

TI_GERICHTE 12.1995.261 vom 12. Dezember 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-12-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.261

FR: TI_GERICHTE 12.1995.261 du 12 décembre 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1995.261 del 12 dicembre 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il difetto lamentato dagli attori è costituito dall'inadeguatezza della rampa di accesso all'autorimessa, che avrebbe una lunghezza di solo due metri, il che comporterebbe una pendenza superiore al 35%, e con ciò, all'atto pratico, l'impossibilità di servirsi dell'autorimessa medesima (cfr. perizia, pag. 3 e 4; doc. AA, pag. 2).

E. 2

Gli attori, ritenendo che si tratti di un difetto nascosto della cosa venduta ("opere che in seguito si sarebbero rivelate difettose e inagibili", appello, punto 5, pag. 5), ammettono di avere notificato tale difetto per la prima volta con la lettera doc. N del 9 giugno 1988 (appello, punto 4, pag. 4).

E. 3

In realtà, dalla stessa natura del difetto lamentato, risulta di meridiana evidenza che esso è riscontrabile con l'ordinaria verifica della cosa venduta, dovendosi ritenere -dalla stessa dichiarazione degli attori secondo cui il garage è "inutilizzabile"- che esso si è manifestato al primo tentativo di condurre un veicolo nell'autorimessa per via della rampa di accesso in questione. Ne discende -come rettamente ritenuto dal Pretore- che il difetto di cui trattasi è manifesto e non occulto.

E. 4

Secondo l'art. 201 cpv. 1 e 2 CO, applicabile anche in materia di compravendita immobiliare (DTF 104 II 268), il compratore deve esaminare lo stato della cosa ricevuta non appena l'ordinario andamento degli affari lo consenta, e se vi scopre difetti deve darne subito notizia al venditore, in difetto di che la cosa si riterrà accettata fatti salvi quei difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame. La tempestiva notifica al venditore dei difetti della cosa venduta è perciò l'indispensabile premessa per la possibilità di esercitare i diritti di garanzia previsti dalla legge in favore del compratore. L'onere della prova della tempestiva notifica dei difetti spetta all'acquirente (Giger , Berner Kommentar, n. 99 ad art. 201 CO), acquirente che deve descrivere i difetti da lui constatati in maniera tale da permettere al venditore di comprendere il genere e la portata del difetto, nonché la natura delle critiche espresse dall'acquirente (II CCA 21 giugno 1995 in re T./L.; Giger , opera citata, n. 64 e 65 ad art. 201 CO).

E. 5

La vendita in oggetto ha avuto luogo il 3 settembre 1987 (doc. I), e quello stesso giorno è avvenuta la consegna del bene venduto (doc. I, punto III). La correzione della pendenza della rampa, se del caso -come suggerisce il perito- mediante abbassamento del pavimento dell'autorimessa, non è opera che i convenuti si erano impegnati a compiere (doc. G e H), né gli attori hanno sostenuto una simile tesi. Ne consegue che, in quanto difetto evidente, la lacuna in questione doveva essere notificata al più tardi entro la metà di settembre del 1987. Così non è stato (cfr. doc. N), dal che si deve necessariamente ritenere l'accettazione della cosa venduta con il difetto in questione, e questo a prescindere dal fatto che i convenuti non abbiano lamentato la tardività della notifica, trattandosi di questione che il giudice deve verificare d'ufficio (ICCTF

E. 6

luglio 1990 in re A./L., consid. 3 e riferimenti). Ne consegue la reiezione del gravame, infondato in ogni suo punto. Spese, tassa di giustizia e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 25 settembre 1995 _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia _____ fr. 480.-- b) spese _____ fr. 20.-- T o t a l _____ fr. 500.-- già anticipati dagli appellanti, restano a loro carico. Gli attori in solido rifonderanno ai convenuti fr. 1'300.-- per ripetibili d'appello. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente _____ Il segretario

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