

Bundesgericht – 4D_73/2022

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 2. November 2022

Défauts ; prescription ;
principe de disposition

Mangel ; Verjährung ;

Dispositionsgrundsatz

Art. 210 et 219 CO ;

58 CPC

Art. 210 und 219 OR ;

58 ZPO

Principe de disposition (art. 58 CPC) – Le grief de violation du principe de disposition est irrecevable dans le cadre d'un recours constitutionnel subsidiaire, puisque ce principe n'est pas un droit constitutionnel (consid. 4.2.1).

Prescription de l'action en garantie des défauts (art. 219 al. 3 CO) – L'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Le vendeur ne peut invoquer la prescription s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur en erreur intentionnellement (art. 210 al. 6 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en cas de dol, les droits à la garantie sont soumis à la prescription décennale de l'art. 127 CO (consid. 5.1 et 5.1.1).

Dol – L'intention frauduleuse est admise lorsque le vendeur a sciemment omis de révéler l'existence d'un défaut à l'acheteur, qui l'ignorait et n'aurait pas pu le découvrir en raison de sa nature cachée, alors que le vendeur savait que ce défaut était important pour l'acheteur. La dissimulation doit être intentionnelle, le dol éventuel suffit. Le vendeur doit avoir eu effectivement connaissance du défaut ; l'ignorance, même lorsqu'elle résulte d'une négligence grave, doit être prise en compte (consid. 5.1.2-5.1.3).

En l'espèce, le vendeur de terres agricoles s'est fondé sur les données du registre foncier pour remplir la rubrique du formulaire destiné à la Commission foncière agricole relative à la surface agricole utile (SAU) au sens de l'art. 14 de l'Ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm). Bien qu'il est admis que la SAU ne corresponde pas toujours à ce qui est inscrit au RF, cela ne suffit pas à prouver que le vendeur aurait eu conscience et volonté de tromper l'acheteur (consid. 5.3.1.1 à 5.3.2).

Dispositionsgrundsatz (Art. 58 ZPO) – Die Rüge der Verletzung des Dispositionsgrundsatzes ist im Rahmen einer subsidiären Verfassungsbeschwerde unzulässig, da es sich bei diesem Grundsatz nicht um ein verfassungsmässiges Recht handelt (E. 4.2.1).

Verjährung der Mängelgewährleistungsklage (Art. 219 Abs. 3 OR) – Die Klage auf Gewährleistung für Mängel an einem Gebäude verjährt fünf Jahre nach der Eigentumsübertragung. Der Verkäufer kann sich nicht auf die Verjährung berufen, wenn ihm nachgewiesen wird, dass er den Käufer absichtlich irregeführt hat (Art. 210 Abs. 6 OR). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts unterliegen Gewährleistungsansprüche bei arglistiger Täuschung der zehnjährigen Verjährungsfrist von Art. 127 OR (E. 5.1 und 5.1.1).

Absichtliche Täuschung – Arglistige Absicht wird angenommen, wenn der Verkäufer es wissentlich unterlassen hat, dem Käufer das Vorhandensein eines Mangels zu offenbaren, der diesen Mangel nicht kannte und aufgrund seiner verborgenen Natur auch nicht hätte entdecken können, obwohl der Verkäufer wusste, dass dieser Mangel für den Käufer von Bedeutung war. Die Verheimlichung muss absichtlich erfolgen, Eventualvorsatz reicht aus. Der Verkäufer muss den Mangel tatsächlich gekannt haben; Unwissenheit, selbst wenn sie auf grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen ist, muss berücksichtigt werden (E. 5.1.2-5.1.3).

Im vorliegenden Fall stützte sich der Verkäufer von landwirtschaftlichem Land auf die Daten des Grundbuchs, um die Rubrik des Formulars für die landwirtschaftliche Bodenkommission auszufüllen, die sich auf die landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) im Sinne von Art. 14 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) bezog. Obwohl anerkannt wird, dass die LN nicht immer mit dem übereinstimmt, was im Grundbuch eingetragen ist, reicht dies nicht aus, um zu beweisen, dass der Verkäufer den Käufer bewusst und willentlich getäuscht hat (E. 5.3.1.1 bis 5.3.2).

Composizione

Giudici federali Hohl, Presidente,
Kiss, Pontarolo, Giudice supplente,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A.,
patrocinato dall'avv. Nicola Delmuè,
ricorrente,

contro

B.,
patrocinato dall'avv. Nicole Geninasca,
opponente.

Oggetto

compravendita; difetti,

ricorso contro la sentenza emanata il 15 novembre 2021 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2021.53).

Fatti:

A.

Il 27 ottobre 2011 B. ha venduto a A. tredici fondi agricoli per un prezzo complessivo, approvato dalla Sezione dell'agricoltura sulla base di una perizia allestita dall'Unione dei contadini ticinesi, di fr. 766'000.--, poi interamente pagati. Il trapasso immobiliare è stato iscritto il 15 febbraio 2012. Nel novembre del 2014 B. ha venduto a A. dei bovini per un prezzo di fr. 45'000.--, a fronte del quale il 3 novembre 2014 ha ricevuto un acconto di fr. 20'000.--. A inizio marzo del 2017 B. ha chiesto a A., invano, il pagamento dei restanti fr. 25'000.--.

B.

Raccolta la necessaria autorizzazione ad agire, il 15 ottobre 2019 B. ha convenuto in giudizio A. davanti alla Pretura del distretto di Blenio, per ottenerne la condanna al pagamento di fr. 25'000.-- oltre interessi dal 1° novembre 2014, pari al saldo del prezzo della compravendita dei bovini. Il convenuto si è opposto all'azione, facendo anche valere in compensazione un minor valore di fr. 46'947.70 causato dalla ridotta superficie agricola utile di quattro dei tredici fondi cedutigli in precedenza rispetto a quella presunta al momento dell'acquisto, e un altro di fr. 9'434.60 per minori pagamenti diretti dal 2015 al 2019. Statuendo il 1° marzo 2021, il Pretore ha accolto parzialmente la petizione e condannato il convenuto a pagare fr. 25'000.-- oltre interessi dal 2 settembre 2017.

C.

Con appello del 31 marzo 2021, il convenuto ha chiesto la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere la petizione, protestando spese processuali e ripetibili di entrambe le sedi cantonali. Il 18 maggio 2021 l'appellato si è opposto integralmente al gravame.

Con sentenza del 15 novembre 2021 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto il rimedio nella misura della sua ricevibilità, ponendo a carico dell'appellante le spese processuali, con obbligo di versare ripetibili all'appellato. La Corte cantonale ha confermato la tempestività dell'eccezione della prescrizione riguardante le contropretese del convenuto, sollevata

dall'attore con la petizione e con la replica ed escluso che in concreto il convenuto avesse notificato il difetto già nel 2014 o nel 2015, non bastando uno scritto del 7 marzo 2017 in cui egli avrebbe alluso a una contestazione esternata già nel 2015 rispettivamente nel 2014. Per i giudici cantonali, poi, l'attesa dell'attore fino al 1° marzo 2017 a far valere le proprie pretese residue non era abusiva. In assenza d'una prova della sua consapevolezza sull'erroneità dei dati relativi alla superficie agricola utile da lui notificati alla competente autorità, l'attore non aveva neanche ingannato intenzionalmente il convenuto. Infine, non vi erano riscontri per ammettere che la superficie agricola utile fosse diminuita prima del 9 novembre 2015, giacché il perito dell'Unione dei contadini ticinesi non aveva rilevato alcuna discrepanza e poiché la competente autorità non aveva preteso la restituzione di eventuali pagamenti diretti ricevuti in eccesso.

D.

Con ricorso sussidiario in materia costituzionale del 16 dicembre 2021 A. domanda, previa concessione dell'effetto sospensivo al gravame, che il giudizio impugnato sia riformato nel senso di respingere la petizione e di correggere, di conseguenza, il riparto degli oneri processuali e delle ripetibili per ogni grado di giurisdizione. Egli postula altresì il gratuito patrocinio.

Con osservazioni 20 gennaio 2022 B. si è opposto all'emanazione di misure d'urgenza.

Con decreto del 26 gennaio 2022, la Presidente della I Corte di diritto civile ha concesso effetto sospensivo al rimedio giuridico.

Non sono state chieste determinazioni sul ricorso.

Diritto:

1.

La sentenza impugnata, una decisione finale (art. 90 LTF), è stata emanata su ricorso dal tribunale di ultima istanza del Cantone Ticino in una causa civile (art. 114 combinato con l'art. 75 cpv. 1 LTF). Poiché nella fattispecie il valore di lite non raggiunge la soglia di fr. 30'000.-- prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF per l'inoltro di un ricorso in materia civile, il ricorrente, parte soccombente in sede cantonale (art. 115 lett. a LTF), ha a giusta ragione scelto la via del ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 LTF). Introdotto entro il termine di 30 giorni dalla notifica della sentenza di appello, il gravame si rivela pure ammissibile dal profilo dell'art. 100 cpv. 1 LTF.

2.

2.1. Il ricorrente invoca l'art. 99 cpv. 1 LTF e chiede di essere interrogato "visto il tenore della sentenza impugnata" per spiegare i dettagli della sua contestazione nel 2014/2015 e produce tre fotografie ("stato al: 01.09.2015") a comprova dell'avanzamento del bosco in alcune particelle da lui acquistate.

2.2. Secondo l'art. 117 combinato con l'art. 99 cpv. 1 LTF possono essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore. L'esclusione di fatti e di mezzi di prova nuovi è la regola. Questa conosce un'eccezione se la decisione dell'autorità inferiore ha reso per la prima volta rilevanti questi fatti o mezzi di prova (**DTF 139 III 120** consid. 3.1.2). Può trattarsi di fatti o di mezzi di prova in relazione alla regolarità della procedura innanzi all'autorità inferiore (ad es. concernenti una violazione del diritto di essere sentito) o che sono determinanti per stabilire l'ammissibilità del ricorso innanzi al Tribunale federale (ad es. la data di notifica della decisione impugnata) o ancora che sono idonei a confutare un'argomentazione dell'autorità inferiore oggettivamente imprevedibile per le parti prima della ricezione della sentenza impugnata. Il ricorrente non può per contro allegare fatti o produrre mezzi di prova che ha ommesso di allegare o produrre innanzi all'autorità inferiore (**DTF 136 III 123** consid. 4.4.3; sentenze 4A_434/2021 del 18 gennaio 2022 consid. 2.2; 5A_291/2013 / 5A_320/2013 del 27 gennaio 2014 consid. 2.2).

Ne segue che nella fattispecie non sono dati i presupposti per addurre nova, ragione per cui i mezzi di prova prodotti o richiesti sono irricevibili.

3.

3.1. Con il ricorso subsidiario in materia costituzionale può solo essere censurata una violazione dei diritti costituzionali (art. 116 LTF). Il Tribunale federale esamina la violazione di questi diritti soltanto se il ricorrente ha sollevato e motivato tale censura (art. 106 cpv. 2 LTF a cui rinvia l'art. 117 LTF). Ciò significa che il ricorrente deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, con riferimento ai considerandi della sentenza impugnata, in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (**DTF 143 I 1** consid. 1.4; **135 III 232** consid. 1.2, con rinvii). Le critiche di natura appellatoria sono irricevibili (**DTF 146 IV 88** consid. 1.3.1; **142 III 364** consid. 2.4, con rinvii). Segnatamente quando lamenta una violazione del divieto d'arbitrio, il ricorrente non può limitarsi a criticare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, dove l'autorità di ricorso gode di cognizione libera, opponendo semplicemente la propria opinione a quella del tribunale cantonale (**DTF 148 II 121** consid. 6.6; **134 II 349** consid. 3; **133 III 585** consid. 4.1), bensì deve dimostrare, attraverso un'argomentazione precisa, che l'autorità inferiore ha emanato una decisione manifestamente insostenibile, destituita di fondamento serio e oggettivo o in urto palese con il senso di giustizia ed equità (**DTF 148 I 127** consid. 4.3 pag. 135; **135 V 2** consid. 1.3, con rinvii). Non basta in particolare che il ricorrente affermi l'arbitrarietà della decisione impugnata adducendo considerazioni generiche (**DTF 133 III 589** consid. 2; **125 I 492** consid. 1b).

3.2. Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati dall'autorità inferiore (art. 118 cpv. 1 LTF). Può rettificare o completare d'ufficio l'accertamento dei fatti operato dall'autorità inferiore se è stato svolto in violazione di un diritto costituzionale (art. 118 cpv. 2 e 116 LTF). Conformemente al principio di allegazione appena richiamato, il ricorrente deve quindi spiegare con precisione perché l'accertamento di un fatto rilevante per l'esito del procedimento è manifestamente insostenibile, cioè è in chiara contraddizione con la situazione di fatto, si basa su una svista manifesta o è privo di qualsiasi giustificazione oggettiva (art. 117 in rel. con l'art. 106 cpv. 2 LTF; **DTF 136 I 332** consid. 2.2; **133 III 439** consid. 3.2, con rinvii). La parte che vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (**DTF 140 III 86** consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni relative a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione (**DTF 140 III 16** consid. 1.3.1).

3.3. Se le parti criticano la valutazione delle prove operata dal tribunale inferiore, il Tribunale federale interviene in tale ambito solo se essa è arbitraria. Secondo la giurisprudenza, l'arbitrio non è dato, se anche un'altra soluzione sia da considerare o sia addirittura preferibile, ma solo se la decisione impugnata è palesemente insostenibile, contraddice chiaramente la situazione reale, viola palesemente una norma o un principio giuridico indiscusso, o contraddice in modo scioccante il comune senso di giustizia (**DTF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **141 III 564** consid. 4.1; **140 III 16** consid. 2.1, con rinvii). La valutazione delle prove non è quindi già arbitraria se non corrisponde alla rappresentazione del ricorrente, ma solo se è palesemente insostenibile (**DTF 141 III 564** consid. 4.1; **135 II 356** consid. 4.2.1). Ciò si verifica se il giudice ha evidentemente frainteso il significato e la portata delle prove, se ha trascurato, senza alcuna ragione di fatto, prove importanti essenziali per la decisione o se ha tratto conclusioni insostenibili sulla base dei fatti accertati (**DTF 148 I 127** consid. 4.3, pag. 135; **147 V 35** consid. 4.2; **140 III 264** consid. 2.3). Il ricorrente deve spiegare in modo chiaro e dettagliato nel gravame perché la valutazione delle prove è arbitraria (**DTF 134 II 244** consid. 2.2; sentenza 4A_396/2021 del 2 febbraio 2022 consid. 2.3). In particolare, non è sufficiente citare singoli elementi di prova che devono essere ponderati diversamente rispetto alla decisione impugnata e sottoporre la propria opinione al Tribunale federale in modo appellatorio, come se potesse

riesaminare i fatti liberamente (cfr. **DTF 140 III 264** consid. 2.3; **116 Ia 85** consid. 2b; sentenza 4A_431/2021 del 21 aprile 2022 consid. 2.3).

3.4. Nella fattispecie la libera esposizione dei fatti contenuta nella parte introduttiva del ricorso (cfr. pag. 6-7) sarà ignorata laddove si scosta dai fatti accertati dai giudici cantonali senza che il ricorrente invochi, men che meno dimostri, un loro arbitrario accertamento.

4.

4.1. Secondo la Corte cantonale il convenuto aveva criticato la tempestività dell'eccezione della prescrizione contro le sue controprese solo in appello, e in ogni caso l'attore aveva sollevato quell'eccezione con la petizione e poi con la replica. Riguardo all'assenza di una tempestiva notifica del difetto, i giudici ticinesi hanno ritenuto che le critiche del convenuto erano fondate su risultanze probatorie mai menzionate davanti al Pretore e che, come tali, erano inammissibili (art. 317 CPC). Essi hanno comunque escluso che in concreto il convenuto avesse notificato il difetto già nel 2014 o nel 2015, poiché a uno scritto del 7 marzo 2017 in cui egli avrebbe alluso a una contestazione esternata già nel 2015 rispettivamente nel 2014, si opponeva l'atteggiamento dell'attore che mai aveva ammesso in modo esplicito quelle segnalazioni. Costui, poi, non era tenuto a contestare espressamente le missive del 7 marzo 2017 del convenuto e con scritti del 17 novembre 2017 e del 9 aprile 2018 aveva lasciato intendere che prima del 7 marzo 2017 non vi era stata alcuna notifica del difetto. Per giunta anche il suo avvocato aveva evidenziato la tardività delle contestazioni sul prezzo con lo scritto del 21 maggio 2019 e con la petizione. Infine, nemmeno l'attesa dell'attore fino al 1° marzo 2017 a far valere le proprie pretese residue era insostenibile: il convenuto non aveva spiegato, perché ciò configurasse un abuso di diritto, né perché l'attore l'avrebbe dissuaso abusivamente dal rispettare il termine per la notifica del difetto.

4.2.

4.2.1. Il ricorrente rimprovera alla Corte cantonale un diniego formale di giustizia e una violazione della massima dispositiva per non essersi confrontata con l'argomento secondo cui l'opponente non aveva mai focalizzato la propria tesi processuale sull'intervenuta prescrizione delle pretese del convenuto e sull'assenza di un'istruttoria specifica per tale questione, quando invece il Pretore avrebbe incentrato il suo giudizio sulla prescrizione delle pretese.

Nella misura in cui si prevale di una violazione della massima dispositiva la censura è inammissibile, atteso che il principio invocato non è un diritto costituzionale. Per il resto la critica è infondata, la Corte cantonale avendo indicato che l'opponente ha eccepito la tardività delle contestazioni sul prezzo sia nella petizione, sia nella replica (cfr. sentenza impugnata, pag. 3-4, consid. 6.1), e l'ha confermata pure nelle conclusioni (pag. 4). Abbondanzialmente si può rilevare che per smentire quella tesi spettava al ricorrente offrire con la duplice eventuali altre prove, in aggiunta a quelle da lui proposte e ammesse dal Pretore.

4.2.2. Il ricorrente fa valere che l'opponente e la sua patrocinatrice non avrebbero contestato l'attendibilità degli scritti del 7 marzo 2017, né la sua allegazione secondo cui la contestazione sull'estensione della superficie agricola utile sarebbe stata sollevata già nel 2014/2015, né le sue argomentazioni con cui egli avrebbe contestato la tardività della notifica dei difetti. Il Tribunale di appello avrebbe misconosciuto la portata del dovere di contestazione, che per l'opponente doveva essere evidente da quando egli aveva incaricato un avvocato.

La doglianza è inammissibile. Con le predette motivazioni, il ricorrente si limita a censurare le considerazioni che hanno indotto la Corte cantonale a negare un'ammissione da parte dell'opponente di tempestive segnalazioni dei difetti nel 2014 o nel 2015, facendo astrazione di quella fondata sul diritto procedurale. Invano, infatti, si cercherebbe nel ricorso una qualsiasi critica diretta contro la -

prima - motivazione della sentenza impugnata, secondo la quale la critica proposta con l'appello era fondata su risultanze probatorie mai menzionate davanti al Pretore ed era perciò inammissibile (art. 317 CPC). Ora, quando, come in concreto, una sentenza si fonda su due motivazioni alternative e indipendenti il ricorrente deve confrontarsi, pena l'inammissibilità, con entrambe, poiché il ricorso può unicamente essere accolto se risultano fondate le critiche volte contro tutte le motivazioni (**DTF 142 III 364** consid. 2.4; **138 III 728** consid. 3.4; **133 IV 119** consid. 6.3). Infatti, se una sola di esse reggesse, le contestazioni dell'altra si ridurrebbero a semplici inammissibili critiche dei motivi della decisione dell'autorità inferiore. Al riguardo, pertanto, il gravame si avvera inammissibile. A torto, infine, il ricorrente assevera che l'opponente non avrebbe eccepito la prescrizione delle contropretese del ricorrente, avendola sollevata puntualmente con la replica.

4.2.3. Il ricorrente fa valere un'arbitraria valutazione delle prove, perché la Corte cantonale si sarebbe basata esclusivamente su dichiarazioni rilasciate personalmente dall'opponente e dal suo legale, mai confermate in sede di deposizione. L'autorità di appello, inoltre, avrebbe ignorato la scelta del ricorrente di non rivendicare davanti a un tribunale il minor valore dei fondi e l'attesa pluriennale dell'attore a far valere la pretesa residua, a tal punto duratura che il termine entro il quale il ricorrente avrebbe potuto promuovere un'azione per difetti, sarebbe frattanto scaduto. Tali fatti, prosegue l'insorgente, "nemmeno necessitavano di essere comprovati" e costituirebbero "chiari e ulteriori indizi a favore della tesi del ricorrente". Essi, inoltre, suggerirebbero che l'opponente avrebbe preteso verbalmente il saldo della pretesa residua dopo la compravendita dei bovini; che il ricorrente avrebbe eccepito verbalmente la compensazione in ragione del minor valore dei fondi acquistati; che l'opponente gli avrebbe fatto credere di accettarla, tanto da rinunciare a promuovere una causa; e che l'opponente in mala fede avrebbe atteso la prescrizione dell'azione per difetti per rivendicare formalmente la sua pretesa residua con interessi dal 2014. In simili condizioni, conclude il ricorrente, tra il comportamento dell'opponente e il ritardo ad agire del creditore vi sarebbe una causalità e l'eccezione sollevata dall'opponente sarebbe del tutto abusiva.

In proposito, il ricorso non rispetta le esigenze di motivazione richiamate poc'anzi ed è finanche inammissibile, giacché il ricorrente si limita a opporre il proprio punto di vista a quello dei giudici cantonali e a completare liberamente i fatti accertati dai giudici di appello senza rispettare le severe esigenze imposte dalla giurisprudenza (cfr. consid. 3). Si aggiunga che tutte le "circostanze indizianti" da lui allegare e le deduzioni riportate nel suo rimedio (mancato avvio della causa da parte del ricorrente provocato dall'opponente, attesa duratura e abusiva dell'attore a far valere la pretesa residua, rivendicazione della pretesa residua già dopo la compravendita dei bovini, eccezione di compensazione sollevata verbalmente nel 2014/2015 e accettata dall'opponente) non sono affatto dimostrate, né ammesse dal venditore dei fondi. Non basta neppure sostenere che la Corte cantonale avrebbe potuto "abbracciare la versione del ricorrente", l'arbitrio non essendo dato, se anche un'altra soluzione sia da considerare o sia addirittura preferibile (cfr. sopra, consid. 3.3).

5.

5.1. L'obbligo di garanzia per i difetti di un fabbricato si prescrive col decorso di cinque anni dall'acquisto della proprietà (art. 219 cpv. 3 CO). Secondo l'art. 210 cpv. 6 CO, applicabile per analogia alla vendita di immobili (art. 221 CO), il venditore non può invocare la prescrizione ove sia provato che ha intenzionalmente ingannato il compratore. Tale norma corrisponde sostanzialmente all'art. 210 cpv. 3 vCO, in vigore fino al 31 dicembre 2012.

5.1.1. Conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale, in caso di dolo i diritti di garanzia sono soggetti al termine di prescrizione decennale previsto dall'art. 127 CO (DTF 107 II 231 consid. 3a e 3b, con rinvii; sentenza 4A_301/2010 del 7 settembre 2010 consid. 3.2). L'art. 210 cpv. 6 CO è una delle norme che introducono un regime più severo in caso di dolo da parte del venditore, come ad es. l'art. 199 CO (nullità delle clausole che limitano o escludono la responsabilità) o l'art. 203 CO (tutela dei diritti dell'acquirente anche in caso di inadempimento degli obblighi di verifica e

notifica). Malgrado la varietà di termini utilizzati in tali norme ("dissimulare dolosamente", "ingannare intenzionalmente"), è la stessa nozione di dolo a essere in gioco (sentenza 4A_301/2010 citata, consid. 3.2; SILVIO VENTURI/MARIE-NOËLLE ZEN RUFFINEN, in: Commentaire romand, Code des obligations I, 2aed. 2012, n. 44 all'introduzione agli art. 197-210 CO; FRANCO PEDRAZZINI, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n. 85 seg. pag. 17 seg., n. 490 seg. pag. 94 seg.; HANS GIGER, Berner Kommentar, 1979, n. 27 e segg. ad art. 199 CO, n. 11 ad art. 203 CO, n. 71 ad art. 210 CO).

5.1.2. Il venditore non agisce dolosamente solo 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 (DTF 131 III 145 consid. 8.1 pag. 151; 117 II 218 consid. 6a pag. 228; 116 II 431 consid. 3a). 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. Incombe al compratore l'onere di dimostrare il dolo (DTF 131 III 145 consid. 8.1 pag. 151).

5.1.3. La dissimulazione dev'essere intenzionale; il dolo eventuale è sufficiente. L'intenzione presuppone consapevolezza e volontà (PEDRAZZINI, op. cit., n. 520/521 pag. 101). Ciò implica che il venditore sia effettivamente a conoscenza del difetto; l'ignoranza dovuta pure a negligenza grave non è sufficiente (cfr. sentenza del Tribunale federale 4A_627/2020 del 24 agosto 2021 consid. 4.2, con rinvii). La questione a sapere se ci sia stata o no l'intenzione di occultare il difetto è una questione di fatto (sentenza 4A_301/2010 citata, consid. 3.2).

5.2. Secondo la Corte di appello l'attore non aveva ingannato il convenuto sull'estensione della superficie agricola utile. Quest'ultimo non poteva quindi prevalersi della prescrizione decennale (art. 210 cpv. 6 CO) per varie ragioni. Intanto, non era dimostrata la consapevolezza dell'attore sull'erroneità dei dati riguardanti la superficie agricola utile da lui notificati alla competente autorità in base alle risultanze del registro fondiario. Il convenuto, poi, aveva ammesso che non era possibile verificare l'intera superficie dei fondi, vista la loro estensione (risposta, pag. 4), e la Sezione dell'agricoltura, prima della correzione operata il 9 novembre 2015, non aveva contestato all'attore l'erroneità dei dati da lui sino ad allora annunciati. In terzo luogo, né lo specialista dell'Unione dei contadini ticinesi, che aveva esperito un sopralluogo sui fondi, né il convenuto medesimo, che aveva goduto dei fondi per almeno tre anni e mezzo, avevano notato una discrepanza. Il convenuto non aveva nemmeno dimostrato che quella differenza, prima d'essere rilevata dalla Sezione dell'agricoltura con lo scritto del 9 novembre 2015, fosse già stata segnalata da lui a tale autorità in precedenza, circostanza, questa, peraltro sollevata in modo irritato solo in appello (art. 317 CPC). Infine non vi erano prove a sostegno del fatto che lo specialista dell'Unione dei contadini ticinesi non avesse in realtà esperito un sopralluogo su tutti i fondi, né a suffragio del momento in cui la superficie agricola utile sarebbe diminuita. A quest'ultimo riguardo, ha epilogato la Corte cantonale, il mancato rilievo da parte del perito dell'Unione dei contadini ticinesi al momento dell'allestimento della perizia d'una superficie ridotta e la mancata rivendicazione da parte della competente autorità dei pagamenti diretti ricevuti in eccesso dal convento suggerivano piuttosto che una modifica della superficie agricola utile fosse intervenuta dopo il 27 ottobre 2011.

5.3.

5.3.1. Il ricorrente rimprovera alla Corte di appello una denegata giustizia per non aver esaminato la sua censura secondo cui il Pretore avrebbe arbitrariamente considerato che l'opponente aveva notificato la superficie agricola utile alla Sezione dell'agricoltura, fondandosi sui dati del registro fondiario. La Corte cantonale avrebbe dato in sostanza per acquisito che l'opponente si sarebbe basato

su quanto riportato al pubblico catasto. Con l'appello il ricorrente avrebbe evidenziato che nulla agli atti indicherebbe che il venditore si sarebbe basato sui dati del registro fondiario per notificare la superficie agricola utile, né l'interessato l'aveva mai preteso.

Gli accertamenti della Corte cantonale secondo cui l'opponente aveva notificato la superficie agricola utile dei noti fondi alla Sezione dell'agricoltura in base a quanto riportato nel registro fondiario e non aveva agito con dolo, non sono arbitrari per le ragioni che seguono.

5.3.1.1. Per prima cosa il ricorrente non spiega in modo convincente quali elementi di fatto o quali prove la Corte cantonale avrebbe ignorato nell'operare tali accertamenti. Non si misconosce che spetti al gestore notificare la superficie agricola utile tramite una autocertificazione con l'indicazione dell'uso effettivo del suolo, che questi non possa fidarsi e riferirsi in modo acritico ai dati del registro fondiario, e che i contributi o i vantaggi patrimoniali percepiti a torto siano da restituire indipendentemente dall'applicazione delle disposizioni penali. Simili censure, tuttavia, si esauriscono in considerazioni generali che non impongono di concludere che in concreto l'opponente, che si è fondato - come da lui sostenuto - sui dati del registro fondiario (cfr. petizione, pag. 5, punto 4), avrebbe consapevolmente e intenzionalmente inserito dei dati errati nel formulario da lui trasmesso alla Sezione dell'agricoltura.

5.3.1.2. Che la superficie agricola utile (definita all'art. 14 dell'Ordinanza sulla terminologia agricola, OTerm; RS 910.91) possa differire e non dipendere necessariamente da quanto risulta a registro fondiario, è possibile. Con il suo gravame, tuttavia, il ricorrente non spiega in modo chiaro quale differenza vi sarebbe stata in concreto tra la descrizione dei fondi compravenduti negli estratti del registro fondiario allegati alla perizia dell'esperto dell'Unione dei contadini ticinesi e quella prevista secondo l'OTerm. Certo, nel 2015 la Sezione dell'agricoltura ha ridotto la superficie agricola utile di quattro fondi per circa 14'000 m² e la rettifica concerneva anche il fondo n. 243 RFD di X., descritto a registro fondiario quale "prato-boscato". In concreto, tuttavia, l'insorgente non indica quali prove agli atti permettano di imputare all'opponente, nel periodo precedente alla compravendita immobiliare del 27 ottobre 2011, una sua chiara consapevolezza dell'inidoneità totale (o anche solo parziale) a contare quale superficie agricola utile di quel terreno descritto siccome "prato-boscato" a registro fondiario. A maggior ragione ove, secondo l'art. 14 lett. a, b e f OTerm quale superficie agricola utile valgono non solo la superficie coltiva, quella permanentemente inerbita o con colture perenni, ma anche quella con siepi e boschetti campestri che non fa parte della foresta conformemente alla legge del 4 ottobre 1991 sulle foreste.

5.3.1.3. Non giova neanche soffermarsi sul caso ipotizzato dal ricorrente in cui il gestore nutre dubbi sull'estensione della superficie agricola utile e ne deve domandare una verifica, dato che in concreto non si ravvisano estremi del genere. Il ricorrente stesso, in ultima analisi, aveva chiesto una verifica della superficie agricola utile nell'ambito di una procedura di ampliamento della stessa (cfr. sentenza impugnata, pag. 8 consid. 8.1 con rimando a risposta, pag. 2 e 5) e non per accertare l'estensione effettiva di quella da lui già notificata. Da ultimo, invano il ricorrente domanda di completare d'ufficio i fatti, nel senso che il "formulario rilevamento superficie" sarebbe un'autocertificazione che dimostrerebbe inequivocabilmente che il gestore non potrebbe fare esclusivamente affidamento, né avvalersi della presunzione di veridicità dei dati iscritti al registro fondiario, poiché lui stesso dovrebbe confermare la correttezza dell'estensione e dell'uso della superficie agricola utile. La richiesta è in effetti inammissibile, visto che l'interessato non dimostra, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato tali fatti alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura (cfr. sopra, consid. 3.2).

5.3.2. Il ricorrente reputa arbitraria la motivazione dei giudici ticinesi, secondo cui l'opponente, che s'era fondato sui dati del registro fondiario, non l'avrebbe ingannato intenzionalmente. Fa valere che il "formulario rilevamento superfici" dimostrerebbe che l'opponente sarebbe stato cosciente dell'erroneità del dato da lui notificato prima del 2012 e che la Corte cantonale avrebbe manifestamente disatteso il senso e la rilevanza di quell'autocertificazione.

La critica non è condivisibile, già perché il ricorrente non spiega, prima ancora di dimostrare, i motivi per i quali il formulario in questione conteneva dei dati della cui correttezza l'opponente doveva dubitare. In proposito, come appena illustrato (cfr. sopra, consid. 5.3.1.1-5.3.1.2), non basta asserire che spetti al gestore notificare la superficie agricola utile tramite un'autocertificazione alla competente autorità, né ritornare sul carattere di "prato-boscato" di un fondo. È possibile che l'opponente fosse un agricoltore professionista. Prima della compravendita immobiliare, tuttavia, egli aveva incaricato C. dell'Unione contadini ticinesi di determinare il valore commerciale dei beni agricoli, da lui stimati dopo un sopralluogo e una valutazione della superficie agricola utile dei fondi venduti (cfr. doc. H, pag. 3 e 11). Quel referto forniva dunque dati sulla superficie agricola utile, ed era ben noto anche al ricorrente, che insieme con l'opponente aveva chiesto alla Sezione dell'agricoltura di autorizzare l'acquisto dei fondi da parte sua al prezzo di fr. 766'000.-- proprio in virtù di quella stima (cfr. doc. D, inserto A). In simili condizioni l'accertamento secondo cui l'opponente non aveva motivo per (ulteriormente) verificare la correttezza delle sue indicazioni circa l'estensione della superficie agricola utile, è ancora sostenibile, anche se egli stava per cedere fondi agricoli a un terzo.

Il ricorrente assevera quindi che l'istruttoria non avrebbe investigato quei fatti e di non essersi diffuso su quelle circostanze nel suo interrogatorio formale, perché l'opponente non avrebbe mai sollevato simili motivazioni a sostegno della sua buona fede. Il Tribunale di appello avrebbe perciò disatteso la massima dispositiva e violato crassamente il diritto di essere sentiti. Così argomentando, però, egli pare da un lato sorvolare sul fatto che spettava a lui provare un dolo dell'opponente (cfr. sopra, consid. 5.1.2). Dall'altro lato, si osserva che in un ricorso sussidiario in materia costituzionale non basta limitarsi a sollevare una violazione della massima dispositiva: occorre illustrare con una motivazione conforme all'art. 106 LTF quali diritti costituzionali sarebbero violati. Al riguardo il ricorso è silente e la critica, inammissibile. Quanto alla violazione del diritto di essere sentiti, non si capisce di quali argomenti la Corte cantonale si sarebbe servita senza che il ricorrente potesse esprimersi preventivamente, visto che essa gli ha se mai rimproverato di non avere provato il dolo dell'opponente e perché quest'ultimo sarebbe stato consapevole già al momento della vendita della discrepanza tra la superficie agricola utile rilevata dal perito dell'Unione contadini ticinesi prima della cessione del fondo e quella determinata nel 2015 dalla Sezione dell'agricoltura. In simili condizioni il ricorrente non poteva dirsi sorpreso di fronte a un'argomentazione riguardante la mancata prova di una circostanza da lui asserita e mai ammessa dall'opponente.

5.3.3. Secondo il ricorrente il Tribunale di appello non poteva avvalersi di nuove argomentazioni rispetto a quanto rilevato dal Pretore, e non poteva così considerare la sua ammissione in merito all'impossibilità di determinare l'intera superficie agricola utile a causa dell'estensione dei mappali. Se è vero che in generale il gestore non avrebbe gli strumenti per determinare e verificare in modo esatto l'ampiezza della superficie agricola utile, continua l'insorgente, in concreto tale argomento non gioverebbe all'opponente: il fondo n. 243 di X., infatti, sarebbe un "prato boscato", che non poteva essere interamente notificato come superficie agricola utile. L'opponente, pertanto, avrebbe dovuto richiedere una verifica alla Sezione dell'agricoltura per determinare con precisione l'effettiva estensione della superficie agricola utile. Il ricorrente contesta altresì l'argomento secondo cui prima del 2015 la Sezione dell'agricoltura non avrebbe mai contestato l'erroneità del dato notificato dall'opponente al ricorrente, perché quella circostanza non sarebbe mai stata sollevata dall'opponente e sarebbe così inammissibile prevalersene in sede di appello. La domanda di restituzione di pagamenti diretti, poi, soggiaceva a determinati termini di prescrizione, e nel 2015 essa sarebbe comunque stata prescritta per almeno cinque anni su dieci. Infine, non essendo note le ragioni per cui la Sezione dell'agricoltura non avrebbe adottato provvedimenti contro l'opponente, la deduzione dei giudici di appello sarebbe infondata e insostenibile. Essi avrebbero dunque misconosciuto il diritto applicabile in materia, i principi fondamentali alla base della procedura di notifica ed eventuale rettifica della superficie agricola utile fondandosi su argomentazioni arbitrarie.

Ora, laddove il ricorrente biasima la Corte di appello di essersi avvalsa di quanto allegato da lui stesso nella risposta e di aver considerato che prima del 2015 la Sezione dell'agricoltura non avrebbe mai contestato l'erroneità dei dati a lui comunicati dall'opponente, il rimedio è carente di motivazione,

giacché l'insorgente non spiega in modo sufficiente quale diritto costituzionale la Corte cantonale, che non è legata alla motivazione di un appello (sentenza 4A_530/2019 del 4 febbraio 2020 consid. 9, con rimandi; sul potere di cognizione del tribunale cantonale, cfr. sentenza 4A_748/2012 del 3 giugno 2013 consid. 2.1, con riferimenti), avrebbe violato e perché (cfr. sopra, consid. 3.1). Sul "prato boscato" del fondo n. 243 RFD di X. si rimanda a quanto appena considerato (cfr. sopra, consid. 5.3.1.2). Il ricorso è poi inconcludente laddove il ricorrente osserva che nel 2015 il termine di prescrizione decennale per la pretesa di restituzione di pagamenti diretti sarebbe stato acquisito per almeno cinque anni su dieci. A torto, infine, il ricorrente reputa insostenibile l'accertamento della Corte cantonale a sostegno di un'assenza di dolo in capo all'opponente, motivato con la mancata adozione di provvedimenti contro di lui da parte della Sezione dell'agricoltura. La conclusione della Corte di appello, che ha attribuito a tale mancata richiesta di restituzione di contributi un valore indiziario sull'assenza di dolo dell'opponente, non è ancora insostenibile, già solo perché il ricorrente non ha recato altre prove idonee a smentire quell'argomento. La decisione impugnata, pertanto, non è arbitraria.

5.3.4. Il ricorrente contesta l'argomentazione del Tribunale di appello secondo cui nemmeno lo specialista dell'Unione contadini ticinesi si sarebbe accorto della discrepanza tra la superficie agricola utile annunciata e quella effettiva. A suo dire sarebbe arbitraria, perché traviserebbe la prassi applicabile in materia e il fatto che la notifica di tale superficie dipenderebbe da un'autocertificazione per la cui correttezza sarebbe responsabile il gestore e non il perito, che in concreto avrebbe ispezionato e valutato le strutture esistenti, ma non avrebbe indagato l'estensione della superficie agricola utile. Per il ricorrente, la perizia di C. dell'Unione dei contadini ticinesi sarebbe di parte; tale esperto, poi, non avrebbe avuto il compito di verificare la correttezza della superficie agricola utile notificata, né avrebbe ispezionato tutti i fondi, circostanza, questa, di cui avrebbe dato atto il Pretore e che l'opponente non avrebbe mai contestato. Pertanto, l'argomento del Tribunale di appello secondo cui la contestazione del ricorrente sarebbe "inequivocabilmente smentita dalla perizia stessa", sarebbe arbitrario. Riguardo alla tesi secondo cui nemmeno il ricorrente si sarebbe accorto della discrepanza tra la superficie agricola utile notificata e quella effettiva, il ricorrente fa valere che l'opponente aveva dei doveri di controllo e di verifica e un obbligo di garanzia per i difetti dell'oggetto della compravendita.

Per giudicare arbitraria l'argomentazione del Tribunale di appello secondo cui neanche lo specialista dell'Unione contadini ticinesi si sarebbe accorto della discrepanza tra superficie agricola utile dichiarata e quella effettiva, il ricorrente insiste sulla prassi fondata sull'autocertificazione per la cui correttezza sarebbe solo responsabile il gestore. Già si è detto, però, che in concreto non vi sono elementi per concludere che l'opponente abbia inserito consapevolmente e intenzionalmente dei dati errati in quel modulo (cfr. sopra, consid. 5.3.1.1). Contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, poi, non consta che il perito dell'Unione contadini ticinesi non abbia indagato l'estensione della superficie agricola utile, giacché la stima del valore di reddito da lui eseguita considera proprio quel fattore (cfr. doc. H, pag. 5 e 11). Che il ricorrente abbia contestato lo svolgimento da parte del perito di un "sopralluogo su tutti i fondi" e che la Corte cantonale non abbia considerato tale contestazione, è possibile. Nel risultato, però, la decisione impugnata resiste alla critica, perché la difficoltà per l'opponente a identificare la discrepanza tra la superficie agricola utile da lui dichiarata alla competente autorità e quella rilevata nel 2015 dalla Sezione dell'agricoltura è motivata anche in altro modo. La Corte cantonale, infatti, ha argomentato che lo specialista dell'Unione contadini ticinesi incaricato dall'opponente non aveva comunque rilevato anomalie, e che il ricorrente stesso durante tre anni e mezzo non aveva notato, né segnalato differenze. In simili condizioni i giudici cantonali potevano concludere senza arbitrio che l'opponente, con cui il ricorrente aveva domandato e ottenuto dalla competente autorità l'autorizzazione per il suo acquisto dei noti fondi agricoli servendosi della stima di C., non poteva facilmente rilevare la discrepanza tra i due valori.

5.3.5. Il ricorrente contesta infine l'argomentazione del Tribunale di appello secondo cui la diminuzione della superficie agricola utile sarebbe da imputare a lui. Una sua negligenza, continua, sarebbe peraltro smentita dal fatto che non sarebbero stati chiesti pagamenti diretti retroattivi per il

periodo dal 2012 al 2014. Anche le prove agli atti dimostrerebbero la sua buona fede, ancor più ove si pensa che la particella n. 243 era un "prato boscato" già prima della sua gestione.

Anche al riguardo il ricorso è infruttuoso. Intanto la Corte cantonale non consta aver accennato a una negligenza del ricorrente, bensì ha constatato che si ignorava l'esatto momento della riduzione della superficie agricola utile e che tale fatto doveva essere provato dal ricorrente, gravato dall'onere della prova. L'insorgente non adduce alcun elemento convincente per far apparire insostenibile l'argomentazione della Corte cantonale. La mancata richiesta della competente autorità al ricorrente di restituire i pagamenti diretti da lui ricevuti prima del 2015 indizierebbe se mai una riduzione solo dal 2015 in avanti ed è in ogni caso un argomento neutro, valido anche per l'opponente, proprietario dei fondi fino a inizio 2012 (cfr. consid. A). Certo, il fondo n. 243 RFD di X. era "prato boscato" già prima della vendita (cfr. doc. H). La portata di quella descrizione, però, non è affatto scontata in assenza di ulteriori accertamenti (cfr. sopra, consid. 5.3.1.2). Ne deriva che, in assenza di prove convergenti sul momento effettivo della riduzione della superficie agricola utile, la conclusione della Corte cantonale dell'assenza di un dolo dell'opponente non denota alcun arbitrio. Non occorre perciò stabilire se l'opponente abbia sostenuto o no che la lamentata riduzione fosse dovuta a una negligenza del ricorrente.

L'interessato si duole infine d'aver vanamente proposto al Pretore l'esperimento di un sopralluogo per verificare lo stato dei fondi imboschiti, aggiungendo di non averne contestato il rifiuto da parte di quel giudice. Ora, per tacere che la mancata contestazione è figlia di una sua scelta processuale, nulla di quanto da lui sostenuto emerge dal verbale di udienza del 27 gennaio 2020, in cui le parti hanno discusso la petizione e offerto le loro prove, ma non quella del sopralluogo. In ogni caso al proposito il rimedio si rivela inammissibile, perché non è nemmeno diretto contro la sentenza emanata dall'ultima istanza cantonale.

6.

In considerazione dell'esito delle predette censure non occorre esaminare le critiche contenute nell'ultima parte del gravame relative al carattere di difetto di una superficie agricola utile inferiore alle aspettative.

7.

Da quanto precede segue che il ricorso, nella misura in cui si rivela ammissibile, è infondato e va respinto. La domanda di assistenza giudiziaria, con cui è pure chiesto il gratuito patrocinio per la procedura davanti al Tribunale federale, dev'essere respinta, indipendentemente dall'eventuale indigenza del ricorrente, perché il ricorso si rivelava fin dall'inizio privo di possibilità di esito favorevole (art. 64 cpv. 1 e 2 LTF). Le spese giudiziarie e le ripetibili, ridotte perché l'opponente è unicamente stato invitato a determinarsi sulla domanda di effetto sospensivo, seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

La domanda di assistenza giudiziaria del ricorrente è respinta.

3.

Le spese giudiziarie di fr. 1'000.-- sono poste a carico del ricorrente.

4.

Il ricorrente verserà all'opponente la somma di fr. 500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

5.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 2 novembre 2022

In nome della I Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Hohl

Il Cancelliere: Piatti