

TI_GERICHTE 12.2003.190 vom 3. Februar 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-02-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.190

FR: TI_GERICHTE 12.2003.190 du 3 février 2005

IT: TI_GERICHTE 12.2003.190 del 3 febbraio 2005

Regeste

compravendita immobiliare - garanzia per difetti - promesse del mediatore

Erwägungen

E. 7

Nel caso concreto l'appellante invoca un vizio nel consenso nell'ambito della conclusione del contratto. Egli però non impugna il medesimo e non ne contesta la validità, ma chiede il risarcimento del minor valore dell'immobile invocando la normativa sulla garanzia per difetti della cosa. Giusta l'art. 197 CO, il venditore risponde verso il compratore tanto delle qualità promesse quanto dei difetti che, materialmente o giuridicamente, tolgono o diminuiscono notevolmente il valore della cosa o l'attitudine all'uso cui è destinata (cpv. 1), anche se tali difetti non gli erano noti (cpv. 2). Qualità promesse sono tutte quelle caratteristiche di una cosa che secondo le usanze commerciali o lo specifico interesse dell'acquirente - riconoscibile per il venditore - sono atte ad influenzare il valore o l'idoneità all'uso di una cosa (Giger , Berner Kommentar, no 34 ad art. 197 CO). Le qualità promesse, che possono essere sia materiali sia fisiche, sono da interpretare secondo il principio dell'affidamento, dovendosi stabilire quale senso doveva darvi l'acquirente in buona fede al momento della conclusione del contratto. L'assicurazione data deve poi essere stata tale da influenzare in modo determinante la decisione del compratore di concludere il negozio alle condizioni stabilite (DTF 71 II 241, 87 II 249).

E. 8

La parte convenuta ammette, nella propria risposta di causa, che la casa _____ fu offerta in vendita dall'agenzia C _____ con un'autorimessa. Il Pretore ha inoltre accertato che, in occasione di una visita in loco, oltre alla casa, all'appellante fu mostrato anche il relativo garage, che recava una targa con scritto "Casa _____" (doc. B). È quindi innegabile che durante le trattative l'attore era convinto che il garage costituiva parte dell'oggetto in vendita. Il fatto che nella descrizione del fondo compravenduto tale garage non fosse indicato nulla cambia alla situazione, perché la costruzione accessoria era stata mostrata all'appellante, al quale era pure stato spiegato che la stessa era parte della coattiva (Interrogatorio formale dell'attore, verbale 22 gennaio 2003, ad 2). Tant'è che, dopo la conclusione del contratto di compravendita, all'acquirente furono consegnate le chiavi dell'autorimessa, di cui egli poté pacificamente usufruire per alcuni mesi (sentenza impugnata, pag. 2), fino a quando la signora B _____ lo rese edotto che il garage non gli apparteneva.

E. 8.1

Il Pretore ha respinto la petizione rilevando, tra l'altro, che l'esistenza del garage non costituisce una qualità promessa ai sensi dell'art. 197 CO. L'appellante contesta questa

deduzione rilevando che l'autorimessa gli era stata offerta e promessa dalla venditrice. Al di là della sua natura di costruzione accessoria che costituisce parte integrante del fondo, va pure considerata la funzione del garage quale spazio che, nel caso concreto era inteso a consentire al proprietario di posteggiare il proprio veicolo in prossimità dell'abitazione. In tal senso, il garage, la cui mancanza provoca un'evidente menomazione della proprietà, contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, è da considerare qualità promessa.

E. 8.2

A mente del Pretore le informazioni date dall'agenzia C_____ in veste di venditore non sono imputabili ai venditori, il cui agire neppure va considerato doloso perché essi potevano in buona fede ritenere che - stante il contenuto del rogito - l'attore fosse in chiaro sul fatto che sul fondo in oggetto non sorgeva alcun garage. L'appellante contesta siffatta argomentazione e sostiene che, poiché i venditori gli hanno offerto e promesso una casa con autorimessa, essi devono rispondere per la mancanza dell'autorimessa stessa. Inoltre, l'agire dei venditori sarebbe doloso ed essi devono pure rispondere per le fallaci assicurazioni dategli dal mediatore durante le trattative, di cui peraltro erano a conoscenza. Il quesito se il venditore sia vincolato dalle assicurazioni date da terzi, nel senso che esse devono valere come se fossero le proprie, è da risolvere in applicazione dei principi che reggono la conclusione del contratto e la rappresentanza, ritenuto che determinante è il principio dell'affidamento (Giger , Berner Kommentar, no 30 ad art. 197 CO). Di regola è considerato alla stregua di un terzo il mediatore, vale a dire la persona la cui attività è limitata a mettere in contatto le parti o ad indicare l'occasione di concludere un contratto, perché essa non è coinvolta nelle trattative contrattuali né partecipa alla conclusione del contratto. La situazione è però diversa quando il mediatore è al servizio di una parte e prepara nell'interesse della medesima la conclusione del contratto: in questa situazione egli non può infatti più essere considerato terzo estraneo. In tal senso il Tribunale federale non ha più considerato il mediatore che assisteva il venditore nelle trattative del contratto quale terzo bensì quale ausiliario, il cui comportamento era da attribuire al venditore medesimo (DTF 63 II 77; Schmidlin , Berner Kommentar, no 112 e 124 s. ad art. 28 CO). L'agire del terzo non può però essere imputato alla parte che si è avvalsa dei suoi servizi nella misura in cui questi non poteva né doveva aver conoscenza dell'inganno (art. 28 cpv. 2 CO; Schmidlin , op. cit. , no 113 ad art. 28 CO).

E. 8.2.1

Nel caso concreto va rilevato che venditore e acquirente non si conoscevano; essi si sono incontrati la prima volta in occasione della firma del rogito, nello studio del notaio (interrogatorio formale dell'attore, verbale 22 gennaio 2003, ad 1). Tutte le trattative di vendita sono invece state condotte, su incarico del venditore, dal mediatore, che non si è limitato ad indicare l'acquirente ma ha assistito la parte venditrice preparando la conclusione del contratto (risposta pag. 4, doc. M, N). Ne discende che, in concreto, il mediatore non può essere considerato un terzo estraneo, bensì ausiliario dei venditori, con la conseguenza che il suo agire dev'essere loro imputato.

E. 8.2.2

Gli appellati asseriscono invano di non aver saputo che la casa era posta in vendita con il garage. Essi hanno infatti ricevuto copia del prospetto doc. 8 nel quale è indicato che "Die zum Haus gehörende Einzelgarage mit Vorplatz befindet sich 50 m vom Haus entfernt, über einen bequemen Weg" (teste C_____, verbali 21 novembre 2001 pag. 2 e 13 marzo

2003, pag. 2), risultandone chiaramente che la casa era offerta con un garage. E ssi conoscevano poi l'importanza dell'autorimessa, la cui esistenza incideva in modo significativo sulla commerciabilità del fondo e sul prezzo di vendita. Con scritto 20 gennaio 1997, l'agenzia C _____ aveva infatti reso attento AO 1 di tale questione, segnalandogli che v'era il problema di parcheggiare una seconda vettura e quindi era da considerare la possibilità di creare anche un secondo posteggio (doc. 9), il che significa che l'esistenza del posteggio per la prima auto era pacifica. A AO 1 peraltro neppure era sfuggita la rilevanza del garage nella determinazione del prezzo, tanto che nella sua valutazione del valore della particella no. 2852 aveva inserito nel calcolo anche un importo di fr. 50'000.- quale valore del garage, che considerava quindi quale parte del fondo (doc. 10). In tal senso la signora C _____, moglie del titolare dell'omonima agenzia immobiliare, ha poi riferito che "senza poter offrire il box sarebbe stato ancora più difficile vendere la villa e comunque non per quel prezzo, ritenuto che in quella zona non ci sono posteggi e quindi la possibilità di disporre di un posto macchina incide moltissimo", tanto che "dubito che avrebbe acquistato la casa senza avere l'uso dell'autorimessa" (teste C _____, verbali 13 marzo 2003, pag. 2 e 21 novembre 2001 pag. 2). Gli appellati non sono pertanto credibili quando affermano di aver completamente ignorato che l'agenzia immobiliare proponeva la casa con l'autorimessa.

E. 9

L'art. 205 cpv. 1 CO statuisce che quando sia dovuta la garanzia per difetti della cosa, il compratore ha la scelta di chiedere coll'azione redibitoria la risoluzione della vendita o con l'azione estimatoria il risarcimento per il minor valore della cosa. Il minor valore della cosa va calcolato in applicazione del metodo relativo, per il quale la relazione tra il prezzo ridotto e il prezzo senza difetti corrisponde alla relazione tra il valore oggettivo della cosa difettosa ed il suo valore senza difetti (Giger , Berner Kommentar, ni 17 seg. a d art. 205 CO; Schumacher/Rüegg , Der Grundstückkauf, pag. 285; DTF 111 II 162; Rep. 1982 pag. 388).

E. 9.1

L'appellante chiede che il minor valore sia fissato in fr. 100'000.-; riferendosi alle risultanze della perizia, egli ritiene infatti che la mancanza del posteggio comporti un minor valore del 20% rispetto al prezzo pagato. Il perito ha valutato il valore oggettivo della particella no. 2852 al momento della compravendita in fr. 949'000.-. Per la propria valutazione egli ha esaminato i prezzi pagati nella zona in transazioni analoghe, tenendo conto della situazione particolare del fondo che non ha accesso diretto alla strada. Ha così potuto stabilire che rispetto alle valutazioni per oggetti analoghi ma con accesso diretto alla strada, la mancanza di siffatto accesso comportava per il fondo dell'attore una svalutazione del 20%, riconducibile a due fattori: mancanza della possibilità di posteggiare e mancanza di accesso diretto alla strada (perizia

E. 9.2

La valutazione dell'attore non può invece essere seguita, perché fondata sull'ipotesi, chiaramente contraddetta dalla perizia, che la mancanza del posteggio da sola comporti un minor valore del fondo pari al 20%. È infatti pacifico che, anche qualora la parte venditrice avesse adempiuto correttamente il contratto, l'appellante non avrebbe avuto l'accesso diretto alla strada, perché il garage promessogli si trovava comunque ad una cinquantina di metri dall'abitazione. Di conseguenza, contrariamente a quanto sostenuto, la mancanza del

posteggio non comporta, da sola, una diminuzione del valore del 20%. Priva di pregio appare però anche l'argomentazione della parte appellata che sostiene che l'acquirente non avrebbe subito danno alcuno perché, oltre ad aver comprato il fondo a fr. 825'000.- quando ne valeva almeno 100'000.- di più, egli può oggi beneficiare di una rivalutazione del proprio fondo grazie alla creazione di un accesso veicolare diretto. A prescindere dal fatto che il valore del fondo va stabilito in base a quanto consegnato, la pretesa dei venditori di trarre beneficio dal plusvalore successivamente creato dall'appellante, il quale ha eseguito a proprie spese i lavori necessari per ovviare alla loro inadempienza è quantomeno temeraria.

10. Parte convenuta eccepisce che l'appellante non può prevalersi della garanzia dei difetti perché esclusa dalla clausola no 2 del contratto di compravendita, per la quale "Il fondo viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto ed accettato dalle parti". Se non che, in presenza di qualità promesse siffatta clausola d'esclusione della garanzia per difetti è inoperante (Honsell, Basler Kommentar, 3a ed. no 3 ad art. 199 CO; DTF 109 II 123 consid. 4). L'eccezione va pertanto respinta. Ne discende che l'appello dev'essere parzialmente accolto. Le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC).

E. 13

giugno 2002, ad 2.1, pag. 3/4). Egli ha inoltre indicato che in questo minor valore la componente posteggio incide per fr. 28'000.-, pari al costo necessario per realizzarne uno sul fondo altrui (fr. 10'000.- per i lavori e fr. 18'000.- per l'acquisto del terreno: perizia 13 giugno 2002, ad 1.2, pag. 2). Di conseguenza, il valore oggettivo del fondo senza posteggio era di fr. 921'000.-. Ciò premesso e tenuto conto del prezzo di compravendita di fr. 825'000.- pattuito dalle parti, in applicazione del metodo di calcolo relativo il valore del fondo senza posteggio ammonta a fr. 800'658.- ($825'000.- : 949'000.- \times 921'000.-$). Il minor valore che ne risulta è pertanto di fr. 24'342.-.

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