

## **TI\_GERICHTE 12.2008.189 vom 24. Februar 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-02-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2008.189](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.189)

FR: TI\_GERICHTE 12.2008.189 du 24 février 2010

IT: TI\_GERICHTE 12.2008.189 del 24 febbraio 2010

### **Regeste**

Compravendita immobiliare, clausola di esclusione dei difetti

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 24.02.2010 12.2008.189

Compravendita immobiliare, clausola di esclusione dei difetti

Incarto n. 12.2008.189 Lugano 24 febbraio 2010 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. OA.2006.238 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 promossa con petizione 11 aprile 2006 da AO 1 rappr. dall' RA 1 contro AP 1 rappr. dall' RA 2 con cui l'attore ha chiesto il disconoscimento del debito di fr. 130'000.- oltre interessi al 5% di cui al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano, domanda avversata dalla convenuta e che il Pretore con sentenza 7 agosto 2008 ha parzialmente accolto; appellante la convenuta con atto di appello 3 settembre 2008, con cui chiede di riformare il giudizio impugnato nel senso di respingere la petizione e di accertare l'esistenza del debito, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti considerato in fatto e in diritto 1. Il 2 luglio 2004 AP 1 ha venduto a AO 1 le particelle n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ sulle quali sorge un immobile costruito negli anni Quaranta del secolo scorso, composto di tre appartamenti (doc. B, Rog. N. \_\_\_\_\_ del notaio avv. \_\_\_\_\_). Il negozio, concluso per un prezzo di fr. 830'000.-, prevedeva che l'ultima rata, di fr. 130'000.- senza interessi, doveva essere versata a saldo alla venditrice entro un anno dalla compravendita (doc. B). Il contratto prevedeva testualmente: " i beni sono venduti come fin qui goduti e posseduti, come visti ed esaminati, nello stato di fatto in cui si trovano, mobili inclusi, e in quello di diritto risultante dai pubblici registri ". Il contratto menzionava l'esistenza di un contratto di locazione tra la venditrice e i signori \_\_\_\_\_ avente per oggetto solo una parte dell'immobile. Il 6 luglio 2004 la compravendita veniva iscritta a registro fondiario (doc. 2). Con lettera 16 novembre 2004 (doc. N) l'acquirente ha notificato alla venditrice tutta una serie di difetti relativi all'immobile da lui acquistato. La venditrice dal canto suo con lettera 28 dicembre 2004 (doc. O) ha contestato l'esistenza di difetti, e ha ricordato che il compratore conosceva lo stato dell'immobile oggetto della compravendita. L'acquirente non ha versato il saldo del prezzo previsto contrattualmente, prevalendosi dell'esistenza di numerosi difetti. Il 27 settembre 2005 con PE n. \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano AP 1 ha escusso AO 1 per la somma di fr. 130'000.- più interessi al 5% dal 3 luglio 2005 indicando quale titolo di credito il contratto di compravendita di cui al punto 1 (doc. B). L'escusso a sua volta ha interposto opposizione. Con sentenza 21 marzo 2006 il Pretore ha respinto l'opposizione. 2. AO 1 ha promosso con petizione 11 aprile 2006 un'azione di disconoscimento del debito di

fr. 130'000.-. Con risposta 23 maggio 2006 la venditrice si è opposta alla petizione. Con replica e duplica le parti si sono confermate nelle rispettive allegazioni. Esse hanno rinunciato a comparire per il dibattimento finale e hanno presentato le proprie conclusioni scritte, ribadendo le rispettive domande di giudizio. 3. Con sentenza 7 agosto 2008 il Pretore ha accolto parzialmente la petizione, accertando l'inesistenza del debito limitatamente alla somma di fr. 21'000.- oltre interessi al 5% dal 3 luglio 2005, e rigettando in via definitiva l'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ datato 27 settembre 2005 dell'UE di Lugano, limitatamente all'importo di fr. 109'000.- (oltre interessi al 5% dal 3 luglio 2005) nonché le spese esecutive e di incasso per totali fr. 600.-. La tassa di giustizia e le spese sono state poste a carico dell'attore per 5/6 e per 1/6 a carico della convenuta. L'attore è stato inoltre condannato a pagare fr. 8'000.- di ripetibili alla controparte. 4. Contro tale giudizio è insorta la convenuta con appello 3 settembre 2008, con il quale chiede che in riforma della sentenza impugnata la petizione venga respinta integralmente, con protesta di spese e ripetibili. L'appellato non ha presentato osservazioni. 5. Nella fattispecie il Pretore ha ritenuto che la clausola di esclusione di responsabilità per i difetti pattuita dai contraenti era da ritenersi applicabile, salvo per l'appartamento del secondo piano. Per il primo giudice la clausola, del tenore: " i beni sono venduti come fin qui goduti e posseduti, come visti ed esaminati, nello stato di fatto in cui si trovano, mobili inclusi, e in quello di diritto risultante dai pubblici registri " non era una mera clausola di stile, non conforme alla reale volontà delle parti e utilizzata per prassi in Canton Ticino. Essa menzionava infatti in modo chiaro la visione e l'esame dell'immobile. Dagli atti era nondimeno emerso che la venditrice aveva taciuto all'acquirente lo stato difettoso dell'impianto elettrico, per il quale aveva ricevuto dalla Aziende industriali di Lugano diverse diffide a eseguire lavori di messa a norma e reclami da parte della conduttrice. Tale comportamento, prosegue il Pretore, comporta la nullità della clausola di esclusione della garanzia per difetti limitatamente alle spese di ripristino dell'impianto elettrico, in fr. 21'000.-. In merito all'appartamento situato al secondo piano, il primo giudice ha considerato che la clausola di esclusione della garanzia non era applicabile ma che l'acquirente non aveva fatto uso della diligenza richiesta dall'art. 200 cpv. 2 CO e aveva rinunciato a visitare tali locali prima dell'acquisto, sicché non poteva poi prevalersi dell'esistenza di difetti palesi, che avrebbe constatato facilmente ad occhio nudo. 6. L'appellante contesta le conclusioni alle quali è giunto il Pretore per quel che concerne l'impianto elettrico. La venditrice nega di aver avuto un comportamento doloso e sostiene che l'acquirente era "perfettamente a conoscenza" dello stato dell'immobile, compreso l'impianto elettrico. Nel marzo 2004, infatti, un perito aveva stimato il valore dell'immobile per conto dell'istituto bancario richiesto di erogare il finanziamento all'acquirente, e il relativo referto era stato consegnato a costui ben prima della sottoscrizione del contratto di compravendita immobiliare. La venditrice afferma di essere sempre stata disponibile alla collaborazione e nega di aver sottaciuto difetti dell'immobile. Del resto, prosegue l'appellante, il referto peritale del marzo 2004 era corredato da fotografie e menzionava in modo chiaro che l'impianto elettrico era da sostituire. 7. Nella fattispecie si tratta di determinare se la venditrice abbia dissimulato dolosamente i difetti dell'impianto elettrico, così da rendere nulla la clausola di esclusione della garanzia pattuita nel contratto di compravendita. Non sono invece più in discussione gli altri difetti lamentati dall'attore. Alla venditrice il Pretore ha in particolare rimproverato di aver sottaciuto all'acquirente l'esistenza del rapporto di controllo del 27 agosto 2003 con il quale le Aziende Industriali di Lugano (AIL) le avevano impartito un termine per adattare l'impianto elettrico, non

conforme alle normative in alcune sue parti (doc. L). L'appellante afferma di non aver mai ricevuto tale documento. Non risulta a ogni modo che ella abbia segnalato all'acquirente l'esistenza di lamentele della conduttrice che occupava l'appartamento al secondo piano, a lei note (doc. G, H, M), e che vertevano anche sull'insufficienza del riscaldamento elettrico dovuto anche al sovraccarico dell'impianto elettrico. L'omissione non può tuttavia essere configurata come una dissimulazione dolosa ai sensi dell'art. 199 CO. 7.1 Dagli atti risulta che nel marzo 2004 l'istituto bancario richiesto di erogare all'acquirente il finanziamento necessario per acquistare l'immobile aveva inviato un perito per valutarlo. Nel suo referto del 7 marzo 2004 (documento richiamato dall'attore) l'architetto \_\_\_\_\_ ha accertato che l'immobile risaliva al 1940 e nella finca relativa alla qualità della costruzione ha indicato "costruzione massiccia, qualità dei materiali media, interamente da rinnovare, senza impianto di riscaldamento (attualmente elettrico), installazioni vetuste da sostituire" mentre in quella relativa allo stato della costruzione ha menzionato "da rinnovare completamente, eccetto il tetto che è stato rifatto recentemente, la concezione dell'impiantistica è superata, manutenzione mediocre". Il referto era corredato da una serie di fotografie, di cui una del quadro elettrico principale. Nella sua deposizione testimoniale del 29 gennaio 2007, l'architetto \_\_\_\_\_ ha confermato il proprio referto e ha precisato di aver potuto visitare il 70/80% dello stabile, ciò che gli era sufficiente per la valutazione. L'istruttoria ha appurato che la conduttrice dell'appartamento al secondo piano si era lamentata con la venditrice in più di un'occasione a causa dell'insufficiente funzionamento dell'impianto elettrico di riscaldamento (doc. D, M). Le disfunzioni, in particolare i black-out dovuti al sovraccarico dell'impianto elettrico, sono state accertate dal supplente perito comunale degli stabili arc hitetto \_\_\_\_\_ nel sopralluogo del 3 novembre 2004 (doc. F). Una verifica dell'impianto elettrico dello stabile eseguita nel settembre 2005 ha permesso di constatare che lo stesso era eseguito con materiali vetusti, non più conformi alle esigenze di sicurezza (doc. I). 7.2 I difetti lamentati dall'attore all'impianto elettrico trovano quindi la loro origine nella vetustà dei materiali, che doveva essere nota all'acquirente prima della sottoscrizione del contratto di compravendita (doc. B), avvenuta il 2 luglio 2004, visto che era esplicitamente indicata nel referto di valutazione fatto allestire nel marzo 2004 dalla banca finanziatrice dell'acquisto. L'estensore del referto, infatti, aveva menzionato la necessità di sostituire integralmente le vetuste installazioni dello stabile. La fotografia del quadro elettrico principale contenuta nel citato referto (ultima pagina) è del resto eloquente. Non risulta che l'attore abbia chiesto alla venditrice altre informazioni sulla situazione dello stabile, né che questa si sia rifiutata di darvi seguito. In tali circostanze si deve ritenere, in presenza di una casa risalente agli anni Quaranta del secolo scorso, vecchia di oltre sessant'anni, che la clausola di esclusione della garanzia copra tutti i difetti che risultano dalla vetustà degli impianti (TF 25 febbraio 2003 4C.281/2002 pubb. in: ZBGR 2005 pag. 117). 8. Ne deriva che l'appello si rivela provvisto di buon diritto e deve pertanto essere accolto, così che la petizione 11 aprile 2006 deve essere integralmente respinta in riforma del giudizio pretorile. Gli oneri processuali di entrambe le sedi restano a carico dell'attore, integralmente soccombente. Tassa e ripetibili di seconda istanza sono commisurate al valore ancora litigioso in appello, ossia fr. 21'000.-. Per questi motivi, richiamati l'art. 148 CPC, la LTG e il regolamento sulle ripetibili, dichiara e pronuncia: I. L'appello 3 settembre 2008 è accolto e di conseguenza la sentenza 7 agosto 2008 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 1, è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. È rigettata in via definitiva l'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano, per l'importo di fr. 130'000.- oltre interessi al 5% dal 3 luglio 2005 e fr.

700.- di accessori. 3. La tassa di giustizia e le spese, di complessivi fr. 2'500.-, sono poste a carico dell'attore, il quale rifonderà alla convenuta fr. 9'000.- per ripetibili. II. Gli oneri processuali del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 800.- b) spese fr. 100.- totale fr. 900.- già anticipati dall'appellante, sono posti a carico di Igor Romano, il quale rifonderà all'appellante fr. 2'300.- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso inferiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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