

# **TI\_GERICHTE 12.2017.158 vom 8. Mai 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-05-08, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2017.158](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.158)

FR: TI\_GERICHTE 12.2017.158 du 8 mai 2019

IT: TI\_GERICHTE 12.2017.158 del 8 maggio 2019

## **Regeste**

Compravendita immobiliare - garanzia per difetti alle parti comuni

## **Erwägungen**

### **E. 1**

e AP 2 di due posti auto (sovrapposti) al secondo piano superiore dell'autorimessa contrassegnati con la lettera D.

### **E. 2**

Il 31 gennaio 2014 (doc. C e D dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) i venditori hanno ottenuto dalla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5, il rigetto in via provvisoria delle opposizioni interposte dagli acquirenti ai PE n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano (doc. E e F dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) per fr. 45'000.- oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2011, ritenuto che le relative spese e tassa di giustizia di complessivi fr. 230.- sono state poste a carico di ciascun escusso, obbligato altresì a rifondere fr. 700.- a titolo di ripetibili.

### **E. 2.12**

m e quella superiore essendo di 1.55 m, e che sulla pedana superiore non potevano essere parcheggiati un buon numero di modelli di vetture costituenti tra il 1/3 e il 1/2 dei modelli in vendita sul mercato. Atteso che il sistema così posato non corrispondeva a quanto prescritto nel doc. L dell'inc. n. OR.2014.46 rich., che, come per altro non contestato dai convenuti, esprimeva invece uno standard generalizzato, la sua difettosità doveva essere ammessa, specie in presenza di un condominio di lusso. Quanto alla notifica del difetto da parte della cedente M \_\_\_\_\_, avvenuta il 5 aprile 2011 (cfr. doc. EE dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), la stessa doveva essere ritenuta tempestiva, visto che l'impianto era stato consegnato a fine settembre 2010 (cfr. teste \_\_\_\_\_) e che, non essendo stato preteso che il regime contrattuale fosse differente da quello degli attori, risultava applicabile il termine di notifica biennale previsto dalle norme SIA 118 (cfr. doc. B: trattanda n. 9 dell'assemblea costitutiva del condominio del 9 novembre 2010 dove erano presenti anche i convenuti, che nulla avevano eccepito), che costituivano per altro fatti notori. Sulla base della perizia orale dell'inc. n. OR.2014.46 rich., il minor valore riconducibile a questo difetto poteva essere quantificato in ragione del 40% del prezzo del posto auto superiore (di fr. 70'000.-), ossia in fr. 28'000.-, importo corrispondente al costo di rifacimento dell'impianto in questione (cfr. delucidazione peritale dell'inc. n. OR.2014.46 rich. p. 5). Sennonché, atteso che un tale importo era già stato riconosciuto agli attori nell'ambito del giudizio sulla petizione 21 febbraio 2014 dell'inc. n. OR.2014.46 rich., lo stesso non poteva essere attribuito una seconda volta, pena la violazione del presupposto processuale negativo della litispendenza.

### **E. 3**

Con petizione 21 febbraio 2014 (inc. n. OR.2014.46 rich.), avversata da AO 1 e AO 2, AP 1 e AP 2 hanno convenuto in giudizio questi ultimi innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, chiedendo di disconoscere il debito di fr. 45'000.- oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2011 vantato con i PE n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano e le spese giudiziarie di complessivi fr. 1'860.- delle procedure di rigetto in via provvisoria dell'opposizione ai PE nonché di annullare la relativa esecuzione e di condannarli in solido al pagamento di fr. 304'000.- oltre interessi al 5% dal 19 ottobre 2012 con conseguente rigetto in via definitiva delle opposizioni interposte ai PE n. \_\_\_\_\_ (doc. U dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) e \_\_\_\_\_ (doc. V dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) dell'UE di Lugano. Essi, in estrema sintesi, hanno posto in compensazione all'eventuale saldo residuo del prezzo di vendita (di fr. 45'000.-) il minor valore della loro PPP a seguito della mancata messa a disposizione di due posteggi esterni per gli ospiti (fr. 190'000.-) e a seguito della difettosità del posto auto superiore (fr. 57'000.-), nonché, in qualità di cessionari di M \_\_\_\_\_, il minor valore della PPP da lei pure acquistata nel medesimo condominio sempre a seguito della difettosità del posto auto superiore (fr. 57'000.-); ed hanno preteso il pagamento dell'eventuale maggior importo che sarebbe così risultato a loro favore. Con decisione 2 luglio 2014 dell'inc. n. OR.2014.46 rich., regolarmente cresciuta in giudicato, il Pretore ha dichiarato inammissibile, per mancanza della necessaria preventiva conciliazione, la domanda creditoria volta a condannare i convenuti in solido al pagamento di fr. 304'000.- oltre interessi al 5% dal 19 ottobre 2012 con conseguente rigetto in via definitiva delle opposizioni ai PE n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano. Con decisione 29 agosto 2017 dell'inc. n. OR.2014.46 rich., appellata il 29 settembre 2017 dai convenuti nell'ambito dell'inc. n. 12.2017.159, il Pretore, in parziale accoglimento della petizione, ha poi disconosciuto il debito vantato dai convenuti di cui ai PE in ragione di fr. 28'000.- oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2011.

### **E. 4**

Nel frattempo, con petizione 17 ottobre 2014, AP 1 e AP 2, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire (doc. A), hanno convenuto in giudizio AO 1 e AO 2 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, per ottenere la loro condanna in solido al pagamento di fr. 304'000.- oltre interessi al 5% dal 19 ottobre 2012 e il rigetto in via definitiva delle opposizioni interposte ai PE n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano. Essi hanno in sostanza preteso, per le ragioni già esposte nella petizione 21 febbraio 2014 dell'inc. n. OR.2014.46 rich., il pagamento dell'eventuale maggior importo che sarebbe così risultato a loro favore. I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione.

### **E. 5**

Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con decisione 30 agosto 2017, ha respinto la petizione (dispositivo n. 1), ponendo la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 8'000.- a carico degli attori, tenuti altresì a rifondere ai convenuti in solido fr. 18'250.- per ripetibili (dispositivo n. 2).

### **E. 6**

Con l'appello 28 settembre 2017 che qui ci occupa, avversato dai convenuti con risposta 17 novembre 2017, gli attori hanno chiesto in via principale di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione e in via subordinata di rinviare la causa al Pretore per un

nuovo giudizio ai sensi dei considerandi, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

#### **E. 7**

Preliminarmente va rammentato che con decisione di data odierna nell'inc. n. 12.2017.159 la scrivente Camera, in parziale accoglimento dell'appello 29 settembre 2017 dei convenuti, ha respinto la petizione di disconoscimento del debito 21 febbraio 2014 dell'inc. n.

OR.2014.46 rich.. Ritenuto che in quel procedimento il tribunale ha concluso per l'infondatezza, limitatamente all'importo di fr. 45'000.-, della compensazione proposta dagli attori e che quella sua pronuncia ha effetto di cosa giudicata ed è dunque vincolante tra le parti (cfr. per analogia, sulla relazione tra un'azione di accertamento negativo e una separata - precedente, contemporanea o successiva - azione creditoria entrambe aventi per oggetto la stessa pretesa tra le medesime parti, sia pure con riferimento al tema della litispendenza, Müller-Chen , in: Brunner/Gasser/Schwander, ZPO-Kommentar, 2<sup>a</sup> ed., n. 29 ad art. 64; Sutter-Somm/Hedinger , in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Kommentar, 3<sup>a</sup> ed., n. 12 ad art. 64; DTF 123 III 414 consid. 5, 128 III 284 consid. 3), è evidente che gli attori, nella presente causa creditoria, nella quale hanno fatto valere le medesime pretese poste allora in compensazione, potrebbero vedersi riconosciuta nella migliore - per loro - delle ipotesi unicamente la somma eccedente l'importo di fr. 45'000.- su cui è già stato deciso, ossia fr. 259'000.- (fr. 304'000.- - fr. 45'000.-): in altre parole, la pretesa degli attori è sin d'ora irricevibile per i primi fr. 45'000.- che dovessero essere qui riconosciuti a loro favore, mentre non lo è, per cui andrà esaminata nel merito, per l'eventuale eccedenza ( Zürcher , in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Kommentar, 3<sup>a</sup> ed., n. 43 ad art. 59; Zingg , Berner Kommentar, n. 133 ad art. 59 CPC; TF 15 novembre 2000 4C.233/2000 consid. 3).

#### **E. 8**

Il Pretore ha innanzitutto rilevato, sul tema del posto auto superiore (di cui all'impianto monta auto per due auto sovrapposte), che nella perizia orale dell'inc. n. OR.2014.46 rich. era stato accertato che il modello posato nel condominio era di tipo "komfort", con riferimento ai due modelli indicati nel doc. I dell'inc. n. OR.2014.46 rich. ( recte : doc. L dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), anche se poi le due pedane, contrariamente all'indicazione di 1.80 m riportata in quel documento, avevano delle differenti altezze, quella inferiore essendo di

##### **E. 8.1**

Gli attori non hanno censurato l'assunto pretorile secondo cui il minor valore di fr. 28'000.- della PPP di M\_\_\_\_\_ non poteva essere attribuito in questa procedura siccome era già stato riconosciuto nell'ambito del giudizio sulla petizione 21 febbraio 2014 dell'inc. n. OR.2014.46 rich.. Ritenuto che, quest'ultima decisione - come detto - è stata nel frattempo riformata nel senso che nulla è ora stato riconosciuto agli attori in quella sede, l'attuale mancata contestazione rimane priva di conseguenze pratiche (fatto salvo quanto stabilito al consid. 7).

##### **E. 8.2**

In questa sede 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. L dell'inc. n. OR.2014.46 rich., documento che a loro dire non esprimeva uno standard generalizzato e neppure era stato allegato alla relazione tecnica (doc. I dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) consegnata prima della firma del contratto di compravendita. La censura

merita accoglimento. Nella relazione tecnica (doc. I dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) 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 dell'inc. n. OR.2014.46 rich. si è poi potuto evincere che la norma VSS 640.201 (che prevedeva un'altezza minima di 1.80 m, cfr. pure doc. S dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) 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, cfr. pure doc. S dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), 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 dell'inc. n. OR.2014.46 rich. p. 2 seg.). In tali circostanze il solo fatto che nella scheda tecnica relativa al monta auto modello 442.6 di cui doc. L dell'inc. n. OR.2014.46 rich., 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 (la deposizione del teste \_\_\_\_\_ nell'inc. n. OR.2014.46 rich. p. 2, secondo cui lo stesso era stato consegnato solo in epoca successiva e non faceva parte della documentazione contrattuale, essendo anzi ben più attendibile della deposizione resa dal teste F \_\_\_\_\_, marito di M \_\_\_\_\_ e padre dell'attrice AP 2, secondo cui lo stesso era stato consegnato a quel momento), 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 dell'inc. n. OR.2014.46 rich. 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 dell'inc. n. OR.2014.46 rich. (cfr. perizia orale dell'inc. n. OR.2014.46 rich. 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 di M \_\_\_\_\_.

### E. 8.3

Ma a prescindere da quanto precede, è senz'altro a ragione che i convenuti hanno contestato l'applicabilità delle norme SIA 118 e la conseguente tempestività della notifica del difetto da parte di M \_\_\_\_\_, aggiungendo che, se invece le norme SIA 118 non fossero state applicabili, la richiesta di riconoscimento del minor valore sarebbe comunque stata prematura.

### **E. 8.3.1**

Il Pretore ha ritenuto che l'applicabilità delle norme SIA 118 fosse stata pattuita nel contratto di compravendita, non essendo stato preteso che il regime contrattuale fosse differente da quello degli attori, rispettivamente fosse stata ammessa in occasione dell'assemblea costitutiva del condominio del 9 novembre 2010 (cfr. doc. B: trattanda n. 9). A torto. In realtà nel contratto di compravendita di M \_\_\_\_\_, che in assenza di puntuali censure dei convenuti all'assunto pretorile va ritenuto essere analogo a quello concluso con gli attori (doc. G dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), le norme SIA 118 non erano mai state menzionate ed anzi, al suo punto 4.2, era stato previsto che “ per quanto riguarda la responsabilità dei venditori per eventuali difetti nascosti alla costruzione si rinvia alle norme del CO (art. 197 e ss.) ”, mentre in occasione dell'assemblea costitutiva del condominio del 9 novembre 2010, alla trattanda n. 9, avente per oggetto la “ notifica eventuali difetti di costruzione per le parti comuni ”, è stato verbalizzato, tenuto conto che il tenore dei vari contratti compravendita non era univoco (in alcuni casi, come ad esempio per gli attori, essendo stata concordata l'applicazione del CO e in altri casi, come ad esempio per \_\_\_\_\_ [cfr. inc. n. OR.2014.1 rich.], essendo stata prevista l'applicazione delle norme SIA 118), che “ il sig. \_\_\_\_\_ [N.d.R.: presidente dell'assemblea] invita i condomini a notificare direttamente in amministrazione eventuali difetti riscontrati nelle parti comuni. I difetti relativi ai singoli appartamenti dovranno essere notificati direttamente ai promotori. I difetti devono essere segnalati immediatamente non appena esserne venuti a conoscenza. Le garanzie previste dal CO e dalle norme SIA si estendono a due anni per i difetti palesi ed a 5 anni per quelli occulti. Le garanzie per gli apparecchi sono di un anno ” (cfr. doc. B), sicché quest'ultimo richiamo delle norme SIA (non è per altro dato a sapere quali) non appare sufficiente per ammetterne l'applicazione nel caso concreto. Dovendosi così escludere l'applicabilità delle norme SIA 118, anche perché gli attori nei loro allegati mai le avevano menzionate né tanto meno le avevano versate agli atti, e dovendosi al contrario ammettere l'applicabilità del CO e meglio dell'art. 201 o 367 CO, è incontestabile che, in assenza di puntuali censure degli attori all'assunto pretorile secondo cui la consegna dell'opera era avvenuta già a fine settembre 2010 (non potendo bastare allo scopo la semplice indicazione, per altro non corredata da alcuna prova, secondo cui la consegna sarebbe invece avvenuta il 28 ottobre 2010), la notifica del difetto da parte di M \_\_\_\_\_ del 5 aprile 2011 (cfr. doc. EE dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) non possa essere ritenuta tempestiva, ciò che pure avrebbe escluso il riconoscimento del minor valore della PPP. Gli attori non possono in effetti essere seguiti laddove hanno preteso che la notifica fosse avvenuta “ già il 29 ottobre 2010 ” (appello p. 5), ritenuto che la circostanza non è stata minimamente provata, dagli atti risultando unicamente che il 29 ottobre 2010 la difettosità non era stata notificata da lei, ma dall'attore AP 1 (doc. R dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), tanto più che quella notifica neppure sarebbe stata valida, essendo stata indirizzata a \_\_\_\_\_, tecnico dell'impresa di costruzioni \_\_\_\_\_ intervenuta nel cantiere, che non è qui stato provato fosse un rappresentante dei convenuti (le testimonianze di \_\_\_\_\_ p. 5, di \_\_\_\_\_ [nell'inc. n. OR.2014.1 rich.], \_\_\_\_\_, dell'avv. G \_\_\_\_\_ [negli inc. n. OR.2014.1 rich. e OR.2014.46 rich.], le due e-mail

del 25 gennaio 2011 [doc. CC dell'inc. n. OR.2014.46 rich.] e del 21 aprile 2011 [doc. DD dell'inc. n. OR.2014.46 rich.] nonché le assemblee condominiali del 16 novembre 2010 [non agli atti] e 16 marzo 2012 [non agli atti] menzionate a tale scopo dagli attori non confermando la circostanza).

### **E. 8.3.2**

Il giudizio sulla pretesa qui in discussione sarebbe comunque stato il medesimo anche nel caso in cui le norme SIA 118 fossero risultate applicabili. 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 miglioria (cpv. 2). Senonché nel caso di specie non risulta che M \_\_\_\_\_, rispettivamente, dopo la cessione 20 febbraio 2014 agli attori (doc. Z dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), questi ultimi abbiano dapprima chiesto ai convenuti di provvedere alla riparazione del difetto. Come preteso da costoro, la richiesta di riconoscimento del minor valore sarebbe dunque stata da respingere siccome prematura ( Gauch/Stöckli , Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>a</sup> ed., n. 7.3 ad art. 169; DTF 116 II 305 consid. 3a, 116 II 450 consid. 2b/bb).

### **E. 9**

Il Pretore ha in seguito escluso che gli attori potessero pretendere il minor valore della propria PPP a seguito della difettosità del posto auto superiore (fr. 57'000.-). Dalla lettera 3 luglio 2012 (doc. GG dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), laddove era stato scritto che l'importo di fr. 45'000.- era stato versato “ a saldo del prezzo di compravendita ”, risultava in effetti chiaramente che le parti avevano già affrontato privatamente tale questione e che erano giunte ad un accordo di fr. 45'000.-, ossia i convenuti avevano concesso uno sconto di fr. 25'000.- rispetto al saldo del prezzo originario di fr. 70'000.-. In questa sede gli attori hanno ribadito il buon fondamento della loro pretesa, rilevando che l'accordo di cui al doc. GG dell'inc. n. OR.2014.46 rich. era condizionato alla soluzione del contenzioso relativo alla difettosità del posto auto superiore ed alla mancata messa a disposizione di due posteggi esterni per gli ospiti, che tuttavia non hanno mai potuto essere risolti, per cui essi potevano rivendicare il minor valore della loro PPP di fr. 57'000.-. La censura dev'essere respinta, visto e considerato che dal doc. GG dell'inc. n. OR.2014.46 rich. si evince che solo “ la liberazione ” a favore dei convenuti dell'importo di fr. 45'000.- depositato, e non invece il suo precedente versamento “ a saldo del prezzo della compravendita ” al notaio rogante, era stata subordinata “ alla concessione dei posti auto esterni ”, mentre nulla veniva precisato in merito alla problematica della difettosità del posto auto superiore proprio per il fatto che tale questione era stata risolta, accettando quanto proposto nell'e-mail 29 marzo 2012 di cui al doc. QQ dell'inc. n. OR.2014.46 rich. (con cui era stato proposto di ridurre fr. 25'000.- per quel difetto dal saldo del prezzo di fr. 70'000.-), con quel versamento “ a saldo ”. Ma ad ogni buon conto, quand'anche, per ipotesi, gli attori avessero ragione su tale questione, resterebbe pur sempre il fatto che, come si è detto in precedenza, la difettosità del sistema monta auto posato non è stata sufficientemente provata (consid. 8.2); che è incontestabile, stante l'inapplicabilità delle norme SIA 118, che a fronte della consegna dell'opera pacificamente avvenuta a fine settembre 2010 la notifica del difetto del 13 aprile 2011 (doc. 5 dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) - quella del 29 ottobre 2010 (cfr. doc. R dell'inc. n.

OR.2014.46 rich.) non essendo invece valida siccome era stata indirizzata a \_\_\_\_\_, tecnico dell'impresa di costruzioni intervenuta nel cantiere, che non è stato provato fosse un rappresentante dei convenuti (consid. 8.3.1) - non poteva essere ritenuta tempestiva, ritenuto che, se invece le norme SIA 118 non fossero state applicabili, la richiesta di riconoscimento del minor valore sarebbe comunque stata prematura (consid. 8.3.2); e che oltretutto, avendo gli attori pacificamente rifiutato la proposta formulata a suo tempo dai convenuti di fissare le due piattaforme ad un'altezza di 1.80 m (cfr. replica p. 10), essi sarebbero assai malvenuti a pretendere il minor valore dell'oggetto acquistato per il fatto che il sistema posato non sarebbe conforme al doc. L dell'inc. n. OR.2014.46 rich. (che, come detto, prevedeva invece proprio un'altezza di 1.80 m nei vani inferiore e superiore). Tanto basta per escludere il riconoscimento del minor valore della PPP per l'esistenza di questo presunto difetto.

#### **E. 10**

Alla luce di quanto precede (consid. 8 e 9), non è necessario esprimersi sulle censure sollevate dagli attori e dai convenuti con riferimento all'entità del minor valore riconducibile a questo presunto difetto.

#### **E. 11**

Il Pretore ha infine escluso che gli attori potessero pretendere il minor valore della loro PPP a seguito della mancata messa a disposizione di due posteggi esterni per gli ospiti (fr. 190'000.-), ritenendo in sostanza che in base alla giurisprudenza (DTF 142 III 551 consid. 2.4) la relativa legittimazione attiva spettasse alla comunione dei comproprietari del condominio.

##### **E. 11.1**

Gli attori possono senz'altro essere seguiti laddove hanno preteso di essere legittimati attivamente a far valere il minor valore della loro PPP a seguito della mancata messa a disposizione di due posteggi esterni per gli ospiti asseritamente a loro promessi. La giurisprudenza ha in effetti già avuto modo di stabilire che i singoli condomini sulla base dei loro rispettivi contratti di compravendita o di appalto possono far valere la garanzia per i difetti nelle parti comuni (DTF 114 II 239 consid. 4; TF 18 settembre 2018 4A\_71/2018 consid. 3.4), ritenuto che la comunione dei comproprietari può procedere in tal senso con riferimento alle pretese derivanti dai contratti da lei conclusi, mentre che, con riferimento alle pretese derivanti dai contratti conclusi dai singoli condomini e relative a difetti nelle parti comuni, è legittimata attivamente solo nella misura in cui le stesse le siano state cedute da questi ultimi (DTF 109 II 423 consid. 1e e 1f e 114 II 239 consid. 4; TF 18 settembre 2018 4A\_71/2018 consid. 3.2.1). La giurisprudenza a cui si era riferito il Pretore (DTF 142 III 551 consid. 2.4) era invece riferita a tutt'altra questione, essendo relativa ad un'azione negatoria, ossia di natura reale.

##### **E. 11.2**

Il giudizio con cui il Pretore ha respinto la pretesa degli attori deve nondimeno essere confermato per le ragioni che verranno esposte qui di seguito.

###### **E. 11.2.1**

Da una parte si osserva che le prove menzionate in questa sede dagli attori (le testimonianze di F \_\_\_\_\_, di \_\_\_\_\_ e dell'avv. G \_\_\_\_\_ [negli inc. n. OR.2014.1 rich. e OR.2014.46 rich.], i doc. M, N e X [tutti dell'inc. n. OR.2014.46

rich.] nonché i documenti richiamati dall'Ufficio tecnico di \_\_\_\_\_ [nell'inc. n. OR.2014.46 rich.]) non hanno permesso di dimostrare che i convenuti avevano effettivamente promesso loro l'attribuzione dei due posteggi esterni per gli ospiti, essendo unicamente risultato che tra le parti vi erano state delle discussioni e delle trattative a tale proposito. È innanzitutto incontestabile che negli atti di costituzione della PPP " \_\_\_\_\_ " non figuravano parcheggi esterni per i visitatori (teste avv. G. \_\_\_\_\_ nell'inc. n. OR.2014.1 rich. p. 2), che nelle domande di costruzione del condominio non erano previsti parcheggi per gli ospiti (testi \_\_\_\_\_ nell'inc. n. OR.2014.46 rich. p. 2 e \_\_\_\_\_ p. 4) e che nemmeno nel contratto di compravendita (doc. G dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), nonostante la diversa opinione del notaio rogante secondo cui il conferimento di generiche procure ai convenuti avvenuto al punto 5.8 potesse riguardare anche la costituzione per il condominio di una servitù per i parcheggi destinati agli ospiti dello stesso (teste avv. G. \_\_\_\_\_ nell'inc. n. OR.2014.46 rich. p. 9), non suffragata però dal tenore dell'accordo, vi era una qualsiasi clausola riferita a questi posteggi, a maggior ragione finalizzata a prometterne l'attribuzione agli attori da parte dei convenuti. Pur potendosi ammettere (come riferito dal teste F. \_\_\_\_\_ p. 2 e dall'avv. G. \_\_\_\_\_ nell'inc. n. OR.2014.46 rich. p. 9) che le parti avevano avuto modo di discutere sul tema dei posteggi esterni per gli ospiti già al momento della firma del contratto di compravendita, resta il fatto che non è stato provato in modo sufficiente che quelle discussioni avessero in seguito superato lo stadio delle intenzioni o delle trattative e si fossero concluse con una garanzia / promessa di concessione da parte dei convenuti o addirittura con un vero e proprio accordo in tal senso: F. \_\_\_\_\_, che aveva seguito le trattative in vista dell'acquisto dell'appartamento della figlia, si è in effetti limitato a sostenere che " ricordo che dei parcheggi esterni se n'era parlato ... di questi parcheggi esterni ne ho parlato più volte con AO 2 " aggiungendo poi che " questi posteggi esterni non erano da assegnare ai condomini ma erano a disposizione del condominio " (testimonianza p. 2); \_\_\_\_\_, che per altro non si era espresso in merito alle trattative relative alla vendita della PPP agli attori, ha riferito solo che " ricordo che AO 2 mi aveva parlato della sua intenzione di realizzare dei parcheggi sulla parte evidenziata in giallo sul doc. M (dell'inc. n. OR.2014.46 rich.) e contrassegnata con "posteggio ospiti" ..., che questo documento ... era riferito ad un altro progetto. AO 2 mi parlò ancora della sua intenzione di realizzare questi parcheggi nell'ambito della costruzione del condominio \_\_\_\_\_, ma non si sapeva ancora quanti ne sarebbero stati realizzati " (testimonianza p. 3); l'avv. G. \_\_\_\_\_, esprimendosi con riferimento al contratto di compravendita degli attori, ha in un primo tempo riferito unicamente che " ci sono state trattative ... relative al fatto di far beneficiare il \_\_\_\_\_, di un certo numero di parcheggi, a quanto ricordo ora, al massimo 3 o 4, che si trovavano sulla particella a lato. Il numero di parcheggi in questione dipendeva anche da quanti ne avrebbe autorizzati il Comune di \_\_\_\_\_. Ricordo che questi posteggi dovevano essere ripartiti tra il \_\_\_\_\_ e un altro condominio, sempre proprietà dei convenuti " aggiungendo che la questione dei parcheggi " era un tema di discussione e ... sarebbe stato regolato in futuro " (testimonianza nell'inc. n. OR.2014.1 rich. p. 2), mentre, in un secondo momento, dopo aver confermato quanto sopra, ha dichiarato che " prima o durante la rogazione dell'atto di compravendita dell'appartamento degli attori si parlò, tra il signor \_\_\_\_\_, AO 2 e il signor AP 1 della questione dei parcheggi destinati agli ospiti destinati al Condominio \_\_\_\_\_ che dovevano essere realizzati sul fondo evidenziato in giallo e nero nel doc. M (dell'inc. n. OR.2014.46 rich.). La discussione riguardava più

che altro il numero dei parcheggi che avrebbe dovuto essere destinato al Condominio \_\_\_\_\_, ritenuto che almeno un altro parcheggio doveva essere destinato ad un altro condominio che faceva capo ai convenuti. Ricordo che al Condominio \_\_\_\_\_ andavano 2 parcheggi per ospiti, ritenuto che il numero definitivo andava stabilito dopo l'ottenimento della licenza edilizia", ha poi aggiunto che "dopo la rogazione dell'atto di compravendita ... vi furono almeno 2 incontri nel mio studio ... dove si discusse tra l'altro su come sistemare la problematica dei posteggi per gli ospiti del Condominio" ed ha concluso "che la posizione dei convenuti riguardo la problematica dei parcheggi esterni per gli ospiti era che la cosa sarebbe stata regolata a breve, ritenuto che non vi era ancora la licenza edilizia per i parcheggi in questione" (testimonianza nell'inc. n. OR.2014.46 rich. p. 9 seg.); nel doc. N dell'inc. n. OR.2014.46 rich., che è una lettera datata 16 novembre 2010 dell'amministratore del condominio \_\_\_\_\_, questi si è limitato a rilevare che nonostante il fondo di cui si tratta "è di proprietà dei signori AO 2 e AO 1" e "sullo stesso non grava alcuna servitù di posteggio a favore" del condominio, "effettivamente i promotori hanno intenzione di adibire" quella superficie "a parcheggio ... che prevedono sia a disposizione degli ospiti" di un loro fondo e del condominio, aggiungendo che "secondo quanto affermato e controllato dai promotori signori AO 2 e AO 1, questo era l'intendimento e questo era quanto discusso a suo tempo con gli acquirenti"; il doc. X dell'inc. n. OR.2014.46 rich. è infine una proposta di modifica dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 16 marzo 2012, formulata su richiesta del convenuto AO 2, per decidere sulla tematica del posteggio per visitatori e meglio sul progetto, sulla proposta di regolamento di utilizzo rispettivamente sulla proposta di servitù prediale, ritenuto che la proposta di modifica dell'ordine del giorno non è tuttavia poi stata oggetto di discussione; quanto ai documenti richiamati dall'Ufficio tecnico di \_\_\_\_\_ nell'inc. n. OR.2014.46 rich. che a loro volta dovrebbero confermare il buon fondamento della tesi degli attori, gli stessi non sono stati meglio specificati per cui non è dato di sapere di quali documenti possa trattarsi.

### **E. 11.2.2**

D'altra parte, quand'anche, per denegata ipotesi, i convenuti avessero effettivamente promesso agli attori, successivamente alla firma del contratto di compravendita di cui al doc. G dell'inc. n. OR.2014.46 rich., l'attribuzione dei due posteggi esterni per gli ospiti del condominio, la pretesa attorea non avrebbe in ogni caso potuto essere accolta in base alle seguenti considerazioni. In una tale eventualità, essendo incontestabile che la superficie su cui avrebbero dovuto essere allestiti i posteggi non faceva parte del fondo base ma era costituita da un altro fondo di proprietà dei convenuti (e meglio la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_; cfr. il teste avv. G \_\_\_\_\_ nell'inc. n. OR.2014.46 rich. p. 10, laddove ha dichiarato che "erano i convenuti i proprietari del fondo serviente sul quale sarebbero stati realizzati i parcheggi per gli ospiti del Condominio"; cfr. pure doc. N nell'inc. n. OR.2014.46 rich. secondo cui il fondo di cui si tratta "è di proprietà dei signori AO 2 e AO 1"), rispettivamente che l'attribuzione di quei posteggi era stata concordata nell'ambito dell'acquisto della PPP da parte degli attori e soprattutto era tale da influire sul prezzo della compravendita (tant'è che gli stessi attori con la presente causa hanno preteso che tale aspetto "pesasse" per ben fr. 190'000.-), la promessa in tal senso dei convenuti avrebbe in effetti dovuto essere esplicitata, per la sua validità, nell'atto pubblico di compravendita immobiliare (art. 216 cpv. 1 CO); essendo poi altrettanto incontestabile che quella superficie non era una parte comune del condominio, quella promessa, laddove - ma non si vede come - non fosse stata soggetta all'esigenza di forma pubblica siccome

riconducibile alla compravendita immobiliare, avrebbe comunque richiesto per la sua validità, la forma scritta (art. 22 cpv. 2 CO in relazione con l'art. 732 vCC), rispettivamente a far tempo dal 1° gennaio 2012, l'atto pubblico (art. 22 cpv. 2 CO in relazione con l'art. 732 cpv. 1 CC), in quanto volta in sostanza alla costituzione di una servitù prediale. Ciò posto, ritenuto che quell'eventuale impegno, non formalizzato nel contratto di compravendita di cui al doc. G dell'inc. n. OR.2014.46 rich., non ha in realtà fatto oggetto di un ulteriore contratto concluso nella forma dell'atto pubblico e comunque nemmeno risulta sia stato assunto in forma scritta prima del 1° gennaio 2012 o nella forma dell'atto pubblico successivamente a quest'ultima data (il doc. X dell'inc. n. OR.2014.46 rich., che per la prima volta parrebbe confermare la volontà di concretizzare un tale accordo, poi revocata, risalendo in effetti al 16 marzo 2012, fermo restando che i posteggi sono stati realizzati solo dopo l'approvazione da parte del Comune di \_\_\_\_\_, avvenuta il 10 ottobre 2012, cfr. doc. O dell'inc. n. OR.2014.46 rich.), lo stesso dev'essere considerato nullo (art. 20 cpv. 1 CO) e gli attori non possono far valere alcuna pretesa dal suo inadempimento (tanto più che nel caso di specie essi non hanno sostanziato né dimostrato l'esistenza di un'eventuale responsabilità dei convenuti per culpa in contrahendo, che per altro avrebbe permesso loro di farsi risarcire altre pretese qui tuttavia non azionate e meglio il solo danno negativo).

### **E. 11.3**

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

### **E. 12**

Ne discende che l'appello degli attori dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 304'000.-, 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 28 settembre 2017 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 15'000.- sono a carico degli appellanti, che rifonderanno agli appellati fr. 12'000.- per ripetibili. 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 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).

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