

e contro


elettivamente domiciliata in Milano, Viale Beatrice d'Este n. 39 presso lo studio dell'Avv. Anna Mangione che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti - come sopra costituiti- concludevano come da fogli di seguito allegati.



Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] di [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano i signori [REDACTED] [REDACTED] quali eredi di [REDACTED] perchè, accertato e dichiarato l'inadempimento di quest'ultimo agli obblighi nascenti dal contratto di compravendita sottoscritto con la società attrice il 14/12/1988 avendole consegnato una porzione immobiliare al piano seminterrato sita in Milano, [REDACTED] rivelatasi del tutto diversa da quella pattuita e destinata a laboratorio fotografico in quanto priva dei requisiti richiesti per consentire la permanenza di persone, fossero condannati in via solidale fra loro al risarcimento dei danni quantificati in una somma non inferiore ad € 40.164,61 pari all'importo versato a titolo di oblazione, di oneri di urbanizzazione e di onorari per l'attività professionale svolta dal tecnico incaricato di presentare domanda di sanatoria al fine di regolarizzare la destinazione d'uso della predetta unità immobiliare.

Costituitisi in giudizio i convenuti eccepivano entrambi l'intervenuta prescrizione e decadenza di ogni diritto astrattamente in capo alla società attrice la quale, denunciando il preteso vizio 10 anni dopo la stipula del contratto, avrebbe erroneamente invocato l'ipotesi di consegna di *aliud pro alio* per sfuggire alla disciplina dell'art. 1497 c.c. in tema di consegna di cosa priva delle qualità essenziali, applicabile al caso di specie.

Evidenziavano inoltre che, contariamente ai principi giurisprudenziali fissati in materia di *aliud pro alio*, ed in particolare alla assoluta inidoneità del bene a soddisfare le esigenze che determinarono il compratore all'acquisto, la [REDACTED] aveva utilizzato l'immobile senza soluzione di continuità sin dal 1983, dapprima come conduttrice e poi come proprietaria.



Contestavano in ogni caso anche nel merito la domanda attorea evidenziando l'insussistenza dello specifico stato soggettivo sotteso all'invocato inadempimento in quanto stante la buona fede del loro padre e l'assenza di qualsivoglia profilo di colpa in capo al medesimo avendo lo stesso venduto l'immobile, costituito da un grande locale e servizi al piano seminterrato, esattamente come l'aveva acquistato nel 1977 destinandolo a laboratorio in conformità a quanto previsto dal Regolamento di condominio richiamato nell'atto ed avendo ignorato il provvedimento del Comune di Milano del 13/3/69 indirizzato unicamente all'impresa costruttrice che non aveva mai provveduto alla regolarizzazione dei locali ad uso laboratorio.

All'udienza fissata per la comparizione personale delle parti, il Giudice esperiva infruttuosamente il tentativo di conciliazione e procedeva al libero interrogatorio delle parti presenti.

Concessi i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. il Giudice, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

Parte attrice ha formulato domanda di risarcimento dei danni deducendo l'inadempimento da parte del venditore delle obbligazioni nascenti dal contratto di compravendita sottoscritto il 14/12/1988 ed affermando che l'unità immobiliare oggetto di tale contratto era da considerare di genere del tutto diverso da quello pattuito –non potendo l'immobile assolvere



alla funzione economico-sociale cui era destinato- e dovendosi pertanto ravvisare nella fattispecie un'ipotesi di consegna di *aliud pro alio*.

I convenuti hanno invece entrambi contestato tale inquadramento giuridico ritenendo la fattispecie riconducibile alla disciplina prevista dall'art. 1497 c.c. in materia di mancanza di qualità promesse ovvero essenziali per l'uso cui la cosa venduta era destinata.

La questione non appare priva di importanza anche pratica dal momento che, come noto, la mancanza di qualità è soggetta all'onere della denuncia al venditore e ai medesimi termini di decadenza e di prescrizione valevoli per la garanzia per vizi mentre invece l'ipotesi di consegna di *aliud pro alio* non richiede alcuna denuncia al venditore e, seguendo interamente le regole ordinarie degli inadempimenti contrattuali, soggiace al termine di prescrizione decennale.

L'opera dell'interprete volta ad inquadrare la fattispecie è tuttavia agevolata dalla utilizzabilità di consolidati criteri di distinzione elaborati dalla giurisprudenza della Suprema Corte in base ai quali in tema di compravendita si ritiene ricorra l'ipotesi di consegna di *aliud pro alio* qualora la *res tradita* sia completamente diversa da quella pattuita e si riveli funzionalmente e definitivamente del tutto inadatta ad assolvere alla destinazione economico-sociale propria dell'oggetto della compravendita e quindi a soddisfare le esigenze che determinarono il compratore all'acquisto.

Ove si tratti poi di immobili destinati alla permanenza di persone ma privi dei requisiti di abitabilità in quanto realizzati in difformità dalla concessione edilizia, la vendita di *aliud pro alio* ricorre solo ove l'impiego della cosa sia condizionata al rilascio di autorizzazioni non conseguibili a causa di insanabili violazioni delle norme urbanistiche o di igiene e va viceversa esclusa nell'ipotesi in cui l'avvenuta regolarizzazione abbia



definitivamente scongiurato anche il rischio di interventi sanzionatori da parte della P.A.

Orbene, risulta in atti documentalmente provato e non contestato che non solo ci fu da parte della società attrice, dapprima come conduttrice e poi come proprietaria, una concreta e ininterrotta utilizzazione dell'immobile secondo la destinazione d'uso pattuita ma risulta altresì che la stessa ha presentato in data 9/12/2004 domanda di condono volta a regolarizzare tale utilizzo formalizzando il cambio d'uso della superficie da locali senza permanenza di persone a locali destinati a laboratorio artigianale fotografico.

Risulta così rimossa l'iniziale ma non intrinseca o definitiva inettitudine della cosa a soddisfare l'interesse dell'acquirente ed idonea a configurare quella mancanza di qualità promesse ed essenziali all'uso cui la *res vendita* era destinata, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 1497 c.c.

D'altro canto il discrimine tra consegna di *aliud pro alio* e di cosa mancante di qualità, ricorrendo la prima ipotesi qualora il bene venduto sia completamente difforme da quello pattuito in quanto appartenente ad un genere del tutto diverso e come tale assolutamente privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente e ravvisandosi invece la seconda nel caso di appartenenza del bene ad un tipo diverso o ad una specie diversa da quella pattuita (Cass. n. 5202/07), non può prescindere dalla irreversibilità della mancanza di determinati requisiti oggetto di pattuizione che incidono e si riverberano sulla identità stessa del bene dando vita alla prestazione di *aliud pro alio* unicamente ove la cosa sia del tutto inadonea ad assolvere alla funzione concreta del bene presa in esame dai contraenti così degradando lo stesso ad un oggetto diverso da quello pattuito. (Cass. n. 1391/98).

Così inquadrata la fattispecie, l'eccezione preliminare sollevata dalle difese dei convenuti appare allora fondata essendo l'azione di risarcimento danni per mancanza di qualità della cosa consegnata rispetto a quella pattuita, anche se esercitata indipendentemente dall'azione di risoluzione, soggetta anch'essa ai termini di prescrizione e decadenza di cui all'art. 1495 c.c. stante l'identità dei presupposti di entrambe le azioni (Cass. n. 3084/53).

Orbene, a fronte di una lettera inviata dalla [REDACTED] 17/7/98 e il 28/8/1998 (docc. 5-6 fascicolo attoreo) nella quale, in termini del tutto generici e come tali inidonei a configurare valida denuncia la cui finalità è quella di consentire al venditore di verificare tempestivamente la veridicità delle asserite doglianze, si evidenziava la non conformità del bene a quanto dichiarato nel contratto sottoscritto ben 10 anni prima, soltanto in data 2/11/2004 faceva seguito l'invio di una circostanziata missiva (doc. 14 fascicolo attoreo) da parte del difensore all'uopo incaricato dalla [REDACTED]

Alla stregua delle osservazioni che precedono, la domanda risarcitoria formulata dall'attrice va pertanto dichiarata inaccoglibile per intervenuta prescrizione e decadenza dell'azione.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) dichiara inaccoglibile la domanda risarcitoria formulata dalla società attrice per intervenuta prescrizione e decadenza dell'azione;
- 2) condanna la [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a rifondere ai convenuti le spese di giudizio che si liquidano



per [REDACTED] in complessivi € 8.772,30 di cui € 71,30 per spese, € 3.596,00 per diritti ed € 5.105,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettarie ed accessori di legge e d'ufficio per [REDACTED] [REDACTED] in assenza di nota spese, in complessivi € 5.000,00.

Così deciso in Milano, il 5/5/2008.



Il Giudice
Dott. Laura Tragni

#