all'art. 1489 c.c. è richiesto che gli oneri ed i diritti limitativi del godimento del bene non siano stati dichiarati dal venditore nè conosciuti dal compratore, semprechè si tratti di diritti ed oneri non apparenti.

(16) Vedi al riguardo Cass. 25 marzo 1978 n. 1448, *Giust. civ.* 1978, I, 1287 con nota di CAPUTO, *I contributi di bonifica*, cit., il quale nel ritenere applicabile ai contributi di bonifica la disposizione dell'art. 1489 c.c. osserva che detti contributi, pur prendendo le mosse da una norma a carattere generale, trovano attuazione grazie a singoli provvedimenti dell'autorità amministrativa con cui viene autorizzata l'istituzione dei consorzi di bonifica e che pertanto « nel caso dell'acquirente di un fondo che in astratto è suscettibile di essere incluso in un comprensorio di bonifica, non può presumersi la conoscenza del vincolo in concreto esistente sul fondo sulla base della semplice conoscenza della legge istitutiva dei consorzi di bonifica, dal momento che l'esistenza di tale normativa non postula necessariamente la sua attuazione nelle singole fattispecie concrete ».

(17) Cfr. Cass. 6 ottobre 1969 n. 3182, *Giust. civ. Mass.* 1969, 1628; Cass. 10 ottobre 1972 n. 2996, *ivi* 1972, 1660; Cass. 22 maggio 1973 n. 1501, *ivi* 1973, 795.

(18) Cfr. App. Roma 25 gennaio 1972, *Tem. romana* 1972, 456; Cass. 20 maggio 1976 n. 1801, *Foro it.* 1977, I, 953 con osservazioni di D. CALABRESE.

(19) Cfr. Cass. 27 dicembre 1972 n. 3459, *Giust. civ. Mass.* 1972, 1873.

(20) Cfr. Trib. Pescara 29 aprile 1967, *Giust. civ.* 1968, I, 742. In dottrina, per una esauriente elencazione dei vincoli in presenza dei quali il compratore può invocare la tutela predispota dall'art. 1489 c.c., vedi per tutti RUBINO, *op. cit.*, 691

(21) In questo senso App. Firenze 25 giugno 1965, *Foro pad.* 1966, I, 1253.

lo stesso Ministro a provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurarne la conservazione e impedirne il deterioramento (art. 14 e 15), con l'obbligo del proprietario di rimborsare allo Stato le spese sostenute (art. 17) e, soprattutto, attribuisce allo Stato, in caso di alienazione a qualsiasi titolo, il diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di due mesi dalla data della denuncia, con espressa statuizione di sospensione dell'efficacia del contratto fino alla scadenza del termine e di divieto all'alienante di effettuare la tradizione della cosa (art. 30, 31 e 32). Non è chi non veda come a fronte di sì stringenti limitazioni il Trimarchi avesse l'obbligo di dichiarare nella scrittura, o di portare comunque a conoscenza della controparte, l'esistenza del vincolo, che per la sua non apparenza non poteva certo presumersi noto, ed in effetti non lo era, al promissario. Univoco

è stato sul punto l'esito della prova testimoniale, da cui è emerso che il Fichera al momento della sottoscrizione del preliminare di vendita era all'oscuro del vincolo, di cui ebbe notizia soltanto in seguito alle visure compiute presso la Conservatoria dei registri immobiliari dal notaio Lombardo. Ciò posto, non ha fondamento la tesi del convenuto, secondo cui il vincolo anzidetto doveva considerarsi conosciuto perché imposto in virtù di legge con un atto amministrativo accompagnato, per la forma di pubblicità all'uopo disposta (trascrizione nei pubblici registri immobiliari), da una presunzione legale di conoscenza. Rileva in proposito il Collegio che la presunzione di conoscenza, valida per le limitazioni legali della proprietà stabilite in via generale e con effetto diretto dalla legge o da atti aventi forza di legge, non è operante per quegli oneri o vincoli che vengono costi-

La *ratio* sottesa alla disposizione in esame va individuata nel principio della lealtà contrattuale, che deve essere osservata dai contraenti durante la stipulazione della vendita e che impone al venditore di dichiarare l'effettivo stato giuridico in cui si trova la cosa da trasferire ed al compratore di non profittare di una situazione di cui ha piena consapevolezza (22).

Alla conoscenza effettiva è stata poi equiparata, ai fini dell'esclusione della responsabilità del venditore, l'apparenza dei diritti e degli oneri, a condizione tuttavia che essa risponda a quei requisiti di precisione, univocità o chiarezza che soli possono porre l'acquirente in grado di tener conto dell'effettivo stato della cosa (23).

È opinione prevalente che i diritti gravanti sul bene non diventino apparenti sol perché ne sia stato trascritto, prima della vendita, l'atto d'acquisto, dato che la trascrizione nel nostro ordinamento giuridico è efficace, quando non risulti una diversa volontà di legge, solo nel conflitto tra successivi aventi causa dal medesimo alienante e non in relazione a rapporti diretti fra le due parti contrattuali (24).

Autorevole dottrina ha però affermato che sussistono, per alcuni atti amministrativi produttivi di limiti al godimento del bene, delle forme di pubblicità, che, se attuate, non possono che rendere apparenti detti limiti. Così nell'imposizione di un vincolo ai sensi della legge sulla tutela delle bellezze artistiche o archeologiche, alla notifica del provvedimento agli interessati si accompagna, per i beni immobili, la trascrizione nei registri immobiliari e, per i mobili, la inserzione in appositi elenchi (25). Dette forme di speciale pubblicità impediscono ai terzi di accampare l'ignoranza sullo stato giuridico del bene perché esse — si è ancora osservato — non hanno funzione costitutiva, ma nemmeno di semplice pubblicità notizia ma bensì funzionano secondo il meccanismo della pubblicità cosiddetta rafforzativa che vale a determinare, a ogni effetto, una presunzione assoluta di conoscenza da parte di terzi, come si evince dalla dizione dell'art. 2 della legge n. 1089 del 1939 (secondo cui la « notifica » una volta trascritta « ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore della cosa

(22) Così ALVINO, *op. cit.*, 459.

(23) Vedi tra le altre Cass. 5 dicembre 1975 n. 4026, *Giust. civ. Mass.* 1975, 1883; Cass. 23 maggio 1980 n. 3400, *ivi* 1980, 1469.

(24) Così RUBINO, *op. cit.*, 702.

(25) Vedi al riguardo SANDULLI, *Natura e funzione della notifica e della pubblicità delle cose private d'interesse artistico e storico qualificato*, *Riv. trim. dir. proc. civ.* 1954, 1022; VITIELLO, *Alcune considerazioni sulla risolubilità della vendita di beni soggetti a limitazioni e vincoli di diritto pubblico*, *Riv. giur. edil.* 1959, II, 228.

Per l'opinione secondo cui l'applicabilità dell'art. 1489 c.c. va esclusa se il compratore può conoscere la sussistenza del vincolo attraverso la consultazione di pubblici registri cfr. anche D. SORACE, *In tema di garanzia ex art. 1489 c.c. per l'applicazione delle norme di salvaguardia dei piani regolatori*, in questa *Rivista* 1971, III, 74.

tuiti in concreto per singoli beni con particolari provvedimenti amministrativi emessi in base a norme che conferiscono in via generale e astratta alla pubblica amministrazione il relativo potere (conf. Cass. 6 ottobre 1969 n. 3182; 5 agosto 1977 n. 3555). Ed invero, mentre le limitazioni generali e dirette o imposte per intere categorie di beni dalla legge o da atti aventi forza di legge debbono ritenersi conosciute da tutti per la presunzione legale di conoscenza derivante dalla pubblicità cui sono sottoposti gli atti di natura legislativa, una uguale presunzione non è ipotizzabile per le limitazioni e i vincoli previsti solo in via potenziale e astratta dalla legge, ma per la cui imposizione occorre l'emana-zione di un apposito provvedimento amministrativo; onde per questi ultimi incombe al venditore o al promittente venditore l'obbligo di dichiararne l'esistenza. Nè vale ad

escludere siffatto obbligo la predisposizione di uno specifico sistema di pubblicità consistente nella trascrizione dell'atto in pubblici registri, non essendo per un verso simile formalità idonea ad esimere il venditore dal dovere di dichiarare la presenza del vincolo e non essendo, per altro verso, l'acquirente tenuto a consultare i registri immobiliari per accertare l'esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli (conf. Cass. cit.). Una situazione del genere ricorre nella fattispecie in esame, derivando il vincolo di cui si discute non direttamente dalla legge, che prevede soltanto il potere della pubblica amministrazione di imporre limitazioni e vincoli per beni aventi particolare pregio storico o artistico, bensì da un atto amministrativo emanato, in virtù di una astratta previsione normativa, in relazione a uno specifico bene e pubblicizzato con la semplice formalità della trascrizione.

a qualsiasi titolo» (26), disposizione analoga a quella dettata in materia di vincoli paesaggistici dall'art. 6 della l. 29 giugno 1939 n. 1497.

L'indirizzo ora esposto non può essere condiviso.

Va in primo luogo osservato che non appare sostenibile far derivare una diversità di effetti, in relazione all'attuazione della garanzia ex art. 1489 c.c., dalle diverse forme di pubblicità cui sono sottoposti gli oneri gravanti sulla cosa; non risulta infatti logico in caso, ad esempio, di imposizione di vincoli storici, artistici o paesistici addebitare al compratore di non avere esperito indagini tese ad accertare l'effettivo stato della cosa da trasferire negandogli conseguentemente ogni tutela, e considerare poi lo stesso compratore non tenuto ad analoga ricerca a fronte della trascrizione regolata dal codice civile.

Ma al fine di risolvere la problematica in esame, escludendo che il disposto dell'art. 1489 c.c. possa o meno operare a seconda della forma di pubblicità adottata, pare decisiva una ulteriore considerazione.

Nel nostro ordinamento con il criterio dell'«apparenza» si è voluto fare riferimento a situazioni di natura obiettiva (27) spesso evidenziabili attraverso segni di carattere materiale (cfr. art. 1061 comma 2 c.c.).

Quando invece si è inteso, in applicazione del principio dell'affidamento, ricollegare la tutela giuridica al comportamento diligente della parte, si è fatto richiamo al criterio della riconoscibilità (cfr. art. 1428, 1431, 1667 c.c.), attribuendosi così valore a circostanze di natura subiettiva (qualità delle parti) ed ad altre circostanze (circostanze concrete che si accompagnano alla stipula del contratto, contenuto e modalità del contratto, ecc.) che nelle singole fattispecie possono rendere concretamente conoscibili situazioni oggettivamente «non apparenti».

Ciò premesso l'art. 1489 c.c., con l'adoperare l'espressione «oneri e diritti... non apparenti», ha apprestato una tutela per il compratore solo quando i vincoli gravanti sulla cosa non siano percepibili attraverso opere visibili o elementi di fatto che ne rivelano l'esistenza (28), escludendo così dalla garanzia solo quel compratore che ha ignorato ciò che era costatabile per segni esteriori e che ben poteva essere conosciuto con il semplice esame della cosa prima dell'acquisto (29).

(26) Così testualmente SANDULLI, *op. cit.*, 1030-1031.

(27) Sul significato oggettivo del fenomeno dell'apparenza vedi in dottrina FALZEA, *Apparenza*, *Enc. dir.*, Milano 1958, II, 682 ss.

(28) Al riguardo si è affermato che costituisce elemento idoneo a denunciare l'esistenza di un diritto altrui di godimento il fatto che un terzo abbia il possesso del bene (BIANCA, *op. cit.*, 720).

(29) In tali sensi cfr. Cass. 17 giugno 1966 n. 1506, *Giust. civ.* 1966, I, 2201; Cass. 5 dicembre 1975 n. 4026, *cit.*

In dottrina per la tesi che fonda l'applicazione dell'art. 1489 c.c. sul criterio di apparenza

Logico corollario di queste premesse è che, non avendo il promittente venditore rappresentato l'esistenza del vincolo, non noto al Fichera, il rifiuto di costui di concludere il contratto di vendita, lungi dall'essere indebito, trovava piena giustificazione nella scoperta di quel vincolo, che obiettivamente limitava, e in modo grave, la possibilità di utilizzazione e di sfruttamento dell'immobile promesso in vendita, esponendo, altresì, l'acquirente al rischio di veder cadere nel nulla l'acquisto ove lo Stato avesse esercitato il diritto di prelazione. Deve, quindi, convenirsi che non può essere ravvisato nella condotta dell'attore un inadempimento colpevole, sicché la domanda di risoluzione del contratto preliminare per fatto e colpa del predetto non può avere accoglimento.

La pronuncia comporta il rigetto della domanda accessoria di risarcimento dei danni

avanzata dal Trimarchi, restando ovviamente precluso in questa sede ogni accertamento in ordine al diritto del Fichera di pretendere la conclusione del contratto (v. 2ª comparsa conclusoriale), come del resto ha finito con il riconoscere lo stesso attore con l'ultima memoria.

Quanto, poi, alle domande di pagamento del doppio della caparra, di restituzione dell'acconto di L. 500.000 e di risarcimento dei danni formulate dall'attore con la citazione introduttiva, il loro rigetto è inevitabile conseguenza dell'abbandono della domanda principale.

L'insussistenza del credito a garanzia del quale venne autorizzato il sequestro conservativo determina, infine, il rigetto dell'istanza di convalida e rende superflua l'indagine sull'altra condizione (« *periculum in mora* ») del-

Il legislatore ha imposto in tal modo al venditore l'obbligo di dichiarare, in attuazione del criterio della lealtà contrattuale, tutti i diritti ed oneri che limitano il godimento della cosa venduta, ed ha contemporaneamente, in caso di violazione di detto obbligo, sganciato la tutela del compratore da ogni particolare onere di diligenza, ivi compreso l'onere di conoscere il reale stato della cosa attraverso l'esame di pubblici registri.

Una diversa interpretazione, che volesse invece condizionare la garanzia del compratore ad un suo comportamento diligente e non ad elementi di natura obiettiva, importerebbe una riduzione notevole della portata dell'art. 1489 c.c., la cui applicabilità verrebbe conseguentemente limitata a casi marginali, non potendosi di certo negare che costituisce condotta di normale prudenza l'utilizzazione di quegli strumenti legali di pubblicità, attraverso cui il più delle volte può agevolmente pervenirsi alla conoscenza dei vincoli gravanti sulla cosa da trasferire (30).

Alla luce di quanto sinora esposto meritano piena adesione le conclusioni cui è pervenuta l'annotata sentenza. Il Tribunale di Messina infatti, dopo aver precisato che incombe al venditore o promittente venditore l'obbligo di dichiarare l'esistenza di vincoli, per la cui imposizione occorre l'emaneazione di un apposito provvedimento amministrativo, ha poi esattamente affermato che non vale ad escludere siffatto obbligo « la predisposizione di uno specifico sistema di pubblicità consistente nella trascrizione dell'atto in pubblici registri, non essendo per un verso simile formalità idonea ad esimere il venditore dal dovere di dichiarare la presenza del vincolo e non essendo, per altro verso, l'acquirente tenuto a consultare i registri immobiliari per accertare l'esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli ».

GUIDO VIDIRI

dalle servitù, cautamente estensibile vedi Russo, *op. cit.*, 177 ss.

Per l'opinione invece secondo cui l'aggettivo « apparenti » deve considerarsi equivalente alla formula « facilmente riconoscibili » adoperata dall'art. 1491 c.c. nella garanzia per vizi, cfr. RUBINO, *op. cit.*, 701; GRECO-COTTINO, *op. cit.*, 223 ritengono che l'apparenza non si valuta in termini di ciò che appare a prima vista, ma di ciò che, con diligenza normale, rapportata all'affare, è o deve venire a conoscenza del compratore.

Sostiene infine che la valutazione di riconoscibilità va fatta sulla base della rappresentazione contrattuale, ROMANO, *op. cit.*, 228 cui *adde* per l'affermazione che il diritto può essere riconoscibile anche attraverso i dati documentali che il venditore abbia esibito al compratore o ai quali abbia fatto richiamo per le limitazioni in essi contenuti, BIANCA, *op. cit.*, 720.

(30) Per l'indirizzo secondo cui l'affidamento di un soggetto non può ricevere tutela allorché la situazione reale sia rilevabile attraverso forme legali di pubblicità cfr. tra le altre Cass. 17 marzo 1975 n. 1020, *Foro it.* 1975, I, 2267 con nota di DE LALLA; Cass. 12 agosto 1976 n. 3029, *Giust. civ. Mass.* 1976, 1285; Cass. 5 luglio 1979 n. 3859, *ivi* 1979, 1698.