

GR_GERICHTE ZF 2007 17 vom 27. August 2007

GR Gerichte, 2007-08-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF 2007 17](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF_2007_17)

FR: GR_GERICHTE ZF 2007 17 du 27 août 2007

IT: GR_GERICHTE ZF 2007 17 del 27 agosto 2007

Regeste

azione creditoria | OR Kauf/Tausch/Schenkung

Erwägungen

E. 2

Protestate tasse, spese e ripetibili, a carico della convenuta. b) In via subordinata 1.1. La convenuta Y. SA, C., è condannata a eseguire, rispettivamente a far eseguire a proprie spese i lavori di eliminazione dei difetti della casa d'abitazione, garage ed esterno, al mappale no. A., piano B., sito in territorio di C., e meglio quelli indicati nell'elenco consegnato in occasione del sopralluogo del 29 agosto 2003, documento che viene prodotto e forma parte integrante della presente domanda.

E. 3

Per il caso la convenuta Y. SA non vi dovesse provvedere a regola d'arte entro il termine di B. mesi dalla crescita in giudicato della sentenza, gli istanti X. sono autorizzati a provvedere direttamente a spese della Y. SA. 1.2. La convenuta Y. SA è condannata a pagare agli istanti X. l'importo di fr. 15'000.- - per l'ulteriore danno. 2. Protestate tasse, spese e ripetibili, a carico della convenuta." Di parte convenuta: "1. la domanda principale è respinta. 2. la domanda subordinata è parzialmente accolta nel senso che la convenuta, impregiudicato ogni diritto ed eccezione e senza riconoscimento alcuno, è disposta ad eseguire rispettivamente a far eseguire i seguenti lavori entro il 15 marzo 2004: - sistemazione lastre in cemento esterne; - sistemazione esterna facciata nord-est; - sistemazione legno della gronda sud-est; - fessure al 1° piano; - fissazione battiscopa; - trattamento antiruggine degli architravi in ferro sopra le finestre; - sistemazione sifone del lavello della lavanderia; - sistemazione interruttori elettrici bagno e corridoio 1° piano; - ritocchi vernice esterna telai finestre; - ritocchi alle putrelle dell'autorimessa; - fessura soffitto cucina; - ritocco vernice soglia d'alluminio. B.. Per la rimanenza, la domanda subordinata è respinta.

E. 4

2. La tassa di giustizia e le spese per complessivi fr. 11'369.-- sono a carico della convenuta Y. SA, C., alla quale è pure fatto obbligo di rifondere agli istanti X. fr. 12'500.-- per ripetibili." L'appellata ha proposto che l'appello sia respinto. La Camera civile considera : 1. Dichiarato con proposte formulate il 12 febbraio 2007 contro la sentenza del Tribunale distrettuale Moesa del 10 gennaio 2007, comunicata il 23. gennaio 2007, l'appello adempie i requisiti formali giusta gli artt. 218, 219 e 224 cpv. 2 CPC. Di conseguenza è ricevibile in ordine. 2. a) Richiesta è la riduzione del prezzo per i difetti della casa, fissata dagli appellanti in fr. 37'680.70. Dato che la vertenza volge attorno al rapporto tra un accordo di garanzia delle parti e le pretese legali fondate sulla responsabilità per i difetti della cosa, è

dapprima utile rammentare i principi che reggono queste pretese legali. b) La natura giuridica del diritto di risoluzione del contratto di vendita rispettivamente del diritto di riduzione del prezzo per difetti della cosa è controversa. Trattasi del quesito di sapere, se la risoluzione rispettivamente la riduzione sono degli atti costitutivi del compratore o se richiedono un contratto delle parti ed inoltre, se la costituzione dell'atto ha luogo da parte del tribunale. Non problematico è il caso in cui le parti si accordano. Non avvengono esse ad un accordo, l'acquirente può subito proporre azione redibitoria e non è costretto innanzitutto ad intentare azione costitutiva di conclusione di un contratto di risoluzione. Ha il compratore promosso azione redibitoria, il giudice può ridurre il prezzo al minor valore della cosa, se le circostanze non giustificano la risoluzione del contratto. La legge non statuisce una limitazione temporale per l'esercizio della facoltà di scelta; segnatamente l'acquirente non è tenuto a comunicare la scelta colla notizia dei difetti. Di massima egli potrebbe quindi esercitare il suo diritto di scelta durante tutto l'anno previsto dall'art. 210 CO. Ma ciò può portare a dei risultati iniqui. Di conseguenza il venditore disposto a risolvere il contratto è autorizzato a sollecitare il compratore ad esercitare il suo diritto entro un termine adeguato. Se questi ingiustificatamente all'invito non ottempera, può chiedere unicamente la riduzione del prezzo (Honsell, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 4. Aufl. 2007, art. 205 n. 1 seg.).

E. 5

Controverso è inoltre se l'acquirente, dopo aver esercitato la sua facoltà di scelta, quindi se p. es. ha richiesto la risoluzione del contratto di vendita, può ancora esigere la riduzione del prezzo (azione estimatoria) e viceversa (ius variandi). La teoria contrattuale modificata e la teoria dell'atto costitutivo giudiziale permettono un ius variandi anche nel corso della procedura, se la modificazione dell'azione è ammissibile. Per contro secondo un'altra opinione la scelta fatta una volta ha per conseguenza che il diritto d'opzione s'estingue. Conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale relativa al contratto d'appalto la dichiarazione di risoluzione è irrevocabile. Il committente non ha quindi un ius variandi. Ciò vale anche per la riduzione del prezzo. La sua scelta esclude la risoluzione del contratto o l'eliminazione dei difetti (Honsell, op. cit., art. 205 n. B.). c) La pretesa del compratore d'eliminare i difetti non è prevista dalla legge. La riparazione della cosa a spese del venditore è possibile ed è spesso pattuita. Ciò nulla muta però alla circostanza che in mancanza di un accordo la pretesa d'eliminazione da parte dell'acquirente non esiste. Il progetto di una legge federale di modifica del Codice delle obbligazioni, che aveva previsto una pretesa legale di riparazione, è stato ritirato. Un'opinione che sta prendendo piede vuole dedurre l'eliminazione dei difetti dall'art. 2 CC. Un'altra parte della dottrina risponde affermativamente alla pretesa di riparazione in base all'applicazione analoga della regolarizzazione del diritto del committente (art. 368 cpv. 2 CO). Un ulteriore parere, fondato sulla teoria dell'adempimento, concede al compratore la pretesa d'eliminazione applicando l'art. 97 CO, se i difetti della cosa venduta sono oggettivamente riparabili e se la riparazione sarebbe conforme all'uso commerciale ed alla buona fede. Dalla pretesa d'eliminazione da parte dell'acquirente è da distinguere il diritto di riparazione del venditore. Sono i difetti di poco conto e facilmente riparabili, il diritto d'eliminazione può essere ammesso in base al principio della buona fede. Segnatamente sarebbe abuso di diritto, se il compratore potesse opporsi alla riparazione di difetti di poco conto (Honsell, op. cit., art. 205 n. 5 seg.; Giger, Berner Kommentar, Das Obligationenrecht, Bd. 2/1/1, 1979, art. 205 n. 40 segg.; Koller, Der Grundstück-kauf, 2. Aufl. Bern 2001, § 5 n. 255 segg.; Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl. Zürich 2000, § 42 n. 47 seg.;

Keller/Siehr, Kaufrecht, 3. Aufl. Zürich 1995, pag. 96 seg.; Bucher, Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. Aufl. Zürich D., pag. 97; Gutzwiller u.a., Schweizerisches Privatrecht, Basel 1977, § 13 I. pag. 96). d) Al fine dell'attuale giudizio è da partire dal testo della cifra 6 delle disposizioni del contratto di diritto di compera e dal seguente comportamento delle

E. 6

parti come pure da tutte le circostanze del caso. Che le parti abbiano stabilito che "l'immobile in questione verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della firma di questo contratto; stato noto e riconosciuto dalle parti" parla piuttosto a favore di una limitazione della garanzia. Ma che esse a questa limitazione abbiano aggiunto "rite- nuto che per gli eventuali difetti che dovessero ancora manifestarsi, la venditrice risponderà fino alla data di esercizio del diritto di compera, in ogni caso fino al 31.8.2003. qualora venisse esercitato prima" dev'essere interpretato nel senso che esse non volevano una fondamentale modificazione delle disposizioni di garanzia del contratto di compera e vendita (art. 200 cpv. 1, 201 cpv. B. CO), bensì una dilazione del termine di prescrizione dell'art. 210 cpv. 1 CO. In ogni caso le parti non hanno generalmente rinunciato alla risoluzi- zione del contratto o alla riduzione del prezzo per difetti della casa, dato che un'esclusione della responsabilità legale avrebbe dovuto essere esplicita (DTF 91 II 348). In simili circostanze dalla formulazione della disposizione contrattuale, che la venditrice rispondeva fino al 31 agosto 2003. per eventuali difetti occulti, è lecito inferire che le parti volevano un'eliminazione dei difetti da parte della venditrice. Questa conclusione è sorretta dalle circostanze che la casa è relativamente nuova ed è stata edificata da un'impresa di categoria, che di conseguenza la venditrice è senz'altro capace e nelle condizioni di eliminare lei stessa i difetti o di farli eliminare da terzi (similmente all'art. 368 CO), che all'inizio gli acquirenti hanno optato completamente, più tardi parzialmente per l'eliminazione dei difetti (atti 2.2, 2.4 - 2.6, 2.7, 2.21, 2.23, 2.24, 1.1, 1.3), che stando al perito giudiziario non si tratta di ingenti difetti, anche dal profilo dei costi (prezzo di vendita della casa fr. 570'000.--, minor valore della costruzione difettosa fr. 27'500.--), senz'altro riparabili da parte della convenuta (atto 5), che rifiutare l'eliminazione dei difetti violerebbe il principio della buona fede; avendo gli attori stessi bloccato le riparazioni (atto 2.7), non hanno motivo di nutrire diffidenza nei confronti della convenuta, che quest'ultima ha sempre manifestato la volontà di eliminare i difetti (atto 2.14, 2.23., 1.2, 1.4) e da ultimo che l'anzidetta clausola contrattuale potrebbe essere reputata una promessa di garanzia (Honsell, op. cit., art. 199 n. 4) nel senso che prima dovrebbe essere richiesta la messa in perfetto stato della casa e solo dopo sarebbero date le pretese legali di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo (DTF 91 II 349). Ne viene che dirimpetto alla testé esposta situazione iniziale, gli attori non avrebbero potuto promuovere dapprima azione d'eliminazione dei difetti, poi (in via principale) azione estimatoria e (in via subordinata) di riparazione (atti 2.23, 2.24), senza dare alla venditrice la possibilità d'eliminare i difetti, rispettivamente senza che la riparazione fosse fallita o stata insufficiente. Dato che le parti hanno concordato d'eliminare i difetti a spese della convenuta e dato che gli attori, in manifesta inosservanza dell'accordo, non hanno accettato la riparazione della casa

E. 7

(atto 2.15), essi non potevano nemmeno intentare direttamente ed unicamente azione estimatoria. Come rettamente considerato dall'istanza precedente, agli attori era impedito di rinunciare, nel corso della procedura, all'eliminazione dei difetti chiedendo solo la riduzione del prezzo. Di conseguenza la reiezione dell'azione estimatoria da parte dei primi

giudici merita conferma. Tuttavia, dato che la convenuta è disposta ad eliminare i difetti costatati dal perito giudiziario architetto Domenico Cattaneo secondo le modalità indicate da quest'ultimo (cfr. la sentenza impugnata pag. 4 in alto), il loro giudizio va completato nel senso che di questa disponibilità ne deve esser presa nota e fatta responsabile l'appellata. 3. a) Gli appellanti chiedono poi il risarcimento dell'ulteriore danno per un totale di fr. 13'226.45, pari a fr. 3'000.-- per i disagi cagionati dall'esecuzione dei lavori di riparazione, fr. 8096.05 per spese preprocessuali di patrocinio e fr. 2'130.40 per le prestazioni del perito privato. b) La pretesa di fr. 3'000.-- per i disagi non è per niente determinata. Il perito giudiziario ha valutato il tempo occorrente per l'eliminazione dei difetti pari a tre settimane. A suo dire durante questo tempo la casa può essere abitata; i proprietari non sono costretti a consumare i pasti e pernottare fuori casa. Per i lavori è necessario proteggere accuratamente i pavimenti e le scale, spostare i mobili, coprirli e rispostarli, ma queste misure di protezione sono considerate nei costi di riparazione (atto 5 pag. 22). Gli appellanti sono quindi messi a disagio unicamente colle costanti pulizie, ma ciò è tollerabile. Non è quindi comprensibile in che consistano i pretesi disagi. Il teste E., proprietario della casa gemella di quella degli appellanti, confrontato con simili interventi, ha negato d'aver avuto dei disagi (atto 4.6). La richiesta si rivela perciò infondata. Nella DTF 97 II 267 seg. cons. III 5 il Tribunale federale ha ammesso il principio che le spese connesse all'intervento necessario di un avvocato prima dell'apertura del processo e non comprese nelle indennità a titolo di ripetibili secondo la procedura cantonale costituiscono un elemento del danno. Questo principio è stato confermato colla DTF 1130 II 340 cons. 7 con la precisazione che anche le spese di patrocinio preprocessuali sono soggette a riduzione nella medesima misura delle altre posizioni del danno. Tuttavia condizione essenziale per il risarcimento di tali spese è che l'assistenza legale sia giustificata, necessaria e appropriata. Essa deve inoltre avere per oggetto le pretese di risarcimento e servire direttamente al loro riconoscimento nella successiva azione (DTF 117 II 107). Ora, nel caso in esame per constatare e notificare i difetti alla venditrice come

E. 8

pure per mettersi in contatto colla compagnia d'assicurazioni e col perito privato il patrocinio di un legale non era necessario. A ciò s'aggiunge che con scritto del 23 aprile 2003 alla venditrice gli acquirenti hanno bloccato l'eliminazione dei difetti, sicchè tutto il seguente dispendio del rappresentante era parimenti inutile, essendo esso orientato, in contrasto coll'accordo tra le parti, non alla riparazione, bensì al risarcimento del minor valore della casa e non servendo quindi al riconoscimento dell'azione d'eliminazione dei difetti. Se si considerano queste circostanze ed in particolare che la pretesa principale degli attori è stata respinta, ad essi non può essere riconosciuto il richiesto importo di fr. 8'096.05. Tenuto conto che necessario era il processo amministrativo dei compratori contro l'Assicurazione fabbricati del Cantone dei Grigioni, che ha permesso di chiarire che le infiltrazioni d'acqua non erano da imputare alle abbondanti piogge, per lo stesso l'assistenza legale era giustificata, sicchè s'impone di riconoscere agli appellanti un'adeguata somma forfetaria di fr. 4'000.--. Corrispondente a circa il 10% dell'importo reietto, esso può costituire un'equa soluzione (DTF 117 II 108 cons. 6c). Anche i costi di una perizia di parte può costituire un danno risarcibile se la stessa è necessaria, utile ed appropriata (DTF 117 II 106 cons. 4). Era, come è stato esposto, l'intervento dell'avvocato in parte giustificato e necessario per l'avvio della procedura contro la convenuta dinanzi ai primi giudici, altrettanto non si può affermare per le prestazioni del perito privato. Questi altro non ha fatto che indicare dettagliatamente l'ubicazione dei difetti, che gli acquirenti

avevano già constatato e notificato (cfr. atto 6.1). La sua perizia non ha chiarito a fondo la situazione di fatto. Per constatare tutti i difetti l'istanza di primo grado è stata costretta lei stessa ad incaricare un perito giudiziario. Inoltre va rilevato che dell'inca-rico al perito privato la venditrice non è stata orientata, che a lei non è stato permesso di partecipare ai rilievi nonché d'esprimersi al riguardo e che la perizia le è stata trasmessa senza data, intestazione, indirizzo e firma del perito. La rilevanza di queste circostanze è determinante; la perizia non può quindi essere reputata come redatta dall'esperto privato. In tal caso il risarcimento dei costi è ingiustificato. 4. Con scritto del 2 luglio 2007 il rappresentante degli appellanti ha chiesto alla Camera civile di intervenire giusta l'art. 4 cpv. 4 CPC nei confronti del patrocinatore dell'appellata, che nella risposta all'appello ha reputato un reato penale il fatto che gli appellanti hanno tolto intestazione e firma della perizia privata ed hanno mandato il resto alla convenuta, impedendole così di riconoscerlo come referto peritale. Sennonché l'imputazione d'aver commesso un reato penale è un delitto contro l'onore, che va oltre al comportamento indecente e scorretto

E. 9

contemplato dall'art. 4 cpv. 4 CPC e va punito, a querela di parte, dal giudice penale con una pena detentiva o pecuniaria. Non si tratta di un obbligo processuale, la cui inosservanza è punita dal giudice civile con ammonimento o multa disciplinare. 5. Alla luce di quanto esposto, la pretesa principale degli appellanti dev'essere respinta, mentre che quella secondaria va parzialmente accolta. La vincita degli appellanti è minima; essa non giustifica una ricommisurazione dei costi di procedura e delle indennità a titolo di ripetibili di prima istanza. I costi della procedura d'appello vanno per contro per un decimo a carico dell'appellata e per nove decimi a carico, in solido, degli appellanti. L'appellata ha diritto ad una ridotta indennità a titolo di ripetibili.

E. 10

La Camera civile giudica: 1. L'appello è parzialmente accolto e la cifra 1 dell'impugnata sentenza è an- nullata. 2.a) L'azione è parzialmente accolta e la Y. SA è condannata a versare a X. l'im- porto forfettario di fr. 4'000.-- a titolo di rifusione delle spese di patrocinio pre- processuale. b) La convenuta ed appellata è inoltre fatta responsabile della sua dichiara- zione, secondo cui è disposta ad eliminare i difetti secondo le modalità indi- cate dal perito giudiziario architetto Domenico Cattaneo. c) Per il resto l'appello è respinto. 3. I costi della procedura d'appello, composti dalla tassa di giustizia di fr. 5'500.- - e di scritturazione di fr. 176.--, quindi di complessivi fr. 5'676.--, vanno per un decimo a carico dell'appellata e per nove decimi a carico, in solido, degli appellanti, che rifondono, con obbligo solidale, all'appellata una ridotta inden- nità a titolo di ripetibili di fr. 1'300.--. 4. Contro questa decisione relativa ad una causa di valore litigioso di almeno fr. 30'000.-- può essere interposto ricorso in materia civile ai sensi degli artt. 72 e 74 cpv. 1 lit. b LTF al Tribunale federale. Esso è da inoltrare per iscritto entro 30 giorni dalla notificazione della decisione col testo integrale nel modo prescritto dagli artt. 42 seg. LTF. Per l'ammissibilità, il diritto, gli ulteriori pre- supposti e la procedura di ricorso fanno stato gli artt. 29 segg., 72 segg. e 90 segg. LTF. 5. Comunicazione a: _____ Per la Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni Il Presidente L'Attuario