

10236/06  
7537/06

Sentenza n.  
N. 76426/03 R.G.  
N.            Reg. Dep.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico  
ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione notificato l'11/12/2003

da

[redacted] [redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliati in [redacted]  
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che li rappresenta e  
difende per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

contro

[redacted] persona del legale rappresentante *pro*  
*tempore*, elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio  
degli Avv. [redacted] e [redacted] che la rappresentano e  
difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

### Svoglimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano la società [redacted] per sentir accertare la responsabilità della stessa ex art. 1490 c.c. per i vizi dell'immobile da loro acquistato con rogito del 18/12/98, con conseguente riduzione del prezzo ex art. 1492 c.c. e condanna della [redacted] alla restituzione di quanto da loro pagato in eccedenza nonchè al risarcimento di tutti i danni ai sensi dell'art. 1494 c.c.

Evidenziavano gli attori che l'appartamento acquistato, apparentemente immune da problemi di sorta ed apparentemente in buone condizioni all'atto della consegna, era venuto palesando gravi vizi e difetti occulti di costruzione come dagli stessi appurato solo e soltanto a distanza di circa tre anni dall'acquisto ed in conseguenza della sua utilizzazione a fini abitativi.

L'unità immobiliare acquistata risultava in particolare affetta da profonde lesioni interessanti le pareti ed i pavimenti, costituite da estese crepe con distaccamento dell'intonaco e cedimento delle solette, nonchè da fessurazioni, sbrecciature ed avvallamenti diffusi, venutesi progressivamente a manifestare ed ancora in fase di progressiva estensione.

Contestati i vizi e i difetti sia alla società costruttrice Condominio [redacted] che alla società venditrice [redacted] gli attori avevano in seguito presentato ricorso per ATP all'esito del quale era stata appurata la fondatezza e legittimità delle loro doglianze e, perdurando l'inerzia della [redacted] erano visti costretti ad introdurre la presente causa nei confronti di quest'ultima.

Costituitasi in giudizio, la [redacted] che aveva a sua volta acquistato il 27/12/95 dalla Condominio [redacted] immobile di causa, contestava la pretesa attorea eccependo in via preliminare la prescrizione dell'azione per decorrenza del termine di cui all'art. 1495 III comma c.c., avendo gli attori denunciato per la prima volta i vizi con raccomandata del 19/3/2002, cioè tre anni

e mezzo dopo la stipula del contratto, nonché la decadenza degli stessi dal diritto alla garanzia del venditore per decorrenza del termine di cui all'art. 1495 I comma c.c.

Eccepevano altresì il difetto di legittimazione passiva atteso che i vizi, definiti da controparte occulti e di natura strutturale, dovevano in ogni caso essere imputati alla società appaltatrice della costruzione dell'immobile ai sensi dell'art. 1669 c.c.

In sede di memoria ex art. 183 V comma c.c. gli attori estendevano le domande formulate in citazione al costruttore dello stabile individuato nella società Condominio [REDACTED] e chiedevano di essere autorizzati alla integrazione del contraddittorio nei confronti della predetta al fine di vederne accertata la eventuale responsabilità --esclusiva o concorrente- nella causazione dei vizi afferenti l'immobile di causa.

Autorizzata la chiamata in causa della Condominio [REDACTED] quest'ultima si costituiva in giudizio eccependo in principalità il proprio difetto di legittimazione passiva, non avendo essa provveduto alla costruzione dello stabile edificato dalla Impresa [REDACTED] ed in subordine l'intervenuta prescrizione e decadenza ex art. 1490 c.c. nonché la prescrizione ai sensi dell'art. 1669 ultimo comma c.c.

Concessi i termini per memorie ex art. 184 c.p.c., il G.I. -con ordinanza del 15/6/05- ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale, unitamente al merito della causa, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

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

#### **Motivi della decisione.**

Con l'atto introduttivo del presente giudizio gli attori [REDACTED] e [REDACTED] hanno ritenuto di azionare i diritti nascenti dal contratto di vendita stipulato con la [REDACTED] il 18/12/98 fondando la loro pretesa di riduzione del prezzo e

risarcimento del danno sulla garanzia per i vizi della cosa venduta cui è tenuto il venditore ex art. 1490 c.c.

Come è noto, tutte le azioni spettanti al compratore per i vizi o la mancanza di qualità della cosa venduta sono soggette ai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c.

Orbene risulta dagli atti che gli attori avevano acquistato dalla convenuta l'appartamento sito in [REDACTED] con rogito del 18/12/98.

Risulta altresì che solo con raccomandata del 19/3/2002 (doc. 2 fascicolo attoreo) indirizzata alla [REDACTED] e alla Condominio [REDACTED] indicate rispettivamente quali società venditrice e costruttrice dell'immobile, i coniugi [REDACTED] avevano formalmente denunciato "i gravissimi vizi e difetti di costruzione afferenti il bene immobile" dell'esistenza e dell'entità dei quali affermavano di essere venuti a conoscenza solo allora, nulla essendo stato loro riferito al riguardo "all'atto della stipulazione del contratto di compravendita e non risultandone neanche solo ipotizzabile la successiva verifica".

Aggiungevano inoltre che "i vizi e i difetti, occulti all'atto dell'acquisto e della consegna del bene e rimasti tali sino ad ora" riguardavano "sia le pareti che la pavimentazione di numerose stanze" e consistevano "in profonde ed estese spaccature e fessurazioni, l'estensione e le dimensioni delle quali risulta(va)no tali da richiedere l'esecuzione di urgenti quanto significativi interventi di carattere riparatorio" anche al fine di scongiurare "il fondato timore per l'incolumità degli abitanti dell'appartamento".

Concludevano infine precisando che tale missiva veniva "formulata ai sensi e per gli effetti degli artt. 1667, 1669 e 1490 Codice civile".

Risulta infine che gli attori hanno introdotto il presente giudizio nei confronti della (sola) [REDACTED] con atto di citazione notificato l'11/12/2003 esercitando l'azione redibitoria, *quanti minoris* e per risarcimento del danno ex artt. 1490 e

segg. c.c. ed estendendo i contraddittorio nei confronti della Condominio [REDACTED] con citazione notificata il 24/11/2004.

Alle luce degli elementi sopra evidenziati, si deve osservare che le domande svolte dagli attori non possono trovare accoglimento non essendo state osservate le condizioni per l'esercizio di tali azioni previste sotto pena di prescrizione e di decadenza.

Quanto alla denuncia dei vizi intervenuta a distanza di oltre tre anni dalla consegna dell'immobile, premesso che l'onere della prova di avere denunciato al venditore i vizi della cosa venduta entro otto giorni dalla scoperta incombe sul compratore in quanto tale denuncia costituisce una condizione necessaria per l'esercizio dell'azione la cui esistenza deve essere dimostrata da chi agisce per ottenere l'attuazione della legge in suo favore con la redibitoria, la *quantis minoris* o l'azione di responsabilità risarcitoria (per tutte vedi Cass. 28/1/1997 n. 844), si deve osservare che gli attori non hanno fornito al riguardo precise indicazioni sulla data della scoperta.

A prescindere dalla circostanza che il signor [REDACTED] -nel corso del libero interrogatorio effettuato all'udienza del 23/6/2004- ha affermato che le crepe e le fessurazioni si erano evidenziate "solo in concomitanza con l'atto introduttivo del presente giudizio" (risalente al dicembre 2003), laddove la raccomandata inviata il 19/3/2002 si riferiva a vizi palesatisi allora, anche a voler ritenere più attendibile sul punto il dato documentale emergente dalla raccomandata in atti, la natura ed entità dei vizi denunciati rendono difficile ipotizzare un'improvvisa e concomitante manifestazione di tutte le lamentate gravi lesioni negli otto giorni antecedenti la missiva.

Ma anche a voler ritenere la tempestività della denuncia, resta il fatto che risulta in ogni caso decorso il termine di un anno dalla consegna della cosa venduta previsto dal comma III dell'art. 1495 c.c. per l'esercizio dell'azione.

Parlare infine, come fanno gli attori per superare le fondate eccezioni di decadenza e di prescrizione sollevate dalla convenuta, di vizi occulti –tali dovendosi qualificare quelli non riconoscibili nè effettivamente conosciuti al momento della conclusione del contratto- appare difficilmente sostenibile ove si consideri che l'occultamento dei vizi della cosa venduta, richiamato dall'art. 1495 c.c., per avere giuridica rilevanza ai fini dell'esonero della denuncia e dell'esclusione della correlata decadenza non può consistere nel semplice silenzio da parte del venditore, ma esige una particolare attività illecita dello stesso diretta, con adeguati accorgimenti, a nascondere il vizio (cfr. per tutte Cass. 4/3/1993 n. 2660; Cass. 13/8/97 n. 7545), circostanza questa che non solo non emerge dagli atti ma nemmeno risulta adombrata dagli stessi acquirenti.

Quanto infine alla posizione della terza chiamata Condominio [redacted] si deve osservare che l'estensione del contraddittorio, autorizzata dal Giudice in considerazione del fatto che un'eventuale mancata opposizione della prescrizione –non rilevabile d'ufficio- avrebbe richiesto una indagine sul tipo e sulla gravità dei vizi denunciati, non può cambiare la natura della domanda proposta sì che l'affermazione sostenuta in comparsa conclusionale dagli attori di avere agito nei confronti della terza chiamata ex art. 1669 c.c. rappresenta l'evidente tentativo di qualificare diversamente la domanda azionata contro la società costruttrice.

In ogni caso la tempestiva e fondata opposizione della prescrizione sollevata dalla Condominio [redacted] ai sensi dell'art. 1495 c.c. (per le motivazioni già svolte) e dell'art.1669 ultimo comma c.c., atteso l'avvenuto esercizio dell'azione di responsabilità verso il costruttore solo con citazione notificata il 24/11/2004 cioè oltre un anno dalla denuncia -sia che si voglia far risalire quest'ultima, attesa la specificità e il tenore della missiva, al 19/3/2002 sia che la si ricolleghi al deposito della relazione di ATP avvenuto il 4/10/2003-, è idonea comunque a paralizzare la domanda anche nei confronti della terza chiamata.

Tale assorbente considerazione esime dall'affrontare ogni questione sulla natura redibitoria dei lamentati difetti ovvero sull'esistenza di vizi riconducibili a quelli previsti dall'art. 1669 c.c.

Va infine respinta la domanda formulata dalla convenuta ex art. 96 c.p.c. non ravvisandosi in capo agli attori comportamenti -intesi quali violazioni di obblighi di correttezza processuale- tali da configurare le ipotesi di mala fede e colpa grave richiesti, sotto il profilo soggettivo, dalla norma citata nè risultando dagli atti del processo elementi obbiettivi dai quali desumere la concreta esistenza in capo alla [redacted] dell'asserito danno.

Le spese sostenute dalla convenuta e dalla terza chiamata, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico degli attori.

**P. Q. M.**

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

1) respinge le domande svolte dagli attori [redacted]

2) condanna gli stessi in solido a rifondere le spese di lite che si liquidano, quanto alla convenuta, in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per onorari ed € [redacted] per diritti e, quanto alla terza chiamata, in complessivi € [redacted] cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge;

3) respinge ogni ulteriore domanda ivi compresa quella formulata dalla società convenuta ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Così deciso in Milano, il 29/8/2006.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

