IRIS AperTO

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TORINO

AperTO - Archivio Istituzionale Open Access dell'Università di Torino

Non è vero ma ci credo. Le controversie riguardanti case infestate in Cina

This is the author's manuscript

Original Citation:

Availability:

This version is available http://hdl.handle.net/2318/153284 since 2015-08-11T09:38:35Z

Terms of use:

Open Access

Anyone can freely access the full text of works made available as "Open Access". Works made available under a Creative Commons license can be used according to the terms and conditions of said license. Use of all other works requires consent of the right holder (author or publisher) if not exempted from copyright protection by the applicable law.

(Article begins on next page)

10 November 2026

"Non è vero ma ci credo ". Le controversie riguardanti case infestate in Cina

Simona Novaretti – Università di Torino

1. Introduzione

Il processo di "riforma e apertura" inaugurato da Deng Xiaoping nel 1978, e l'impegno, assunto dal PCC nel 1997, per trasformare la Cina in uno "Stato di Diritto" non hanno solo portato all'edificazione di un "sistema socialista di leggi con caratteristiche cinesi" completo, come dichiarato, nel marzo 2011, dagli stessi leader della Repubblica Popolare. La trasformazione della RPC in un'economia di mercato, e il parallelo sviluppo del mercato immobiliare hanno anche fatto emergere una tipologia di casi nuovi, legati alla vendita delle case cosiddette "di seconda mano", ed espressione di diritti per la tutela dei quali, fino a qualche anno fa, sarebbe stato impensabile per un cittadino cinese rivolgersi a una corte: le controversie per il trasferimento di "casa maledetta" (*xiongzhai maimai jiufen*). Se, infatti, è certo che acquistare una casa in cui è avvenuta una morte "contro natura" può non essere, in Cina, un buon affare, meno scontato è come debba comportarsi il giudice della Corte del popolo di fronte, ad esempio, all'acquirente che lamenta che il venditore ha taciuto, al momento dell'accordo, che l'immobile ha fama di "casa maledetta". Può il diritto dell'attore, riconosciuto dalla tradizione ma non dal diritto positivo, trovare ristoro presso le corti di un Paese socialista, materialista per definizione? Su quali basi giuridiche si possono fondare le sue pretese? Questo articolo si propone, attraverso l'analisi di alcuni casi decisi dalle Corti del Popolo Cinesi a partire dal 2004, di mettere il luce il complesso rapporto esistente tra tradizione, diritto ed economia nel Paese che offre il più grande esempio di recezione del diritto della storia dell'Umanità.

2. La "seconda infestazione" e il diritto

"Qual è il problema più grande al mondo? La fame è il problema più grande. Qual è la forza più grande? L'unione delle masse è la più grande. Di che cosa non dobbiamo avere paura? Del Cielo, non dobbiamo aver paura; dei fantasmi, non dobbiamo aver paura; dei morti, non dobbiamo aver paura; dei burocrati, non dobbiamo aver paura; dei Signori della Guerra, non dobbiamo aver paura; dei capitalisti, non dobbiamo aver paura"[1].

[1] Mao Zedong, *Chuangkang xuanyan* (Manifesto fondativo), Xiangjiang pinglun, 14 luglio 1919 (mia traduzione)

Queste parole, scritte nel luglio del 1919 da Presidente Mao e contenute nel manifesto programmatico della rivista "*Xiangjiang pinglun*", rappresentano forse la prima testimonianza del valore non solo culturale, ma anche – e soprattutto - politico, attribuito dal Grande Timoniere alla lotta contro le superstizioni in generale e alla credenza negli spiriti in particolare.

Se, tuttavia, è certamente vero che i capitalisti, oramai, non generano più in Cina alcun timore, gli spettri – virtualmente scomparsi durante il periodo maoista, anche grazie alle vere e proprie "campagne contro i fantasmi" lanciate dalla leadership comunista fin dai primi anni della Repubblica Popolare e, con più vigore, nell'imminenza della Rivoluzione Culturale[2] – paiono oggi essere tornati.

Non potrebbe, del resto, essere altrimenti. Il carattere "fantasma" (*gui*) - secondo la definizione dello Erya, primo glossario cinese, risalente al III secolo a.C. - significa, appunto, "ciò che ritorna" (*gui*)[3]; con la fine del maoismo, e il lancio delle riforme politiche ed economiche degli anni '80 - '90, si è dunque assistito a quella che è stata efficacemente descritta da David Wang come la "seconda infestazione" della storia cinese[4].

Tale fenomeno doveva portare – ad esempio dal punto di vista della produzione letteraria - ad una ripresa, a cavallo tra il XX e il XXI secolo, delle pubblicazioni aventi ad oggetto argomenti considerati precedentemente tabù (scienze occulte, geomanzia o sesso), mentre sulle scene tornava ad essere rappresentato, dopo quasi trent'anni di oblio, il repertorio operistico classico, di cui le storie di fantasmi costituiscono, fin dai tempi più remoti, una parte essenziale[5]; sempre nello stesso periodo, nuove edizioni di antichi racconti del soprannaturale facevano poi la loro comparsa nelle librerie cinesi, accanto a studi accademici dedicati agli usi e costumi popolari relativi agli spiriti e a moderne rivisitazioni, anche cinematografiche, dei temi cari alla letteratura spiritistica tradizionale[6].

Il rinnovato interesse per gli spettri, e la riabilitazione delle millenarie credenze ad essi collegate - non più bollate *tout–court* come "pregiudizi feudali", ma sempre più spesso annoverate tra le consuetudini "buone", patrimonio irrinunciabile della civiltà cinese - erano destinati, con il procedere delle riforme, a produrre i loro effetti anche in campo giuridico: è,

[2] Judith T. Zeitlin, *The Phantom Heroine. Ghosts and Gender in Seventeenth – Century Chinese Literature* (Honululu, University of Hawai'i Press, 2007), p. 6.
[3] Erya zhushu, *Shixun disan*, juan 4, 14 a, in *Runkan Shisanjing zhushu* (Tredici classici annotati, l'edizione Ruan) (Taipei, Yiwen yinshuguan, 1993), p. 61, citato da David Der-wei Wang in David D. Wang, *The Monster that is History*: *History, Violence, and Fictional Writing in Twentieth-Century China* (Berkeley, University of California Press, 2004), p. 266.
[4] David D. Wang, op. cit., capitolo otto: *Second Haunting*, pp. 262 - 342
[5] Judith T. Zeitlin, op. cit., *ibid*.
[6] *Ibid*. Sull'argomento, vedi più in dettaglio David D. Wang, op. cit., pag. 284 e ss.

infatti, a partire dai primi anni 2000 che alle corti della Repubblica Popolare viene domandato di pronunciarsi su casi che riguardano, a vario titolo, "case infestate".

Si tratta di controversie "nuove", per il sistema giuridico cinese, che, se, da una parte, traggono la loro ragione d'essere dal folclore e dalle antiche tradizioni locali, dall'altra rappresentano un prodotto dello sviluppo economico e sociale, testimoniando, al contempo, l'emergente fiducia dei cittadini cinesi nella capacità di tutelare i diritti del proprio sistema giudiziario. Sono, del resto, gli stessi autori della RPC a notare come appunto l'aumento dei salari e del tenore di vita portati dalla crescita economica abbiano trasformato la casa da bene "di sussistenza" a bene "di comodità", facendo sì che, nel valutarne l'acquisto, vengano presi in considerazioni fattori diversi da quelli strettamente funzionali[7], mentre il vertiginoso aumento dei prezzi degli immobili di nuova costruzione costringerebbe molti a indirizzare le proprie scelte abitative verso le cosiddette "case di seconda mano"[8]; dimore, queste ultime, certo meno costose, ma che possono, in alcuni casi, riservare all'incauto acquirente amare sorprese, come ad esempio quella di essere state, in passato, teatro di decessi "contro natura".

Che fare, dunque, quando si scopre che la casa dei propri sogni, quella in cui si sono investiti i risparmi di una vita è, in realtà, da tutti considerata tabù, perché "infestata"? E quali sono, in concreto, nella Cina attuale, gli eventi suscettibili di determinare una simile fama?

2. La definizione di "casa infestata"

Si può dire che il tabù relativo alle case infestate sia antico quanto la Cina stessa. Un primo, rapido cenno al problema si trova nel "*Chaoye qianzai"*, raccolta di novelle risalente all'epoca Tang (618-907), in cui una *xiongzhai* è descritta come segue:

"*In questa casa non abita nessuno, chiedi alla gente, ti diranno che questa è la casa infestata della principessa, (per questo) nessuno ha il coraggio di viverci*"[9];

ma la letteratura cinese è, in generale, ricca di riferimenti alle conseguenze nefaste (quando non, addirittura, mortali), in cui può incorrere chi risieda, o anche solo abbia contatti, con una abitazione di questo tipo.

Tornando all'epoca attuale, e alle controversie aventi ad oggetto "case infestate", notiamo che, mentre gli effetti, soprattutto economici, che il possesso di una casa maledetta può comportare

[7] Gu Jiangbing, Cao Yanfei, *Zhu "xiongzhai" huo buchang siwan yuan* (Vivono in una "casa infestata", ottengono un risarcimento di 40.000 RMB), Renmin fayuan bao, 29 luglio 2011, n. 3, p. 1; Liu E, *Lun "xiongzhai" jiufen chuli de falü shiyong* (Applicazione della legge nella decisione di controversie riguardanti case infestate), Changsha Daxue xuebao, vol. 23, n. 6, Nov. 2009, p. 44.

[8] Sull'argomento, vedi ad esempio: Liu Pan, *Guanyu "xiongzhai" jieding ji qi hetong jiufen de shiyong* (La definizione di "casa infestata", e la sua applicazione all'interno di controversie contrattuali), (Huazhang, n. 1 2013), p. 20.

[9] Zhang Zhou (658?-730?), *Chaoye qianzai* (Appunti dalla Corte e dal Paese), juan 6, citato da, Liu Pan, op. cit., *ibid*.

sono dati per scontati, non esiste pieno accordo, in dottrina, in relazione agli elementi di cui è necessario tenere conto, per stabilire se ad un immobile possa, o meno, essere considerato tale.

Non tutte le morti, infatti, sono uguali, almeno da questo punto di vista: in particolare, anche gli autori che sposano le definizioni più ampie di *xiongzhai* escludono da tale novero le abitazioni i cui proprietari siano spirati a causa di una malattia o per la vecchiaia, e chiariscono che è da considerare "infestata" solo la casa in cui "*in precedenza è avvenuta la morte contro natura del proprietario*" [10].

Proprio riguardo all'"innaturalità" della morte, e alle tipologie di trapasso che causerebbero l'infestazione (e il conseguente deprezzamento) dell'immobile, si riscontrano, in Cina, le maggiori divergenze.

Per limitare gli esempi agli studi più citati nei lavori dedicati al tema, notiamo come Liu E consideri maledetta la casa in cui "*sono avvenuti suicidi, omicidi e altri casi di morti improprie dovute a fattori umani*"[11], mentre Wu Jinfu insiste sulla necessaria "*gravità*" di tali eventi[12], e Chen Min specifica che è *xiongzhai* la casa in cui si siano verificati "*suicidi, omicidi, incendi, avvelenamenti e altri casi di morti innaturali*"[13].

La definizione che riceve maggiori consensi – perché più completa ed in linea, come vedremo tra poco, con l'interpretazione giudiziaria prevalente - è però quella di Chen Yaodong e Zhang Jin, secondo i quali:

> "*una casa infestata è una realtà obiettiva, non il risultato di una sensazione soggettiva […]. Sulla base di ciò, tale caratteristica può essere attribuita solo a due tipologie di immobili: 1. Case in cui in precedenza sono avvenuti suicidi, omicidi e altre morti innaturali dovute a fattori umani.[…] 2. Case esposte all'influenza di determinati ambienti, in cui la maggior parte delle persone non vorrebbe vivere, perché il luogo in cui sorgono è ritenuto "fuori dall'ordinario*" [14].

Notiamo che gli ambienti "fuori dall'ordinario" indicati dagli autori altro non sono se non cimiteri, ossari, templi crematori o luoghi già sede di agenzie di pompe funebri[15], mentre la

---

[10] Zhang Wenxing, *"Xiongzhai" falü wenti fenji – dui dalu faxi "caichanquan" gainian ji qita de diwei tansuo*, (Analisi dei problemi giuridici posti dalle "*xiongzhai*" – Esame a partire dal concetto di proprietà dei sistemi continentali e altre posizioni), Caijin jie, n. 16, 2007, a p. 215.

[11] Liu E, op. cit., p. 43.

[12] Wu Jinfu, *Sheji "xiongzhai" jiufen anli de chuli wenti tansuo* (Analisi del problema di gestire casi riguardanti dispute su case infestate), Renmin fasi, n. 9, 2006, p. 108.

[13]Chen min, *Sujia, Suyi yu Xu x bing fangwu zu bing hetong jiufen an* (La controversia riguardo a contratto di locazione "Su A e Su B contro Xu x"), Gaoji faguan anli jiangtan, minshangfa juan I, Beijing daxue chubanshe, 2006, p. 267.

[14] Chen Yaodong, Zhang Jin, *"Xiongzhai" de falü xianding ji qi jiaoyi jiufen de falü shiyong* (Limitazioni giuridiche delle *"xiongzhai"* e applicazione della legge alle controversie per i trasferimenti delle stesse), (Hebei faxue, vol. 25, n. 10, 2007, pp. 92 – 93.

[15]Chen Yaodong, Zhang Jin, *Dui "xiongzhai" jiaoyi de falü sikao* (Riflessione giuridica sul trasferimento di "casa infestata"), (Zhongguo Fangdichan, n. 2, 2007), p. 74.

precisazione riguardo alla necessità che il decesso, oltre ad essere contro natura, sia stato causato da un "fattore umano" porterebbe ad escludere le morti accidentali, ricomprese invece in alcune delle definizioni riportate poco sopra.

Si tratta di un'interpretazione, come dicevamo, avvalorata dalla giurisprudenza, la quale, almeno in questo caso, pare fare riferimento a una sentenza emanata al di fuori della Cina Continentale: la decisione del caso Peng Renhan vs. Liao Wenquan, pronunciata il 14 ottobre 2003 dalla Corte distrettuale di Taoyuan (Taiwan) [16]. Nel decidere tale controversia, i giudici taiwanesi ha potuto fare riferimento a un testo normativo (nella fattispecie: l'articolo 11 delle " istruzioni" relative all'allegato 1 del "Modello contrattuale per la mediazione immobiliare", emanato dal Dipartimento per l'amministrazione delle terre del Ministero degli Interni)[17], secondo il quale sarebbero da ritenere "infestate" (solo) le case in cui ha avuto luogo un omicidio o un suicidio. E', dunque, alla luce di questa definizione che la Corte distrettuale di Taoyuan ha escluso che la casa nella quale anni prima erano morti, a causa di avvelenamento da monossido di carbonio, i figli del convenuto/venditore, fosse una *xiongzhai*, respingendo come infondate le richieste di annullamento del contratto di compravendita avanzata dall'attore/acquirente[18].

In sintesi - e al di là delle differenze (minime ma, come abbiamo visto, potenzialmente rilevanti sul piano processuale) tra le definizioni sopra riportate – è possibile concludere che sono tre, in particolare, i criteri impiegati per identificare queste dimore. In primo luogo, la presenza di un elemento oggettivo e pertanto, in qualche modo, empiricamente verificabile. Le impressioni soggettive e le paure non giustificate da elementi concreti non vengono, in generale, prese in considerazione[19], mentre risulta imprescindibile l'accadimento di determinati fatti (nello specifico: una morte violenta, accidentale o meno), o l'esistenza, nelle vicinanze, di siti tradizionalmente oggetto di timore.

La morte deve poi presentare elementi di "anormalità", deve cioè includere aspetti che "*l'uomo comune non è in grado di tollerare*"[20]. Non solo, dunque, come dicevamo, vengono tendenzialmente escluse le morti "naturali", ma anche, ad esempio, quelle dovute ad incidenti automobilistici, a meno che in tali incidenti non abbiano perso la vita, per una tragica fatalità, tutti i

[16] Chen Yaodong, Zhang Jin, *"Xiongzhai" de falü xianding ji qi jiaoyi jiufen de falü shiyong* (Limitazioni giuridiche delle *"xiongzhai"* e applicazione della legge alle controversie per i trasferimenti delle stesse), citato, p. 91.
[17] *Ibid.*
[18] Per maggiori dettagli sul caso, vedi: *Woguo Taiwan diqu "taoyuan dìfang fayuan" youguan "qian wu zhu yiyanghuatan zhongdu shenwang fayuan pan ba suan xiongzhi" minshi panjue yi ze* (Una sentenza civile del tribunale locale di Taiyuan (Taiwan) stabilisce che una casa nella quale si sia verificata una morte a causa di avvelenamento da monossido di carbonio non può essere considerata infestata), 7 Novembre 2003, disponibile all'indirizzo: http://www.civillaw.com.cn/article/default.asp?id=13388 (visto l'ultima volta il 28 novembre 2014).
[19] Liu Pan, op. cit., pag. 20; Gu Jiangbing, Cao Yanfei, op. cit., p. 1; Wu Tingting (ed.), *Goumani "xiongzhai" yinfa de guansi (una controversia riguardo all'acquisto di casa infestata),* Gongmnin daokan, n. 4, 2010, p. 37
[20] Lü Lixiang, *"Xiongzhai" maimai jiufen de falü jiuji* (Rimedi giuridici nelle controversie per l'acquisto di "casa infestata"), Shuoshixuewei lunwen (tesi di master), Jinan Daxue, 3 giugno 2011, pp. 6-7.

componenti della famiglia residente nella casa in oggetto[21]. L'immobile, infine (e soprattutto) deve essere suscettibile di generare, nella maggior parte delle persone, sentimenti di paura, al punto che esse non avrebbero il coraggio di vivere al suo interno o di acquistarla, se avessero notizia dei fatti accaduti tra quelle pareti[22].

E' proprio quest'ultima caratteristica a far sì che le "case infestate" abbiano – nella Cina Popolare, come ad Hong Kong, o a Taiwan - un valore inferiore a quello di mercato. Si tratta di un fenomeno così rilevante da aver portato, ad esempio ad Hong Kong, alcuni imprenditori a specializzarsi nella vendita di tale tipo di residenze, il cui prezzo (di norma inferiore del 20 – 30 % rispetto a quello di una casa "normale")[23] può variare sensibilmente a seconda dell'avvenimento consumatosi al loro interno e alle modalità in cui è accaduto[24], mentre prima dell'acquisto di un immobile nella stessa città è possibile verificare - attraverso l'uso di appositi database, consultabili online - se in quella casa sia recentemente avvenuto un fatto di sangue[25].

Notiamo come anche nella RPC si siano registrati tentativi di creare questo tipo di elenchi, spesso, tuttavia (come accaduto per l'apertura del "database sulle case infestate di Nanchino", nel 2006[26]) accompagnati da aspre polemiche, dovute in particolare alla rivendicazione, da parte dei proprietari di *xiongzhai*, del proprio diritto alla privacy[27]. L'opportunità di rendere pubblica la "cattiva fama" di un immobile non è, infatti, nella Cina continentale, data per scontata, come non scontato è l'atteggiamento delle Corti Popolari, quando si trovino a giudicare casi relativi a dimore "maledette".

Vedremo tra poco su quali basi giuridiche poggino le pretese di risarcimento del danno economico vantate dagli attori cinesi nei differenti contesti. Per ora, mi limito a evidenziare come l'idea di vivere in una casa ritenuta "infestata", perché al suo interno si sono consumati efferati delitti, sono avvenuti suicidi, o incidenti mortali hanno distrutto intere famiglie, non piaccia (e non sia mai piaciuto) praticamente a nessuno, a prescindere dalla cultura di appartenenza.

---

[21] 吕丽香, Lü Lixiang, op. cit., *ibid.*

[22] *Ibid*.

[23]

[24] Sull'argomento, vedi l'intervista a Ng Goon Lau, noto come "il signore delle case infestate" contenuta in Te-Ping Chen e Jeffrey Ng, *Hong Kong's Real Estate Boom Conjures a Scary Development*, Wall Street Journal, January 14, 2013 e disponibile all'indirizzo: http://online.wsj.com/article/SB10001424127887324669104578208181761763650.html (visto l'ultima volta l'8/07/2013). Ancora, sul mercato delle case infestate di Hong Kong vedi il servizio di Diego Laje: *How Secretive Database Control Hong Kong's Haunted House Market*, pubblicato il 22 Aprile 2013 sul sito della CNN, e disponibile all'indirizzo http://edition.cnn.com/2013/04/21/business/hong-kong-haunted/index.html?hpt=hp_c4 (visto l'ultima volta l'8/07/2013).

[25] Vedi, ad esempio, lo "Squarefoot Haunted House database", consultabile all'indirizzo: http://www.squarefoot.com.hk/haunted/ (visto l'ultima volta l'8/07/2013) o il database "hk. Compass" disponibile (in lingua cinese e a pagamento), all'indirizzo: http://hk-compass.com/ (visto l'ultima volta l'8)/07/2013).

[26] Deng Dahong, *Nanjing "xiongzhai dang'an" chudong shehui shenjing (il database delle case stregate di Nanchino tocca un nervo scoperto della società)*, (Zhongguo Shangbao, n. 2, 14 Nov. 2006), pp 1-4.

[27] *Ibid.*, p. 1.

Il problema del rapporto tra case infestate e diritto non rappresenta, infatti, un esotismo, e ancora meno può essere considerato una "caratteristica cinese": al contrario, come ricorda Raffaele Caterina in un recente studio, si tratta di un tema discusso dai giuristi europei da più di quattrocento anni[28].

Prima di esaminare nel dettaglio i casi relativi a *xiongzhai* recentemente decisi dalle Corti della RPC vale, dunque, la pena, di dare brevemente conto del dibattito occidentale; l'argomento verrà, poi, ripreso nei prossimi paragrafi, per segnalare eventuali analogie e differenze tra l'esperienza cinese e quella europea e americana.

2.1 "Case infestate" e diritto: il dibattito occidentale

Il dibattito sulle case maledette prende avvio, nella cultura giuridica europea, agli albori dell'età moderna, e riguarda soprattutto casi di locazione. La questione, ampiamente discussa dai giuristi del diritto comune - e al centro di diverse vicende giudiziarie, in Italia, Francia e Spagna[29]- verte in particolare sulla possibilità, per il conduttore, di abbandonare legittimamente il fondo o domandare la remissione della pigione "*per cause di spettri, larve e streghe*"[30], ma gli autori non mancano di analizzare anche il caso della vendita, chiedendosi se sia possibile, per l'acquirente, liberarsi del contratto, nel caso in cui successivamente nella casa appaiano fantasmi[31].

In questa fase sembra prevalere, tra gli esperti di diritto, una cauta apertura alle ragioni di inquilini e compratori[32]: il timore per gli spettri è considerato legittimo "*sempreché le illusioni dei demoni siano provate con evidenti documenti di fatto*"[33], e purché l'infestazione sia precedente alla vendita[34].

Per quanto riguarda, in particolare, l'Italia, il problema della case infestate dai fantasmi è poi tornato a interessare i giuristi all'inizio del Novecento[35], non a caso in concomitanza con il crescere dell'interesse per la ricerca metapsichica e la nuova legittimazione culturale attribuita agli studi

[28] Raffaele Caterina, *Storie di locazioni e di fantasmi* (Soveria Mannelli, Rubettino Editore, 2011), pag. 8.
[29] Ibid., p. 14 e ss.
[30] Giovanni Vignali (a cura di), Corpo *del Diritto corredato delle note di Dionisio Gotofredo e di C.E. Freiesleben*, Digesto, vol. 3, Napoli, Achille Morelli Editore, 1857, p. 135.
[31] Sull'argomento vedi, ad esempio, la posizione di Stryk in Johan Samuel Strykius*, Dissertationum judicarum volumen secundum, Florentiae 1840, Disputatio XIV: De jure spectrorum*, 25 giugno 1700, § 23, c. 510, citato da Raffaele Caterina, op. cit., p. 16.
[32] Raffaele Caterina, op. cit., p. 15
[33] *Ibid*.
[34] Johan Samuel Strykius, *ibid.*
[35] Raffaele Caterina, op. cit., p. 19

sull'occulto, a cui, in quel periodo, cominciano a dedicarsi, con metodi scientifici, anche illustri studiosi[36].

In tale contesto, molti giuristi sposano le tesi spiritistiche[37], mentre i casi riguardanti presunte infestazioni portati davanti alle corti - tutti riferiti a immobili locati - si trasformano, spesso, in vere e proprie contese sull'esistenza, o meno, dei fantasmi[38]. E', del resto, proprio sulla capacità del conduttore di provare i fatti che ostacolano il godimento (in pratica: la realtà dell'infestazione) che i giudici continuano a basare le loro decisioni[39]. Ciò, con buona pace del Simoncelli, unico studioso italiano dell'epoca a inserire il rapporto tra credenze diffuse e diritto in un quadro più complesso, che prescinde dalla "verità" della credenza in oggetto per prendere in considerazione l'impatto che essa può avere sull'esistenza dei singoli[40].

Secondo il Simoncelli, tuttavia, perché il contratto riguardante una casa infestata possa essere considerato viziato non basta che il conduttore fornisca la prova di fenomeni soggettivi, senza precedenti, quale il sentimento di paura suscitata in lui, o nei suoi, dagli spiriti; al contrario, è necessario che "*la credenza delle apparizioni si sia convertita in qualche cosa di oggettivo, di interente alla cosa locata, come una triste fama che circondi questo luogo*"[41].

Si tratta di una visione sorprendentemente "moderna", che non solo presenta numerose analogie con quanto abbiamo visto essere oggi affermato dagli autori cinesi in relazione alle *xiongzhai*, ma anticipa, anche, alcuni dei temi destinati ad animare, a cavallo tra gli anni Ottanta e i Novanta del XX secolo, il dibattito giuridico sulle "*psychologically imparte houses*" negli Stati Uniti.

Proprio in quegli anni, infatti, in seguito a due clamorose sentenze in tema di vendita di casa infestata - Reed v. King (California, 1983)[42] e Stambovsky v. Ackley (New York, 1991)[43] – si consolida, negli USA, l'opinione secondo la quale il venditore ha il dovere di rivelare all'acquirente qualsiasi informazione suscettibile di influire sulla commerciabilità dell'immobile, anche quando tale influenza dipenda da convinzioni irrazionali diffuse tra il pubblico.

---

[36] Tra i presidenti della Society for Psychical Research, fondata a Londra nel 1882 con l'obiettivo di "esaminare fenomeni asseritamente paranormali in modo scientifico e obiettivo", ricordiamo: William James, e tre vincitori del premio Nobel: Charles Richet, Henry Bergson e John S.Trutt. In Italia, il prestigio degli studi sullo spiritismo resta legato però, soprattutto, alla figura di Cesare Lombroso. Sull'argomento, vedi più in dettaglio Raffaele Caterina, op. cit., pp. 26 e ss.

[37] Raffaele Caterina, op. cit., p. 36.

[38] Vedi, a titolo di esempio, la sentenza decisa dal Giudice Conciliatore di Altavilla Irpina nel 1905, e citato da Raffaele Caterina, ibid.

[39] *Ibid*., p. 55 e ss.

[40] Vedi Vincenzo Simoncelli, *Trattato delle locazioni de' predii urbani e rustici*, Lanciano, Rocco Carabba, 1892, p. 242 e ss. e Raffaele Caterina, op. cit., p. 32 e ss.

[41] Vincenzo Simoncelli, ibid., p. 238, citato da Raffaele Caterina, op. cit., p. 35.

[42] Reed v. King, 145 Cal. App.3d 261, 193 Cal Rptr. 130 (1983).

[43] Stambovsky v. Ackley, 572 N. Y. S. 2d 672 (N.Y. App. Div. 1991).

La reazione, da parte dei legislatori statali - preoccupati che, in un periodo in cui il timore per il contagio da Aids ha raggiunto livelli di isteria collettiva, tale atteggiamento possa contribuire a diffondere pregiudizi e violazioni del diritto alla privacy o (più banalmente, come evidenziano alcuni autori[44])- pressati in questo senso dalla lobby dei proprietari immobiliari - non si fa attendere.

Prima dell'inizio del nuovo secolo, più di metà degli Stati americani approva leggi che escludono espressamente l'obbligo di fornire informazioni sui "vizi psicologici" dell'immobile. Si tratta di norme molto diverse tra loro: in alcuni Stati, ad esempio, come il Colorado[45], viene considerata non rilevante qualsiasi circostanza possa avere un impatto psicologico; in altri, come New York[46], si opta per elencare in modo tassativo le ipotesi in cui il silenzio del venditore non dà origine a responsabilità; in altri ancora, come la California[47], l'esclusione dell'obbligo di informazione viene fatta dipendere dal tempo trascorso dall'accadimento del fatto oggetto di "stigma". Solo il South Dakota stabilisce un limitato dovere di comunicazione, attraverso la previsione di un "*disclosure statement*" che il venditore dell'immobile deve obbligatoriamente compilare, precisando se sia a conoscenza del fatto che, nei dodici mesi precedenti alla compilazione, nella proprietà è avvenuta una morte per suicidio, per omicidio o altro grave reato[48].

Al di là delle differenze, comunque, l'esistenza di siffatte previsioni dimostra come il problema dell'esistenza di vizi diversi da quelli materiali sia fortemente avvertito anche Oltreoceano, e considerato così pressante da meritare una regolamentazione specifica.

Nella Repubblica Popolare, invece, il legislatore non ha ritenuto di dover intervenire nella questione, lasciando ai giudici il compito di riportare ad equità il rapporto tra le parti in casi in cui, com'è stato notato, appunto, da un magistrato dello Heilongjiang nel corso di un processo: "*il diritto dell'attore è riconosciuto dalla tradizione, ma non dal diritto positivo*"[49].

Vediamo, ora, attraverso quali modalità, e con quali esiti.

3. I casi relativi a case infestate nella RPC: le tipologie.

Le controversie riguardanti case infestate decise dalle corti cinesi si dividono, fondamentalmente, in due categorie:

---

[44] Si veda, ad esempio, la posizione di Sharlene McEvoy, in Sharlene McEvoy, *Caveat Emptor Redux: "Psycologically Impacted" Property Statutes*, in Western State University Review, n. 18, 1991, p. 586.
[45] Colorado Revised Statutes Annotated § 38 – 35.5 – 101.
[46] New York Property Law, § 443-a.
[47] California Civil Code, paragr. 1710.2, (a). Si noti che riferimenti a questo articolo – interpretato, però, in senso favorevole all'acquirente - sono spesso contenuti negli studi cinesi. Sull'argomento vedi Cao Yanfei, *Wo guo "xiongzhai" jiaoyi jiufen de falü wenti yanjiu* (Ricerca sul problema giuridico delle controversie per trasferimento di "casa infestata"), Boshi zhuanye xuewei lunwen (tesi di master), Suzhou Daxue, ottobre 2011, p. 1
[48] South Dakota Codified Laws, paragr. 43-4-44. Sull'argomento, vedi più diffusamente Raffaele Caterina, op. cit., pp. 79 – 87.
[49]Deng Dahong, op. cit., p. 2.

1) casi relativi alla vendita di *xiongzhai*: si tratta di azioni con cui, di norma, l'attore/acquirente chiede l'annullamento del contratto, a suo avviso viziato dal dolo del venditore, colpevole di non averlo informato riguardo all'accadimento, nel passato, dell'evento che avrebbe reso l'immobile "infestato";
2) casi in cui, a causa di un terzo, una casa "normale" si è trasformata in "*xionzhai*": appartengono a questo gruppo le cause - più di rado analizzate dalla dottrina cinese[50] - attraverso le quali il proprietario di un immobile divenuto "infestato" chiede il risarcimento del danno subito al soggetto (di solito il conduttore) che ritiene essere causa dell'infestazione.

E' interessante notare come - in generale, e a prescindere dalla tipologia a cui può essere ricondotto un determinato caso - la prima questione su cui il giudice è chiamato a pronunciarsi, in queste situazioni, riguardi un problema tassonomico: la classificazione del tabù delle *xiongzhai* come "superstizione feudale" o come "usanza buona"[51].

Si tratta di una distinzione fondamentale, e destinata ad avere un peso decisivo sull'esito della controversia. Come ricordano gli autori cinesi, infatti, superstizione e consuetudini sono legate da un legame complesso[52]. Nate entrambe agli albori della società, quando gli uomini non erano in grado di trovare una spiegazione ai fenomeni naturali[53], esse, tuttavia, differiscono enormemente riguardo agli obiettivi: scopo della prima sarebbe quello di "*ingannare gli uomini, depredandoli dei loro profitti*"[54], mentre le seconde non costituirebbero altro che il "*riflesso dell'identificazione culturale raggiunta all'interno di una specifica comunità*"[55], capace di offrire conforto psicologico, oltre che utile a regolare l'esistenza della gente comune.

La superstizione è dannosa per la società e non può in alcun modo essere avallata dal diritto, che, anzi, deve adoperarsi per eliminarla. Le tradizioni, rappresentazione della mentalità collettiva, meritano invece il sostegno e la tutela dell'ordinamento giuridico; solo, dunque, se la corte deciderà di far rientrare la credenza riguardo alle case infestate in quest'ultima categoria, le pretese dell'attore potranno essere accolte.

[50] Liu E, op. cit., p. 45.
[51] Sull'argomento vedi, tra gli altri: Liu E, op. cit., p. 43. Chen Yaodong, Zhang Jin, *Dui "xiongzhai" jiaoyi de falü sikao* (Riflessione giuridica sul trasferimento di "casa infestata"), cit., p. 75; Wu Jinfu, op. cit. pag. 107.
[52] Yu Houzhi, *Lun "xiongzhai" jiaoyi jiufen de falü shiyong* (L'applicazione della legge alle controversie per il trasferimento di "casa infestata", shuoshi xuewei lunwen (tesi di master), Xinan Zhengfa Daxue, 17 marzo 2010, p. 5
[53] *Ibid.*
[54] *Ibid.*
[55] *Ibid.*

Ma su quale base giuridica? In assenza di una qualsiasi previsione legislativa, le soluzioni date dai giudici al problema sono le più varie[56]. Come vedremo tra poco (e per limitare gli esempi ai casi appartenenti alla prima delle categorie sopra elencate) il contratto stipulato dall'ignaro acquirente è stato ritenuto, a seconda delle corti giudicanti, valido, nullo o annullabile, mentre il comportamento del venditore, in casi pressoché identici, viene considerato, di volta in volta, generare responsabilità contrattuale o extracontrattuale, violare il principio di equità o quello di buona fede, essere irrilevante o (addirittura) andare contro l'ordine pubblico e i buoni costumi.

Si tratta di un fenomeno che è stato efficacemente descritto dai giuristi cinesi come "*tong'an bu tong pan*" (lett: "caso uguale, sentenza diversa")[57], un'espressione che chiarisce bene la grande incertezza che circonda l'esito delle controversie oggetto di questo lavoro.

Per verificare fino a che punto essa sia valida, analizziamo ora alcuni recenti casi decisi in materia dalle corti del popolo, di base e intermedie, operanti in regioni diverse della RPC.

3.1. Le controversie relative a case infestate della RPC: le cause per acquisto di ""casa infestata".

Nel dicembre del 2007, la Signorina Zhang, residente a Zhengzhou (Henan) e in procinto di sposarsi, decide di rivolgersi ad un'agenzia immobiliare perché l'assista nella ricerca di una casa di seconda mano. L'agente le consiglia l'acquisto della casa del Sig. Liu, e l'accompagna nella visita[58]. Due giorni dopo, la Sig. Zhang, pienamente soddisfatta riguardo alle condizioni dell'appartamento, consegna all'agenzia la somma prevista come caparra, e stipula con il Sig. Liu un contratto di vendita immobiliare; in seguito alla firma del contratto, le due parti adempiono molto rapidamente alle procedure richieste per il trasferimento della proprietà. All'inizio di gennaio 2008, tuttavia, mentre si trova nella nuova abitazione per effettuare gli ultimi preparativi per il matrimonio, la Sig.na Zhang viene a sapere da una vicina che quella in cui progetta di trasferirsi è, in realtà, una "casa infestata": poco tempo prima, infatti, la moglie del precedente inquilino si è tolta la vita, impiccandosi proprio in quelle stanze. Furibonda per

[56] Vedi, tra gli altri: Chen Yaodong, Zhang Jin, "*Xiongzhai" de falü xianding ji qi jiaoyi jiufen de falü shiyong* (Limitazioni giuridiche delle "xiongzhai" e applicazione della legge alle controversie per i trasferimenti delle stesse), cit., p. 91; Wu Tingting (ed.), op. cit., p. 37.

[57] Yu Houzhi , op. cit., p. 12.

58 I dati relativi a questo caso sono stati ricavati *Xionzhai maimai yinfa de guansi* (Una controversia causata dalla compravendita di una casa infestata), 14 Maggio 2009 pubblicato su http://www.sina.com.cn e disponibile all'indirizzo: http://news.sina.com.cn/c/2009-05-14/172117815349.shtml (visto l'ultima volta l'11/07/2013). Lo stesso caso è descritto anche in *Zhengfa: Guke yi maidao "xiongzhai" yintui fang zhi jiu (*Diritto a Zhengzhou: una controversia riguardo alla restituzione, da parte dell'acquirente, di una casa ritenuta "infestata"), http://www.voc.com.cn/article/201005/201005111549389355_2.html (visto l'ultima volta l'11/07/2013); Liu Pan, op. cit., p. 20.

non essere stata informata riguardo alla verità, la Sig.na Zhang chiede quindi al Sig. Liu la risoluzione del contratto, e la restituzione della somma pagata. Di fronte al rifiuto del venditore – che rivendica la propria innocenza, sostenendo di non essere stato, a sua volta, a conoscenza dell'evento occorso – la Sig.na Zhang è costretta a citare in giudizio il Sig. Liu e la società di intermediazione, chiedendo: 1) la dichiarazione di nullità del contratto di compravendita; 2) la restituzione, da parte del Sig. Liu, della somma pagata (400.000 RMB); 3) il risarcimento, da parte dei due convenuti, del danno morale subito (10.000 RMB). Nel corso del processo, la Sig.na Zhang ha sostenuto che la volontaria omissione, da parte del Sig. Liu, della notizia riguardante l'infestazione delle casa fosse da ritenere contrario non solo al principio di buona fede stabilito dai Principi generali del diritto e dalla Legge sui contratti, ma anche agli usi tradizionali popolari. Proprio per tale ragione il contratto stipulato tra le parti sarebbe stato da considerare nullo, mentre entrambi i convenuti – colpevoli di aver agito, nel caso del Sig. Liu, in malafede, e nel caso della società di intermediazione, in violazione dei doveri del mediatore stabiliti dalla Legge sui contratti[59] - dovevano essere giudicati solidalmente responsabili per il danno emozionale da lei sofferto.

La Corte Popolare adita per il primo grado ha ritenuto che il contratto rispecchiasse la reale volontà delle parti, e fosse, dunque, valido. Il fatto che la Sig.na Zhang creda che si tratti di una "casa infestata" è un problema che riguarda le sue convinzioni personali, frutto di superstizioni feudali. La circostanza che il venditore non abbia informato l'attrice riguardo al suicidio della moglie del precedente inquilino, avvenuto all'interno dell'appartamento, non influisce sull'utilizzo abitativo della stesso da parte della Sig.na Zhang: in capo al venditore, dunque, non esiste alcun obbligo di restituzione della somma pagata dall'acquirente, ed egli non è responsabile per il danno economico da essa subito. L'attrice non è poi riuscita a provare che la società di intermediazione abbia intenzionalmente omesso di rivelare "*fatti importanti riguardanti l'immobile*" e, pertanto, neppure essa può essere ritenuta responsabile per il danno economico. Su queste basi, il giudice ha dunque rigettato le richieste della Sig.na Zhang, che è ricorsa in appello.

La Corte Intermedia di Zhengzhou ha reputato, al contrario, che, benché la circostanza che una casa sia *xiongzhai* non ne impedisca l'uso materiale, essa può, nondimeno, diminuirne l'utilità per chi la abita, a causa degli effetti che obiettivamente produce sulla sua psiche. Il comportamento del primo appellato, il quale, pur essendo a conoscenza dell'infestazione, lo ha tenuto nascosto all'acquirente, è contrario a quanto previsto dall'articolo 7 dei Principi generali del diritto civile, secondo il quale "*Le azioni civili devono rispettare l'etica sociale e non*

[59] Vedi "Legge sui contratti della Repubblica Popolare Cinese", cap. 23, art. 424 e ss.

possono danneggiare l'interesse pubblico della società". Il fatto che l'immobile sia una *xiongzhai* è un fatto importante; il secondo appellato, agendo come mediatore, avrebbe avuto il dovere di rivelarlo all'appellante, ma per facilitare la transazione e aumentare la propria provvigione ha preferito deliberatamente tacere la verità, violando così l'articolo 425 della Legge sui contratti, che prevede che: "*il mediatore deve riferire fedelmente al committente le circostanze relative alla formazione del contratto*".

Sulla base dell'articolo 7 dei Principi Generali del diritto", 52, 58 e 425 della Legge sui contratti, il tribunale intermedio ha dunque, nel marzo del 2009, annullato il giudizio di primo grado, e dichiarato che la nullità del contratto stipulato tra la Sig.na Zhang e il Sig. Liu. Al Sig. Liu spetta, pertanto, l'obbligo di restituire 400.000 RMB all'appellante, mentre – piuttosto sorprendentemente, alla luce di quanto sopra affermato - non è stata accolta la richiesta di risarcimento del danno economico presentata dalla Sig.na Zhang nei confronti della società di intermediazione.

Notiamo come, in questo caso, sia stata proprio la citata distinzione tra "pregiudizi feudali" e "usanze buone" ad aver giocato un ruolo fondamentale nella decisione, in entrambi i gradi di giudizio. In particolare, è stato la Corte Intermedia di Zhengzhou a soffermarsi sulla definizione dei due concetti, essenziale, a suo avviso, per poter decidere quale di essi potesse essere adatto a ricomprendere le *xiongzhai*. Secondo la ricostruzione della corte, i pregiudizi feudali, "*dopo il 1949, sono divenuti un termine specifico, con cui vengono individuati i pensieri e i comportamenti delle persone che credono agli oroscopi, alla divinazione, agli sciamani, alle cartomanti, al fengshui o agli spiriti*". Essi devono la loro denominazione al fatto di essere state credenze comuni all'interno della società feudale, un periodo storico in cui "*la classe dominante si avvaleva di tali credenze per prendersi gioco della masse*", sfruttando il desiderio di sopravvivenza e i timori di queste ultime per creare un sistema in cui "*la paura aveva la meglio sulla forza, e la cattiveria sulla giustizia*". La credenza relativa alle *xiongzhai* non rientra in questo novero; essa deve, piuttosto, essere considerata un tabù (*jihui*), cioè "*lo scrupolo che le persone hanno nei confronti di cose, discorsi o atti che sono ritenuti portare sfortuna*". I tabù sono consuetudini popolari, non pregiudizi feudali, ed è proprio su questo (peraltro discutibile) assunto, che il tribunale d'appello ha basato la sua decisione nel caso in oggetto. In mancanza di una specifica previsione di legge riguardo alle *xiongzhai*, sono infatti gli usi a dover prevalere; ed essendo le "case infestate" una "consuetudine buona", paragonabile, nell'essenza, all'etica sociale, andare contro la credenza riguardo ad esse costituisce, in pratica, "*una violazione dell'etica sociale e, allo stesso tempo, un danneggiamento dell'interesse pubblico sociale*". Per tale ragione, il tribunale ha ritenuto che il comportamento del venditore rientrasse nella

fattispecie prevista dall'articolo 52, n. 4, Legge sui contratti, e ha, conseguentemente, dichiarato la nullità del contratto.

Non sempre, comunque, il fatto di non aver rivelato al potenziale acquirente la triste fama che circonda la propria casa viene giudicato con tanta severità. Se, infatti, esiste un sostanziale accordo riguardo all'appartenenza delle *xiongzhai* alle "usanze buone", non tutti i giudici pensano che il mancato rispetto di questo tabù sia da equiparare alle violazioni di principi fondamentali del diritto, quali la già citata "etica sociale" o l'"ordine pubblico e i buoni costumi", e ancora meno numerose sono le corti disposte a spingere tale analogia fino alle estreme conseguenze.

E' quanto ha dovuto sperimentare, ad esempio, il Sig. Li[60], il quale - essendosi rivolto, nell'agosto del 2005, alla Corte di Baiyun (Guangzhou) per chiedere la dichiarazione di nullità del contratto stipulato per l'acquisto di un appartamento di seconda mano in cui non aveva più il coraggio di vivere, dacché aveva scoperto che lì erano state assassinate due persone - si è visto respingere ogni richiesta giudiziale. La Corte ha infatti ritenuto che egli non avesse soddisfatto l'onere della prova riguardo all'inadeguatezza dell'immobile all'uso abitativo, giudicando inoltre l'omissione, da parte del venditore, della notizia relativa alle morti non adatta a configurare, appunto, una violazione dell'ordine pubblico e dei buoni costumi. Secondo la Corte, tali concetti avrebbero, infatti, lo scopo di integrare la legge nei casi in cui le norme imperative o i divieti da essa previsti non siano sufficienti, ma il loro ambito non potrebbe essere allargato a piacimento[61].

In un altro, celebre caso, il giudice ha, invece, ammesso la violazione dei principi di ordine pubblico e buoni costumi da parte del venditore (colpevole di non aver rivelato all'acquirente che la propria casa aveva fama di essere una *xiongzhai*) senza tuttavia ritenere che tale comportamento dovesse comportare, *ipso facto*, l'invalidità del contratto. Si tratta della controversia Zhang Ping vs. Gao Zhong e società di intermediazione immobiliare, decisa, nell'aprile del 2005, dalla Corte distrettuale di Ranghulu (Daqing, Heilongjiang)[62], che ha respinto tanto la richiesta di annullamento del contratto avanzata dall'attrice quanto la sua domanda di risarcimento per i danni economici subiti (4178 RMB). Mentre, però, il contratto - "*concluso nel rispetto del principio di parità, ed espressione della reale volontà delle parti*" – è stato giudicato valido ai sensi della legge, e la società di intermediazione immobiliare non è stata ritenuta in alcuno modo responsabile per le perdite occorse alla Sig. Zhang, il venditore - che aveva taciuto, nel corso delle trattative, la circostanza che una donna si fosse impiccata

[60] Cao Yanfei, op. cit., p. 13.
[61] *Ibid.*
[62] Bianji (ed), *Zhanglei Heilongjiang shen li "xiongzhai" maimai an xuanpan maizhu bei pan pei si wan* (La sentenza del caso di "casa infestata" dello Heilongjiang – Il venditore deve risarcire 400.000 RMB), 3 aprile 2005, http://www.chinanews.com/news/2005/2005-04-03/26/558340.shtml (visto l'ultima volta il 28 novembre 2014).

all'interno dell'appartamento - è stato condannato, sulla base delle norme relative al valore, a restituire all'attrice 42.000 dei 150.000 RMB ricevuti in pagamento.

Come è stato precisato dai giudici, infatti:

"*la morte impropria ivi avvenuta, pur non avendo causato alcun danno materiale all'immobile, ne ha, tuttavia, determinato un deprezzamento oggettivo, che non può non essere riconosciuto*", poiché:

"i*l tabù relativo alle case stregate è una questione di ordine pubblico e buoni costumi, che merita rispetto*"[63].

Un dovere di rispetto che, evidentemente, secondo la Corte di Ranghulu, non è tale da configurare, in caso di violazione, ipotesi di illecito contrattuale, o responsabilità civile in senso stretto.

Completamente diversa – anche per quanto riguarda la clausola generale impiegata - è la valutazione espressa, qualche anno dopo, in casi analoghi, dalla Corte di Jinniu (Chengdu, Sichuan) e da quella di Pudong (Shanghai).

Il 19 settembre 2007, il Sig. Li, fresco di laurea e appena trasferitosi da Zigong a Chengdu per motivi di lavoro, acquista la casa dei signori Liu[64]. Mentre sta progettando di ristrutturarla per andarci a vivere scopre, da una vicina, che in quella stessa casa, nell'aprile del 2003, era accaduto un orrendo fatto di sangue: il figlio allora ventenne dei coniugi Liu aveva ucciso una bambina di dieci anni e, dopo averla fatta a pezzi, ne aveva occultato il cadavere, nascondendolo nella cisterna sul tetto. Il corpo era stato ritrovato dai vicini qualche giorno dopo, mentre il colpevole, condannato a morte, era stato giustiziato. Il Sig. Li, appurata la corrispondenza al vero dell'informazione ricevuta e terrorizzato all'idea di vivere in un appartamento "*costato la vita a due persone*", domanda ai Sigg. Liu la restituzione della somma pagata. Di fronte al loro rifiuto, il 25 ottobre del 2007 li cita davanti alla Corte Popolare di Jinniu (Chengdu, Sichuan), a cui chiede di annullare il contratto di acquisto.

I Signori Liu articolano la propria difesa in diversi punti. In primo luogo, essi negano che il fatto taciuto sia di una qualche rilevanza, chiarendo di aver venduto a Li "*un immobile, e non la sua storia*": le morti all'interno di una casa sono infatti un fenomeno frequente, e se si dovesse ammettere che esse costituiscono un problema, nelle vecchie dimore non potrebbe più vivere nessuno. Il colpevole, poi, ha già pagato il suo debito con la giustizia, e (dato non secondario,

[63] Liu E, op. cit., pag. 43.

[64] Wang Xin, Chen Taixiu, *Bumingzhengxiang mai xia "xiongzhai" fayuan yi mai fang qizha weiyou chexiao goufang hetong* (Inconsapevole della verità compra una casa infestata. La corte annulla il contratto per dolo da parte del venditore), disponibile online all'indirizzo: http://cdfy-old.chinacourt.org/public/detail.php?id=11951 (visto l'ultima volta l'11 lugno 2013); Yan Yan, *Guanyu Chengdu li xiongzhai mai mai hetong jiufen an de fenxi* (Analisi del caso di acquisto di casa infestata di Chengdu), Falü shoushi xuewei lunwen (tesi di master), Lanzhou Daxue, maggio 2011, pag. 2 e ss.

secondo la concezione tradizionale cinese[65]) dall'evento accaduto sono trascorsi diversi anni. La fama di casa stregata attribuita da Li all'immobile acquistato, infine, è solo frutto di una mentalità superstiziosa, e – in ogni caso – non impedisce l'utilizzo normale dell'appartamento da parte dell'acquirente. Il contratto, stipulato su un piano di parità, ed espressione della reale volontà delle parti, deve dunque essere considerato valido, mentre la colpa per essere venuto a conoscenza del fatto con tanto ritardo dovrebbe essere imputata esclusivamente al Sig. Li.

La corte, fallita la mediazione, si è interrogata fondamentalmente sulle seguenti due questioni, ritenute, anche dalla dottrina, basilari per l'esito delle controversie riguardanti "case stregate": 1) il fatto di essere una *xiongzhai* può costituire, ai sensi della legge, un grave difetto della cosa? 2) esiste, da parte del venditore, un dovere di informazione riguardo alla condizione di *xiongzhai* dell'immobile?

La risposta data dal giudice è stata, per entrambe le questioni, affermativa. La paura e il tabù che tutti, secondo la tradizione e l'opinione comune, provano per una casa resa "infestata" da un omicidio tanto efferato, è un fenomeno che ha un'esistenza obiettiva: sebbene, infatti, la morte impropria non causi alcun danno all'aspetto esteriore dell'immobile, essa ne diminuisce sensibilmente il valore. I coniugi Liu, sulla base del principio di buona fede, previsto dall' art. 6 Legge sui contratti, avrebbero dovuto rivelare all'acquirente la notizia del crimine avvenuto all'interno dell'appartamento; il fatto che abbiano taciuto costituisce, pertanto, dolo, e rende il contratto invalido.

E' interessante notare come la stessa corte, pur accogliendo - nella sentenza emanata il 18 giugno 2008 - pienamente le richieste dell'attore, abbia tuttavia imposto allo stesso Sig. Li il pagamento di una parte delle spese processuali, ritenendolo corresponsabile per il sorgere della controversia, non avendo egli "*compreso, nel suo complesso, la situazione dell'immobile nel corso delle trattative*".

A conclusioni analoghe è pervenuto il tribunale di Pudong, nel febbraio del 2012[66], quando si è trovato a decidere riguardo a un caso di trasferimento di casa infestata in cui si era consumato un delitto altrettanto grave: l'uccisione, da parte di un uomo, della madre e del fratello, attraverso numerosi colpi di martello e arma da taglio inferti loro al capo e al volto. Anche in questo caso, come in quello precedente, i dettagli del crimine - evidentemente rilevanti, ai fini dell'infestazione - sono stati descritti nei minimi (e più macabri) particolari dai Sig. Zheng, attori/acquirenti, specificando come - dopo la condanna a morte del colpevole per omicidio, e a pochi mesi dal massacro - gli eredi avessero venduto loro la casa per la somma di 910.000 RMB

[65] Vedi *infra,* paragrafo seguente.
[66] Vedi (2012) *Pumin – (min) chuzi di 10764 hao*, 31 Luglio 2012.

senza fare parola di quanto accaduto. I Zheng, una volta scoperto l'inganno, si erano quindi rivolti al tribunale, chiedendo, nell'ordine: l'annullamento del contratto; la restituzione della cifra pagata; il risarcimento del danno (23.340 RMB); l'attribuzione delle spese processuali ai convenuti.

Le conclusioni a cui è giunta la corte sono, come dicevamo, pressoché identiche a quelle tratte dal Tribunale di Jinniu: l'evento delittuoso non causa alcun danno fisico alla cosa, ma diminuisce il suo valore, e può avere un grande impatto sulla qualità della vita dell'acquirente; l'omissione di una simile informazione da parte dei convenuti, pertanto, costituisce una violazione del principio di buona fede. Le richieste dell'attore in relazione all'annullamento del contratto e alla conseguente restituzione della somma pagata sono dunque state accolte, sulla base degli articoli 6, 54, 56, 58 Legge sui contratti, e dell'articolo 2 del Regolamento della Corte Suprema del Popolo sulle prove nel processo civile; tuttavia, dal momento che gli attori, in precedenza, vivevano in affitto in un appartamento non distante dal luogo in cui è avvenuto il delitto, essi – come era accaduto a Chengdu – sono stati considerati responsabili per non aver compreso appieno la situazione dell'immobile, e condannati a dividere, con i convenuti, le perdite derivanti dall'annullamento del contratto e le spese processuali.

Il "successo" giudiziale degli ultimi due casi esaminati non deve, comunque, far dimenticare che, molto spesso, le controversie relative a case infestate non arrivano a sentenza, ma vengono risolte dal giudice attraverso la mediazione.

Il principale incentivo a cercare una soluzione condivisa dalle parti è certamente costituito dalla mancanza di norme di riferimento[67]: del resto, com'è noto, è la stessa Corte Suprema a invitare i giudici a mediare:

"*nei casi che presentano certe difficoltà nell'applicazione della legge, in quanto la materia non è regolata, o le norme relative non sono chiare*"[68]..

Talvolta, tuttavia, sono (anche) circostanze di natura pratica a rendere preferibile questa modalità di composizione della lite, come dimostra il seguente caso, mediato dalla Corte Popolare di Chongchuan (Nantong, Jiangsu) il 28 luglio 2011[69].

Nel marzo del 2010, il Sig. Xue acquista, attraverso una società di mediazione immobiliare, l'appartamento della Sig. Hu, al prezzo di 490.900 RMB. Quando sta per traslocare, però, viene a sapere da un conoscente che due anni prima, in quella casa, si è tolto la vita il marito della

[67] Sull'argomento, vedi Wang Shuo, *Mafang yu xiongzhai, - fali PK qingli* (Comprare un appartamento e trovare una "casa infestata" – Teoria giuridica contro senso comune), Zhongguo xiaofeizhebao, 30 gennaio 2013, p. 2, e *infra.*

[68] Zuigao renmin fayuan guanyu jinyib fayui susong tiaojie zai goujian shehui zhuyi hexie shehui zhong zhiji zuoyong de ruogan yijian，（Alcune opinioni della Corte Suprema del Popolo riguardo al mettere in gioco ulteriormente il ruolo positivo della mediazione nella costruzione di una società armoniosa socialista), 3 giugno 2007, punto 5.

[69] Gu Jiangbing, Cao Yanfei, op. cit., p. 1.

proprietaria; convinto che la venditrice abbia taciuto il fatto con l'intento di raggirarlo, il Sig. Xue cita dunque la Sig. Hu in tribunale.

La corte ha ammesso che, secondo gli usi e costumi tradizionali cinesi, una casa diventa "infestata" quando al suo interno è avvenuta una morta impropria, notando inoltre come tale fama abbia un grande impatto sulla qualità della vita di chi vi risiede. La maggior parte delle persone considera, infatti, le *xiongzhai* un tabù, e - se costretta a vivere al loro interno – prova sentimenti di paura o teme di essere colpita dalla sfortuna. Non avendo rivelato che la casa era infestata, la convenuta ha fatto sì che l'attore, al momento della conclusione del contratto, non manifestasse la sua reale volontà; il comportamento della Sig. Hu integra, pertanto, la fattispecie del dolo[70].

A dispetto di tale conclusione, tuttavia, i giudici non hanno ritenuto corretto procedere, nel caso specifico, ad una pronuncia di annullamento. In primo luogo, è stata valutata l'obiettiva difficoltà di esecuzione di una simile sentenza. La vedova aveva già speso parte dei proventi ricavati dalla vendita dell'appartamento per ripianare i debiti contratti dal marito prima della morte, e difficilmente sarebbe stata in grado di restituire la somma ricevuta dal Sig. Xue; sempre secondo la corte, poi, la morte impropria avvenuta all'interno dell'appartamento non aveva avuto, di fatto, un grande impatto sul valore attribuito all'appartamento, non essendo il suicidio, da questo punto di vista, paragonabile ad altri eventi macabri, come l'omicidio.

Proprio sulla base di tali valutazioni il tribunale ha gestito la mediazione del caso, e la Sig. Hu ha, infine, acconsentito a versare 40.000 RMB all'acquirente a titolo di risarcimento.

Nell'articolo dedicato alla controversia in esame e pubblicato sul Giornale delle Corti Popolari[71], Gu Jiangbing e Cao Yanfei ribadiscono come, in queste situazioni , le pretese dell'attore non possano essere liquidate come pregiudizi feudali: esse rappresentano, al contrario, "usanze buone che non recano danno ad alcuno" e devono, pertanto, essere mediate sulla base dei principi di "ordine pubblico e buoni costumi" stabiliti dai Principi generali del diritto civile. Nel caso in cui il venditore non riveli la fama di *xiongzhai* di un immobile, facendo sì che l'acquirente concluda il contratto sulla base di un errore, l'acquirente avrebbe dunque ogni diritto di chiedere l'annullamento del contratto per dolo[72].

Si tratta di un'opinione in linea con quanto stabilito dai tribunali di Chengdu e Shanghai nelle controversie sopra esaminate, ma – lo ribadiamo ancora una volta – lungi dall'essere condivisa dalla generalità dei magistrati cinesi. In una recente intervista rilasciata alla "Rivista dei consumatori cinesi" (Zhongguo xiaofeizhebao) in riferimento a un caso analogo occorso a Tianjing,

[70] *Ibid.*
[71] *Ibid.*
[72] *Ibid.*

ad esempio, il giudice Li Chao, dell'Alta Corte di quella città, ha decisamente escluso l'applicabilità dei principi di etica sociale o di ordine pubblico e morale alle cause relative a case infestate. Secondo Li Chao, nel silenzio della legge, le richieste di risarcimento dell'attore, per quanto ragionevoli, non potrebbero essere facilmente sostenute dal punto di vista giuridico. L'unica via capace di assicurare tutela certa in questi casi resterebbe così quella preventiva: nella fattispecie, l'inserimento, nel contratto di compravendita immobiliare, di una esplicita "clausola di garanzia riguardo all'infestazione"[73].

E' interessante notare come questo "consiglio" rispecchi, nella sua essenza, quanto previsto dalla legislazione di alcuni degli Stati americani cui ho fatto cenno in relazione alle cosiddette "*psycologically impacted houses*". Il paragrafo 443-a della New York Real Property Law, ad esempio, pur escludendo che morte o la malattia di un precedente occupante possano costituire difetto o fatto rilevante in relazione ad un immobile offerto in vendita o locazione, prevede espressamente la possibilità, per l'acquirente, di chiedere per iscritto informazioni riguardo a tali fatti, mentre i General Statutes of Connecticut, che non ammettono azioni contro il venditore o il suo agente per non aver rivelato all'acquirente un "non material fact" riguardante l'immobile[74], obbligano lo stesso venditore a fornire ogni informazione riguardo a omicidi, gravi reati, o suicidi avvenuti all'interno dell'immobile stesso, nel caso in cui l'acquirente dichiari, sempre per iscritto, che tali dati sono importanti ai fini della sua decisione[75].

Queste similitudini non devono stupire: il problema dell'opportunità, per il diritto, di riconoscere il danno occorso a chi, a sua insaputa, abbia acquistato o si trovi a vivere in un immobile macchiato da una fama sinistra, non è, come abbiamo visto, proprio solo della Cina attuale, ma è stato analizzato e discusso dai giuristi di ogni epoca e latitudine.

Nel paragrafo dedicato alle esperienze occidentali, ho notato come il dibattito europeo (e italiano) abbia riguardato, soprattutto, ipotesi di locazione. Anche nella Repubblica Popolare non sono mancati, negli ultimi anni, casi che hanno visto contrapporsi le ragioni di locatori e conduttori di *xiongzhai*: al di là del rapporto che lega attore e convenuto, tuttavia, essi presentano ben pochi elementi in comune con i loro omologhi mediterranei.

3.2 Le controversie relative a case infestate nella RPC: le cause per "responsabilità da infestazione"

[73],Wang Shuo, op. cit., pag. 2.
[74] General Statutes of Connecticut, Title 20, Chapter 392, Section 20-329 dd, punto b). .
[75] General Statutes of Connecticut, Title 20, Chapter 392, Section 20-329 ee.

Nel 2004, il sig. Guan affitta il suo appartamento ai coniugi Ye[76]. Nel settembre del 2005 i rapporti tra gli Ye cominciano a guastarsi, i litigi divengono sempre più violenti, e spesso dall'appartamento si sentono provenire urla e imprecazioni; nel novembre dello stesso anno, il Sig. Ye si impicca in quella stessa casa. In dicembre, il Sig. Guan richiede al Dipartimento di Valutazione una stima dell'immobile; adducendo, quindi, l'esito ottenuto come prova, cita in giudizio la Sig. Ye, a cui chiede il risarcimento del danno causato dall'infestazione (200.000 RMB). La Corte ritiene che, sebbene il suicidio non abbia causato alcun danno esteriore all'immobile, esso, secondo la concezione tradizione cinese e gli usi popolari, è tuttavia "*certamente in grado di gettare una temporanea ombra nei cuori delle persone che lo possiedono o lo usano*", determinando ripercussioni sulla possibilità di trarne profitto. Sulla base del principio di equità, condanna dunque la signora Ye a risarcire al Sig. Guan la somma di 20.000 yuan.

Rimandando, per il momento, le valutazioni di merito, notiamo che l'idea, ribadita dal giudice nella sentenza, della "temporaneità" della condizione di *xiongzhai* di una casa (e, di conseguenza, del suo deprezzamento) ha radici antichissime: basta pensare che proprio la "non-permanenza" rappresenta uno dei nodi cruciali della riflessione del filosofo Zhu Xi (1130 – 1200) riguardo ai fantasmi[77].

Si tratta di un concetto espresso, in termini più prosaici, anche dai giuristi cinesi di oggi, i quali ricordano come una casa infestata, se abitata per alcuni anni, possa tornare ad essere una abitazione "normale", dal momento che, con il tempo, "*l'energia vitale positiva disperde l'energia negativa*"[78]. E', dunque, forse anche in considerazione della "reversibilità" del danno che la corte, nel decidere il caso in esame, ha ridotto a un decimo del *petitum* l'ammontare del risarcimento dovuto dalla vedova, mentre, come nota Liu E[79], giudicando secondo equità ha abilmente evitato di addentrarsi nella questione riguardo all'ammissibilità della "responsabilità per violazione dei diritti" generata dal suicidio.

E', tuttavia, altrettanto possibile che, in questo modo, il giudice abbia cercato di ridistribuire la perdita economica tra due soggetti ugualmente "innocenti"; una tendenza, del resto, confermata da quanto stabilito dalla Corte distrettuale di Dongli, nella sentenza con cui – nel 2004, e in primo grado – ha giudicato la prima controversia in materia di case infestate presentata davanti a una corte di Tianjin[80].

---

[76] Il caso (non pubblicato) è riferito da Liu E in 刘 娥, Liu E, op. cit., pag. 43.
[77] Sull'argomento, vedi più in dettaglio Judith T. Zeitlin, op. cit., pag. 50.
[78] Wu Tingting (ed.), op. cit., pag. 37.
[79] Liu E, op. cit., pag. 43.
[80]Per maggiori dettagli riguardo a questa sentenza, vedi Chen Yaodong, Zhang Jin, *Dui "xiongzhai" jiaoyi de falü sikao (Riflessione giuridica sul trasferimento di "casa infestata")*, citato, p. 74; Zhou Shiman, *Tianjin shouli "xiongzhai" shoupei an shenjie* (La conclusione del primo esempio di caso di risarcimento dei danni per casa infestata di Tianjin" ,

La vicenda riguardava un appartamento preso in locazione da una società per farvi risiedere i propri dipendenti, e all'interno del quale era avvenuto un delitto passionale: una delle impiegate dell'impresa era stata uccisa dal fidanzato respinto. Il valore dell'appartamento, in seguito a ciò, era precipitato, e la proprietaria aveva citato in giudizio la società, chiedendo il risarcimento del danno.

La Corte di Dongli, pur ribadendo come la società/conduttrice non fosse in alcun modo responsabile del danno occorso all'attrice, ha tuttavia - sulla base del principio di equità, e in considerazione della effettiva diminuzione del prezzo dell'immobile – giudicato "appropriato" che essa risarcisse la proprietaria. Per questo, ha stabilito che il contratto tra le parti dovesse essere mantenuto, e ordinato alla società di versare all'attrice 43.200 RMB a titolo di indennizzo.

Ritorneremo su questo caso tra poco, per esaminarne la sentenza di appello; per ora, notiamo che, a dispetto delle giustificazioni addotte dalla Corte, ai nostri occhi occidentali risulta difficile comprendere come possa essere "equa" una sentenza che impone a un soggetto il risarcimento di un danno a cui, almeno in apparenza, non è legato da alcun rapporto causale.

Da tale punto di vista, appare più facile da comprendere l'esito del caso Wang Zhihui v.s Zhang Huali[81], principalmente fondato sulla norma contenuta nell'articolo 219 della Legge sui contratti, secondo la quale:

"*qualora il conduttore non utilizzi il bene secondo le modalità convenute o secondo la sua natura, provocando perdite allo stesso, il locatore può risolvere il contratto e chiedere il loro risarcimento*".

Nel febbraio 2011, il Sig. Zhang stipula un contratto per l'affitto della casa del Sig. Wang. Il contratto dura sei mesi: in questo periodo, il Sig. Zhang – senza aver chiesto la preventiva autorizzazione del locatore – acconsente a che un'amica della moglie, una certa Zhao Xia, e il suo consorte si trasferiscano da loro. Il 2 giugno 2011 Zhao Xia viene uccisa dal marito in quella stessa casa; il Sig. Zhang, impressionato e spaventato, trasloca prima del termine pattuito, e il Sig. Wang lo cita in giudizio.

E' interessante evidenziare come la richiesta giudiziale del Sig. Wang non riguardi – come sarebbe lecito attendersi, anche alla luce dei casi europei a cui abbiamo fatto cenno[82] – il pagamento della pigione, ma il risarcimento del danno economico e morale causato dall'infestazione.

Il tribunale popolare di Huaxia (Henan), adito in primo grado, nell'argomentare la sua decisione prende (ancora una volta) le mosse dai fattori atti a determinare il valore di un immobile, notando che – secondo la reale opinione delle persone e gli usi e costumi popolari - la paura e il

---

Beifangwang, 25 novembre 2004, disponibile all'indirizzo: http://news.enorth.com.cn/system/2004/11/25/000911331.shtml (visto l'ultima volta il 12/08/2013)

[81] Wang Zhihui yu Zhang Hualei an (Caso Wang Zhihui contro Zhang Hualei), Henan sheng Anyang shi Zhongxi renmin fayuan, Minshi panjueshu, (2001) Anmin – zhongzi di 887 hao.

[82] Vedi *supra*, paragrafo 2.1.

tabù relativo alle *xiongzhai* sono espressione di un sentire comune, e hanno esistenza obiettiva. E' proprio a causa dell'effetto che tale tabù può avere sui potenziali acquirenti o conduttori che il prezzo di una casa in cui è avvenuto un fatto di sangue subisce una diminuzione; del resto, "*perseguire la buona fortuna, ed evitare le calamità*" è un motto oggi condiviso da tutti i cinesi, a prescindere dal livello socio-culturale di appartenenza, ed è dunque normale che "*nessuno voglia vivere in un luogo che è stato teatro di un crimine*".

Il convenuto/conduttore ha agito all'insaputa dell'attore/locatore, permettendo a terzi di vivere insieme con lui nella casa affittata senza averne l'autorizzazione, con il risultato che, a seguito dell'omicidio, l'immobile si è trasformato in una casa infestata. Egli, secondo l'accordo stipulato e le norme contenute nella Legge sui contratti, avrebbe avuto il dovere di utilizzare e prendersi cura in modo appropriato della cosa locata; con il suo comportamento, ha invece fatto sì che l'omicidio avvenisse all'interno della casa e pertanto, pur non essendo sospettato di aver commesso il reato, è a lui che deve essere imputata la diminuzione del valore dell'immobile. Sulla base degli articoli 7 e 106 dei "Principi generali del diritto civile", 219 e 220 della Legge sui contratti e 64 della Legge di procedura civile, le pretese dell'attore sono, pertanto, accolte, ma l'ammontare del risarcimento viene, come nel caso precedente, ridotto drasticamente: a fronte dei 30.000 RMB richiesti, al Sig. Wang è riconosciuto solo un indennizzo, rispettivamente, di 8.000 RMB per il danno economico e di 2000 RMB per quello morale.

Notiamo per completezza che, in seguito al giudizio di appello, tale cifra ha subito un'ulteriore diminuzione: la Corte Intermedia di Anyang, pur confermando, nella sostanza, la decisione di primo grado, ha, infatti, modificato la sentenza emanata dalla Corte di Huaxian nella parte relativa al risarcimento del danno morale, giudicando le richieste del Sig. Wang in questo senso totalmente prive di fondamento giuridico.

Non sempre, comunque, le sanzioni imposte all'"infestatore" si limitano a un risarcimento parziale del danno, come dimostra il seguente caso, ampiamente citato dalla dottrina[83].

Nel marzo del 2002, il Sig. Wang compra una casa al prezzo di 16.788 RMB, e incarica il Sig. Li della ristrutturazione; secondo l'accordo, per tutto il periodo dei lavori gli operai addetti potranno alloggiare nell'immobile. La ristrutturazione viene terminata nel gennaio del 2003: l'ultima notte prima della consegna dell'appartamento, però, accade un incidente, e i tre muratori che dormono nel cantiere muoiono per avvelenamento da monossido di carbonio. E' lo stesso Sig. Wang a rinvenirne i corpi, la sera successiva; colpito da tale avvenimento - che riduce drasticamente il valore dell'appartamento e impedisce, a lui e alla sua famiglia, di vivere

[83]Vedi Liu E, op. cit, pag. 43, che cita Ma Huiming, Guo Yichong, *Xin fang zai zhuangxiu zhong cheng xiongzhai* (Il nuovo appartamento durante la ristrutturazione diventa una "casa infestata"), Shequ, 2003, n. 23.

serenamente al suo interno – egli cita dunque il Sig. Li in tribunale, chiedendo il risarcimento del danno causato dalla ristrutturazione (260.575 RMB).

La Corte - accertati i fatti, e ottenuta una perizia riguardo al valore assunto dalla casa in seguito ai lavori - ritiene che sia stato il comportamento negligente del convenuto a causare la morte dei tre operai. Il Sig. Li è pertanto considerato civilmente responsabile per il danno causato all'immobile; tuttavia - ed è questo, a mio avviso, l'aspetto più originale della decisione – secondo la Corte, la richiesta, da parte dell'attore, di un indennizzo pari al prezzo attuale della casa implica il trasferimento, al convenuto, dei diritti di proprietà su di essa. Il Sig. Li è, pertanto condannato a "comprare", per così dire, l'appartamento al prezzo stimato dal dipartimento incaricato della valutazione (245.575 RMB), mentre al Sig. Wang viene negato il risarcimento del danno morale, essendo escluso che una *xiongzhai* appartenente ad altri possa provocare a lui, o alla sua famiglia, un qualsiasi turbamento.

In chiusura, è bene ricordare come i casi in materia di "responsabilità siano più rari rispetto alle controversie riguardanti l'acquisto di case infestate. La ragione di ciò può essere, a mio avviso, ricondotta al fatto che - sorprendentemente, e almeno per quanto riguarda le sentenze da me esaminate - la responsabilità per l'infestazione non viene mai imputata al responsabile del crimine. In tale contesto, per l'attore/locatore di una casa divenuta maledetta risulta spesso difficile provare l'esistenza degli elementi necessari – nell'ordinamento cinese, come nel nostro [84]– a determinare responsabilità civile, e dunque - forse – anche convincere i giudici ad accettare il caso.

Vero è che alcune corti – come la Corte Distrettuale di Dongli, nella sentenza di primo grado sopra esaminata - sono disposte ad utilizzare il principio di equità, per sopperire, ad esempio, alla mancanza di nesso causale, e decidere in favore dell'attore. Tale atteggiamento, tuttavia, non costituisce la regola, anzi: anche per questa tipologia di cause, resta valido l'adagio "caso uguale, sentenza diversa".

Per rendersene conto, basta considerare quanto accaduto, in appello, alla decisione appena citata. La Seconda Corte Intermedia di Tianjin ha, infatti, ritenuto che, nel silenzio del contratto, l'impiego, da parte del conduttore, dell'appartamento come alloggio per i dipendenti fosse del tutto lecito, mentre ha giudicato insussistente la perdita lamentata dall'attrice, essendo l'appartamento ancora affittato al convenuto; su queste basi, essa ha pertanto annullato la sentenza emanata dalla Corte di Dongli in primo grado, e respinto le richieste di indennizzo avanzate dalla proprietaria.

In effetti, la prova più difficile da fornire in giudizio è, per il locatore, proprio quella relativa al rapporto di causalità diretta tra il comportamento del conduttore e l'infestazione.

[84] Vedi *infra*, in questo paragrafo.

Da questo punto di vista, molto interessante risulta l'opinione espressa da Li Aiwu e Zhou Tao, giudici della Corte Intermedia di Yangzhou (Jiangsu), nel commento ad una causa decisa dalla stessa corte l'11 novembre del 2009, e pubblicato sulla Rivista delle Procure[85]

Anche in questo caso, al centro della controversia è il danno da infestazione occorso all'immobile di un certo Li Zhihua, utilizzato dal conduttore, Jiang Feng, come alloggio per i propri dipendenti. La vittima è appunto una giovane impiegata del Sig. Jiang, Sun Xiaoyou, violentata e accoltellata a morte, il 6 maggio 2009, da un uomo introdottosi nell'appartamento nottetempo. Nonostante il colpevole sia stato, a pochi giorni dal fatto, arrestato, e condannato alla pena capitale, il Sig. Li ritiene Jiang Feng responsabile per il deprezzamento subito dall'immobile a causa dell'infestazione: in base al contratto di locazione, infatti, il conduttore avrebbe dovuto occuparsi della manutenzione, ed è, dunque, a causa della sua negligenza se l'omicida, approfittando del malfunzionamento della serratura, ha potuto accedere alla casa. Il 26 maggio 2009, Li cita pertanto Jiang davanti alla Corte Popolare della zona industriale di Yangzhou (Jiangsu), chiedendo un indennizzo di 160.000 RMB.

La Corte di primo grado riconosce l'esistenza obiettiva del danno subito da Li Zhihua, ma ritiene, tuttavia, che la responsabilità per tale perdita sia da imputare esclusivamente al danneggiante diretto, cioè al colpevole del crimine. Con sentenza emanata il 20 agosto 2009, essa respinge dunque le richieste dell'attore; tale decisione viene poi, in appello, confermata dalla Corte Intermedia di Yangzhou.

Li Aiwu e Zhou Tao, nell'illustrare il ragionamento che ha portato la corte di secondo grado a giudicare in questo senso, ricordano come, alla luce della dottrina civilistica, siano quattro gli elementi necessari a determinare responsabilità extracontrattuale: la colpa del soggetto, l'illiceità dell'atto, il verificarsi di conseguenze dannose in seguito ad esso e l'esistenza di un nesso causale. Per quanto riguarda la controversia in esame, la Corte ha, in primo luogo, escluso la colpa di Jiang Feng: l'attore non ha fornito prove sufficienti a dimostrare la negligenza del convenuto, e – in ogni caso – non è possibile sostenere che sia stata la difettosità della serratura a far sì che il crimine avesse luogo. I giudici hanno, poi, ritenuto impossibili da quantificare le conseguenze dannose dall'atto illecito. Non solo la circostanza che la svalutazione della casa non sia dovuta a un danneggiamento materiale, bensì all'impressione che l'infestazione può generare nei potenziali acquirenti, soggettiva per definizione, rende difficile stimare con esattezza l'entità del danno, ma anche l'esistenza dello stesso deprezzamento non può essere affermata con certezza. Ed è a questo punto che, secondo me, emerge chiaramente come, nelle decisioni relative a questi casi, spesso le istanze della tradizione si fondano (o vengano tenute in conto nella misura in cui siano compatibili)

[85] Liu Aiwu, Zhou Tao, *Chuzu wu cheng "xiongzhai", zeren shui dan?* (Se una casa in affitto diventa "infestata", a chi deve essere attribuita la responsabilità?), Jiancha ribao, n. 3, 9 gennaio 2010, p. 1.

con considerazioni più pratiche, che guardano alla realtà economica cinese. Il ricordo del delitto, ci ricordano infatti Li e Zhou, è destinato a svanire con il tempo, mentre le fluttuazioni del mercato immobiliare possono annullare o diminuire sensibilmente gli effetti negativi causati dall'omicidio: come a dire che, se la "non-permanenza" costituisce la caratteristica principale degli spettri, e dunque della cattiva fama delle dimore ad essi legati, ancora meno stabile risulta, in un'economia di mercato emergente, il valore delle proprietà immobiliari, "infestate" o meno.

E', comunque, sulla constatazione della mancanza di nesso causale tra il comportamento del convenuto e l'atto criminoso che la Corte Intermedia di Yangzou ha principalmente fondato la sua decisione finale. Dal momento che la morte della Sig. Sun non costituisce conseguenza necessaria della (presunta) negligenza di Jiang Feng, egli non può in alcun modo essere considerato responsabile della perdita lamentata dall'attore; le richieste di risarcimento devono, dunque, essere respinte.

Un parere, questo, certo per molti versi condivisibile, ma che – come abbiamo visto – rappresenta solo in parte la tendenza della giurisprudenza cinese in tema di *xiongzhai*.

Conclusioni

I casi sopra esaminati forniscono alcuni interessanti spunti di riflessione.

In primo luogo, essi testimoniano l'estrema attualità del problema, e la generale propensione dei giudici a farsene carico. "Fare piazza pulita dei quattro vecchiumi" (*po si jiu*)[86] non è più da tempo, uno slogan in voga, e la giurisprudenza pare averne preso atto, creando la più volte menzionata distinzione tra "usanze buone" e "superstizioni feudali", e interrogandosi sull'opportunità di far rientrare le *xiongzhai* nel primo gruppo.

Si noti che la risposta, per lo più favorevole, data dai giudici a tale quesito non implica, in alcun modo, il riconoscimento da parte di quest'ultimo dell'esistenza di entità soprannaturali: la questione, per le corti cinesi, non riguarda infatti tanto la "realtà" dell'infestazione della casa, o la sua eziologia, quanto il dato oggettivo della cattiva fama goduta dall'immobile, e l'impatto economico da essa causato.

Anche in questo senso, i casi cinesi sono molto diversi dalle controversie relative a infestazione discusse dalla dottrina e dalla giurisprudenza italiana dei primi del Novecento, e si avvicinano, invece, a quelle decise dalle corti americane negli anni '80 e '90 dello stesso secolo.

[86] Su questo slogan, che ha accompagnato l'ascesa delle Guardie Rosse nell'estate del 1966 e aveva come obiettivo l'eliminazione delle vecchie idee, della vecchia cultura, delle vecchie tradizioni e delle vecchie abitudini, vedi più in dettaglio: Stefania Stafutti – Gianmaria Ajani, *Colpirne uno per educarne cento. Slogan e parole d'ordine per capire la Cina*, Torino, Einaudi, 2008, p. 66 e ss.

L'ambiente culturale (e giuridico) in cui tali sentenze sono maturate è, tuttavia, completamente differente. Per rendersene conto, basta pensare alla vivacità del dibattito suscitato, negli Stati Uniti, dai casi Reed v. King e Stambovsky v. Ackley (e dalle norme approvate dai legislatori in seguito ad essi), e che ha visto contrapporsi autori schierati, di volta in volta, a tutela dei diritti dell'acquirente o di quelli del venditore, quando non intenti a domandarsi "*se le leggi debbano essere basate sulla ragione, e debbano promuovere la razionalità, o se esse debbano riflettere e promuovere una mentalità popolare superstiziosa*"[87].

Rispetto alla varietà di tali posizioni, la reazione della dottrina cinese ai casi relativi a case infestate appare straordinariamente monocorde. Non solo i giuristi della Repubblica Popolare sembrano trascurare del tutto le ragioni del venditore, considerando la credenza riguardo alle *xiongzhai* come un'"*usanza buona, che non reca danno ad alcuno*", ma anche l'impressione negativa che la *xiongzhai* può procurare nel pubblico viene data per scontata. Il tabù riguardo alle infestazioni è, infatti, in Cina – ce lo ricordano continuamente i commentatori – parte integrante della mentalità collettiva; esso non può, pertanto, che essere considerato "naturale", come naturale è, per qualsiasi cinese, "*mangiare i ravioli di riso glutinoso alla Festa delle barche - drago, o sparare i fuochi artificiali durante il Capodanno*" [88].

Tale unanimità di vedute è destinata, tuttavia, a spezzarsi, quando dal riconoscimento della rilevanza sociale di questa credenza, e dall'opportunità che il diritto la tuteli, si passino ad esaminare le modalità attraverso cui il giudice dovrebbe, in concreto, garantire tale protezione.

Le differenti opzioni suggerite dalla dottrina non rappresentano, da questo punto di vista, che un riflesso dell'estrema varietà della giurisprudenza sull'argomento.

Come abbiamo già avuto modo di notare, il legislatore cinese – diversamente da quello statunitense – ha fino ad oggi evitato di prendere posizione riguardo al problema delle case infestate; ed è (probabilmente anche) la mancanza di norme specifiche, unita al silenzio sul punto della Corte Suprema, a far sì che, spesso, le corti giudichino "in modo diverso casi uguali", servendosi per lo più, a questo scopo, delle clausole generali presenti nei Principi Generali del Diritto Civile, o nella Legge sui contratti.

Si tratta di un dato che non stupisce: l'impiego di formule vaghe, come ad esempio la buona fede, per colmare le lacune del diritto o assicurare tutela a diritti espressione di valori non verbalizzati, ma presenti nel tessuto socio-culturale di un Paese non è certo una peculiarità cinese, né, nella Repubblica Popolare, è limitata ai soli casi di xiongzhai[89].

---

[87] Sull'argomento, vedi ancora Raffaele Caterina, op. cit., pagg. 87-91.
[88] Yu Houzhi, op. cit., p. 7.
[89] Sull'argomento, vedi più diffusamente Simona Novaretti, *General Clauses and Practice: the Use of the Principle of Good Faith in the Decisions of Chinese Courts*, in 18 European Review of Private Law 5, 2010, pp. 953 – 981.

In questi casi, tuttavia, tale uso assume aspetti particolari, soprattutto per quanto riguarda gli esiti.

Se, infatti, ricondurre il tabù delle case infestate a un principio fondamentale dell'ordinamento giuridico (come l'etica sociale, o l'ordine pubblico e i buoni costumi) consente, spesso, al giudice di riconoscerne la rilevanza ai fini del giudizio, molto raramente tale rilevanza viene giudicata tale da mettere in dubbio la validità del contratto (nel caso di vendita di *xiongzhai)*, o da obbligare il presunto infestatore al risarcimento (nel caso di responsabilità da infestazione).

Anche quando il tribunale sia disposto ad ammettere la violazione lamentata dall'attore, e con essa il dolo, o la colpa, del convenuto, i rimedi concessi si riducono– nella maggioranza dei casi, e con buona pace delle declamazioni riguardo all'importanza rivestita dalle *xiongzhai* nella formazione della cultura cinese – ad un molto limitato risarcimento del danno economico.

Ovviamente, in una situazione descritta dai commentatori come "*tong'an bu tong pan*" non possono mancare pronunce di tutt'altro segno, e il campione di casi da noi riportato ne contiene qualche esempio. Proprio alla luce di tali eccezioni, tuttavia, mi pare si possa affermare che, in generale, i magistrati sono propensi ad abbandonare le cautele (e l'atteggiamento di "*favor contractus*") solo quando la controversia presenti elementi di "specialità" in relazione alle ragioni per cui l'acquisto di casa infestata è stato compiuto (ad esempio: un matrimonio), o alle modalità in cui è stata scoperta l'infestazione causata da un terzo (ad esempio: rinvenendo in prima persona i cadaveri) o, ancora, alla particolare gravità del fatto di sangue occorso.

E', del resto, soprattutto in base a quest'ultimo aspetto che viene determinata anche l'entità del risarcimento accordato all'attore, secondo una "scala di valori delle infestazione" che rispecchia, in modo fedele, l'andamento del mercato delle *xiongzhai* non solo nella Repubblica Popolare, ma anche ad Hong Kong, e che porta le corti a concedere un indennizzo tanto maggiore quanto più violenta (e involontaria) sia stata la morte avvenuta all'interno dell'immobile.

Insomma: non basta affermare che :"*perseguire la buona fortuna, ed evitare le calamità*" (趋吉避凶, *quji bixiong*) è un motto comune a tutti i cinesi; quando dal riconoscimento sociale si vuole passare a quello giudiziale, è necessario che le istanze della tradizione (e del diritto) vengano a patti con quelle dell'economia.

I giudici cinesi sembrano esserne consapevoli. In questo senso, acquista un altro valore anche il richiamo riguardo alla "temporaneità" della svalutazione dell'immobile causata dall'infestazione, presente in molte delle sentenze esaminate, e funzionale a giustificare la riduzione del risarcimento concesso dalla corte rispetto al *petitum*.

Tale riferimento, che prende certo le mosse dalle credenze relative alla "non-permanenza" dei fantasmi evocata dal filosofo Zhu Xi, risulta infatti quanto mai attuale, in un mercato

immobiliare come quello cinese, in cui i prezzi delle case possono subire impennate improvvise, indipendentemente dal fatto che si tratti, o meno, di *xiongzhai*.

I fantasmi sono, dunque, tornati, in Cina; ma è giunto, anche per loro, il tempo di fare i conti con i valori – e le ragioni - di una "economia socialista di mercato" emergente.