

10543/2007  
8425/2007



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa  
M.L.Padova, nella causa iscritta al n.56734/04 R.G., avente ad  
oggetto una domanda di riduzione di prezzo di compravendita  
promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED] entrambi  
con l'avv. M. Orlando

- ATTORI -

**CONTRO**

[REDACTED] con l'avv. P. Rota  
- CONVENUTA -

**E**

[REDACTED] con l'avv. G. Bordogna  
- TERZA CHIAMATA -

all'udienza del 28.09.07, previa discussione orale ex art.281 sexies  
cpc, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA  
P. Q. M.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta le domande degli attori e li condanna in solido a rimborsare alle controparti le spese di lite, liquidate in € 7,59= per spese, € 1.400,00= per diritti ed € 1.750,00= per onorari, oltre accessori di legge in favore della convenuta [redacted] ed in € 1.200,00= per diritti ed € 1.500,00= per onorari, oltre accessori di legge in favore della terza chiamata Edil V.A.M.M. srl.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori agiscono in giudizio lamentando che l'immobile che essi hanno acquistato dalla [redacted] con rogito in data 26 giugno 2002 è affetto da vizi e difetti meglio individuati in citazione, nonché privo del certificato di abitabilità. Essi pertanto concludono chiedendo la riduzione del prezzo - quanto ai vizi e difetti denunziati - ed il risarcimento dei danni - quanto alla mancanza di abitabilità.

La convenuta [redacted] ha eccepito preliminarmente la decadenza dalla garanzia azionata ex adverso.

In relazione a tale eccezione occorre anzitutto puntualizzare - alla luce delle indicazioni fornite dagli stessi attori nella narrativa della citazione - che il rogito di acquisto dell'immobile oggetto di causa è stato sottoscritto dai contraenti in data 26.06.2002, con contestuale consegna delle chiavi; *"nell'ottobre dello stesso anno"* gli attori si sono trasferiti ad abitare nella nuova casa e *"dopo qualche tempo notavano consistenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto e dal lucernario della zona mansardata"*.

Poiché - sia nell'ipotesi di azione ex art.1497 c.c., che in quella ex art. 1490 c.c. - la disposizione di cui all'art.1495 c.c. (che si applica in entrambe le ipotesi menzionate) pone un termine di decadenza - di otto giorni dalla scoperta - dal diritto alla garanzia e dal diritto ad ottenere il risarcimento del danno, è onere degli attori fornire la prova rigorosa della tempestività della denuncia dei vizi laddove - come

nella specie - la controparte venditrice eccepisce l'intervenuta decadenza.

Già in allegato alla citazione gli attori hanno prodotto una lettera di contestazione datata 13.12.2002 (doc.3) indirizzata alla venditrice, priva però del correlativo avviso di ricevimento, posto che quello prodotto in allegato al doc.3 non si può certo riferire ad esso in quanto recante una data di novembre 2002 (dunque anteriore alla spedizione della lettera di contestazione).

L'eccezione di decadenza sollevata dalla convenuta in comparsa di risposta onerava dunque gli attori della prova diretta dell'avvenuta ricezione della missiva predetta o, in ogni caso, della prova di avere informato la venditrice dell'esistenza dei difetti lamentati, trattandosi di dichiarazione recettizia.

Tale onere non è stato assolto dalla parte, che nessun capitolo di prova sul punto ha articolato in memoria ex art.184 cpc, limitandosi a dedurre prove orali solo nella memoria di replica. Tale articolazione istruttoria va però ritenuta tardiva e dunque inammissibile, non potendosi considerare quella dedotta nella memoria di replica semplicemente una prova contraria, atteso che l'eccezione sollevata in via preliminare dalla convenuta in comparsa di risposta già aveva fatto sorgere l'onere probatorio diretto a carico degli attori.

Ciò comporta il rigetto delle domande azionate dagli attori con la loro conseguente condanna al rimborso delle spese di lite non solo in favore della convenuta, ma anche della terza chiamata, la cui vocazione in giudizio è stata necessitata dall'iniziativa giudiziaria intrapresa nei confronti di Edil Dueelle srl.

Milano, 28.09.07.

Il Giudice

*U. L. Padova*

