

TI_GERICHTE 12.2017.156 vom 14. Mai 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-05-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.156

FR: TI_GERICHTE 12.2017.156 du 14 mai 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2017.156 del 14 maggio 2019

Regeste

Compravendita immobiliare - norma SIA 118 - garanzia per difetti - tempestività dell'azione di disconoscimento del debito

Erwägungen

E. 1

Con rogito 6 ottobre 2008 del notaio avv. dott. _____ (doc. F) AP 1 e AP 2 hanno venduto a AO 1 e A _____, per un prezzo di fr. 2'915'000.-, l'appartamento n. 5 di cui al foglio PPP n. _____ del fondo base n. _____ RFD di _____, sul quale era in fase di costruzione il condominio denominato " _____", che in base agli accordi avrebbe dovuto essere completato entro il 30 giugno 2010 " secondo i piani e le descrizioni tecniche concordate tra le parti e tra loro integralmente note ". Il rogito prevedeva pure, tra le altre cose, l'assegnazione in uso riservato a AO 1 e A _____ di due posti auto (sovrapposti) al secondo piano superiore dell'autorimessa contrassegnati con la lettera F. Nel frattempo, a seguito del decesso di A _____, AO 1 è diventato l'unico proprietario del fondo.

E. 2

Il 5 luglio 2013 i venditori hanno ottenuto dalla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5, il rigetto in via provvisoria dell'opposizione interposta da AO 1 al PE n. _____ dell'UE di Lugano (doc. G) per fr. 70'000.- oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2010. Il reclamo presentato il 18 luglio 2013 da quest'ultimo contro questa pronuncia, non corredato di una richiesta di conferimento dell'effetto sospensivo, è stato respinto nella misura in cui era ricevibile dal presidente della Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello con decisione 2 dicembre 2013 (doc. C), non impugnata.

E. 3

Con petizione 24 dicembre 2013 AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1 e AP 2 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, chiedendo di disconoscere il debito di fr. 70'000.- oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2010 vantato con il PE n. _____ dell'UE di Lugano nonché di annullare la relativa esecuzione e di condannare i convenuti al pagamento di una somma imprecisata oltre interessi al 5% dal 17 ottobre 2008. Egli, per quanto qui interessa, ha posto in compensazione all'eventuale saldo residuo del prezzo di vendita (di fr. 70'000.-) il minor valore della sua PPP a seguito della mancata messa a disposizione di due posteggi esterni per gli ospiti (senza aver mai provveduto a quantificare l'entità della pretesa) e a seguito della difettosità del posto auto superiore (ritenuto che l'entità della pretesa, quantificata negli allegati preliminari in un importo di almeno fr. 70'000.-, è stata indicata con le conclusioni essere tra fr. 28'000.- e fr. 30'000.-). I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione.

E. 4

Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con decisione 27 agosto 2017, in parziale accoglimento della petizione, ha disconosciuto il debito in ragione di fr. 28'000.- oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2010 (dispositivo n. 1), ponendo la tassa di giustizia e le spese di fr. 5'000.- per il 40% a carico dei convenuti e per il 60% a carico dell'attore, tenuto altresì a rifondere alla controparte fr. 1'400.- per ripetibili (dispositivo n. 2). Egli ha in sostanza ritenuto che dal saldo del prezzo, di fr. 70'000.-, potesse essere dedotto unicamente il minor valore della PPP a seguito della difettosità del posto auto superiore, per l'appunto pari a fr. 28'000.-.

E. 5

Con l'appello 27 settembre 2017 che qui ci occupa, avverso dall'attore con risposta 6 novembre 2017 (a cui ha fatto seguito la replica spontanea 15 novembre 2017), i convenuti hanno chiesto in via principale di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere integralmente la petizione e in via subordinata di rinviare la causa al Pretore per completazione / delucidazione della perizia giudiziaria e nuovo giudizio, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

E. 6

luglio 2017 4A_582/2016 consid. 4.6; II CCA 28 novembre 2018 inc. n. 12.2017.61), la tesi dei convenuti secondo cui nella fattispecie l'applicabilità delle norme SIA 118 doveva essere esclusa siccome l'attore nei suoi allegati le aveva menzionate solo in modo generico e lapidario e non le aveva versate agli atti di modo che il difetto sarebbe stato notificato tardivamente, è a ragione che essi hanno però evidenziato che la richiesta di riconoscimento del minor valore sarebbe comunque stata prematura. L'art. 169 delle norme SIA 118 prevede in effetti che per ogni difetto dell'opera il committente possa far valere dapprima unicamente il diritto all'eliminazione del danno da parte dell'imprenditore entro un termine conveniente (cpv. 1 prima frase), ritenuto che egli ha il diritto di scegliere tra le altre cose la riduzione del prezzo corrispondente al minor valore dell'opera solo se quest'ultimo non elimina il difetto entro il termine stabilito (cpv. 1 seconda frase), oppure si rifiuta espressamente o risulta chiaramente incapace di procedere alla miglora (cpv. 2). Senonché nel caso di specie non risulta che l'attore abbia dapprima chiesto ai convenuti di provvedere alla riparazione del difetto. Come preteso da questi ultimi, la richiesta di riconoscimento del minor valore sarebbe dunque stata da respingere siccome prematura (Gauch/Stöckli , Kommentar zur SIA-Norm 118, 2ª ed., n. 7.3 ad art. 169; DTF 116 II 305 consid. 3a, 116 II 450 consid. 2b/bb).

E. 6.1

I convenuti hanno contestato che il sistema posato dovesse essere considerato difettoso per il solo fatto che non era stata rispettata l'indicazione di 1.80 m riportata nel doc. I, documento che a loro dire non esprimeva uno standard generalizzato e neppure era stato allegato alla relazione tecnica (doc. 4) consegnata prima della firma del contratto di compravendita. La censura merita accoglimento. Nella relazione tecnica (doc. 4) è stato indicato che l'impianto monta auto avrebbe dovuto avere le seguenti caratteristiche: “ Sistema di parcheggio per il parcheggio indipendente di 2 x 2 auto, le une sopra le altre, complete di colonne di supporto posteriori fissate al pavimento, su cui le piattaforme superiore/inferiore sono guidate lungo la corsa verticale tramite slitta di sollevamento comune. Azionamento con centralina idraulica. Pannello di controllo con pulsante

d'emergenza. Certificazione di conformità CE ”, ma non è stata specificata l'altezza dei due posti auto sovrapposti. Dalla perizia giudiziaria si è poi potuto evincere che la norma VSS 640.201 (che prevedeva un'altezza minima di 1.80 m) non era riferita espressamente alle aree di posteggio, che le dimensioni delle installazioni di posteggio erano definite dalla norma VSS 640.291a (che prevedeva un'altezza minima di 2.20 m), la quale però dal punto di vista dell'altezza forniva solo delle altezze raccomandate per i piani di edifici dove venivano realizzati dei posteggi coperti, e che soprattutto non risultava invece che vi fossero delle norme di questo tipo specifiche per gli impianti monta auto, le quali erano delle installazioni speciali e normalmente rispondevano alle direttive pubblicate dai produttori (cfr. perizia orale p. 2 seg.). In tali circostanze il solo fatto che nella scheda tecnica relativa al monta auto modello 442.6 di cui doc. I, che per altro non risultava affatto essere l'espressione di uno standard generalizzato e neppure è stato provato che fosse stato allegato alla relazione tecnica consegnata prima della sottoscrizione del contratto di compravendita, sia stato specificato che il modello “komfort” prevedeva due altezze di 1.80 m, non significa necessariamente ancora, non avendolo del resto sostenuto nemmeno il perito giudiziario, che l'allestimento delle pedane a due differenti altezze, quella inferiore di 2.12 m e quella superiore di 1.55 m, ritenuta per altro conforme alle norme pianificatorie (cfr. perizia orale p. 3), possa essere costitutivo di un difetto, anche in presenza di un condominio di lusso. Oltretutto, se è vero che la soluzione effettivamente adottata impediva il posteggio nel vano superiore di un buon numero di modelli di vetture in vendita sul mercato, ma comunque non di quelle “normali” (cfr. e-mail 9 settembre 2008 allegata al doc. EE dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), è altrettanto vero che la stessa era però tale da consentire il posteggio nel vano inferiore di quasi la totalità dei modelli di vetture offerte dal mercato, fermo restando invece che l'altezza di 1.80 m nei vani inferiore e superiore prevista nel doc. L (cfr. perizia orale p. 2) non avrebbe a sua volta permesso, e ciò non solo per uno ma per entrambi gli stalli, l'accessibilità di un certo numero di modelli di vetture in vendita sul mercato. In definitiva, ritenuto che il sistema posato, per altro di gran lunga più costoso di quello di serie e costituente il “ top dei ns. prodotti ” (cfr. e-mail 9 e 13 settembre 2008 allegate al doc. EE dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), costituisce una valida e ragionevole soluzione di compromesso dettata dalla limitazione delle altezze disponibili nel vano monta auto dell'autorimessa (di 3.85 m), la sua difettosità non può essere considerata sufficientemente provata. Tanto basta per escludere il riconoscimento del minor valore della PPP a seguito della difettosità del posto auto superiore.

E. 6.2

Ma, a prescindere da quanto precede, pur non potendosi condividere, alla luce della giurisprudenza (TF

E. 6.3

Alla luce di quanto precede, non è necessario esprimersi sulle censure sollevate dai convenuti con riferimento all'entità del minor valore riconducibile a questo presunto difetto.

E. 7

Il Pretore ha invece escluso che l'attore potesse porre in compensazione il minor valore della sua PPP a seguito della mancata messa a disposizione di due posteggi esterni per gli ospiti, rispettivamente potesse pretendere la condanna dei convenuti al pagamento di una somma imprecisata. Atteso che in questa sede l'attore non ha minimamente censurato le

conclusioni pretorili su questi punti, le questioni non necessitano di essere approfondite.

E. 8

Ma, ad ogni buon conto, la petizione, già da respingere per i motivi appena esposti, avrebbe dovuto essere disattesa anche per il fatto che la petizione 24 dicembre 2013 era stata introdotta tardivamente, visto e considerato che, in assenza di una domanda di conferimento dell'effetto sospensivo al reclamo 18 luglio 2013 contro la decisione pretorile di rigetto in via provvisoria dell'opposizione al PE, resa il 5 luglio 2013, il termine di 20 giorni per promuovere l'azione di disconoscimento del debito di cui all'art. 83 cpv. 2 LEF decorreva già a far tempo dalla data di notifica di quest'ultima decisione (DTF 127 III 569 consid. 4a; II CCA 26 agosto 2013 inc. n. 12.2013.123, 6 maggio 2014 inc. n. 12.2014.46; cfr. pure, sulla particolare tematica, TF 14 dicembre 2016 4A_139/2016 consid. 2.3) ed era con ciò scaduto al momento dell'introduzione della petizione.

E. 9

I convenuti, nel caso - qui verificatosi - in cui la petizione fosse stata respinta, hanno chiesto, senza aver fornito alcuna ulteriore argomentazione, che l'attore, oltre beninteso ad assumersi le spese processuali di prima istanza, fosse obbligato a rifonder loro fr. 5'000.- a titolo di ripetibili della procedura di primo grado. La richiesta è fondata. Ritenuto che il Pretore aveva quantificato le ripetibili in fr. 1'400.- sulla base di una soccombenza dei convenuti del 40% e dell'attore del 60%, in assenza di censure sulla modalità di calcolo applicata dal giudice di prime cure, la soccombenza integrale di quest'ultimo fa sì che le ripetibili a suo carico avrebbero potuto essere stabilite in fr. 7'000.- (fr. 1'400.- : 20% [60% - 40%]), importo che risulta superiore alla somma che è stata da loro rivendicata a questo titolo nell'appello.

E. 10

Ne discende che l'appello dei convenuti dev'essere accolto. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore qui ancora litigioso di fr. 28'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 27 settembre 2017 di AP 1 e AP 2 è accolto. Di conseguenza la decisione 24 agosto 2017 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia e le spese di fr. 5'000.- sono poste a carico dell'attore, che rifonderà ai convenuti fr. 5'000.- a titolo di ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 3'000.- sono a carico dell'appellato, che rifonderà agli appellanti complessivi fr. 2'000.- per ripetibili di appello. III. Notificazione: - -
Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere

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 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.