

TI_GERICHTE 12.2000.128 vom 2. April 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-04-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.128

FR: TI_GERICHTE 12.2000.128 du 2 avril 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2000.128 del 2 aprile 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Giustamente il giudice di prime cure ha evidenziato come il contratto di credito di costruzione, qui in discussione, costituisca un contratto di natura mista, al quale risultavano applicabili, a dipendenza delle questioni da risolvere, le disposizioni concernenti il contratto di mutuo e di mandato (Baumann , Der Baukredit, Zurigo 1994, p. 58 e segg.; cfr. pure Zobl , Der Baukreditvertrag, in Baurecht 1987 p. 4), ritenuto in particolare che per quanto atteneva alle modalità e alle conseguenze di una disdetta del contratto facevano senz'altro stato le norme sul contratto di mutuo (Baumann , op. cit., p. 118 e segg.).

E. 2

A questo stadio della lite non è contestato - l'appellante ha anzi ritenuto corretti i principi giuridici esposti in sentenza dal Pretore (appello p. 6) - che l'esito della petizione dipenda dalla questione a sapere se la disdetta significata dalla convenuta fosse eventualmente costitutiva dell'abuso di diritto: solo in tale evenienza la banca potrebbe in effetti essere tenuta al risarcimento del danno causato alla controparte (Bertheau , Die Haftung der Kreditgeberbank gegenüber dem Kreditnehmer, Zurigo 1998, p. 51; Baumann , op. cit., p. 123). Pacifico che la grave situazione economica in cui versava l'attrice non poteva di per sé giustificare la disdetta, siccome ampiamente nota alla convenuta, la quale nonostante il parere contrario dell'_____ (doc. 15) aveva a suo tempo accettato di concedere il credito di costruzione, si tratta ora di esaminare se la convenuta non possa prevalersi di altri motivi, in particolare del fatto che la controparte abbia messo in opera una costruzione che non corrispondeva a quella a lei prospettata al momento della concessione del credito.

E. 2.1

Come detto, la convenuta, a giustificazione della disdetta, aveva tra l'altro addotto che l'attrice a suo tempo le aveva prospettato la formazione di 4 monolocali al piano mansardato, locali la cui realizzazione di fatto si era rivelata impossibile. Ora, pacifico che la modifica dei piani intervenuta nel febbraio 1997 non sia di per sé determinante, atteso come in occasione della stessa il piano mansardato non ha subito particolari cambiamenti rispetto ai piani originali (perizia p. 7, teste E. _____ p. 7), resta da esaminare se - come appurato dal Pretore - l'attrice in violazione dei dettami della buona fede non abbia a suo tempo indotto in errore la convenuta: stessero così le cose, la disdetta della convenuta sarebbe senz'altro giustificata, la dottrina e la giurisprudenza avendo ammesso la liceità di una disdetta se il rapporto di fiducia tra le parti si è irreparabilmente distrutto (Bertheau , op. cit., p. 56 con rif.). L'istruttoria di causa ha dimostrato che i piani originali (doc. 13) non

prevedevano la formazione dei 4 monolocali nel sottotetto (cfr. complemento perizia ad 2). Contrariamente a quanto ritenuto dall'appellante, è però provato che l'attrice di fatto aveva indotto la convenuta a ritenere che gli stessi sarebbero stati realizzati, tanto è vero che da una parte l'idea di una mansarda abitabile risultava dalla relazione tecnica messa a disposizione della banca (doc. 11) nonché dai piani di cui al doc. 12, dall'altra l'attrice in occasione della richiesta di finanziamento aveva utilizzato la formulazione "edificazione nuova casa d'abitazione primaria con appartamenti d'affittare" (doc. D) e soprattutto, come dichiarato dall'allora gerente della convenuta _____ (verbale p. 19) - della cui attendibilità non vi è tutto sommato motivo di dubitare, potendosi ragionevolmente ritenere che, allorché ha dichiarato di riconoscere nei documenti richiamati sub doc. III e non nei doc. 11-13 i piani che gli erano stati sottoposti, egli verosimilmente si era confuso - il suo direttore nell'ambito di un incontro preliminare gli aveva espressamente dichiarato la volontà di realizzare tali spazi da affittare a terzi con un ricavo complessivo di fr. 2'000.- mensili (pari a circa il 40% dell'intero reddito dell'immobile), circostanza questa risultante del resto dallo scritto interno di cui al doc. 1 e confermata dal doc. 15. In tali circostanze, essendo l'attrice responsabile dell'erronea aspettativa della convenuta, essa non può evidentemente rimproverarle un'eventuale negligenza per non aver appurato al momento della concessione del credito che i piani originali non prevedevano tali spazi. Essa, infine, non può trarre alcun beneficio dal fatto che tale motivo di disdetta non sia stato evocato al momento della notifica della disdetta ma solo pendente causa, essendo in ogni caso chiaro che la mancata corrispondenza dei piani con quanto prospettato alla convenuta, già ipotizzata con uno scritto datato 6 marzo 1997 (doc. R), era a conoscenza di quest'ultima prima della disdetta, e meglio il 25 marzo 1997 (teste _____ p. 22, replica p. 4), allorché le erano stati messi a disposizione i nuovi piani (cfr. DTF 121 III 467, 124 III 29).

E. 2.2

Analoghe considerazioni valgono con riferimento alla piscina. Anche in questo caso il perito giudiziario ha stabilito che la modifica dei piani intervenuta nel febbraio 1997 non aveva comportato alcun cambiamento per quanto riguardava tale opera: la piscina era infatti già prevista inizialmente, tant'è che per la stessa era stata rilasciata la relativa licenza edilizia (doc. HH e II). Senonché, dagli atti di causa non risulta provato che l'attrice - cui incombeva l'onere della prova (art. 8 CC) - abbia a suo tempo informato la convenuta circa la volontà di spostare la piscina a quel momento esistente, segnatamente rimettendole i doc. HH e II; anzi, dallo scritto interno di cui al doc. 1 e dalla relazione tecnica messa a disposizione della banca (doc. 11), concludente per un investimento da coprire con il credito di costruzione di fr. 800'000.-, non risultava assolutamente l'intenzione di eseguire una nuova piscina, il cui costo era per altro ingente, dell'ordine di circa fr. 75'000.- (quasi il 10% in più del credito concesso, perizia ad 7.2.2). Ad ogni buon conto la stessa attrice ha ammesso espressamente in causa che la piscina in questione non era prevista nei piani (conclusioni p. 22, cfr. pure teste E. _____ p. 7), così che in definitiva ben si può comprendere la grande sorpresa della convenuta allorché si è accorta di tale opera, messa in atto in manifesta violazione del punto 5 del contratto di cui al doc. 3 (che impone al cliente di notificare tempestivamente eventuali modifiche di un certo rilievo ai piani presentati alla banca) e oltretutto prima degli altri interventi edificatori. La convenuta essendo a conoscenza dei lavori alla piscina ben prima dell'inoltro della disdetta (cfr. interrogatorio formale _____, ad 13), essa è senz'altro legittimata a far valere questo motivo a giustificazione di quel provvedimento, pur non avendolo menzionato nella disdetta.

E. 2.3

Le due circostanze appena evocate (consid. 2.1 e 2.2), che da un lato riducevano il reddito dell'immobile di circa il 40% e dall'altro aumentavano l'onere per investimento di circa il 10%, erano effettivamente rilevanti per la convenuta e non costituivano dei semplici pretesti per rescindere il contratto. Dovendosi con ciò ammettere la legittimità della disdetta, si deve senz'altro concludere, già per questo motivo, per la reiezione della petizione.

E. 3

A prescindere da quanto precede, l'attrice non ha in definitiva provato di aver subito nell'occasione un danno risarcibile. Il fatto che nessun altro finanziatore sia stato disposto a concederle un nuovo credito di costruzione (petizione p. 10, replica p. 13), ammesso dalla convenuta (risposta p. 6, 13 e 14, duplica p. 13 e 14), se da un lato prova che essa non ne ha trovati, dall'altro non significa però ancora che essa ne abbia effettivamente cercati, circostanza che in effetti essa non ha allegato. In tali circostanze, non risultando cioè la ricerca da parte sua di altri possibili finanziatori, essa non può pretendere di farsi risarcire le fatture concernenti i lavori eseguiti nel cantiere; tanto più che a far tempo dal 30 gennaio 1997 la convenuta le aveva comunicato la sospensione del credito, di modo che essa - circostanza, questa, da lei pacificamente ammessa a p. 9 della replica - per contenere il danno avrebbe dovuto interrompere già a quel momento i lavori, ciò che invece essa non ha fatto, così che nemmeno è dato sapere quali siano gli interventi precedenti a tale data, eventualmente da risarcire, e quali invece quelli successivi. In ogni caso le singole posizioni di danno sono infondate: ritenuto che a tutt'oggi il cantiere si trova ancora nel suo stato originale, la richiesta volta al rimborso delle spese di ripristino del fondo, che il perito ha per altro già ridotto a fr. 45-50'000.- (perizia ad 2), si appalesa del tutto prematura; la fattura della ditta _____ (doc. CC), relativa agli interventi alla piscina, non può essere caricata alla convenuta, trattandosi di un'opera non autorizzata dalla convenuta; le spese dell'impresa (doc. AA) - in gran parte oltretutto relative ad interventi successivi alla sospensione e perlopiù riferiti alla piscina - dell'ingegnere (doc. DD) e dell'architetto (doc. EE) non costituiscono a loro volta un danno risarcibile, essendo evidente che in caso di futura realizzazione dell'opera tali importi potranno essere risparmiati; quanto alla fattura della ditta _____ (doc. BB), nella misura in cui ha per oggetto la progettazione dei serramenti, valgono per analogia le considerazioni già esposte con riferimento alle fatture dell'impresa, dell'ingegnere e dell'architetto, mentre, nella misura in cui ha per oggetto la fornitura di un frigorifero di grandi dimensioni, essa è infondata, dovendosi in effetti ritenere che lo stesso non concerneva tanto l'edificanda costruzione quanto l'esercizio pubblico " _____ e" gestito dall'attrice.

E. 4

Con riferimento alla riconvenzionale, l'appellante non ha indicato per quale motivo si imporrebbe una modifica del primo giudizio, così che in definitiva l'appello su tale questione si rivela del tutto irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC).

E. 5

Ne discende la reiezione del gravame. La tassa di giustizia, le spese e le 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 21 agosto 2000 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia _____ fr. 2'450.- b) spese _____ fr. 50.-

Totale fr. 2'500.- da anticiparsi dall'appellante, restano
a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 3'000.- per ripetibili. III.
Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di
Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il
presidente Il segretario

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