

TI_GERICHTE 12.2009.41 vom 30. April 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-04-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2009.41

FR: TI_GERICHTE 12.2009.41 du 30 avril 2010

IT: TI_GERICHTE 12.2009.41 del 30 aprile 2010

Regeste

Compravendita - garanzia per difetti - termine per la notifica dei difetti - comportamento doloso del venditore

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 30.04.2010 12.2009.41

Compravendita - garanzia per difetti - termine per la notifica dei difetti - comportamento doloso del venditore

Incarto n. 12.2009.41 Lugano 30 aprile 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.2007.337 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 - promossa con petizione 16 maggio 2007 da AP 1 rappr. da RA 2 contro AO 1 rappr. da RA 1 con cui l'attrice ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 144'254.80 oltre interessi, somma poi aumentata in replica a fr. 149'856.-; domanda avversata dal convenuto che ha postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con sentenza 16 gennaio 2009 ha respinto; appellante l'attrice con atto di appello 9 febbraio 2009, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre il convenuto con osservazioni 23 marzo 2009 postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Il 27 maggio 2005 AO 1 ha venduto a AP 1 per un prezzo di fr. 1'605'342.18 il pacchetto azionario di _____ SA, società proprietaria della part. n. _____ RFD di _____ (doc. E) su cui sorge uno stabile di 5 piani adibito essenzialmente ad appartamenti ed uffici con al pianterreno l'esercizio pubblico "Bar _____" (_____). Nel relativo contratto di compravendita (doc. B), retto espressamente dal diritto svizzero (clausola 6.3), l'acquirente aveva tra l'altro dichiarato di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto attuale, a lei noto (clausola 4.1), mentre che il venditore le aveva garantito che " non esistono vertenze di terzi notificate alla venditrice che siano sfociate o possano sfociare in procedimenti giudiziari, né notifiche per difetti da parte di locatari o accordi particolari con locatari, non risultanti dai contratti di locazione, che possano dar luogo all'esecuzione di interventi rispettivamente ad una riduzione della pigione " (clausola 4.2.9) e, riguardo all'immobile, che " a sua conoscenza non vi sono danni o difetti della costruzione che impongano interventi a breve termine; fa eccezione la necessità di adattare l'impianto elettrico alle direttive _____ per una spesa di massimi fr. 23'000.- " e che " l'immobile, per il resto, rispetta tutte le norme edilizie e di polizia vigenti " (clausola 4.3). 2. Il 4 luglio 2005 (doc. F) l'allora patrocinatore dell'acquirente, avv. M _____, ha comunicato all'allora patrocinatore del venditore, avv. D _____, che nei giorni precedenti

C _____ SA, nuova società amministratrice dello stabile, aveva ricevuto una missiva datata 16 giugno 2005 con cui i conduttori dell'esercizio pubblico "Bar _____", allegando in copia una lettera del 7 giugno 2005, avevano lamentato l'esistenza di difetti ad alcune finestre (doc. G), comunicazione questa che, come si era potuto appurare in seguito, era stata preceduta da un analogo scritto del 12 gennaio 2005 (doc. H) inviato alla precedente amministratrice, F _____ SA. In virtù delle garanzie previste nel contratto di compravendita, egli ha così chiesto che il venditore assumesse le conseguenze della notifica dei difetti. Il 16 settembre 2005 (doc. Q) l'avv. M _____ ha notificato all'avv. D _____ ulteriori difetti, questa volta riguardanti la pretesa non conformità dell'immobile alle vigenti norme sulla polizia del fuoco. Alla luce delle garanzie ricevute dal cliente nel contratto di compravendita, anche in questo caso egli ha preteso che il venditore si assumesse le necessarie spese di ripristino. Entrambe le problematiche hanno in seguito fatto oggetto di due prove a futura memoria, che hanno permesso di accertare lo stato di fatto e di indicare, con i relativi costi, gli interventi atti ad ovviare alla situazione (inc. DI.2005.1361 e DI.2005.1363 rich.). 3. Con la petizione in rassegna, avversata da AO 1, AP 1 ha chiesto la condanna di quest'ultimo al pagamento di un importo poi aumentato in replica a fr. 149'856.- più interessi, somma corrispondente alle spese per la sostituzione dei serramenti difettosi presenti nel "Bar _____" (fr. 61'500.-) e per l'adeguamento dell'immobile alle norme sulla polizia del fuoco (fr. 79'301.20), così com'erano state quantificate nelle perizie a futura memoria, come pure ai costi relativi a queste ultime procedure (fr. 4'366.- per quella relativa ai serramenti e fr. 4'688.80 per quella relativa alla polizia del fuoco). Essa ha in sostanza preteso che la controparte rispondesse nei suoi confronti per l'assenza, oltretutto dolosa, delle qualità promesse nelle clausole 4.2.9 e 4.3 del contratto di compravendita. 4. Il Pretore, con la sentenza qui impugnata, ha respinto la petizione. Il giudice di prime cure, richiamate - giustamente - le disposizioni del contratto di compravendita ed in particolare quelle relative alla garanzia per difetti (art. 197 segg. CO), ha innanzitutto rilevato che il convenuto, in deroga all'esclusione generale di responsabilità prevista alla clausola 4.1, aveva assunto nei confronti dell'attrice una serie di garanzie circa l'immobile di _____, garantendole in particolare che non sussistevano pendenze con terzi o con i locatari relativamente a pretese che avrebbero potuto dar luogo a cause giudiziarie, a interventi o ad una riduzione delle pigioni (clausola 4.2.9), nonché che gli impianti esistenti erano conformi alle vigenti norme edilizie e di polizia del fuoco (clausola 4.3), circostanze queste la cui sussistenza non era a quel momento nota all'attrice. A suo giudizio, le condizioni per l'esercizio dei diritti di garanzia non erano però in concreto adempite. L'esistenza di una precedente notifica di difetti alle finestre/vetrine dell'esercizio pubblico "Bar _____" e con ciò della violazione da parte del convenuto della clausola 4.2.9, resa nota all'attrice a seguito della comunicazione del 16 giugno 2005 a C _____ SA (doc. G), era in effetti da lei stata notificata alla controparte solo il 4 luglio 2005 (doc. F) e quindi tardivamente, essendo trascorse più di due settimane tra una notifica e l'altra. Quanto all'eventuale adeguamento dell'immobile alle vigenti norme sulla polizia del fuoco, il convenuto aveva dimostrato, alla luce delle normative e della giurisprudenza attuali, che non sussisteva in base alle leggi in vigore alcun obbligo di adeguamento, stante la conformità dell'immobile alle norme previgenti e l'assenza di un rischio accresciuto per la sicurezza di beni e persone (doc. 3), tanto più che l'attrice non aveva portato alcuna prova della necessità giuridica o fattuale di un tale adeguamento, il che imponeva di disattendere la relativa pretesa attorea. Lo stesso valeva per la domanda di risarcimento dei costi delle

prove a futura memoria, per i quali, anche alla luce di quanto precedeva, non risultava sussistere alcuna responsabilità a carico del convenuto. 5. Con l'appello che qui ci occupa l'attrice chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione. Essa censura in primo luogo il giudizio con cui il Pretore aveva concluso per la tardività della notifica dei difetti segnalati dagli inquilini dell'esercizio pubblico "Bar _____" e concernenti i serramenti: non era in effetti vero che C _____ SA, la quale aveva ricevuto, per altro solo il 21 giugno 2005, la lettera di cui al doc. G, fosse un suo rappresentante, di modo che la sua conoscenza di quello scritto poteva essere fatta decorrere solo dal 22 giugno 2005, data in cui la lettera in questione era stata al più presto ricevuta dal suo rappresentante, avv. M _____, dal che la tempestività della notifica del 4 luglio 2005, inoltrata alla controparte entro i successivi 7 giorni lavorativi; e comunque gli 8 giorni lavorativi intercorsi tra la notifica dei difetti da parte dell'avv. M _____ e la ricezione della lettera degli inquilini da parte di C _____ SA erano tali da far ritenere tempestiva la notifica anche nel caso in cui quest'ultima dovesse essere considerata quale sua valida rappresentante. Il Pretore non si era inoltre soffermato sull'eccezione secondo cui il convenuto avrebbe intenzionalmente ingannato il compratore su tale questione, ciò che gli avrebbe impedito di invocare la limitazione dell'obbligo di garanzia per l'eventuale tardiva notificazione. Quanto alla pretesa relativa all'adeguamento dell'immobile alle norme sulla polizia del fuoco, la stessa doveva senz'altro essere ammessa, in quanto la perizia a futura memoria aveva provato che l'immobile ossequiava forse le norme previgenti ma non quelle (più restrittive) vigenti al momento della sottoscrizione del contratto, oggetto della garanzia dolosamente fornita, tanto più che l'immobile doveva essere considerato sia ad uso collettivo sia di grande mole, ciò che gli imponeva di rispettare le nuove norme entrate in vigore nel 1997 anche se lo stesso non era oggetto di una riattazione, trasformazione, ricostruzione o ampliamento. L'attrice, ritenendo data la responsabilità del convenuto per entrambe le questioni, ripropone infine la domanda di risarcimento dei costi delle prove a futura memoria. 6. Delle osservazioni con cui il convenuto postula la reiezione del gravame si dirà, per quanto necessario, nei prossimi considerandi. 7. L'art. 197 CO stabilisce che 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 essa è destinata (cpv. 1), e questo indipendentemente dalla circostanza che tali manchevolezze gli siano note (cpv. 2). Se è dato uno di questi casi, il compratore - se il difetto non gli è noto al momento della vendita (art. 200 cpv. 1 CO) rispettivamente, qualora lo stesso sia stato riconoscibile, se il venditore gliene ha nondimeno escluso la sussistenza (art. 200 cpv. 2 CO) - può tra l'altro chiedere il risarcimento per il minor valore della cosa (art. 205 CO). Ulteriore premessa per l'esercizio dell'azione di garanzia è la tempestiva notifica del difetto ai sensi dell'art. 201 CO, a meno che il venditore abbia intenzionalmente ingannato il compratore (art. 203 CO). A questo proposito, la legge impone al compratore di esaminare lo stato della cosa compravenduta tosto che l'ordinario andamento degli affari lo consenta e, se vi scopre difetti di cui il venditore sia responsabile, di dargliene subito notizia (art. 201 cpv. 1 CO), ritenuto che in caso contrario la cosa si ritiene accettata (art. 201 cpv. 2 CO). In caso di difetti apparsi più tardi, dev'esserne data notizia al venditore subito dopo la scoperta, altrimenti la cosa si ritiene accettata anche rispetto a questi difetti (art. 201 cpv. 3 CO). Dato che al committente nel quadro del contratto di appalto incombe un onere di notifica analogo a quello del compratore (art. 370 cpv. 3 CO), per definire le esigenze poste all'obbligo di notificare i difetti "subito dopo la

scoperta”, ci si può fondare anche sulla giurisprudenza in materia di appalto (TF 14 giugno 1999 4C.112/1999 consid. 3a; DTF 131 III 145 consid. 7.2). La durata del termine entro il quale il committente è tenuto a notificare i difetti va così determinata tenendo conto delle specifiche circostanze che caratterizzano il singolo caso (Chaix , Commentaire Romand, n. 17 ad art. 370 CO), fermo restando che il termine è più breve se v'è il rischio che l'attesa aggravi ulteriormente il danno (DTF 118 II 142 consid. 3b), mentre negli altri casi la valutazione circa l'adeguatezza del tempo di reazione può avvenire in modo più ampio, anche per evitare di pregiudicare eccessivamente la posizione del committente (Gauch , Der Werkvertrag, 4^a ed., n. 2175; Chaix , op. cit., n. 17 ad art. 370 CO; Zindel/Pulver , Basler Kommentar, 4^a ed., n. 16 ad art. 370 CO). A titolo puramente esemplificativo, ricordato che la dottrina ritiene usuale un termine di 7-10 giorni (Zindel/Pulver , op. cit., ibidem), giovi comunque rammentare che, in fattispecie in cui dall'attesa non poteva scaturire un maggior danno, il Tribunale federale ha ritenuto accettabile un termine di avviso di una settimana (TF 12 novembre 1996 4C.143/1996, 3 maggio 2004 4C.82/2004) rispettivamente di 5 giorni lavorativi o di 7 giorni di calendario (TF 28 luglio 2000 4C.159/1999), non però un termine di 10 (TF 10 dicembre 1997 4C.517/1996) o ancora di 14 (TF 14 giugno 1999 4C.112/1999) o di 17 giorni (DTF 118 II 142 consid. 3b; TF 17 novembre 2003 4C.205/2003). In applicazione dell'art. 8 CC, il committente che intende avvalersi dell'art. 370 cpv. 3 CO deve provare la tempestività della notifica dei difetti, dimostrando quando gli stessi gli sono divenuti riconoscibili e come e a chi ne ha comunicato l'esistenza (cfr. DTF 118 II 142 consid. 3a, 107 II 172 consid. 1a; II CCA 17 agosto 2006 inc. n. 12.2005.114), ritenuto che, se è assodata proceduralmente l'intempestività, il giudice non può ignorare simile circostanza neanche se, per avventura, l'appaltatore non allega tale fatto (Cocchi/Trezzi , CPC-TI, m. 46 ad art. 183). 8. Nel caso di specie l'attrice ripropone in primo luogo la richiesta di riduzione del prezzo di vendita (di fr. 61'500.-) per il fatto che, contrariamente alle assicurazioni fornite dal convenuto nelle clausole 4.2.9 e 4.3 del contratto di compravendita, prima della conclusione del contratto gli inquilini dell'esercizio pubblico “Bar _____” avevano notificato dei difetti all'ente locato. In questa sede essa censura da una parte il giudizio con cui il Pretore aveva concluso per la tardività della notifica del problema alla controparte, e dall'altra rimprovera al giudice di prime cure di non aver esaminato se nell'occasione il convenuto avesse agito dolosamente, ciò che gli avrebbe impedito di invocare la limitazione dell'obbligo di garanzia per l'eventuale tardiva notificazione (art. 203 CO). A torto. 8.1 Il giudizio con cui il Pretore ha concluso per la tardività della notifica al convenuto del problema inerente i difetti segnalati a suo tempo dagli inquilini dell'esercizio pubblico “Bar _____” - che per altro, a ben vedere, non costituivano una notifica di difetti dell'ente locato e in ogni caso non riguardavano tutti i serramenti, ma solo le due vetrate (indicate con i n. 1 e 2 nella perizia a futura memoria di cui all'inc. n. DI.2005.1361 rich.) nella sala adiacente al bar (cfr. doc. H), con dunque un eventuale costo di ripristino non superiore a fr. 24'000.- (nella relativa perizia a futura memoria, a p. 20 seg., essendo stato indicato un costo di circa fr. 60'000.- per la sistemazione delle finestre n. 1-5, sostanzialmente simili, cfr. p. 4) - è ineccepibile. L'attrice ritiene invero che l'assenza della qualità promessa sarebbe stata da lei conosciuta al più presto il 21 giugno 2005, quando cioè C_____ SA aveva ricevuto lo scritto 16 giugno 2005 degli inquilini (doc. G), oppure l'indomani, quando l'avv. M_____ aveva ricevuto la comunicazione di quest'ultima, e che la relativa notifica al convenuto sarebbe dunque avvenuta entro i successivi 8 rispettivamente 7 giorni lavorativi. Sennonché, essa non ha precisato negli allegati

preliminari quando C_____ SA avrebbe ricevuto la lettera non raccomandata 16 giugno 2005 (in petizione, a p. 3 seg., si era limitata genericamente ad indicare una ricezione “pochi giorni prima ... verso fine giugno”, mentre in replica, a p. 5, aveva osservato, sempre in modo generico, che “C_____ SA ha ricevuto il doc. G solo qualche giorno prima rispetto la notifica dei difetti al venditore di cui al doc. F”) e, contrariamente a quanto da lei addotto per la prima volta e quindi irrivalentemente (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC) in questa sede, dal doc. G non risulta affatto una sua ricezione il 21 giugno 2005 (il timbro datario apposto in alto a destra non essendo leggibile), cosicché in base alla giurisprudenza menzionata in precedenza si deve concludere per l’ipotesi a lei più sfavorevole, che è quella della ricezione dello stesso già in data 17 giugno 2005: in tali circostanze, dovendosi ritenere che C_____ SA, la quale era a conoscenza dei termini del contratto di compravendita (teste _____ p. 3) e perciò anche della necessità di informare il cliente (teste _____ p. 4), era quanto meno un ausiliario (se non un rappresentante, cfr. testi _____ p. 2, _____ p. 2 e _____ p. 2) dell’attrice, si deve concludere per la tardività della notifica al convenuto, significata solo dopo 17 giorni di calendario rispettivamente dopo 10 giorni lavorativi. Ma se anche, per ipotesi, si volesse ammettere l’avvenuta ricezione da parte di C_____ SA il 21 giugno 2005, l’esito non sarebbe diverso. L’attrice non ha in effetti preteso negli allegati preliminari che quella società avrebbe in seguito spedito la lettera all’avv. M_____ il quale ne avrebbe poi preso conoscenza il giorno dopo, per cui la circostanza, addotta per la prima volta solo in questa sede e comunque nemmeno provata, non può essere presa in considerazione (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC): anche in questa eventualità, si dovrebbe dunque concludere per la tardività della notifica del difetto al convenuto, avvenuta solo dopo 13 giorni di calendario rispettivamente dopo 8 giorni lavorativi. Si aggiunga che, sull’adeguatezza del termine di avviso, il giudice di prime cure gode di un ampio potere di apprezzamento (TF 10 dicembre 1997 4C.517/1996 consid. 3a) che può essere riesaminato dall’autorità d’appello, con estrema prudenza, solo se la sua decisione risulti manifestamente ingiusta o iniqua (Cocchi/Trezzini, op. cit., m. 32 ad art. 307), ciò che nel caso concreto, alla luce delle circostanze appena accertate, non può assolutamente essere ammesso.

8.2 La tesi dell’attrice secondo cui nell’occasione il convenuto avrebbe agito dolosamente, ciò che gli avrebbe impedito di invocare la limitazione dell’obbligo di garanzia per l’eventuale tardiva notificazione (art. 203 CO), è pure infondata. Per giurisprudenza invalsa vi è dolo, ai sensi dell’art. 28 CO, se il venditore ha dissimulato dei difetti o assicurato qualità che sapeva inesistenti per indurre il compratore a concludere il contratto, se lo ha dissuaso dal procedere alla verifica della cosa oppure se lo ha indotto a prescindere dalla notifica tempestiva notifica dei difetti, ritenuto che l’onere della prova circa l’esistenza del dolo incombe al compratore (TF 19 febbraio 1997 4C.275/1996). Nel caso di specie non si ravvisa alcun elemento atto a confermare l’esistenza di un comportamento doloso del convenuto, né per l’altro l’attrice ha addotto in questa sede particolari circostanze di fatto a sostegno della stessa (cfr. appello p. 10). In ogni caso essa non ha provato che il convenuto fosse personalmente informato dell’esistenza della lettera di cui al doc. H (in tal senso, cfr. pure il doc. L). Il fatto che quella missiva fosse a suo tempo pervenuta a F_____ SA, ausiliaria del convenuto, non modifica questo stato di fatto, in quanto nemmeno vi è la prova che il direttore di quella società fosse a sua volta stato a conoscenza dell’esistenza di quello scritto (cfr. Schmidlin, Berner Kommentar, n. 116 ad art. 28 CO), la stessa attrice avendo anzi ammesso in sede conclusionale (p. 8) che questi “non conosceva nulla direttamente in merito ai documenti da mostrare” a lei, di cui

non si era occupato. Oltretutto non risulta che il direttore fosse intervenuto nelle trattative contrattuali (cfr. teste _____ p. 1, il quale precisa anzi di essere intervenuto nella fase di concretizzazione più che altro formale) e che un suo eventuale comportamento doloso abbia così causato la conclusione del contratto (Schmidlin, op. cit., n. 114 e 116 ad art. 28 CO). Del resto neppure risulta che da parte del convenuto o del direttore di F_____ SA vi sia stata l'intenzione consapevole di indurre o mantenere in errore la controparte. 9. L'attrice, rilevando che, contrariamente alla garanzia contenuta nella clausola 4.3 del contratto di compravendita, l'immobile non rispettava le norme di polizia del fuoco vigenti, ribadisce anche in questa sede la richiesta di rifusione delle spese necessarie per adeguare l'immobile a tali disposizioni (fr. 79'301.20). A torto. È innanzitutto incontestabile - come evidenziato dal convenuto negli allegati preliminari (risposta p. 10, duplica p. 9 seg.), in sede conclusoria (p. 21) e con le sue osservazioni (p. 27) - che il relativo inconveniente è stato notificato al convenuto tardivamente. La relativa notifica dell'avv. M_____ _____, avvenuta il 16 settembre 2005 (doc. Q), faceva in effetti riferimento a una perizia che l'attrice stessa aveva ritenuto di far allestire all'ing. G_____ _____, il quale aveva rassegnato il suo rapporto il 5 agosto 2005 (cfr. doc. B inc. n. DI.2005.1363 rich.), ovvero ben 6 settimane prima. E inoltre, pur avendo indicato in quello scritto che il problema era già stato "preannunciato" in precedenza (doc. Q, replica p. 7), l'avv. M_____ _____ non è stato in grado di precisare quando la contestazione venne effettivamente preannunciata alla controparte (teste _____ p. 3). Anche in questo caso non si ravvisa poi alcun elemento atto a confermare l'esistenza di un comportamento doloso del convenuto, né per l'altro l'attrice ha addotto in questa sede particolari circostanze di fatto a sostegno dello stesso (cfr. appello p. 12). L'attrice non ha in ogni caso dimostrato che il convenuto fosse stato a conoscenza della non conformità dell'immobile alle norme sulla polizia del fuoco e che comunque egli abbia inteso ingannarla intenzionalmente. E oltretutto nemmeno è stato provato che l'immobile non rispettasse le norme di polizia del fuoco vigenti al momento della vendita e dovesse con ciò essere risanato, come invece indicato dal perito a futura memoria (cfr. perizia a futura memoria di cui all'inc. n. DI.2005.1363 rich. p. 7 e 11). A questo proposito si osserva che l'immobile in questione, edificato agli inizi degli anni Settanta e dunque prima dell'entrata in vigore, il 1° gennaio 1997, della modifica della legge edilizia cantonale, era di principio soggetto al diritto previgente (art. 41g cpv. 1 LE, RL 7.1.2.1) e doveva essere adeguato alle nuove disposizioni solo in caso di riattazione, trasformazione, ricostruzione o ampliamento (art. 41g cpv. 2 LE). L'art. 44g cpv. 1 RLE (RL 7.1.2.1.1) dispone invero che il proprietario di un edificio o di un impianto di cui al precedente art. 44d - ovvero di edifici ad uso collettivo, quali gli istituti di cura, scuole, alberghi, fabbriche, empori, sale di svago, come pure gli edifici di grande mole, costruzioni sotterranee e impianti per il deposito di carburante e gas - realizzato prima del 1° gennaio 1997 e che costituisce un reale pericolo per le cose e le persone secondo il diritto precedente, deve adattare il medesimo secondo un concetto di protezione che renda accettabile il rischio residuo. Sennonché, contrariamente a quanto preteso implicitamente dal perito a futura memoria (cfr. perizia a futura memoria di cui all'inc. n. DI.2005.1363 rich. p. 7 e 11 e complemento della perizia a futura memoria di cui all'inc. n. DI.2005.1363 rich. p. 6), non è provato che l'immobile in parola, che si sviluppa su 6 piani fuori terra e 2 piani interrati (piano interrato -2: locale serbatoio olio combustibile, cantine; piano interrato -1: rifugio/cantine, lavanderia, locale riscaldamento, garages; piano terreno: bar con una superficie inferiore a 100 mq, un magazzino e un ufficio; primo piano: 2 uffici; secondo-quinto piano: 12 appartamenti; cfr. doc. B inc. n.

DI.2005.1363 rich. e perizia a futura memoria di cui all'inc. n. DI.2005.1363 rich. p. 5; cfr. pure teste _____ p. 4), oltre a non costituire pacificamente una costruzione sotterranea o un impianto per il deposito di carburante e gas, rientri tra gli edifici ad uso collettivo o tra quelli di grande mole: la giurisprudenza ha in effetti già avuto modo di stabilire, in un caso analogo a quello in esame, che uno stabile di 13 appartamenti disposti su 5 piani non può essere configurato alla stregua di un edificio ad uso collettivo solo perché al piano terreno accoglie anche un piccolo esercizio pubblico e un altro commercio (TRAM 7 settembre 2004 inc. n. 52.2004.174, doc. 3); per il resto nemmeno è stato dimostrato che all'immobile in questione possa essere attribuita la qualifica di edificio di grande mole, conferita per prassi solo agli stabili con oltre 20 appartamenti o m. 22 di altezza (Lucchini , Compendio giuridico per l'edilizia, p. 173 seg.; TRAM 7 settembre 2004 inc. n. 52.2004.174, doc. 3), ritenuto che in concreto gli appartamenti esistenti sono 12 e la sua altezza dovrebbe essere di circa m. 15/20 (teste _____ p. 4). 10. Non essendo con ciò date le condizioni per un'azione di garanzia per difetti della cosa compravenduta, l'attrice nemmeno può infine pretendere dal convenuto la rifusione dei costi delle due prove a futura memoria (fr. 9'054.80), che in effetti non si sono rivelate utili, necessarie e appropriate per la salvaguardia dei suoi diritti. Il giudizio con cui il Pretore ha disatteso tale pretesa, censurato in questa sede, può pertanto essere confermato. 11. Ne discende, a conferma del giudizio di prime cure, l'integrale reiezione del gravame, ritenuto che la tassa di giustizia, le spese e le ripetibili della procedura d'appello, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 149'856.-, seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 9 febbraio 2009 di AP 1 è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 3'000.- b) spese fr. 100.- Totale fr. 3'100.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 5'000.- per ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore 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. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 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.