

TI_GERICHTE 12.1995.99 vom 21. Juni 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-06-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.99

FR: TI_GERICHTE 12.1995.99 du 21 juin 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1995.99 del 21 giugno 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 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 (rispettivamente la mercede) ridotto e quello pattuito tra le parti corrisponde alla relazione tra il valore oggettivo della cosa venduta difettosa (o dell'opera difettosa) e il suo valore senza difetto (DTF 116 II 313, 111 II 163, 88 II 414; II CCA 14 marzo 1994 in re F.G. SA/M.; Gauch , Der Werkvertrag, 3. edizione, n. 1176 e segg.; Giger , Berner Kommentar, n. 17 e segg. ad art. 205 CO; Honsell/Vogt/Wiegand , OR I, n. 7 e segg. ad art. 205 CO). Va al proposito rilevato che, salvo contrarie risultanze, si presume che il prezzo convenuto corrisponda al valore oggettivo della cosa, e che in mancanza di indizi in senso opposto può altresì presumersi che il minor valore corrisponda al costo della riparazione (DTF 111 II 382; Rep . 1982, pag. 382; II CCA 13 febbraio 1995 in re N. e llcc./R. e llcc.).

E. 2

Ai sensi dell'art. 201 cpv. 3 CO, la tempestiva notifica al venditore dei difetti nascosti della cosa venduta è 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 (Honsell/Vogt/Wiegand , opera citata, n. 14 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 (Giger , opera citata, n. 64 e 65 ad art. 201 CO).

E. 3

Gli attori a questo stadio della causa ammettono esplicitamente di avere notificato per la prima volta i difetti legati alle crepe e ai cedimenti con lo scritto del 2 settembre 1988 (osservazioni all'appello, punto 6, pag. 10), mentre i difetti relativi ai canali di drenaggio, con conseguenti infiltrazioni d'acqua sotto l'abitazione, sarebbero già stati notificati in precedenza e in loco al convenuto (osservazioni, ibidem; cfr. anche il doc. C, pag. 2).

E. 3.1

Dalla relazione tecnica fatta allestire dagli attori prima di acquistare il fondo (allegato 3 alla perizia a futura memoria) si evince che fin dall'inizio essi erano coscienti dell'esistenza di problemi di assestamento e di cedimento del terreno conseguenti alla realizzazione della

seconda parte della costruzione. A tali problemi gli attori hanno posto parzialmente rimedio nell'estate del 1987, rinforzando le fondamenta di un angolo della casa (cfr. petizione, punto 2, pag. 2). Per tali difetti si deve perciò ammettere la natura manifesta al momento dell'acquisto (cfr. anche la perizia, risposta 8, pag. 9 in fondo), oppure in ogni caso la tardività della notifica effettuata solo nel settembre del 1988.

E. 3.2

Le crepe sono secondo il perito (risposta 4, pag. 4) la diretta conseguenza dei movimenti di assestamento della parte nuova dell'edificio. Sempre secondo il perito, esse si sarebbero formate prima della vendita, ed eventualmente avrebbero visto le proprie dimensioni aumentare in conseguenza dei lavori di rinforzo delle fondazioni effettuati dagli attori nel 1987. Anche dalla lettera di notifica dei difetti (doc. C) si evince che il fenomeno delle crepe -verificatosi a mente degli attori "tutt'ad un tratto"- risale a diverso tempo prima, prova ne è il fatto che il signor _____ "allarmato di tale fatto, ha immediatamente preso delle misure atte a frenare il fenomeno di cedimento". Anche in questo caso si deve necessariamente concludere per la tardività della notifica del difetto.

E. 3.3

Deve per contro essere ritenuta tempestiva la notifica dei difetti attinenti ai canali di drenaggio, venuti alla luce con l'effettuazione di scavi destinati alle altre opere di ristrutturazione, ed immediatamente segnalati al convenuto, così come da lui pacificamente ammesso (cfr. la risposta 9 all'interrogatorio formale).

E. 4

Rimane perciò da determinare, secondo il metodo relativo, il minor valore del fondo venduto in conseguenza dei difetti dei canali di drenaggio. A questo fine, va ritenuto che il prezzo di vendita dell'immobile è con ogni evidenza stato fissato in fr. 285'000.-- (doc.B). Il fatto che tale prezzo includesse anche determinati elementi di mobilio, accessori e combustibile, il cui valore è stato riconosciuto essere di fr. 26'000.-- (doc. 2), contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, non ha comportato la riduzione del prezzo del fondo in pari misura, ma semmai il corrispondente aumento del suo valore rispetto ai fr. 270'000.-- calcolati dal perito senza tenere conto di detti accessori (cfr. perizia, pag. 9). Quo al valore dell'immobile con il difetto, atteso che entrambe le parti sono a giusta ragione conscie della rilevanza dei costi di riparazione per la sua determinazione, deve prevalere la tesi del convenuto, che con buon diritto sottolinea che i difetti del drenaggio erano riparabili con una spesa di fr. 2'039.-- (perizia, pag. 6), rispetto alla tesi degli attori, che a torto vorrebbero considerare anche i costi della riparazione dei giunti di dilatazione e delle fessure della facciata (osservazioni, pag. 13 e 14), costi questi relativi ai difetti delle facciate, per i quali il convenuto non è però tenuto a fornire garanzia. In conclusione, ritenuti il prezzo di vendita di fr. 285'000.--, il valore senza difetti dell'oggetto venduto di fr. 296'000.-- (fr. 270'000.-- stabiliti dal perito con l'aggiunta di fr. 26'000.-- di accessori) e il valore con il difetto al drenaggio di fr. 293'961.-- (fr. 296'000.-- meno il costo della riparazione di fr. 2'039.--), ne consegue che il prezzo ridotto è pari a fr. 283'036.80. Gli attori hanno perciò diritto ad una riduzione di fr. 1'963.20 del prezzo di vendita e alla rifusione, in proporzione alla loro maggiore soccombenza, di 1/10 del costo della perizia a futura memoria, ovvero di fr. 681.65. Ne conseguono, ai sensi dei considerandi, il parziale accoglimento dell'appello principale e la reiezione di quello adesivo. Spese, tassa di giustizia e ripetibili delle due sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali

motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 27 febbraio 1995 _____ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 6 febbraio 1995 della Pretura di Mendrisio-Sud è riformata nel modo seguente: 1. La petizione 5 giugno 1990 _____ è parzialmente accolta. Di conseguenza _____ è condannato a pagare agli attori fr. 2'644.85 oltre interessi al 5% dal 30 ottobre 1984 su fr. 1'963.20, e dal 5 gennaio 1990 su fr. 681.65. In tale misura è tolta in via definitiva l'opposizione interposta al precetto esecutivo n. _____ del 26 maggio 1989 dell'UEF di Mendrisio. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'750.-- e le spese, da anticipare come di rito, sono a carico degli attori per 9/10 e del convenuto per 1/10. Gli attori in solido rifonderanno al convenuto fr. 2'600.-- per ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 480.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 500.-- già anticipati dall'appellante restano a suo carico per 1/5 e per 4/5 sono a carico degli attori in solido. Gli attori in solido rifonderanno al convenuto fr. 950.-- per ripetibili parziali d'appello. III. L'appello adesivo 5 aprile 1995 _____ è respinto. IV. Le spese della procedura d'appello adesivo consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 680.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 700.-- già anticipati dagli appellanti restano a loro carico. Gli attori in solido rifonderanno al convenuto fr. 800.-- per ripetibili d'appello. V. Intimazione: _____ - _____ Comunicazione alla Pretura di Mendrisio-Sud. 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.