

co/ho

Cop. 12038/2007
Pop. 96.28/2007

SENTENZA N°
N° 68601/2005R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Civile di Milano sezione IV
In composizione monocratica
Dr.ssa Maria Paola Varani

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[REDACTED] rappresentata e
difesa per delega in atti dall'avv. R. Di Mase presso il cui studio è
elettivamente domiciliata

attrice

contro

[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in atti
dall'avv.M. Ferrari presso il cui studio è elettivamente domiciliata

convenuta

avente ad oggetto:

risarcimento danni

sulle conclusioni precisate come in atti

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] in qualità di acquirente di box ad uso autorimessa sito in Milano v.le Jenner n. 62, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società venditrice [redacted] per sentire:

dichiarare la [redacted] tenuta a prestare le garanzie per i vizi della cosa venduta ai sensi dell'art. 1490 c.c., alla riduzione del prezzo ex art. 1492 c.c. e/o al risarcimento del danno ex art. 1494 c.c., previo accertamento dei vizi in violazione dell'obbligo dell'esatto adempimento, anche ex art. 1218 c.c.;

accertato il diritto dell'attrice alla riduzione del prezzo di compravendita condannare la convenuta a rifondere alla stessa l'eccedenza e/o al risarcimento dei danni pari alle spese per l'eliminazione dei vizi nella misura di cui alle delibere assembleari già approvate in data 28.10.2004 e 27.5.2005, nonché all'ulteriore risarcimento dei danni ai beni giacenti nell'autorimessa ceduta.

Lamentava l'attrice il verificarsi nell'unità immobiliare di ripetute infiltrazioni dalla copertura, in parte in muratura in parte a vetri, che avevano cagionato danni alle pareti ed alle coperture, nonché ai veicoli ed ai beni ricoverati.

Si costituiva in giudizio la società convenuta per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, veniva assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

In tema di vendita l'art. 1491 c.c. stabilisce che non è dovuta la garanzia per vizi della cosa venduta ai sensi dell'art. 1490 c.c. se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa. L'ultima parte dell'art. 1491 c.c. prevede inoltre l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa venduta qualora gli stessi fossero riconoscibili al momento della conclusione del contratto.

Si legge nel verbale di assemblea del 28.10.2004 (doc. n. 9) la comunicazione all'Assemblea da parte della proprietà [REDACTED] della preesistenza dei difetti dei tetti dei box rispetto all'acquisto degli stessi.

L'attrice nella lettera in data 25.10.2004 (doc. n. 10) riconosce che già alla data di acquisto dei box erano presenti i vizi denunciati, con le infiltrazioni ed i danni causati sia alle parti comuni che ai box.

Le risultanze del processo sopra evidenziate consentono di ritenere sussistente il presupposto della conoscenza da parte dell'attrice-acquirente al momento della compravendita dei lamentati vizi relativi alle infiltrazioni.

Ritiene pertanto il Tribunale non dovuta da parte della convenuta la garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1491 c.c..

La domanda va rigettata, per ciò che concerne i pretesi danni relativi alle spese per adeguamento alle norme di sicurezza, anche in considerazione del fatto che tali costi non costituiscono vizi redibitori secondo la chiara definizione degli stessi ricavabile dall'art. 1490 c.c..

Quanto ai pretesi danni per ritinteggiatura e sistemazione delle pareti del box ed i danni all'autovettura va inoltre rilevato che parte attrice non ha documentato alcun costo effettivo.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni diversa domanda ed eccezione, così provvede:

rigetta

la domanda

condanna

parte attrice alla rifusione delle spese di lite liquidate nel complessivo importo di 2700,00 euro, di cui 1180,00 euro per diritti e 1400,00 euro per onorari, oltre accessori dovuti come per legge.

Milano, 18.10.2007

