

TI_GERICHTE 12.2017.18 vom 31. Oktober 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-10-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.18

FR: TI_GERICHTE 12.2017.18 du 31 octobre 2017

IT: TI_GERICHTE 12.2017.18 del 31 ottobre 2017

Regeste

Compravendita immobiliare, difetti - appello contro decisione incidentale sull'esistenza di un accordo transattivo a liquidazione delle pretese dell'acquirente

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 31.10.2017 12.2017.18

Compravendita immobiliare, difetti - appello contro decisione incidentale sull'esistenza di un accordo transattivo a liquidazione delle pretese dell'acquirente

Incarto n. 12.2017.18 Lugano 31 ottobre 2017 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Grisanti vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa inc. n. OR.2013.114 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 promossa con petizione 5 giugno 2013 da AO 1 rappr. dall' RA 2 contro AP 1 AP 2 entrambi rappr. dall' RA 1 con cui l'attrice ha chiesto la condanna dei convenuti all'eliminazione a loro spese dei difetti al bene acquistato, con comminatoria di multa disciplinare in caso di ritardo, subordinatamente al pagamento di fr. 170'000.- oltre interessi quali assunzione dei costi di riparazione da parte di terzi o, subordinatamente, a titolo di rifusione del minor valore, oltre al risarcimento di spese preprocessuali e ripetibili; domande avversate dai convenuti che hanno postulato in via principale la reiezione della petizione e, in via subordinata, l'accoglimento parziale limitato a quanto già concordato per il tramite dei rispettivi patrocinatori, tramite un accordo che avrebbe posto fine alla lite già nell'aprile 2013, ovvero nel periodo tra il rilascio dell'autorizzazione ad agire ai sensi dell'art. 209 CPC (decisione 26 febbraio 2013 inc. CM.2012.719) e l'inoltro della causa; mentre l'attrice, con replica 8 novembre 2013, ha ribadito integralmente le domande di causa contestando l'esistenza di un accordo tra le parti che abbia posto fine alla lite, le trattative in tal senso non essendo andate a buon fine; tesi questa contestata dai convenuti con la duplica 23 gennaio 2014; respinta con decisione 1° luglio 2014 l'eccezione di irricevibilità della petizione sollevata in via preliminare dai convenuti che hanno lamentato la discrepanza tra le domande di causa e l'autorizzazione ad agire; limitata l'istruttoria, con ordinanza 29 settembre 2014 del Pretore, all'esame e alla decisione preliminare (incidentale) limitatamente alla questione dell'asserito perfezionamento, prima dell'inoltro della petizione, di un accordo tra le parti a liquidazione delle pretese dell'attrice; respinta dal Pretore con decisione 9 dicembre 2016 l'eccezione sollevata dai convenuti in merito all'esistenza dell'asserito accordo, con tasse e spese poste a carico dei convenuti, condannati a rifondere ripetibili; appellanti i convenuti con atto di appello 30 gennaio 2017 con il quale rimproverano al Pretore un'errata applicazione del diritto e un errato accertamento dei fatti e chiedono la riforma del giudizio, nel senso di accogliere l'eccezione summenzionata, subordinatamente l'annullamento e il rinvio della causa per nuova

decisione; mentre l'attrice con risposta del 23 marzo 2017 postula la reiezione del gravame pure con protesta di tasse, spese e ripetibili, queste ultime quantificate in fr. 3'000.-; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: 1. Il 20 ottobre 2009 AO 1 ha acquistato da AP 1 e AP 2 un'abitazione e meglio due quote PPP, poi riunite per costituire la quota n. 27736 di 80/1000 del fondo base mapp. n. 40 RFD di _____ (doc. B e C). Notificati tempestivamente ai venditori alcuni pretesi difetti di natura fonica, tra le parti al contratto è sorto un contenzioso relativo all'esecuzione dei lavori necessari alla loro eliminazione. 2. Ottenuta la necessaria autorizzazione ad agire (inc. CM.2012.719 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2), con petizione 5 giugno 2013 AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1 e AP 2 , chiedendo di condannarli all'eliminazione dei difetti a loro spese, con comminatoria di multa disciplinare in caso di ritardo, subordinatamente al pagamento in solido di fr. 170'000.- oltre interessi quale assunzione dei costi di riparazione da parte di terzi o, subordinatamente, a titolo di rifusione del minor valore del bene immobile venduto, oltre al risarcimento di spese preprocessuali e ripetibili. 3. I convenuti si sono opposti alle domande dell'attrice chiedendo in via principale la reiezione della petizione, e in via subordinata l'accoglimento parziale limitato a quanto a loro dire già sarebbe stato concordato tra le parti per il tramite dei rispettivi patrocinatori; un accordo transattivo raggiunto nell'aprile 2013, ovvero nel periodo tra il rilascio dell'autorizzazione ad agire del 26 febbraio 2013 (inc. CM.2012.719) e l'inoltro della causa, avrebbe infatti già posto fine alla lite. Con replica 8 novembre 2013 l'attrice ha ribadito integralmente le domande di causa, contestando l'esistenza di un tale accordo, le trattative effettivamente condotte dai patrocinatori per una soluzione extragiudiziale della vertenza non essendo andate a buon fine siccome le parti non si sarebbero accordate sui dettagli e un'intesa non sarebbe comunque stata raggiunta in tempo utile. Con duplice del 23 gennaio 2014 i convenuti hanno confermato le loro tesi e ribadito le loro domande. 4. Respinta preliminarmente, con decisione 1° luglio 2014, l'eccezione di irricevibilità della petizione sollevata dai convenuti, che hanno lamentato la discrepanza tra le domande di causa e il tenore dell'autorizzazione ad agire (atto X), con ordinanza 29 settembre 2014 (atto XXI) il Pretore ha limitato l'istruttoria all'esame e alla decisione preliminare sull'asserita esistenza di un accordo transattivo tra le parti a liquidazione delle pretese dell'attrice; 5. Con decisione incidentale (ai sensi dell'art. 237 CPC) del 9 dicembre 2016 il Pretore ha respinto l'eccezione sollevata dai convenuti in merito all'esistenza dell'asserito accordo, ponendo tasse e spese a carico dei convenuti, condannati a rifondere ripetibili (atto XXXVIII). 6. Con atto di appello 30 gennaio 2017 AP 1 e AP 2 insorgono contro il giudizio pretorile e ne postulano la riforma nel senso di accogliere l'eccezione, chiedendone subordinatamente l'annullamento e il conseguente rinvio della causa al primo giudice per nuova decisione, con protesta di tasse, spese e ripetibili. Con risposta del 23 marzo 2017 AO 1 chiede di respingere il gravame, pure con protesta di tasse, spese e ripetibili, queste ultime quantificate in fr. 3'000.-. 7. A mente del primo giudice le parti avrebbero effettivamente raggiunto un accordo di principio in merito ad una possibile soluzione extragiudiziale della vertenza sorta a seguito dei difetti notificati dall'acquirente, una proposta di liquidazione dei venditori avendo trovato il consenso dell'acquirente. Tale accordo non sarebbe però stato adempiuto, siccome la sua formalizzazione secondo gli intendimenti delle parti non sarebbe intervenuta entro il termine utile, scadente al 15 maggio 2013. D'altra parte, pure la mancata realizzazione di altre condizioni dell'accordo di principio esclude che questo abbia potuto perfezionarsi. Il Pretore, esaminando il dettaglio della bozza di contratto sottoposta dai venditori all'acquirente il 10 maggio 2013 (doc. 9), ha concluso che alcune clausole

riguardassero elementi rilevanti nuovi, non preventivamente discussi e pertanto mai accettati dalla controparte, che ha anzi immediatamente rifiutato la proposta (doc. X). Il primo giudice ha di conseguenza ritenuto che l'assenza di consenso escluda l'intervenuta stipulazione di un valido accordo transattivo, respingendo la relativa eccezione sollevata dai convenuti. 8. Gli appellanti contestano la conclusione pretorile siccome viziata da un errato accertamento dei fatti e di un errore nell'applicazione del diritto. Ai sensi dell'art. 237 cpv. 2 CPC, una decisione incidentale come quella in oggetto è impugnabile in modo indipendente e, sotto questo aspetto, l'appello è ricevibile. Per sua natura 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 pertanto confrontarsi criticamente con la decisione impugnata spiegando per quali motivi di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (DTF 138 III 374 consid. 4.3.1, pag. 375 e riferimenti). L'appello qui in esame in vari passaggi non propone una critica puntuale al giudizio di prima istanza ma si limita a riproporre le motivazioni addotte in prima sede fornendo sostanzialmente una propria tesi e una soggettiva lettura dei fatti. Tale risulta in particolare la parte iniziale (da pag. 3 a 9) con la quale, riproposte le fasi salienti della vertenza sorta a seguito dei lamentati difetti, gli appellanti ripropongono le loro valutazioni in merito al valore probatorio dei documenti prodotti in causa, in particolare sulla rilevanza della corrispondenza intercorsa tra i legali delle parti dal febbraio 2013 in poi (doc. 7, 8, 9 e 10 in particolare), per dimostrare l'intervenuta pattuizione di un accordo extragiudiziale a liquidazione delle pretese poi, a loro parere, indebitamente riproposte con la petizione. L'appello in esame viene quindi esaminato nella limitata misura in cui rispetta i principi sopraindicati e espone critiche circostanziate al giudizio pretorile, mentre non verranno analizzati e sono irricevibili quei passaggi che non costituiscono una reale censura del giudizio impugnato. 9. Gli appellanti contestano anzitutto la conclusione pretorile a proposito dell'esigenza di formalizzare un accordo al più tardi entro il 15 maggio 2013. La censura è infondata poiché a ben vedere si basa su elementi che avvalorano la conclusione pretorile, ovvero il mancato perfezionamento di un accordo rimasto solo a livello di principio. In tal senso va considerata ad esempio la circostanza invocata che " solo in data 13 maggio 2013 è stato trasmesso l'atto di cessione in uso del parcheggio al legale dell'appellata (doc. 9), mentre in data 14 maggio 2013 è stato trasmesso il regolamento della PPP (e doc. V) " (appello pag. 9). A parte il fatto che nulla è dato a sapere sui motivi che hanno determinato la tempistica per l'elaborazione dei documenti proposti dai venditori alla controparte, questa non è certo atta a scalfire la conclusione pretorile sulla rilevanza del rispetto del termine del 15 maggio 2013, condizione che il legale dell'attrice aveva espressamente indicato proprio sullo scritto doc. 8 che i convenuti pretendono di considerare quale accettazione incondizionata e perfezionamento della proposta transattiva. 10. Gli appellanti censurano, in maniera invero piuttosto confusa e generica, gli accertamenti pretorili in relazione alla rilevanza che i punti n. 5 e 6 della proposta di accordo 10 maggio 2013 (doc. 9) avrebbero nell'ambito della soluzione concordata del contenzioso sorto, siccome elementi nuovi e importanti in precedenza esclusi dalle discussioni. Gli appellanti si limitano invero a dedurre la prova di una discussione precedente su questi aspetti dal tenore dei doc. 6 e 7, nei quali vi sarebbe " un chiaro riferimento alle conseguenze legate alla mancata esecuzione degli interventi di miglioria ". Anche a voler considerare ricevibile un simile generico rimando a non meglio definiti passaggi delle menzionate lettere, la tesi risulta priva di fondamento. Infatti, a ben vedere, gli accenni a questo proposito nelle lettere del patrocinatore dei convenuti riguardano unicamente i rapporti tra le parti, inteso che l'acquirente " non potrà più

rivendicare alcunché... ” nel caso di mancata esecuzione degli interventi di miglioria per ovviare ai difetti alla base del proposto “ indennizzo di carattere monetario ” (doc. 6 e 7). Rasenta la malafede ravvisare in queste dichiarazioni una qualsiasi ipotesi di assunzione di responsabilità pure nei confronti di terze persone. Il Pretore, riproposto integralmente nella motivazione il tenore dei due punti dell'accordo, ha quindi correttamente dedotto l'assenza di un'intesa su tali aspetti, qualificati come “ essenziali ”, sottolineando altresì come i convenuti abbiano stravolto l'impostazione originaria della discussione in corso. Infatti, ad un'iniziale scelta di rifusione del minor valore dell'opera (in questo senso i doc. 7 e 8), i venditori hanno aggiunto, per la prima volta con la proposta di cui al doc. 9, la questione della messa a carico dell'attrice della responsabilità per i difetti dell'opera eventualmente fatti valere in futuro da altri condomini nei confronti dei venditori. A questo riguardo la soluzione proposta prevedeva l'imposizione alla parte indennizzata di un termine per l'esecuzione dei lavori di riparazione e l'assunzione diretta dell'onere di risolvere eventuali problemi fonici che, a lavori ultimati, dovessero persistere. Gli appellanti neppure tentano di confutare questa deduzione pretorile, ciò che già basterebbe per ritenere inadeguatamente motivata la censura. Essi si limitano, invano, a esporre le circostanze per le quali tale pattuizione supplementare sarebbe indispensabile secondo la logica posta alla base degli accordi di rinuncia alla riparazione del difetto e al versamento di un'indennità (definita quale “rifusione” a pag. 11 dell'appello). Lo sforzo profuso in questo senso dagli appellanti non sovverte la conclusione del Pretore, ma anzi conferma come su tale rilevante questione non possa essere dedotto un accordo tra le parti dalle risultanze istruttorie, sostanzialmente quindi dal tenore della corrispondenza intercorsa tra i legali (doc. da 6 a 8). 11. Abbondanzialmente va rilevato come la tesi degli appellanti, che invocano il perfezionamento dell'accordo transattivo su tutti i punti essenziali, risulta infondata già per la natura stessa delle pattuizioni rimaste in sospeso e mai perfezionate. Oltre che per i motivi correttamente rilevati dal Pretore, non possono infatti essere qualificati come elementi secondari o di dettaglio di una pattuizione quegli accordi che necessitano di far capo ad un notaio per la loro elaborazione (doc. 9: “ se ne sta occupando la nostra notaia ”), in vista della cessione di un parcheggio quale elemento dell'indennizzo (doc. 8 e 9). 12. Da ultimo, gli appellanti lamentano un abuso di diritto nel comportamento dell'attrice che “ integra la cosiddetta fattispecie di venire contra factum proprium ” (appello pag. 12 n. 8). La censura è manifestamente irricevibile per carente motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC) poichè si limita all'apodittica affermazione secondo la quale l'attrice non meriterebbe tutela giuridica siccome avrebbe agito in contraddizione con l'accordo transattivo accettato e perfezionato, tesi questa rivelatasi infondata per i motivi rilevati dal giudizio pretorile e confermati in questa sede. 13. In definitiva, l'appello deve essere respinto, nella misura in cui è ricevibile e la sentenza impugnata confermata. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di appello, calcolate su un valore litigioso di fr. 170'000.-, tenuto conto ai sensi dell'art. 104 cpv. 2 CPC che a questo stadio la vertenza è limitata alla contestazione della decisione incidentale del Pretore (art. 237 CPC), seguono la soccombenza degli appellanti, i quali rifonderanno alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, richiamati gli art. 96, 104 cpv. 2 e 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. L' appello 30 gennaio 2017 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile . 2. Le spese processuali d'appello, di complessivi fr. 3'000.-, già anticipate dagli appellanti, restano a loro carico, in solido, con l'obbligo di versare alla controparte complessivi fr. 3'000, in solido, per ripetibili di appello. 3. Notificazione: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II

presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici (pagina seguente) Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (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.