

TI_GERICHTE 12.2022.82 vom 4. November 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-11-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2022.82

FR: TI_GERICHTE 12.2022.82 du 4 novembre 2022

IT: TI_GERICHTE 12.2022.82 del 4 novembre 2022

Erwägungen

E. 4

novembre 2022 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Stefani e Grisanti vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa - inc. n. OR.2018.135 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 - promossa con petizione 26 giugno 2018 da AO 1 AO 2 tutti rappr. da PA 2 contro AP 1 AP 2 tutti rappr. dall'avv. PA 1 PI 1, ora PI 1 rappr. dall'Ufficio con cui gli attori hanno chiesto la condanna dei primi due convenuti al pagamento di fr. 237'295.85 oltre interessi al 5% dal 9 aprile 2018 e della terza convenuta, in solido con costoro, al pagamento di fr. 117'842.95 oltre interessi al 5% dal

E. 9

Per quanto riguarda invece la piscina e il giardino, i primi due convenuti hanno infine sostenuto che nel rogito di cui al doc. B le parti avevano in realtà inteso escludere qualsiasi responsabilità dei venditori (circostanza che ritenevano di poter dimostrare con le prove di cui hanno reiterato l'assunzione in questa sede). Essi hanno pertanto contestato di essere tenuti a corrispondere alla controparte il relativo minor valore di fr. 58'800.-. Il rilievo dev'essere disatteso. Quand'anche si volesse ammettere - nonostante al momento attuale ciò non sia stato ancora dimostrato - che con la clausola n. 4 (secondo cui " i venditori cedono i diritti del committente, garanzia sui difetti compresa, inerenti la fornitura e la posa della piscina nonché della relativa copertura nei confronti della ditta PI 1 ... ") le parti, contrariamente al suo tenore letterale e all'interpretazione restrittiva che doveva esserne fatta (cfr. TF 4C.281/2002 del 25 febbraio 2003 consid. 1.3), avevano effettivamente inteso escludere qualsiasi responsabilità dei venditori per quelle due opere, resterebbe in effetti il fatto che i primi due convenuti, in violazione del loro obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non hanno però censurato l'ulteriore assunto pretorile, che costituisce una motivazione alternativa e indipendente, secondo cui quell'eventuale esclusione di responsabilità non era comunque stata stipulata nel rogito e dunque non era valida: in tali circostanze l'appello, su questo punto, dev'essere dichiarato irricevibile (cfr. Reetz , in: Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, ZPO Kommentar, 3 a ed., n. 43 ad art. 308-318; Hungerbühler/Bucher , DIKE-ZPO, 2^a ed., n. 42 seg. ad art. 311; TF 4A_133/2017 del 20 giugno 2017 consid. 2.2 e 2.3.2 [riferita invero all'analogia norma di cui all'art. 321 cpv. 1 CPC], 4A_607/2019 del 22 aprile 2020 consid. 3.3, secondo cui, in presenza di una decisione pretorile fondata su più motivazioni alternative e indipendenti, la parte appellante è tenuta a dimostrare, pena l'irricevibilità, che ciascuna di esse è contraria al diritto). La conclusione del giudice di prime cure era per altro conforme al diritto. In effetti, per giurisprudenza invalsa, nel caso in cui l'interpretazione di una clausola contenuta in un negozio giuridico sottoposto per legge a una forma particolare permetta di concludere che il suo effettivo contenuto divergeva dal suo tenore letterale, occorre poi ancora esaminare se

quel suo contenuto effettivo sia stato sufficientemente espresso nella forma legale prescritta (cfr. DTF 121 III 118 consid. 4b/bb, 122 III 361 consid. 4; TF 4A_24/2008 del 12 giugno 2008 consid. 3.1 [riferita per l'appunto a una compravendita immobiliare], 4A_223/2020 del 30 ottobre 2020 consid. 2.2). Senonché, nel caso di specie, anche laddove, per ipotesi, la clausola di cessione dei diritti di garanzia nei confronti dell'impresa potesse e dovesse essere intesa quale esclusione della responsabilità dei venditori, resterebbe il fatto che una tale esclusione di responsabilità non era però stata sufficientemente espressa nella necessaria forma pubblica notarile (art. 216 cpv. 2 CO; cfr. Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, n. 2500 segg. e in particolare n. 2505; Brückner, Der Umfang des Formzwangs beim Grundstückkauf, in ZBGR 75 p. 6 segg. e in particolare p. 9; Wiegand/Brunner, Vom Umfang des Formzwanges und damit zusammenhängende Fragen des Grundstückkaufvertrages, in recht 1993 p. 10; Schmid, Die Gewährleistung beim Grundstückkauf, in ZBGR 81 p. 379 e 386; Schumacher/Rüegg, Die Haftung des Grundstückverkäufers, in Koller, Der Grundstückkauf, 2^a ed., § 5 n. 332; Reber, Der Umfang des Formzwangs beim Grundstückkauf, in Jusletter 9 maggio 2005 n. 81; cfr. pure, più in generale, DTF 113 II 402 consid. 2a con rif. a Brückner, Sorgfaltspflicht der Urkundsperson und Prüfungsbereich des Grundbuchführers bei Abfassung und Prüfung des Rechtsgrundausses, in ZBGR 64 p. 66 segg. e in particolare p. 79) ed era nulla per vizio di forma.

E. 10

Ne discende che l'appello dei primi due convenuti 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. 107'530.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). sulle richieste degli attori

E. 11

La domanda con cui gli attori, sia pure solo nella loro risposta all'appello (che in tal senso costituiva di fatto un vero e proprio appello incidentale ai sensi dell'art. 313 CPC, cfr. DTF 121 III 420 consid. 1; TF 5A_618/2012 del 27 maggio 2013 consid. 4.1), hanno chiesto di riformare il giudizio pretorile nel senso di non essere obbligati a corrispondere ripetibili alla controparte per tale sede siccome in prima istanza erano risultati parzialmente vittoriosi è manifestamente improponibile e manifestamente infondata. Da una parte essa non è stata sufficientemente motivata (art. 311 cpv. 1 CPC, applicabile anche all'appello incidentale, cfr. TF 5A_361/2019 del 21 febbraio 2020 consid. 3.3.1), visto che gli attori non si sono confrontati con le ragioni di fatto e di diritto che avevano indotto il giudice di prime cure a porre a loro carico l'indennità ripetibile. E dall'altra queste ultime ragioni, e meglio la loro soccombenza preponderante, erano perfettamente idonee a giustificare la loro condanna al pagamento di ripetibili (art. 106 cpv. 2 CPC).

E. 12

Ne discende che l'appello incidentale degli attori dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 6'500.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si attribuiscono ripetibili alla controparte, che nemmeno è stata invitata a presentare eventuali osservazioni di risposta (art. 312 cpv. 1 CPC, applicabile anche all'appello incidentale). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 13 giugno 2022 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali della

procedura di appello di fr. 7'000.- sono a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno agli appellati, sempre in solido, fr. 4'000.- per ripetibili. III. L'appello incidentale 29 settembre 2022 di AO 1 e AO 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile. IV. Le spese processuali della procedura di appello incidentale di fr. 500.- sono a carico degli appellanti incidentali in solido. Non si attribuiscono ripetibili. V. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, e all' 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.