

TI_GERICHTE 12.1995.75 vom 13. Februar 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-02-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.75

FR: TI_GERICHTE 12.1995.75 du 13 février 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1995.75 del 13 febbraio 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 13.02.1995 12.1995.75

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.95.00075 Lugano 13 febbraio 1995 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per giudicare nella causa inc. no. 14'510 della Pretura di Lugano, Sezione 1 promossa da 1. avv. _____ 2. avv. _____ (studio legale _____) contro 1. _____ 2. _____ 3. _____ (avv. _____) con petizione 28 marzo 1985 in materia di compravendita immobiliare (azione estimatoria) che il Pretore, con sentenza 15 luglio 1994 ha parzialmente accolto condannando il convenuto a versare agli attori l'importo di Fr. 750.- oltre interessi al 5 % dal 12 dicembre 1984. Appellanti gli attori i quali, con atto d'appello 19 settembre 1994, chiedono la riforma del primo giudizio nel senso di condannare i convenuti a versare loro l'importo di Fr. 15'000.- oltre interessi e spese. Mentre i convenuti, con osservazioni all'appello del 27 ottobre 1994, postulano la conferma del primo giudizio. Letti ed esaminati gli atti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. Il 5 aprile 1984 i convenuti hanno venduto agli attori, per l'importo di Fr. 2'330'000.-, l'immobile denominato " _____ " ora " _____ " sito a _____ al mapp. _____ (rogito no _____ del notaio _____, doc. 6). Nel dicembre 1984 gli attori notificarono ai rappresentanti dei venditori il formarsi di crepe ed il conseguentemente danneggiamento dei numerosi affreschi e stucchi adornanti i soffitti della palazzina (doc. C). 2. Con l'azione che ci occupa gli attori, sostenendo che i difetti riscontrati erano da imputare ad un allagamento dell'immobile avvenuto nel 1979 e sottaciuto dai venditori, hanno chiesto la condanna di quest'ultimi al pagamento dell'importo di Fr. 70'000.- quale minor valore dell'oggetto acquistato. I convenuti hanno resistito in causa argomentando che gli attori avevano acquistato l'immobile, dopo svariate visite in luogo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava per cui qualsiasi azioni di garanzia al proposito di difetti, anche non noti, era loro preclusa. Inoltre contestavano l'esistenza di difetti riconducibili ai venditori e men che meno da loro dolosamente sottaciuti. 3. Dopo l'istruttoria le parti si sono confermate nelle loro allegazioni contrapposte, provvedendo però gli attori a ridurre a Fr. 15'000.- il chiesto minor valore della cosa ritenuto che lo stesso poteva corrispondere al costo della riparazione dei difetti così come indicato dal perito giudiziario. 4. Con tempestivo appello gli attori si sono aggravati contro la sentenza del Pretore chiedendo che la loro domanda venga accolta interamente e nel contempo postulano l'effettuazione di una nuova perizia da parte di un nuovo perito così come da loro già chiesto, senza successo, al

Pretore. Essi ritengono che il Pretore, dopo aver correttamente ammesso l'esistenza di tutti i requisiti fondanti l'azione in garanzia per i difetti della cosa, abbia erroneamente ridotto il minor valore nella misura della percentuale (5%) che il perito, con il suo referto scritto, ha assegnato all'allagamento del 1979 quale causa dei danni quando lo stesso perito, in occasione della sua audizione orale, ha rettificato la propria posizione ammettendo che l'evento del 1979 era la causa principale dei danni. Riconfermano quindi la richiesta di ottenere il risarcimento di tutto il minor valore dell'immobile acquistato, ossia i Fr. 15'000.- corrispondenti al costo delle riparazioni. Con le osservazioni all'appello i convenuti ritengono che la sentenza del Pretore sia ineccepibile sotto ogni punto di vista poiché al momento della compravendita vi era solamente, quale difetto, l'influsso residuo derivante dal sinistro del 1979 con un'incidenza limitata al 5% rispetto alle altre cause che provocarono danni alla villa.

5. In appello non sono più litigiose le questioni riguardanti l'esistenza di un difetto nella cosa venduta e la responsabilità dei venditori. Bisogna invece riesaminare la determinazione del minor valore che il Pretore ha riconosciuto pari ai costi di riparazione limitati però alla percentuale che il perito ha assegnato alla causa, tra le altre, che ha dato origine al danno e che si è prodotta prima della compravendita mentre che gli appellanti vogliono farsi riconoscere, per intero, nella misura dei costi necessari alla riparazione.

5.1. Secondo la costante giurisprudenza del Tribunale federale la cosiddetta *actio quanti minoris*, sia nel contratto di compravendita che in quello di appalto, va affrontata, per quanto è della determinazione del minor valore, in base al metodo del calcolo relativo, secondo cui la relazione tra il prezzo ridotto ed il prezzo convenuto corrisponde alla relazione tra il valore oggettivo della cosa difettosa ed il suo valore senza difetti (DTF 111 II 163; 88 II 414; 81 II 210; Giger, Berner Kommentar, ad art. 205 CO, n. 17 e seg. in part. n. 21; OR-Honsell, ad art. 205, n. 7 e seg.; Engel, Contrats de droit suisse, pag. 42/43). Va al proposito rilevato che, salvo contrarie risultanze, si presume che il prezzo convenuto corrisponde al valore oggettivo della cosa e che in mancanza di indizi in senso opposto, può altresì presumersi che il minor valore corrisponde al costo della riparazione (DTF 111 II 163; Rep. 1982, 382). Appare comunque evidente che l'azione estimatoria non tende al risarcimento del pregiudizio sulla base delle norme che governano l'inadempimento delle obbligazioni (eventualmente e solo riservate nel caso di risoluzione contrattuale come all'art. 208 CO), ma alla proporzionale riduzione del prezzo d'acquisto sulla base di precise regole nell'intento di rimettere sui giusti binari la relazione tra prestazione e controprestazione.

5.2. Per quest'ultima considerazione l'argomentazione del Pretore nel senso di riconoscere il minor valore della cosa nella spesa prevista per il risanamento ma in misura limitata alla percentuale di incidenza della causa verificatasi precedentemente alla compravendita non può essere seguita.

5.3. Come visto il minor valore, così come del resto gli attori lo hanno identificato, può corrispondere al costo della riparazione ma ciò solo in mancanza di contrapposte risultanze. La determinazione del minor valore si opera, in riferimento al tempo, al momento del trapasso dei rischi (Giger, Berner Kommentar, ad art. 205 CO, n. 27) che le parti, nel rogito di compravendita (punto III doc. 6), hanno indicato, come loro permette l'art. 220 CO, al 30 aprile 1984 giorno entro il quale doveva essere effettuato il pagamento del prezzo (punto I doc. C). Ora l'importo di Fr. 15'000.- indicato dal perito si riferisce ad un intervento previsto nel 1991, a distanza di 7 anni dalla compravendita con inevitabile peggioramento, rispetto alla situazione iniziale, non essendo intervenuta alcuna opera di protezione e per effetto della reazione delle parti danneggiate dall'umidità interna con quella esterna ambientale; tanto è vero che lo stesso perito indica un aggravamento tra il momento del sopralluogo giudiziale del marzo 1988

(atto VIII) e quello della sua ispezione nel febbraio 1991 (cfr. perizia 20 febbraio 1991). Il supplemento dei costi di riparazione - sia per il rincaro che, a maggior ragione, per la recrudescenza del danno - dovuto al fatto che il difetto viene tolto solo alla fine del processo non può essere così preso in considerazione quale rappresentazione del minor valore (DTF 45 II 660). Inoltre va considerato che l'importo della riparazione si riferisce a tutti i piani dello stabile quando invece la notifica del difetto riguardava piuttosto un solo appartamento, quello occupato dai signori _____ (cfr. lettera 12 dicembre 1984, doc. C) e che, almeno per quanto riguarda il piano terreno, i danni vanno anche ricondotti all'otturazione degli scarichi della terrazza soprastante (teste _____). In ogni caso l'importo di Fr. 15'000.- necessario alle riparazioni non può assolutamente essere presunto, per i motivi sopra evidenziati, quale minor valore della cosa venduta.

5.4. Per indicare con precisione il minor valore bisognava quindi procedere ad un'indagine peritale secondo il metodo del calcolo relativo e mancando, agli atti di causa, tale prova - e non potendo giovare al proposito l'importo preventivato per la riparazione - si impone la reiezione dell'appello come si sarebbe dovuta imporre anche la reiezione della petizione che, tuttavia, nei limiti accolti dal Pretore non è stata impugnata. Non va dimenticato che, nemmeno riferendosi alle cifre che appaiono dagli atti di causa attorno al costo dell'immobile così come all'atto notarile di compravendita ed all'eventuale incidenza del difetto ricalcolando a ritroso la somma per la riparazione necessaria nel 1984 (vedi indicazione del perito a pag. 2 del complemento 4 settembre 1991 che parla di un 30% riferito però al solo periodo 1984/1988) è possibile procedere al calcolo relativo del minor valore. Infatti, nella fattispecie concreta, non è possibile presumere che il prezzo di acquisto corrisponda al prezzo oggettivo dell'immobile senza difetti. Troppi indizi vi contrastano: il fatto che trattasi di una palazzina di inizio secolo e che la vendita sia avvenuta a quel prezzo (Fr. 2'330'000.-) nell'ambito del perfezionamento di divisioni ereditarie dei convenuti i quali, solo cinque anni prima la pagarono Fr. 2'200'000.- e vi investirono più di un milione di franchi di restauri, ricavandone infine, con altre vendite di scorpori di terreno di quello stesso mappale, mezzo milione di franchi in meno (cfr. duplica punto 2 e doc. relativa).

6. Diventa privo d'oggetto l'esame della domanda intesa alla nomina di un nuovo perito che abbia a precisare la causa dei danni denunciati poiché la conoscenza di tale problematica risulta inutile visto l'esito dell'appellazione ed i motivi che l'hanno determinato. Le spese e le ripetibili seguono la soccombenza degli attori. Per i quali motivi richiamati l' art. 205 CO e, per le spese, l'art. 148 CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 19 settembre 1994 degli avv.ti _____ e _____ è respinto . 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) taxa di giustizia Fr. 580.- b) emolumenti di cancelleria Fr. 20.- totale Fr. 600.- già anticipati dagli appellanti, rimangono a loro carico con l'obbligo di versare alla controparte, in solido, Fr. 800.- per ripetibili d'appello. 3. Intimazione a:

- _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sez. 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario