

TI_GERICHTE 12.1998.176 vom 12. Januar 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-01-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.176

FR: TI_GERICHTE 12.1998.176 du 12 janvier 1999

IT: TI_GERICHTE 12.1998.176 del 12 gennaio 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Secondo l'art. 201 cpv. 3 CO, applicabile anche in materia di compravendita immobiliare in virtù del rinvio di cui all'art. 221 CO, quando vengano scoperti difetti che non erano riconoscibili mediante l'ordinario esame del bene venduto deve esserne data notizia al venditore subito dopo la scoperta, altrimenti la cosa si ritiene accettata anche rispetto a tali difetti.

E. 2

Al riguardo dei difetti del tetto, attestati eloquentemente dalle fotografie di cui ai doc. S1 e S2, l'attore ha affermato di averli scoperti nel momento in cui ha rimosso i coppi dal tetto (replica, punto 5, pag. 9), dopo di che egli avrebbe "immediatamente" chiamato la ditta _____ per constatare tali difetti, ed in seguito li avrebbe fatti notificare al venditore dal suo legale (ibidem). In realtà è pacifico che a fronte dello sfascio risultante dalle citate fotografie non vi era più alcuna necessità che un esperto -l'attore è comunque egli stesso carpentiere- accertasse il difetto, e perciò il momento della scoperta del medesimo ai fini di legge da parte dell'attore e quello di decorrenza del termine per la sua notifica vanno fatti risalire a circa una settimana prima dell'intervento della _____ così come riconosciuto dall'attore nel proprio interrogatorio formale (risposta 4). Ritenuto che dal giorno dell'intervento della _____ 20 settembre 1995, cfr. doc. I2) a quello della notifica dei difetti (5 ottobre 1995, doc. I1) sono trascorsi ulteriori 15 giorni -che contrariamente all'opinione del Pretore sarebbero da soli sufficienti, in presenza di una constatazione inequivocabile e di un acquirente assistito da un legale, a far ritenere tardiva la notifica in questione- si ha una situazione in cui l'attore confrontato con l'evidenza di gravi difetti ha atteso circa 20-22 giorni per procedere alla loro notifica, il che non può essere ritenuto tempestivo ai sensi del citato art. 201 cpv. 3 CO (analoghi, anche se in materia di appalto: Rep. 1993, pag. 200; II CCA 12 novembre 1996 in re W./P.), con la conseguenza della perenzione dei diritti dell'acquirente relativi ai difetti così notificati.

E. 3

L'attore sia in petizione che in replica ha postulato la condanna del convenuto all'esecuzione effettiva dell'opera di pavimentazione di un determinato tratto della strada di accesso al suo fondo, e questo non tanto in conseguenza delle norme sulla garanzia per difetti del bene venduto, quanto invece nel contesto di una richiesta di adempimento di un corrispondente impegno assunto dal convenuto (esplicito: replica, punto 2, pag. 6). Solo con le conclusioni (punto 6, pag. 7) l'attore ha modificato questa impostazione, richiedendo il

versamento dell'equivalente del costo della pavimentazione, adducendo che "questa soluzione ha il pregio di permettere all'attore di differire l'asfaltatura della strada sino al momento in cui saranno terminati i lavori di costruzione sulla particella 1934". Si tratta di un'attitudine che non può essere tutelata. A prescindere dal fatto che la giustificazione invocata non è pertinente, potendo anche l'esecuzione a cura del convenuto essere differita a piacimento, si tratta, a non averne dubbi di una vera e propria mutazione dell'azione, di per sé ammissibile ai sensi dell'art. 74 lit. a CPC dal momento che entrambe le pretese vengono dedotte dalla medesima fattispecie, ma solo a condizione di seguire l'apposita procedura di cui all'art. 76 CPC. Il che non è in concreto avvenuto, né l'attore lo pretende. Ne deriva l'accoglimento del gravame ai sensi dei considerandi. Tassa di giustizia, spese e ripetibili delle due sedi seguono la preponderante soccombenza dell'attore (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 11 settembre 1998 di _____ è accolto. Di conseguenza la sentenza 2 luglio 1998 della Pretura del distretto di Bellinzona è riformata nel modo seguente: 1. La petizione è parzialmente accolta. _____, è condannato all'effettuazione a sue spese delle opere di pavimentazione della parte di strada di 33.01 mq del fondo n. _____ di _____ indicata sul piano di cui all'allegato A della perizia giudiziaria 28 ottobre 1997 entro 60 giorni dalla crescita in giudicato dalla presente sentenza. 2. La tassa di giustizia di fr. 900.-- e le spese di fr. 6'480.--, da anticipare dall'attore, restano a suo carico per 3/4 e per 1/4 sono a carico del convenuto, al quale l'attore rifonderà fr. 1'500.-- per parte di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.-- b) spese fr. 500.-- già anticipati dall'appellante, sono a carico dell'attore, che rifonderà al convenuto fr. 800.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - _____ Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II vicepresidente Il segretario

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