

TI_GERICHTE 12.2001.121 vom 27. November 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-11-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.121

FR: TI_GERICHTE 12.2001.121 du 27 novembre 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2001.121 del 27 novembre 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Giustamente il Pretore ha ritenuto che nel caso di specie, in cui i convenuti avevano provveduto a vendere a _____ una proprietà immobiliare di cui essi stavano ancora curando l'edificazione, ci si trovasse di fronte a una forma contrattuale di carattere misto ove convivevano elementi sia della compravendita sia del contratto di appalto (Gauch , Der Werkvertrag, 4. ed., Zurigo 1996, n. 347 e 2319; Keller/Siehr , Kaufrecht, 3. ed., Zurigo 1995, p. 125; IICCA 11 agosto 1993 in re G./P.), fermo restando che per quanto riguardava la garanzia per difetti facevano in ogni caso stato le disposizioni relative a quest'ultimo contratto (Gauch , op. cit., n. 349 e 2319; Honsell , Basler Kommentar, 2. ed., N. 5 ad art. 205 CO; DTF 118 II 144; ICCTF 1° aprile 1997 in re G./B.; sentenza IICCA citata). Ad ogni buon conto l'esito della lite non sarebbe stato diverso nemmeno se fossero state applicabili le norme relative alla compravendita, atteso che il diritto al risarcimento del minor valore e i termini di prescrizione sono del tutto analoghi - ne sono del resto coscienti anche gli appellanti (appello p. 4) - in entrambi i contratti.

E. 2

Gli appellanti contestano in primo luogo che l'acquirente rispettivamente le attrici abbiano notificato tempestivamente i difetti alle facciate. La censura è ampiamente infondata. Secondo l'art. 367 cpv. 1 CO, seguita la consegna dell'opera il committente, appena lo consenta l'ordinario corso degli affari, deve verificare lo stato e segnalarne all'appaltatore i difetti. La mancata verifica e il mancato avviso all'appaltatore equivalgono in sostanza all'approvazione tacita dell'opera consegnata, con la conseguente liberazione dell'appaltatore della sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irrisconoscibili con l'ordinaria verifica all'atto del ricevimento o che l'appaltatore li abbia scientemente dissimulati (art. 370 CO). Si ha in altre parole la perenzione di tutti i diritti accordati al committente dall'art. 368 CO, ivi compreso quello di ottenere il risarcimento del danno causato dai difetti dell'opera (DTF 64 II 257 e segg. Gauch , op. cit., n. 2160). Ove i difetti si manifestino più tardi, dovrà essere dato avviso tosto che siano stati scoperti, altrimenti l'opera si riterrà approvata nonostante i difetti stessi. L'onere della prova della tempestiva notifica dei difetti spetta al committente sulla base dell'art. 8 CC (DTF 107 II 176; ZR 1975 p. 231; Gauch , op. cit., n. 2164 e segg.), committente che deve inoltre dimostrare quando il difetto gli è divenuto riconoscibile, come e a chi ne ha comunicato l'esistenza, ritenuto che se è assodata proceduralmente l'intempestività il giudice non può ignorare simile circostanza, e questo nemmeno nel caso che l'appaltatore stesso non allegghi tale fatto (Gauch , op. cit., n. 2174). Nel caso di specie i convenuti non possono assolutamente

rimproverare a _____ rispettivamente alle attrici un ritardo nella notifica dei difetti. Nel rogito di compravendita (doc. DDDDD), sottoscritto il 30 settembre 1988, le parti hanno infatti convenuto di far capo delle norme SIA per quanto riguardava la garanzia per difetti (clausola 4 del rogito " per il resto valgono le norme SIA (garanzia di 2 anni rispettivamente di 5 anni per i difetti occulti) "), così che in definitiva l'acquirente, in deroga alle disposizioni di legge (art. 367 e 370 CO), durante il periodo di garanzia poteva far valere in ogni momento il diritto derivante dall'accertamento di difetti di qualsiasi natura (art. 173 cpv. 1 SIA 118): avendo notificato i difetti alle facciate già il 17 novembre 1988 (doc. C), la relativa notifica è ampiamente tempestiva. Ma vi è di più. Già si è detto che al momento della sottoscrizione del rogito la costruzione non era ancora ultimata e che proprio per questo motivo i convenuti a quel momento si erano assunti l'obbligo di terminarla (clausola 3 del rogito " obbligandosi i venditori a terminare la costruzione "). Ora, a fronte di tale impegno dei convenuti, l'acquirente poteva senz'altro ritenere che questi ultimi si sarebbero attivati per terminare la costruzione, ritenuto che in tale concetto rientravano non solo l'ultimazione vera e propria degli interventi edificatori ma anche l'effettuazione delle necessarie riparazioni, senza le quali l'opera non poteva ragionevolmente essere considerata terminata: se ne deve in definitiva concludere che, nelle particolari circostanze, una notifica dei difetti alle facciate da parte di _____ rispettivamente delle attrici nemmeno era necessaria, tanto più che i convenuti erano perfettamente coscienti del difetto in questione, del tutto palese, ritenuto oltretutto che tra il maggio ed il luglio di quell'anno tra i vari artigiani intervenuti nel cantiere vi era già stato in proposito un nutrito scambio di corrispondenza (doc. N; cfr. conclusioni di parte convenuta p. 3 e appello p. 5). Per il resto i convenuti non possono vantare alcun diritto dal fatto che l'acquirente rispettivamente le attrici fossero eventualmente a conoscenza del difetto alle facciate già al momento della sottoscrizione del rogito, l'art. 200 cpv. 1 CO non essendo applicabile per analogia (Gauch , op. cit., n. 2320; Keller/Siehr , op. cit., ibidem; DTF 117 II 263).

E. 3

Gli appellanti eccepiscono anche in questa sede l'avvenuta prescrizione delle pretese attoree, evidenziando come i precetti esecutivi, inoltrati dalla controparte nel 1993 (doc. EE e FF) allo scopo di interrompere la prescrizione (art. 135 cifra 2 CO), in concreto quinquennale (cfr. art. 371 cpv. 2 CO che rimanda all'art. 219 cpv. 3 CO), non avrebbero raggiunto lo scopo prefissato, essendo nulli: a loro dire, la legge non consentiva in effetti l'avvio di un'esecuzione da parte di una comunione ereditaria (CE fu _____), denominazione dietro la quale si celavano le qui attrici, tanto più che, non trattandosi in concreto di un credito comune o solidale, nemmeno era possibile che i condomini promuovessero una singola esecuzione. Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, non è innanzitutto vero che l'eccezione di prescrizione sia stata sollevata dai convenuti in maniera proceduralmente irrita. Se anche si volesse ammettere con il primo giudice che la frase utilizzata dai convenuti al punto 7 della risposta secondo cui "tardive sono poi tutte le iniziative della controparte finalizzate ad interrompere la decorrenza dei termini di prescrizione rispettivamente di perenzione" fosse eccessivamente vaga e generica, con ciò non sufficiente per ritenere validamente sollevata l'eccezione di prescrizione, non può in effetti essere sottaciuto che solo poche righe prima la parte convenuta, specificando che "tutte le pretese fatte valere dalla controparte sono poi irrimediabilmente prescritte rispettivamente perente", aveva chiaramente eccepito l'avvenuta prescrizione. Ammessa con ciò l'ammissibilità in ordine dell'eccezione, si tratta ora di esaminare se la circostanza che nei precetti esecutivi, tra i condomini creditori, risultasse anche la CE fu _____,

sia pure con l'aggiunta c/o _____, senza che tuttavia fossero indicate per nome tutte le persone che ne facevano parte - ovvero le qui attrici - abbia o meno effetto interruttivo della prescrizione. La risposta al quesito non può che essere negativa: la dottrina e la giurisprudenza hanno in effetti già avuto modo di stabilire la nullità dal punto di vista del diritto esecutivo di un precetto esecutivo inoltrato da una comunione ereditaria, nella misura in cui non erano specificate le persone che la formavano (Kofmel Ehrenzeller , Basler Kommentar, N. 19 ad art. 67 LEF; Favre , Droit des poursuites, 2. ed., Friburgo 1966, p. 128; Brügger , SchKG - Schweizerische Gerichtspraxis Nachträge 1984-1991, Zurigo 1984, N. 4 ad art. 67 LEF; DTF 53 II 202 consid. 4, 71 II 147 consid. 7a; Rep . 1982 p. 198), fermo restando che la nullità dell'esecuzione escludeva l'applicazione dell'art. 135 cifra 2 CO (Vonder Mühl , Verjährungs-unterbrechung durch Schuldbetreibung und Konkurs, in BLSchKG 1991 p. 4 con rif.; Gauch/Aepli/Casanova , OR - Allgemeiner Teil, Rechtsprechung des Bundesgerichts, 4. ed., Zurigo 1996, p. 294; DTF citate). Non essendovi stato alcun valido atto interruttivo della prescrizione da parte delle attrici, le loro pretese derivanti dalla difettosità delle facciate sono inesorabilmente prescritte.

E. 4

Stante l'avvenuta prescrizione delle pretese delle attrici per i difetti alle facciate, esse nemmeno possono pretendere la rifusione delle spese relative alla perizia privata e parte delle spese legali preprozessuali da loro avute, le stesse non essendosi in definitiva rivelate necessarie, utili e appropriate ai sensi della giurisprudenza (per quanto riguarda la perizia di parte: IICCA 29 dicembre 1994 in re W./G., 26 febbraio 1996 in re A. SA/B., 14 maggio 1997 in re G. & Co/C.; per quanto riguarda le spese legali preprozessuali: DTF 97 II 261; Rep . 1989 p. 492 e 512; IICCA 25 aprile 1994 in re G./C., 29 settembre 1998 in re M./F. SA).

E. 5

Ne discende l'accoglimento del gravame, nel senso che la petizione delle attrici deve essere integralmente respinta. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC).

E. 6

Pedissequamente al gravame, l'appellante _____ aveva altresì chiesto di essere posto al beneficio dell'assistenza giudiziaria per la procedura ricorsuale. La richiesta dev'essere accolta, l'appello presentando in effetti probabilità di esito favorevole (art. 157 CPC) e dovendosi inoltre ritenere - in base ai recenti attestati di carenza beni allegati al gravame - che egli si trovasse effettivamente in una situazione di indigenza (art. 155 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 23 agosto 2001 di _____ e _____ è accolto . Di conseguenza la sentenza 28 giugno 2001 del Pretore del distretto di Lugano, Sezione 3, è così riformata: 1. La petizione 11 dicembre 1995 è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 800.- e le spese, da anticipare dalle attrici, restano a loro carico con l'obbligo di rifondere a ciascuno dei convenuti fr. 867.- a titolo di ripetibili. II. L'istanza di assistenza giudiziaria di _____ per la procedura di appello è accolta, con il gratuito patrocinio dell'avv. _____. III. Le spese della procedura d'appello consistenti in a) tassa di giustizia fr. 480.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 500.- già anticipati dagli appellanti, sono poste a carico delle appellate in solido, le quali rifonderanno pure in solido alla controparte fr. 500.- per ripetibili d'appello. IV. Intimazione a: - _____

Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 3 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.