

TI_GERICHTE 12.2002.96 vom 24. Februar 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-02-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.96

FR: TI_GERICHTE 12.2002.96 du 24 février 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2002.96 del 24 febbraio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 24.02.2003 12.2002.96

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2002.96 Lugano 24 febbraio 2003 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretaria: Cernecca-Cassayianni, vicecancelliera sedente per statuire nella causa inc. n. inc. no. OA.1998.00126 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud promossa con petizione 3 dicembre 1998 da _____ rappr. dallo studio legale _____ contro _____ rappr. dall' avv. _____ con cui gli attori hanno chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 13'272.10 (ridotti in sede di conclusioni a fr. 12'972.10) oltre accessori (azione estimatoria e di risarcimento danni in materia di compravendita immobiliare); domanda avversata dal convenuto e che il Pretore, con sentenza 9 aprile 2002, ha accolto limitatamente a fr. 10'443.25. Appellanti gli attori che, con atto di appello 22 maggio 2002, chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere integralmente la petizione così come alle conclusioni, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi, mentre, con osservazioni 17 giugno 2002, il convenuto chiede la reiezione del gravame; Letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti. Considerato in fatto ed in diritto 1. Il 18 gennaio 1991 _____ e _____ hanno acquistato da _____ la part. no. _____ RFD di _____, sulla quale era in corso la costruzione di una casa unifamiliare. Il prezzo d'acquisto è stato fissato in fr. 520'000.-. Il 5 marzo 1998, durante i lavori di rifacimento del marciapiede adiacente la facciata a monte dell'abitazione, è stata rinvenuta nel sottosuolo, a circa 60 cm di profondità, una certa quantità di legname in decomposizione. Trattandosi di un difetto occulto della casa, la cui presenza aveva causato il cedimento del marciapiede, _____ e _____ hanno comunicato a _____ di ritenerlo responsabile di ogni e qualsiasi danno fosse loro derivato della presenza di detto difetto. Avendo questi contestato le pretese avanzate dai coniugi _____, ne è nata la presente causa. 2. Con la petizione in rassegna _____ e _____ hanno chiesto la condanna di _____ al pagamento dell'importo di fr. 9'652.50 oltre interessi corrispondente al minor valore dell'immobile, oltre al pagamento dei seguenti importi a titolo di risarcimento del danno: fr. 790.75 per l'intervento del giardiniere, fr. 2'528.85 per le spese legali precedenti la causa e fr. 200.-/300.- per l'intervento del perito degli immobili. Gli attori ritengono in sostanza che il materiale legnoso rinvenuto sarebbe stato depositato dal convenuto volutamente e in violazione alle regole dell'arte, per cui egli era tenuto a rispondere per quel difetto. Con la risposta di causa, il convenuto si è opposto alla petizione, poiché, a suo dire, l'azione

sarebbe ampiamente prescritta e la garanzia non sarebbe in concreto data, avendo gli attori ommesso di notificargli tempestivamente il difetto. Contestando in particolare di averne conosciuto e sottaciuto l'esistenza, egli nega poi ogni addebito mosso nei suoi confronti per la presenza del difetto. Con le conclusioni gli attori hanno rinunciato all'indennizzo della fattura relativa all'intervento del perito degli immobili e hanno modificato il termine di decorrenza degli interessi sull'importo di fr. 9'652.50. 3. Con il querelato giudizio il giudice di prime cure, non ritenendo prescritta la pretesa perché assoggettata al termine decennale di cui ai combinati art. 210 cpv. 3 e 127 CO, ha parzialmente accolto la petizione riconoscendo nella fattispecie un caso di applicazione dell'art. 205 CO. Egli ha di conseguenza condannato il convenuto al pagamento di fr. 10'443.25, oltre interessi al 5% a far tempo dal 1. novembre 1998, di cui fr. 9'652.50 a titolo di restituzione del minor valore dell'oggetto venduto e fr. 790.75 per la necessaria sistemazione del giardino. L'importo di fr. 2'528.85 preteso a titolo di risarcimento per le spese legali sopportate prima dell'introduzione della causa, non è stato per contro riconosciuto poiché, secondo il Pretore, già compreso nell'indennità per ripetibili assegnate con la sentenza. 4. Con l'appello che ci occupa gli attori rimproverano innanzi tutto al Pretore di non aver riconosciuto, quale danno, le spese di assistenza legale, sopportate prima dell'introduzione della causa, pari a fr. 2'528.85. Essi contestano inoltre la data da cui il Pretore ha fatto decorrere gli interessi di mora, ritenuto che sull'importo di fr. 9'652.50 relativo al minor valore dell'immobile, gli interessi dovevano decorrere dal 21 febbraio 1991, data in cui il venditore aveva incassato il prezzo di compravendita, mentre sull'importo di fr. 790.75, chiesto a titolo di risarcimento del danno, gli interessi avrebbero dovuto decorrere dal 1. luglio 1998, data del pagamento della fattura del giardiniere. Delle osservazioni con cui il convenuto chiede la reiezione dell'appello, si dirà, se necessario, nei considerandi che seguono. 5. Il gravame verte innanzi tutto sul mancato riconoscimento della posta di danno costituita dalle spese legali preprocessuali. Il primo giudice non le ha ammesse poiché non rientrerebbero nel danno diretto che poteva essere riconosciuto in conseguenza del minor valore dell'oggetto venduto, ma dovevano far parte delle spese di verifica rispettivamente erano comprese nell'indennità per ripetibili. Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, gli attori non hanno in realtà preteso l'importo di cui sopra a titolo di restituzione del minor valore della cosa, bensì a titolo di risarcimento del danno subito a causa del difetto: nel caso in esame gli attori hanno, infatti, reclamato i danni subiti a seguito del difetto, presentando l'azione estimatoria accanto all'azione di risarcimento danni (sull'ammissibilità di questo modo di procedere cfr. DTF 107 II 161 consid. 7a; 107 II 419 consid. 1; Engel, *Contrats du droit suisse*, 2. ed. Berna, 2000, p. 45). Essendo gli art. 97 e ss. CO applicabili all'azione di risarcimento danni (DTF 107 II 161 consid. 7a; Engel, *op. cit.*, p. 45; Tercier, *La partie spéciale du code des obligations*, Zurigo, 1988, no. 368), il venditore è di principio tenuto al risarcimento del danno, salvo che provi che nessuna colpa gli è imputabile. Tale azione è subordinata, in primis, alle condizioni particolari cui sottostà l'esercizio dell'azione di garanzia circa la verifica, la notifica dei difetti e la prescrizione (DTF 107 II 161 consid. 7a; 107 II 419 consid. 1). Essendo le condizioni di cui sopra pacificamente adempiute per le ragioni addotte dal Pretore e non contestate, si tratta di esaminare se le premesse per ammettere la responsabilità contrattuale, ovvero la violazione del contratto, il danno, il nesso adeguato di causalità tra la violazione del contratto e il danno e la colpa del debitore/venditore siano in concreto adempiute, ritenuto che l'esame può in definitiva essere qui limitato alla questione del nesso causale (l'esistenza delle altre condizioni risultando già dall'inimpugnata, al riguardo, sentenza pretorile). Ora, nel caso di specie è

indubbio che il danno, quale diminuzione involontaria del patrimonio, si trovi in un rapporto di causalità adeguata con la violazione del contratto, nel senso che, senza la presenza del difetto e le sue conseguenze, gli attori non avrebbero necessitato di assistenza legale per tutelare i loro diritti. 5.1. Secondo dottrina e giurisprudenza le spese connesse all'intervento di un legale prima dell'apertura di un processo civile, specialmente in vista di una soluzione bonale, costituiscono un elemento di danno, nella misura in cui non sono comprese nelle ripetibili secondo la procedura cantonale. Occorre tuttavia che sia provata la necessità di tale intervento sia in relazione alla situazione personale che alla natura del patrocinio che, a sua volta, deve essere necessario, utile ed appropriato (Brehm , Berner Kommentar, no. 28 ad art. 46 CO; DTF 97 II 267; 117 III 101 consid. 5 e 6b; Rep . 1989, p.492; IICCA 10 maggio 1994 in re A./B. e llcc., 7 aprile in re C./B. e llcc., 7 maggio 1997 in re C./P.). Ora, contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, le spese legali fatte valere dagli attori non rientrano nel concetto generale di ripetibili, già per il fatto che non sono relative alla causa vera e propria, ma a una fase precedente (Rep . 1989, p. 512). L'intervento del legale era poi necessario e giustificato a seguito dell'atteggiamento dello stesso convenuto che, pur essendo responsabile del difetto sia come venditore che come costruttore, aveva negato persino l'evidenza dei fatti, declinando ogni responsabilità al riguardo. Dagli atti di causa risulta infatti che il convenuto, anche se regolarmente invitato dagli attori, non solo non ha partecipato al sopralluogo indetto per il 6 marzo 1998 in presenza del perito degli immobili (doc. L), ma si è pure rifiutato di sottoscrivere la relativa dichiarazione di constatazione (doc. M), allorché egli stesso aveva verificato la presenza del difetto, a lui già noto. La necessità dell'intervento del legale degli attori risulta pertanto provata. L'assistenza legale, finalizzata ad una transazione bonale della vertenza, risulta a sua volta appropriata, tanto più che il relativo tentativo è fallito proprio per l'intransigenza del convenuto. 5.2. Quanto all'ammontare delle spese legali le stesse vanno considerate ammesse poiché il convenuto le ha contestate nella risposta soltanto in modo generico (cfr. punto 8 a pag. 8; Cocchi/Trezzini , CPC-TI, ad art. 170 m. 6). 5.3. La posta di danno di fr. 2'528.85 per le spese legali preprozessuali (doc. S) deve pertanto essere integralmente ammessa. Poiché gli interessi sulla somma destinata a risarcire il danno conseguente al difetto cominciano a decorrere dalla sopravvenienza del danno medesimo (Tercier , Le droit des obligations, Zurigo, 1999, no. 856; DTF 116 II 306 consid. 7), gli interessi al 5% sull'importo di fr. 2'528.85 devono decorrere dal 3 gennaio 1999, ossia dalla affermata data del pagamento di quella fattura che controparte non contesta paritemente. 6. Pacifico a questo stadio della lite che il convenuto sia tenuto a versare alla controparte fr. 9'652.50 a seguito della difettosità dell'oggetto venduto (art. 205 CO), controversa è invece la data di decorrenza degli interessi che il Pretore ha fissato al 1. novembre 1998, data della prima messa in mora (doc. 8). Gli appellanti ritengono che essi debbano partire dalla data dell'avvenuto pagamento della cosa difettosa. Il Pretore, pur avendo tenuto conto che questa somma era dovuta a titolo di minor valore della cosa ha ritenuto - il calcolo non essendo fondato sul metodo relativo e non essendo stato provato nessun particolare rapporto con eventuali costi di ripristino che sarebbero stati necessari al momento della compravendita - che la data del trapasso della proprietà non potesse essere riconosciuta come inizio del decorso degli interessi. A torto. Infatti, il Pretore, accogliendo l'azione estimatoria, si era basato non solo sulla presunzione che il minor valore fosse uguale al costo della riparazione, ma anche sulla presunzione che nel caso in esame non esistesse una differenza tra il prezzo oggettivo della cosa venduta senza difetti e il prezzo convenuto (DTF 111 II 162 consid. 3b, 3c). Indipendentemente dal metodo, con il quale la riduzione del prezzo è

effettuata, per stabilire il minor valore della cosa, si deve, pur sempre, tenere conto del rapporto tra il prezzo convenuto e il valore oggettivo della cosa senza difetti e Il fatto che il calcolo del minor valore non è effettuato secondo il metodo relativo non ha pertanto alcuna rilevanza sul momento in cui esso viene valutato, ossia la data del trasferimento dei rischi (Engel , op. cit., p. 46). Alla luce di quanto precede, trattandosi della restituzione del minor valore della cosa, corrispondente al prezzo pagato in eccedenza, gli interessi decorrono dalla data dell'avvenuto pagamento del prezzo (DTF 117 II consid. 550 4c; 116 II 306 consid. 7). Non risultando chiaramente dall'atto di compravendita 18 febbraio 1992 (doc. D) la data dell'avvenuto pagamento dell'intero prezzo stipulato, gli interessi possono allora decorrere dal 25 febbraio 1992, momento del trapasso della proprietà (doc. E). 7. Gli appellanti rimproverano inoltre al pretore di aver fatto decorrere gli interessi anche sull'importo di fr. 790.75 relativo alle spese per la sistemazione del giardino solo dal 1. novembre 1998, data della prima messa in mora (doc. 8). Come detto in precedenza, gli attori non hanno chiesto solo la restituzione del prezzo di vendita, ma, invocando gli art. 97 e ss. CO, hanno reclamato il risarcimento di ogni ulteriore pregiudizio subito a seguito del difetto. Come già esplicitato al considerando precedente, gli interessi decorrono dal realizzarsi del danno (DTF 116 II 306, consid. 7, Tercier , op. cit. Zurigo, 1999, no. 856), ossia da quando la fattura è stata pagata, in concreto dal 2 luglio 1998 (copia addebito bancario allegato al doc. R). 8. L'accoglimento delle censure d'appello e la conseguente riforma del merito del primo giudizio comporta anche la modifica della ripartizione di spese e ripetibili di prima sede nella misura proposta dagli stessi appellanti che è ancora generosa nei confronti della controparte. Spese e ripetibili d'appello seguono la completa soccombenza dell'appellato. Per i quali motivi, richiamati, per le spese, l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia : I. L'appello 22 maggio 2002 di _____ e _____ è accolto e, di conseguenza, la sentenza 2 aprile 2002 del Pretore di Mendrisio-Sud viene così riformata: 1. La petizione è accolta. _____ è condannato a versare ad _____ e _____, l'importo di Fr. 12'972.10 oltre interessi al 5% a decorrere dal 25 febbraio 1991 su fr. 9'652.50, a decorrere dal 2 luglio 1998 su fr. 790.75 e a decorrere dal 3 gennaio 1999 su fr. 2'528'85. 2. La tassa di giustizia di Fr. 1'200.- e le spese, da anticipare come di rito, sono a carico degli attori in ragione del 2% e del convenuto per il 98%; quest'ultimo rifonderà alle controparti, in solido, Fr. 1'800.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello, consistenti in: tassa di giustizia fr. 250.- spese fr. 50.- Totale fr. 300.- sono a carico dell'appellato, con l'obbligo di rifondere agli appellanti fr. 450.- a titolo di ripetibili d'appello. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente La segretaria