

TI_GERICHTE 11.2007.149 vom 22. November 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-11-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2007.149_d19991122

FR: TI_GERICHTE 11.2007.149 du 22 novembre 1999

IT: TI_GERICHTE 11.2007.149 del 22 novembre 1999

Regeste

Transazione extragiudiziaria in ambito tutorio

Erwägungen

E. 31

dicembre 2010 erano impugnabili con appello entro venti giorni dalla notifica (vecchio art. 48 della legge sull'organizzazione e la procedura in materia di tutele e curatele, dell'8 marzo 1999, cui rinviava anche l'art. 39 LAC). La procedura era quella ordinaria degli art. 307 segg. CPC ticinese, con le particolarità dell'art. 424 a CPC ticinese. La sentenza impugnata è stata notificata il 9 luglio 2007 (appello, pag. 2 in alto). Sospeso per effetto delle ferie giudiziarie (art. 133 cpv. 1 lett. b CPC ticinese), il termine di venti giorni per presentare appello è scaduto il 30 agosto 2007. Inoltrato il 29 agosto 2007, l'appello è tempestivo e quindi ricevibile. Come tempestive sono le osservazioni di CO 2 e CO 3. 2. Ammesse la legittimazione attiva di AP 1 e la propria competenza a vagliare il ricorso, l'Autorità di vigilanza sulle tutele lo ha respinto. Dopo avere ricordato i principi che disciplinano l'esame di una transazione in ambito tutorio – con riferimento all'art. 421 n. 8 CC –, l'Autorità di vigilanza sulle tutele, nella fattispecie, ha ritenuto che l'esclusione di garanzia a norma dell'art. 199 CO, ribadita al punto n. 12 del capitolato d'asta, non fosse vincolante, siccome mera clausola di stile. Inoltre – ha soggiunto l'autorità – la notifica dei difetti da parte degli acquirenti, avvenuta il 27 luglio 2004, era senz'altro tempestiva. Ciò posto, l'Autorità di vigilanza ha ritenuto adempiute le condizioni “per ammettere la ricevibilità in ordine e nel merito di un'azione civile di risarcimento per difetti della cosa venduta”. Essa ha poi valutato l'importo della transazione, di fr. 95 000.–, ritenendolo adeguato. Onde, in definitiva, il rigetto del ricorso. 3. AP 1 insta per l'assunzione di un complemento peritale, oppure chiede che questa Camera ordini “una [perizia] nuova e imparziale a sensi degli art. 322 lett. a e 88 lett. a CPC”. L'indagine, di per sé, era ammissibile in virtù dell'art. 424 a cpv. 2 CPC ticinese. Se non che, essa non porterebbe alcun verosimile elemento di rilievo ai fini del giudizio. Agli atti figurano una perizia dipartimentale del dicembre 2001, confermata nel gennaio 2003, grazie alla quale è stato fissato il piede d'asta per la vendita ai pubblici incanti (perizia dell'arch. _____), una perizia commissionata dagli acquirenti – dopo la compravendita – che attesta un valore inferiore a quello ritenuto per l'incanto (perizia dell'arch. _____ del 3 maggio 2005) e, infine, una perizia allestita dall'arch. _____ su incarico della pupilla (perizia del 5 luglio 2005). Ciò posto, non si ravvisano gli estremi per ordinare una nuova valutazione. 4. Nelle osservazioni all'appello, CO 2 e CO 3 contestano, da un lato, la legittimazione “ricorsuale” dell'appellante come pure l'esistenza di un “interesse attuale” da parte di essa a ricorrere. Le critiche vanno esaminate separatamente. a) Per i convenuti, le censure mosse da AP 1 riguardano precedenti atti di rappresentanza del tutore contro i quali essa non avrebbe reagito a tempo, sì da configurare

un “chiaro ed insostenibile abuso di diritto” (osservazioni, “al merito del ricorso”, pag. 2 in fondo e punto ad 2c pag. 5 segg.). Se non che, l'interessata non ha partecipato, né consta che sia stata invitata a farlo, alle discussioni del 29 novembre 2004, del 21 marzo 2005, del 29 aprile 2005, del 15 giugno 2005 e del 27 luglio 2005. Non risulta nemmeno che i verbali delle stesse le siano stati notificati (v. verbali delle discussioni citate in: raccoglitore blu n. 3 allegato all'incarto n. 492.1999/ R.63.2005, sezione “verbali”). Né, per avventura, si può affermare che la stessa ne abbia preso conoscenza. Ora, l'art. 409 cpv. 1 CC dispone che se il tutelato è capace di discernimento e ha compiuto sedici anni, il tutore deve, in quanto sia possibile, chiedere il suo avviso prima di prendere una decisione sugli affari importanti. E l'eventuale risarcimento da versare ad acquirenti del proprio immobile può dirsi un affare importante, ove si consideri che una transazione va avallata dall'autorità tutoria (v. anche: Egger in: Zürcher Kommentar, 2 a edizione, n. 5 e 6 ad art. 409; Leuba in: Basler Kommentar, ZGB I, 3 a edizione, n. 4 ad art. 409). Inoltre, sapendo della sua opposizione, formulata già il 2 luglio 2005, la Commissione tutoria regionale avrebbe dovuto informare AP 1. Che poi l'opinione del pupillo non sia vincolante per il tutore o per l'autorità tutoria (Egger, op. cit., n. 2; Leuba, op. cit., n. 7) nulla muta: AP 1 andava interpellata. Essa ha quindi impugnato l'unica decisione emessa dalla Commissione tutoria regionale. Non essendo in discussione la sua capacità di discernimento, alla pupilla va dunque riconosciuta la legittimazione ricorsuale (art. 420 CC). b) CO 2 e CO 3 affermano altresì che a AP 1 faccia difetto un “interesse attuale” al ricorso. Ciò perché per “consolidata giurisprudenza ed autorevole dottrina” eventuali “componenti amichevoli di vertenze che non formano oggetto di procedure giudiziarie pendenti” sfuggirebbero all'art. 421 n. 8 CC (osservazioni, pag. 2). Che vi sia “consolidata giurisprudenza sul tema” non è così pacifico. In un'unica occasione – resa invero in materia successoria – il Tribunale federale ha indicato che l'art. 421 n. 8 CC si applica solo alle transazioni giudiziarie (DTF 64 II 409). Analogo convincimento è stato espresso anche dall'Obergericht del Cantone di Zurigo, senza però citare il precedente del Tribunale federale, ma fondandosi sull'opinione di Egger (ZR 84/1985 pag. 200 con riferimento a Egger in: Zürcher Kommentar, 2 a edizione, n. 37 ad art. 421 CC). Quanto all' “autorevole dottrina” in materia, i convenuti non si affidano che a Geiser (in: Basler Kommentar, ZGB I, 3 a edizione, n. 20 ad art. 421/422 CC). In realtà, la dottrina è divisa. Solo due autori ritengono che l'art. 421 n. 8 CC non si applichi alle transazioni extragiudiziarie, limitandosi agli accordi giudiziari: Egger (eo. loc.) e Geiser (eo. loc.). La maggior parte degli autori è invece di opinione diversa, ammettendo che l'art. 421 n. 8 CC valga anche per le transazioni extragiudiziarie: Zellweger, Die Verantwortlichkeit der vormundschaftlichen Organe aus der Vermögensverwaltung, tesi Berna 1938, pag. 67; Hünerwadel, Der aussergerichtliche Vergleich, tesi San Gallo 1984, pag. 42; Kaufmann in: Berner Kommentar, n. 27 ad art. 421; Meier, Le consentement des autorités de tutelle aux actes du tuteur, tesi Friburgo 1994, pag. 413; e verosimilmente anche Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4 a edizione, n. 8131. In concreto, l'Autorità di vigilanza ha ammesso la propria competenza e, dunque, l'applicazione dell'art. 421 n. 8 CC alla transazione extragiudiziaria in esame. Ciò perché quell'articolo “non fa distinzione tra le due forme di transazione e considerato che in definitiva un esame si impone a maggior ragione quando l'accordo avviene al di fuori dal controllo di un'autorità giudiziaria”. L'autorità si è avvalsa dell'opinione espressa da Meier (sentenza impugnata, consid. 1). Come detto, i convenuti opinano che “consolidata giurisprudenza ed autorevole dottrina” ritengano il contrario. Ora, nella decisione poc'anzi evocata, il Tribunale federale era confrontato con un litigio successorio, in cui un erede era sotto tutela ed era stato limitato,

nella sua spettanza, alla propria legittima. Egli, per il tramite del proprio tutore, aveva accettato di non impugnare il testamento. Nulla si sa se il pupillo si fosse opposto alla transazione né quale fosse il motivo della misura tutelare. La fattispecie, come detto in precedenza, è ben diversa, come diverso è l'ambito giuridico. A prima vista, sembrerebbero così esserci – prudenzialmente – elementi per scostarsi, in concreto, dall'affermazione del Tribunale federale. Inoltre, l'argomentazione dell'autorità precedente convince: se l'autorità tutoria deve autorizzare una transazione giudiziaria, che sarà pertanto vagliata anche da un giudice, a maggior ragione e nell'interesse del pupillo quell'autorità deve legittimare un accordo extragiudiziario che, per definizione, sfugge all'esame di un giudice. Onde l'interesse di AP 1 a ricorrere. 5. L'appellante contesta che la clausola di esclusione di garanzia sia una semplice clausola di stile (appello, n. 2a pagg. 3 segg.). L'Autorità di vigilanza sulle tutele ha esaminato il capitolato d'asta e ha ritenuto che “l'esclusione della garanzia appare proprio essere una clausola di stile, inserita dal notaio rogante per prassi, senza che sia espressamente stata specificata e dettagliata la volontà delle parti di avvalersi della possibilità dell'art. 199 CO” (sentenza impugnata, consid. 3a). a) Agli incanti pubblici – anche in materia tutoria – si applicano gli art. 229 segg. CO (Egger , op. cit., n. 6 ad art. 404 CC; Meier , op. cit., pag. 321 nota 12; Vuillety in: Commentaire romand – CO I, Basilea 2003, n. 16 ad Intro. aux art. 229-236 CO; Guler in: Basler Kommentar, ZGB I, 3a edizione, n. 11 ad art. 404 CC). L'art. 234 cpv. 2 CO dispone che il deliberatario acquista la cosa nello stato e con i diritti e gli oneri che risultano dai pubblici registri o dalle condizioni di incanto o che esistono per legge. Per la dottrina ciò vale anche per la vendita per incanto pubblico volontario (Oser/ Schönenberger in: Zürcher Kommentar, 2a edizione, n. 11 ad art. 234; Giger in: Berner Kommentar, Berna 1999, n. 6 ad art. 234; Vuillety , op. cit. n. 10 ad art. 234). Il cpv. 2 citato fa seguito al cpv. 1 secondo cui nella esecuzione forzata la vendita ha luogo senza garanzia, salvo particolari promesse o il caso di dolo a danno degli offerenti. Ciò premesso, la garanzia per difetti sembrerebbe esclusa per ciò solo, salvo dolo. L'art. 234 cpv. 3 CO dispone tuttavia che nella vendita per incanto pubblico volontario l'alienante è tenuto alla garanzia come un altro venditore, ma può, nelle condizioni dell'incanto pubblicamente annunciate, sottrarsi all'obbligo della garanzia, a eccezione della responsabilità per dolo. b) In concreto – si conviene con gli acquirenti – la clausola litigiosa “[i]l bene immobile si cede e vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni annessa ragione, azione e pertinenza, come meglio risulta dal Registro Fondiario Definitivo di _____ “ (allegato B al doc. 1 nella sezione “ricorso” dell'incanto n. 492.1999/ R.63.2005, pag. 3), cui è poi stata aggiunta, nel rogito d'acquisto, la formula “e note agli aggiudicatari”, riferita alle condizioni del fondo (allegato C, pag. 4 in alto, al doc. 1 nella sezione “ricorso” dell'incanto n. 492.1999/ R.63.2005), può non sembrare una clausola di esclusione di garanzia propriamente detta (cfr. al riguardo: DTF 126 III 67 consid. 4; sentenza del Tribunale federale 4C.281/2002 del 25 febbraio 2003, consid. 1.4 in: ZBGR/RNRF 2005 pag. 117; cfr. comunque sia: sentenza del Tribunale federale 4A_529/2010 del 4 gennaio 2011, consid. A: l'immobile era “ vendu, meublé et agencé, dans son état actuel, tel qu'il était connu des acheteurs, sans garantie, «sous la seule réserve de l'article 199 du Code des obligations (défauts frauduleusement dissimulés)» ”). La formula scelta nella fattispecie, letta alla luce del principio dell'affidamento (DTF 130 III 689 consid. 4.3.1 con richiami), sembra in realtà escludere dalla responsabilità della venditrice ciò che gli acquirenti hanno potuto concretamente vedere e constatare. In altre parole, la casa sarebbe stata acquistata nello stato esistente al momento della vendita, gli acquirenti accettando questa situazione (sentenza del Tribunale federale 4C.281/2002

citata), spettando loro in ogni caso valutare lo stato dell'oggetto prima di formulare offerte (DTF 123 III 169 consid. 3b). c) Aggiungasi poi che quella condizione d'asta è stata per altro anche pubblicata in alcuni quotidiani, nel Foglio ufficiale cantonale e inserita, come detto, nel rogito di compravendita (v. allegati B e C al doc. 1 "ricorso" dell'incarto n. 492.1999/ R.63.2005). Una clausola cessa di essere "di stile" se le parti sono state rese attente sulla stessa (DC 1987 pag. 10; v. anche: Tercier/Favre, op. cit., n. 895). Ciò che può dirsi essere avvenuto in concreto, per la pubblicità conferita a quell'esclusione. Che gli acquirenti abbiano visitato la casa è pacifico (allegato H, pag. 3 in alto al doc. 1 "ricorso" dell'incarto n. 492.1999/ R.63.2005). Lo stato della casa era dunque noto. L'esclusione di responsabilità va dunque ammessa. E non resta che esaminare se l'appellante abbia una responsabilità per dolo o per difetti che gli acquirenti non potevano attendersi (al riguardo: DTF 130 III 689 consid. 4.3.1). 6. CO 3 e CO 2, come detto, hanno visitato la casa di AP 1 nel mese di maggio 2004. Sullo svolgimento di quella visita le opinioni divergono (v. allegati E e I al doc. 1 citato e doc. 3, pag. 4 in alto del medesimo incarto; lettera del 20 settembre 2004 della Commissione tutoria a _____ in: raccoglitore blu n. 1). Se non che, incombeva agli acquirenti dimostrare le circostanze da essi affermate. Né, per vero, dalle perizie agli atti emergono difetti che avrebbero potuto essere occultati con dolo dalla pupilla. Ora, la perizia allestita dall'arch. _____ suddivide la situazione dell'immobile litigioso in "difetti" e "danni". a) Il perito riscontra quattro difetti. Dapprima problemi di "umidità ascendente praticamente in ogni muro". Il perito afferma trattarsi di un "difetto costruttivo" e ritiene che il fenomeno sia in ogni caso "visibile", poiché esso si manifesta prima con "un alone più scuro", dopodiché "l'intonaco e lo strato di finitura [...] perdono di consistenza e si sgretolano", ciò che corrisponde alla situazione esistente al momento della verifica peritale, nella primavera del 2005 (perizia, pag. 3, n. 1.1.1: allegato F al doc. 1 "ricorso" nell'incarto citato). In seguito, il perito ha ravvisato "crepe orizzontali sotto la soletta di copertura del 1° piano e sulla quasi totalità delle pareti perimetrali". Si tratta di un difetto di "tipo estetico" contro il quale "non esistono rimedi", ma che non è "causa di danni" (perizia citata, pag. 4, n. 1.1.2). In terza battuta, il perito ha constatato una "serie di difetti" riconducibili a "scarsa manutenzione", di cui ha riportato un elenco "sicuramente incompleto ma abbastanza significativo" (perizia citata, pag. 4, n. 1.1.3). Infine, quale ultimo difetto, l'esperto ha annoverato l'"impianto di riscaldamento", che presentava però "un normale deterioramento tecnico" (perizia citata, pag. 4, n. 1.1.4). Ora, si tratta di elementi visibili esistenti prima del 7 giugno 2004 (perizia citata, pag. 6, n. 3). Certo, per il perito "probabilmente, con tutti i locali arredati, la maggior parte dei difetti non era visibile" (perizia citata, pag. 6, n. 4). Se non che la presenza di mobili al momento della visita, mentre la pupilla abitava ancora nella casa, non può essere considerata una dissimulazione dolosa di difetti. E, siccome l'acquisto era subordinato allo "stato di fatto" noto alle parti, non si può condividere l'opinione dell'Autorità di vigilanza sulle tutele. Inoltre, l'importo previsto dal perito per il risanamento di questi difetti ascende a fr. 43 000.- (perizia citata, n. 2 pag. 5), pari a poco più del 5% del prezzo soluto, ciò che si situa nei margini tollerati dalla giurisprudenza (DTF 130 III 689 consid. 4.3.1). b) Quanto ai pretesi "danni", per il perito ve ne sono due. Da un lato, alcune "piccozzature eseguite in modo volontario" (perizia citata, pag. 4, n. 1.2.1) e, dall'altro, macchie di pittura "sugli scossetti", dovuti a un "intervento di tinteggio delle finestre" (perizia citata, pag. 3, n. 1.2.2). Si tratta però di danni esistenti prima del 7 giugno 2004 (perizia citata, pag. 6, n. 3; v. anche allegato B menzionato, pag. 2 sotto il centro) e in ogni caso richiedenti una spesa di fr. 1000.- complessivi per il risanamento (perizia citata, pag. 3, n. 1.1.1). Sia come sia, appare che gli

inconvenienti riscontrati dal perito possano essere riconducibili alla vetustà dell'immobile, come pure all'usura del medesimo. Certo, una carente manutenzione non può essere tollerata. Ma non si può certo affermare che essa ascenda all'importo oggetto della transazione, dandosi – come detto – difetti visibili. c) Per il “minor valore” dovuto alla vetustà e alla carente manutenzione imputata a AP 1, il perito lo riscontra dopo “che la nudità dei locali” ha mostrato “tutte le loro magagne” (perizia citata, n. 4 pag. 6). Ma, come detto, non può essere rimproverato a AP 1 una dissimulazione dei difetti. D'altronde, la perizia dell'arch. _____ è stata elaborata dopo la compravendita, e a qualche mese dall'uscita della precedente proprietaria. La casa, infatti, “è rimasta chiusa ed inabitata da novembre 2004 per diversi mesi (fino ad aprile 2005 di sicuro)” (allegato H al doc. 1 citato, pag. 2). Inoltre, il tutore ufficiale considera poi “impropria” la differenza di fr. 120 000.– che emerge dalla perizia dell'arch. _____, come pure la deduzione del 2% per vetustà, poiché a mente sua “i difetti constatati siano da inglobare in particolare nel contesto di “stato di fatto in cui si trova l'immobile”, definito nel capitolato d'asta” (allegato H citato, pag. 2 in fondo). d) In sintesi, non si può affermare che AP 1 abbia dolosamente dissimulato difetti, il problema ponendosi nella verifica dell'immobile da parte di potenziali acquirenti. Ai quali, infatti, spettava – come ricordato (v. sopra consid. 5b) – verificare l'oggetto prima di formulare offerte. Al riguardo è lampante la lettera, citata, del 20 settembre 2004 della Commissione tutoria al tutore ufficiale (v. qui sopra consid. 6). In essa, infatti, l'autorità ribadisce che una visita della casa in vendita era stata organizzata dal notaio e che dunque i coniugi CO 2 “hanno acquistato l'immobile nello stato in cui si presentava il giorno dell'aggiudicazione”. Inoltre – aggiunge la Commissione tutoria – “se essi non hanno fatto uso di questa possibilità e si sono rivolti direttamente alla signora AP 1 per visitare la casa questo è successo a loro piena discrezione”. Infine, l'importo della transazione non può essere definito corrispondere agli interessi della pupilla. e) Altra, poi, è la questione dell'eventuale indennità per occupazione dell'immobile per il tempo che AP 1 ha trascorso in casa dopo il trapasso di proprietà. Essa, comunque sia, non è qui specificatamente in discussione. 7. La fattispecie merita però una chiosa supplementare. La casa della pupilla è stata aggiudicata il 7 giugno 2004. Agli atti figura una prima valutazione commerciale di fr. 780 000.– (lettera della _____ all'allora Delegazione tutoria del 21 marzo 2000 in: raccoglitore blu n. 2). La perizia dipartimentale di _____ del dicembre 2001 ha fissato – senza invero accertamenti particolari, ma conteggiando una riduzione per vetustà del 15% – un valore commerciale di fr. 820 000.– (in: raccoglitore blu n. 2). Egli ha poi confermato quel valore con scritto del 30 gennaio 2003 avendo “rivisto nuovamente la proprietà AP 1” (in: raccoglitore blu n. 2). Una richiesta di vendita risale già al 7 settembre 2001, ripresa il 13 marzo 2002 e poi reiterata il 28 maggio 2002 (lettere di AP 1 e del dott. _____ alla Commissione tutoria in: raccoglitore blu n. 2), poiché la manutenzione dell'immobile eccedeva le possibilità economiche della proprietaria. Nello scritto del 28 maggio 2002 il tutore ha indicato di avere trovato un potenziale acquirente per la casa “nello stato in cui si trova”, disposto a versare fr. 850 000.–. Ma l'autorità tutoria si è opposta rilevando che era possibile raggiungere “un maggiore ricavo di quello offerto” (lettera del 30 settembre 2002 in: raccoglitore blu n. 2). In seguito, l'8 ottobre 2003 il perito comunale di _____, _____, ha constatato un certo degrado dell'immobile della pupilla (v. fotografie annesse al rapporto in: raccoglitore blu n. 3, sezione “decisioni + ricorsi”). Poi, il 15 ottobre seguente l'autorità tutoria ha autorizzato la vendita agli incanti pubblici dell'immobile di AP 1. In quella decisione, la Commissione tutoria si rifà alla risoluzione n. 324 del 2 ottobre 2003 – di ricovero coatto della pupilla – asserendo che il

ricovero coatto era giustificato perché “AP 1 aveva, fra le altre cose, danneggiato gravemente la propria abitazione” (risoluzione n. 329 del 15 ottobre 2003 in: raccoglitore blu n. 1 nella sezione menzionata). Se non che, nella decisione richiamata – del 2 ottobre 2003 – non vi è traccia di un danneggiamento volontario (decisione in: raccoglitore blu n. 3 nella sezione menzionata). Certo è, comunque sia, che il rapporto citato dell'8 ottobre 2003 dimostra danneggiamenti volontari. Ciò posto, il 20 ottobre 2003 il tutore ha chiesto alla Commissione tutoria l'autorizzazione a sgomberare parzialmente i locali abitati da AP 1, sì da “sanare i locali dell'abitazione” (lettera in: raccoglitore blu n. 3 nella sezione menzionata). Ciò che l'autorità tutoria ha assecondato con decisione del 13 novembre 2003. Ciò premesso, nell'ottobre del 2003 la casa di AP 1 non poteva certo dirsi in ottime condizioni. Che la perizia dipartimentale fosse ancora valida è opinabile. In ogni caso, per l'autorità tutoria, i difetti riscontrati dal perito comunale l'8 ottobre 2003 erano stati “tutti eliminati” (lettera della Commissione tutoria del 20 settembre 2004 al tutore in: raccoglitore blu n. 1), tant'è che il nuovo rapporto di quel perito – del 30 agosto 2004, eseguito dopo la vendita agli incanti – non diverge da quello dell'8 ottobre 2003, rilevando “stacchi pittorici in prossimità della lavatrice”, ma indicando che il locale è ventilato (in raccoglitore blu n. 1). Giova infine ricordare che AP 1 ha traslocato il 29 ottobre 2004. In conclusione, non si può certo dire che il comportamento della Commissione tutoria sia stato impeccabile. Che a più di un anno di distanza e a fronte di importanti disagi nella manutenzione della casa della pupilla, la perizia di _____ potesse servire, acriticamente, quale base d'asta è tutto fuorché evidente. Non va poi taciuto il fatto che, verosimilmente, gli acquirenti hanno visitato l'immobile al di fuori della visita organizzata dal notaio, assumendosi dunque i rischi del caso. Non è dato di capire come in simili condizioni si possa imputare un comportamento doloso a AP 1. 8. Le altre censure sollevate dall'appellante – la tempestività della notifica dei difetti e la scelta, da parte dell'Autorità di vigilanza, di prendere “come unica base per la determinazione del contestato minor valore dell'immobile venduto [...] la perizia dell'Arch. _____” – possono restare indecise. Esse, infatti, non influiscono sull'esito dell'odierno giudizio, siccome un'eventuale responsabilità per difetti non può essere ammessa, dandosene una valida esclusione. 9. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC ticinese). CO 3 e CO 2, che si sono opposti all'appello, verseranno ripetibili a AP 1. Il giudizio odierno impone anche di riformare il dispositivo su tasse e spese della decisione dell'Autorità di vigilanza sulle tutele. 10. Quanto ai rimedi giuridici esperibili sul piano federale contro la presente decisione (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso sotto il profilo dell' art. 74 cpv. 1 lett. b LTF raggiunge la soglia dei fr. 30 000.–, ai fini di un eventuale ricorso in materia civile. Per questi motivi, vista anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.