

## **TI\_GERICHTE 12.2014.37 vom 10. April 2015**

TI Tribunale d'appello, 2015-04-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2014.37](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.37)

FR: TI\_GERICHTE 12.2014.37 du 10 avril 2015

IT: TI\_GERICHTE 12.2014.37 del 10 aprile 2015

### **Regeste**

Compravendita immobiliare, garanzia per i difetti, minor valore delle parti comuni, fatto notorio, ripartizione delle spese processuali in deroga alla soccombenza

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). La procedura innanzi al Pretore è stata avviata prima di quella data e quindi la stessa, fino alla sua conclusione, resta disciplinata dal diritto cantonale previgente (art. 404 cpv. 1 CPC) e meglio dal codice di procedura civile ticinese (CPC/TI; RL 3.3.2.1). Non così invece la procedura ricorsuale in rassegna, che, avendo preso avvio a seguito di una decisione pretorile comunicata dopo quella data, è retta dalle nuove disposizioni federali (art. 405 cpv. 1 CPC).

#### **E. 2**

Giusta l'art. 308 cpv. 1 CPC sono impugnabili mediante appello le decisioni finali e incidentali di prima istanza (lett. a) e quelle di prima istanza in materia di provvedimenti cautelari (lett. b). Trattandosi di decisioni pronunciate in controversie patrimoniali, l'appello presuppone che il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione raggiunga almeno fr. 10'000.- (art. 308 cpv. 2 CPC).

#### **E. 3**

L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). L'appellante deve spiegare, infatti, non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore. La dottrina e la giurisprudenza ne hanno in particolare dedotto, per quanto qui interessa, che l'appellante deve confrontarsi criticamente con la decisione impugnata spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e quindi da riformare (DTF 4A\_659/2011 consid. 4 del 7 dicembre 2011; II CCA inc. n. 12.2012.13 del 23 febbraio 2010, inc. 12.2011.177 del 24 febbraio 2012, inc. n. 12.2012.123 del 17 ottobre 2012, inc. 12.2011.119 del 18 aprile 2013; Reetz/Theiler, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 2 a ed., n. 36 ad art. 311; ZPO-Rechtsmittel-Kunz, n. 92 ad art. 311). È in particolare irricevibile la motivazione di appello identica agli allegati di causa di prima istanza (sentenza del Tribunale federale 4A\_97/2014 del 26 giugno 2014 consid. 3.3) o che contiene critiche generiche alla decisione impugnata o che rinvia a quanto già esposto in prima sede (sentenza del Tribunale federale 4A\_290/2014 del 1 settembre 2014, in SZZP 2015 pag. 52).

#### **E. 4**

Nella propria decisione, il Pretore ha ritenuto tempestiva la notifica dei difetti indicati nella petizione, a esclusione di quelli fatti valere nelle conclusioni. Ha poi valutato il minor valore per i difetti delle parti comuni sulla base della perizia giudiziaria, accertando un costo presumibile delle riparazioni di fr. 20'800.- per il tetto-giardino, di fr. 8'000.- per i pavimenti e zoccolini dell'entrata e del pianerottolo, di fr. 4'630.- per la facciata sud e di fr. 9'500.- per l'autorimessa, per un minor valore totale di fr. 42'930.- relativo alle parti comuni. Tenuto conto della quota parte di 250 / 1000, l'importo spettante agli attori, prosegue il Pretore, ammonta a fr. 10'732.50. Costatato che il referto peritale era stato allestito nel dicembre 2003 e che gli attori si erano riservati con la petizione di adattare le domande di giudizio "a dipendenza delle risultanze istruttorie", chiedendo nelle conclusioni di considerare "l'incontestabile aumento dei costi di manodopera e materiale", il primo giudice ha adattato l'importo del minor valore all'aumento dei costi delle costruzioni intervenute tra il 2003 e il 2013, mediante la tabella pubblicata sul sito internet ufficiale dall'Ufficio di statistica del Canton Ticino. Su tali basi il Pretore ha stabilito un aumento dei costi di costruzione pari al 18.268%, portando a fr. 12'693.10 l'importo riconosciuto in favore degli attori. Sulle altre domande di giudizio, il Pretore ha ammesso la rifusione delle spese legali preprocessuali nella misura di fr. 577.50, mentre ha considerato abbandonata con le conclusioni la richiesta di consegnare i piani delle canalizzazioni. Infine, il primo giudice ha posto le spese peritali a carico dei convenuti e ha ripartito le altre spese processuali in funzione della reciproca soccombenza, in ragione di 1 /

## **E. 9**

ai convenuti) solo la tassa di giustizia e le spese, mentre ha posto interamente a carico dei convenuti le spese peritali, obbligandoli inoltre a rifondere agli attori un'indennità ripetibile parziale di fr. 1'800.-. In questa sede gli appellanti ritengono che la tassa di giustizia, le spese, comprese quelle peritali, debbano seguire la reciproca soccombenza, che valutano in ragione di  $\frac{1}{4}$  a carico degli attori e  $\frac{3}{4}$  a loro carico, e postulano una riduzione a fr. 1'500.- dell'indennità ripetibile posta a loro carico dal Pretore. Occorre premettere che in esito al presente giudizio gli attori risultano soccombenti nella misura del 68%, avendo chiesto in causa fr. 34'743.10 (con le conclusioni) e avendo ottenuto solo fr. 11'310.-. Ciò non vuol tuttavia dire che la decisione pretorile sia sbagliata per quel che concerne le spese peritali e l'indennità ripetibile. Ai sensi dell' art. 148 cpv. 2 CPC-TI in caso di soccombenza reciproca delle parti, il Pretore poteva parzialmente o per intero ripartire le tasse e le spese giudiziarie e le ripetibili. Nella sentenza impugnata il primo giudice non ha invero spiegato per quale motivo ha posto a carico dei convenuti l'integralità delle spese peritali e indennità ripetibili parziali di fr. 1'800.- in favore degli attori. Gli appellanti medesimi, nondimeno, rilevano in questa sede (cfr. appello, pag. 5) che la perizia aveva permesso di accertare l'esistenza di tutti i difetti lamentati dagli attori, in precedenza sempre negati dai convenuti (cfr. risposta 13 marzo 2000, duplica 19 giugno 2000). Dal fascicolo processuale risulta in modo chiaro che i convenuti hanno sempre respinto ogni loro responsabilità per i difetti lamentati dagli attori, che la perizia ha invece dimostrato in modo inequivocabile. In simili circostanze, la decisione del Pretore di porre a carico dei convenuti l'integralità delle spese peritali e un'indennità ripetibile ridotta non eccede i limiti dell'ampio potere di apprezzamento che gli compete in materia di spese e ripetibili ( Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 19 ad art. 150; II CCA 10 febbraio 2012 inc. n. 12.2011.47). Gli appellanti non spiegano poi per quale motivo e su quali basi l'indennità ripetibile di fr. 1'800.- dovrebbe essere ridotta a fr. 1'500.-, tanto che al riguardo l'appello dev'essere considerato irricevibile. Si giustifica per contro di ripartire la tassa di giustizia e le spese del primo giudizio in ragione

di  $\frac{1}{4}$  a carico degli attori e di  $\frac{3}{4}$  a carico dei convenuti, così come da quest'ultimi postulato in questa sede, al fine di tenere maggiormente conto del grado di reciproca soccombenza con la precisazione, riprendendo per analogia quanto sopra esposto, che il riparto non si fonda sul solo criterio aritmetico. 8. In seconda istanza gli appellanti risultano vincenti sul tema dell'adeguamento dei costi di costruzione e sul riparto della tassa e spese del primo giudizio, mentre perdono sul tema degli interessi nonché sulla ripartizione delle spese peritali e delle ripetibili di prima istanza. Il valore ancora litigioso in appello è pari a fr. 12'692.60 (fr. 1'960.60 corrispondenti al rincaro dei costi della costruzione e fr. 10'732.- equivalenti agli interessi contestati in via subordinata dagli appellanti). Le spese processuali e le ripetibili della procedura di appello seguono la reciproca soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), che può essere fissata nella proporzione di  $\frac{3}{4}$  per gli appellanti e di  $\frac{1}{4}$  per gli appellati. Nella commisurazione delle spese processuali si è tenuto conto dei parametri previsti dalla legge sulla tariffa giudiziaria per una procedura di tale valore (art. 7, 9, 13 LTG, versione in vigore dal 10 febbraio 2015). L'indennità ripetibile ridotta in favore degli appellati è stata calcolata seguendo i criteri indicati all'art. 11 del Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (Rtar), corretti per tener conto della stringatezza dell'appello e del limitato tema posto a giudizio. Per questi motivi, richiamati la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: I. L'appello 18 febbraio 2014 di AP 1, AP 2 e AP 3 è parzialmente accolto nella misura in cui è ricevibile. Di conseguenza la sentenza 31 dicembre 2013 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta e di conseguenza i convenuti AP 1, AP 2 e AP 3 sono condannati a pagare in solido agli attori AO 1 e AO 2 la somma di fr. 11'310.- più interessi al 5% dal 27 febbraio 1995 su fr. 10'732.50 e dal 2 dicembre 2013 su fr. 577.50. La tassa di giustizia di complessivi fr. 900.-, le relative spese in fr. 250.-, le tasse e le spese delle decisioni processuali/ordinatorie non già definitivamente accollate, da anticipare come di rito, sono solidalmente a carico degli attori per  $\frac{1}{4}$  e a carico dei convenuti per  $\frac{3}{4}$ . Le spese peritali sono tutte a carico dei convenuti in solido. I convenuti inoltre, sempre in solido, rifonderanno agli attori fr. 1'800.- per ripetibili parziali. II. Le spese processuali di appello in complessivi fr. 1'000.- sono posti a carico degli appellanti in solido per  $\frac{3}{4}$  e a carico degli appellati, in solido, per  $\frac{1}{4}$ . Gli appellanti rifonderanno in solido agli appellati l'importo complessivo di fr. 400.- per ripetibili ridotte di appello. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici (pagina seguente) Nelle cause a carattere pecuniario 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 il valore ammonta a fr. 30'000.- (art. 74 cpv. 1 LTF); per valori inferiori il ricorso è ammissibile 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).