

## **L'IMPOSIZIONE DI SERVITU' SU DI UN BENE OGGETTO DI COMPRAVENDITA COMPORTE LA RIDUZIONE DEL PREZZO**

L'acquirente/consumatore ha diritto alla riduzione del prezzo in caso di imposizione di servitù sull'appartamento e accessori oggetto di compravendita, non previste esplicitamente nel contratto preliminare. La riduzione del prezzo è in particolare dovuta ove nel giardino di proprietà esclusiva sia stata collocata una griglia di aerazione che ne diminuisce in modo notevole la godibilità. Questo in sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano 28 settembre 2009, n. 11825.

Nel caso affrontato dal Tribunale milanese, due promissari acquirenti, titolari di un contratto preliminare di compravendita, avevano convenuto in giudizio la società costruttrice/venditrice, sostenendo di aver completamente provveduto al versamento degli acconti prezzo e che - nonostante l'intervenuta scadenza del termine per procedere alla compravendita davanti a un notaio - l'impresa non aveva fissato la data del rogito. Conseguentemente, i promissari acquirenti chiedevano di provvedere al trasferimento della proprietà dell'immobile (appartamento, giardino e boxes) a mezzo di sentenza costitutiva e di disporre una riduzione del prezzo di compravendita, stante la collocazione di una colonna di scarico condominiale, racchiusa in un cassonetto, all'interno di un locale seminterrato promesso in vendita e stante la collocazione di una grossa griglia di aerazione nel loro giardino a servizio dei sottostanti boxes di proprietà di altri condomini e delle relative vie di accesso. Si costituiva in giudizio la società venditrice eccependo che - come spesso accade nella prassi - anche in questo caso nel preliminare era inserita una clausola secondo cui era in facoltà del venditore installare nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva manufatti o impianti di qualunque genere, se del caso anche costituendo servitù reciproche. Tra l'altro, nella specie la griglia di aerazione era imposta da norme imperative in materia di sicurezza.

La domanda dei promissari acquirenti di riduzione del prezzo di vendita è stata parzialmente accolta dal tribunale di Milano. Secondo il Tribunale infatti, nella vicenda non può non tenersi conto della clausola contrattuale secondo cui "eventuali lesioni o cassonetti nelle murature che dovessero rendersi necessarie durante la stesura dei disegni esecutivi per esigenze tecniche strutturali o impiantistiche, nonché varianti nell'ubicazione delle apparecchiature degli impianti eseguiti con la stessa motivazione saranno accettate dall'assegnatario senza eccezione alcuna.". Alla stregua di tale clausola è facoltà del costruttore/venditore quella di apportare modifiche impiantistiche (realizzazione di una colonna di scarico condominiale) e di collocare i manufatti così realizzati per esigenze estetiche e di loro miglior protezione all'interno di un cassonetto. Il rischio che vi fossero modifiche e il loro disagio deve ritenersi preventivamente accettato dai promissari acquirenti/consumatori senza alcuna eccezione. Diverso è, tuttavia, il caso della collocazione all'interno del giardinetto di proprietà esclusiva dei promissari acquirenti/consumatori di una griglia di aerazione che - nel caso affrontato dal tribunale milanese - occupa una parte assai rilevante dell'area verde (circa 12 mq, a fronte di una superficie complessiva di circa 60 mq). In tale ipotesi, la consistente compromissione delle opportunità di uso e di godimento dell'area scoperta (sia per le ridotte dimensioni della superficie a prato sia per la probabile emissione di rumore e fumi provenienti dalla griglia di aerazione) rende legittima la richiesta dell'acquirente/consumatore di riduzione del prezzo. La collocazione della griglia di aerazione costituisce infatti imposizione di servitù non prevista per iscritto nel contratto preliminare. Sul punto, l'art. 1490 c.c. dispone che "il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa". Conseguentemente, la società venditrice avrebbe dovuto evidenziare nel contratto preliminare la necessità di collocare una griglia nel giardino ai fini della aerazione della sottostante autorimessa.

Si tenga presente che a tenore dell'articolo 1489 Codice Civile, ove il bene acquistato sia gravato da oneri o da diritti reali o personali non apparenti, che ne diminuiscano il pieno godimento, il compratore ha diritto alla riduzione del prezzo. Circa la natura della garanzia ex articolo 1489 Codice Civile, si ritiene che essa sia ispirata dall'esigenza che il compratore possa acquistare un bene che sia libero da pesi, dei quali non abbia avuto notizia certa prima del negozio. E ciò al fine di raggiungere – anche in un'ottica di tutela del consumatore – la maggior vicinanza possibile tra il valore del bene stesso e il prezzo stabilito. La giurisprudenza ha in proposito puntualizzato che costituiscono vizi di carattere giuridico che limitano il godimento del bene: "a) la ricorrenza dei diritti reali di godimento – quali l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, la servitù, l'enfiteusi, la superficie – che diminuiscono il godimento del proprietario acquirente; b) le limitazioni legali della proprietà; c) i diritti personali, anch'essi idonei ad influire sull'intensità della fruizione dell'acquirente; d) gli oneri reali – lato sensu in guisa da comprendere ogni concreta limitazione del godimento del bene consegnato all'acquirente; e tali ipotesi, per la loro deontologica differenza, non possono essere confuse con altre e diverse situazioni, non specificatamente previste dalla norma" (Cass. 11/01/1992 n. 253).

In ordine alla quantificazione della riduzione del prezzo il tribunale di Milano si è riportato alla perizia svolta in giudizio, puntualizzando quanto segue: "è innegabile che il peso imposto sul fondo venduto ai sigg.ri X a beneficio delle parti comuni e di proprietà esclusiva al piano interrato delle autorimesse integri le caratteristiche di una vera e propria servitù, non prevista al momento della stipula del contratto e che, pertanto, determina un minore valore delle unità immobiliari promesse in vendita ai compratori, che fondatamente hanno promosso l'azione di riduzione del prezzo. Correttamente il CTU ha calcolato l'entità della diminuzione del prezzo avendo riguardo non solo al prezzo per metro quadrato dell'intera superficie occupata dalla griglia di aerazione e di una piccola fascia circostante, destinata ad essere occupata da una siepe o da altra idonea recinzione della griglia, ma anche tenendo conto di un coefficiente di diminuzione del valore dell'intera superficie del piccolo giardino, la cui amenità e funzionalità sono state in tal modo compromesse. Ferma restando la fisiologica opinabilità di qualsiasi criterio di stima della riduzione di prezzo in una fattispecie del genere di quella per cui è causa, pare del tutto condivisibile, perché equa e razionale, l'esclusione di qualsiasi valore per la superficie occupata dalla griglia e dalla sua recinzione e la riduzione in misura del 15% del prezzo della residua parte del giardinetto, pari a circa 4 mq."

avv. Matteo Rezzonico

[www.studiolegalerezzonico.it](http://www.studiolegalerezzonico.it)