

TI_GERICHTE 12.2000.3 vom 13. März 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-03-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.3

FR: TI_GERICHTE 12.2000.3 du 13 mars 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.3 del 13 marzo 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore ha ritenuto che l'esistenza di un credito dell'ente pubblico per contributi di miglioria costituisca un difetto dell'immobile venduto ai sensi dell'art. 197 CO (consid. 3.4, pag. 5). Si tratta di un'opinione che non può essere condivisa. L'art. 197 cpv. 1 CO definisce infatti il difetto come una circostanza che "materialmente o giuridicamente" toglie o diminuisce notevolmente il valore della cosa o l'attitudine all'uso cui è destinata, ed è pacifico che nella specie non è in discussione alcun difetto "materiale" del fondo venduto, ovvero un cosiddetto "Sachmangel", ragione per cui l'eventuale applicabilità della normativa sui difetti (fatta salva la questione delle qualità promesse, qui non di rilevanza) è in concreto ristretta al caso di difetti giuridici. Tolto il caso dell'evizione ai sensi dell'art. 192 CO, che qui non si verifica, per difetti giuridici ai sensi dell'art. 197 CO la dottrina intende delle limitazioni poste dal diritto pubblico che limitano la possibilità di disporre od utilizzare il fondo dell'acquirente (Giger , Berner Kommentar, n. 64 e segg. ad art. 197 CO, n. 83 d art. 197 CO, n. 51 e 52 ad art. 221 CO; Schumacher , Die Haftung des Grundstückverkäufers, in: Koller , Der Grundstückskauf, pag. 265 e 266, n. 695 e 696), intese con ciò ad esempio delle prescrizioni di polizia delle costruzioni (DTF 60 II 440) o dei particolari vincoli di diritto pianificatorio (Giger , opera citata, n. 52 ad art. 221 CO). Nel caso in rassegna è palese che non siamo in presenza di alcuna limitazione della possibilità di disporre o utilizzare il fondo venduto, ma semplicemente di un pubblico tributo, laddove è controversa la questione a sapere chi debba farsene carico. Ne discende l'inapplicabilità degli art. 197 e segg. CO, a torto evocati dal Pretore, con la diretta conseguenza dell'irrelevanza sia della questione a sapere se la notifica del preteso difetto sia stata o meno tempestiva, che di quella relativa alla portata della clausola contrattuale di limitazione della garanzia, erroneamente poste a fondamento del gravame.

E. 2

Il contributo di miglioria ai sensi della Legge sui contributi di miglioria (LCM), pacificamente applicabile alla presente fattispecie, viene definito come un compenso obbligatorio da versare all'ente pubblico per l'esecuzione di un'opera o di un'attività pubblica che genera un vantaggio particolare al privato astretto al pagamento (Scolari , Diritto amministrativo, parte speciale, pag. 278, n. 464 e riferimenti di giurisprudenza). L'art. 5 cpv. 2 LCM stabilisce che il contributo, che ha carattere personale e non segue i destini del fondo (R DAT 1991 II, n. 55, pag. 136 e segg.), è dovuto dal titolare del diritto (ovvero il diritto di proprietà sul fondo compravenduto) alla data della pubblicazione del prospetto dei contributi (Scolari , opera citata, pag. 282, n. 476; pag. 296, n. 503). Il

prospetto dei contributi è stato pubblicato il 21 giugno 1993 (doc. C), ed è perciò manifesto che i soggetti imponibili sono in questo caso gli attori.

E. 3

Gli attori hanno rimproverato al convenuto di avere sottaciuto loro l'esistenza o l'imminenza della procedura in questione, sostenendo che il prezzo di vendita sarebbe stato pattuito senza tenere conto del contributo di miglora (petizione, punto 5, pag. 3). Anche se così fosse, la questione riguarderebbe un vizio nella formazione della loro volontà di acquisire il fondo ad un determinato prezzo, e la conseguenza di tale vizio non potrebbe comunque essere quella della condanna del convenuto alla rifusione del tributo dovuto dagli acquirenti, potendo gli acquirenti semmai chiedere lo scioglimento del contratto (art. 23, 28 CO), cosa che essi non hanno però fatto. E' perciò a titolo meramente abbondanziale che si soggiunge che non risulta che il convenuto abbia scientemente dissimulato alcunché, trattandosi di informazioni (quelle riguardanti l'imminenza dell'avvio della procedura di recupero dei contributi) che un compratore (e soprattutto un notaio) normalmente diligente avrebbe facilmente potuto ottenere dall'autorità comunale, motivo per cui si dovrebbe comunque ritenere che la loro conoscenza attenga "allo stato di fatto e di diritto" del fondo venduto che le parti hanno dichiarato essere loro noto, il che escluderebbe in ogni caso la responsabilità del venditore, essendo questa la volontà contrattuale delle parti. Né si potrebbe infine ritenere il convenuto responsabile del risarcimento del danno, cosa peraltro non postulata dagli attori, costituendo il contributo in questione il controvalore di una prestazione eseguita in favore del fondo e perciò non un danno ai sensi di legge.

E. 4

Invariati. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 950.-- b) spese fr. 50.--
T o t a l e fr. 1'000.-- già anticipati dall'appellante, sono a carico degli attori in solido, che, sempre in solido, rifonderanno al convenuto fr. 1'000.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 2. 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.