

SENTENZA N°

5590/02 R.G.

10324/06

7621/06

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

Dr.ssa Maria Paola Varani

In composizione monocratica

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[redacted] rappresentati e difesi
per delega in atti dagli [redacted] presso lo studio dei
quali sono elettivamente domiciliati

attori

contro

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti dall'avv. F.
Mutti presso il cui studio è elettivamente domiciliata

convenuta

avente ad **oggetto**: condanna all'esecuzione di opere rimediali di
vizi immobile

sulle **conclusioni** precisate dalla sola parte attrice in separati fogli
siglati dal G.I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] ed [redacted] in qualità di promissari acquirenti dell'immobile sito in Vermezzo, convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società [redacted] srl in qualità di promissaria venditrice per lamentare la presenza di vizi nell'immobile consegnato in data 18.5.2001, di cui chiedevano l'accertamento, e per sentire pronunciare sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c. con contestuale riduzione del prezzo di acquisto per le difformità ed i vizi dell'opera nella misura di [redacted]

Gli attori in subordine chiedevano al Tribunale di accertare l'inadempimento della società convenuta per la mancata esecuzione delle opere e di dichiarare la stessa tenuta al trasferimento della proprietà per un prezzo ridotto in conseguenza dell'inadempimento stesso.

Si costituiva in giudizio la società [redacted] srl per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per richiedere conseguentemente la pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c. senza alcuna riduzione del prezzo convenuto con condanna degli attori al pagamento dell'importo ancora dovuto di 67.139,40 euro.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., espletata consulenza tecnica, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

Il Tribunale condivide il consolidato ed autorevole orientamento giurisprudenziale in base al quale la presenza di vizi nella cosa promessa in vendita legittima il promissario acquirente, immesso nel possesso anticipato del bene oggetto del preliminare, alla sospensione del pagamento del prezzo, a chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, nonché in alternativa, a cumulare alla richiesta della pronuncia costitutiva degli effetti della vendita non conclusa (art. 2932 c.c.) l'azione diretta all'esatto adempimento e, quindi, la richiesta di condanna dell'inadempiente all'eliminazione a sue spese dei vizi della cosa, indipendentemente dalle condizioni e termini di cui agli artt. 1495 e 1497 c.c. per la garanzia dei vizi (Cass. n. 9560 dell'1.10.1997).

X In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, che postula l'identità fra il bene promesso in vendita e quello da trasferire, la Suprema Corte ha stabilito che può essere esperita cumulativamente e contestualmente l'azione di cui all'art. 2932 c.c. e quella diretta all'eliminazione dei vizi o alla riduzione del prezzo, quando le difformità, non riguardando la struttura e la funzione del bene, non sono in grado di incidere

sulla sua identità, ma soltanto sul valore economico (Cass. n. 16236 del 29.10.2003). X

Il consulente tecnico ha accertato, nell'immobile oggetto del contratto preliminare inter partes in data 3 luglio 1998 (doc. n. 15 fasc. attori) e consegnato il 18.5.2001 (doc. n. 6 citato fascicolo), la mancanza nella facciata dei listelli di mattoni a vista (previsti all'art. 4 del capitolato unito al preliminare), della zoccolatura perimetrale (di facciata) in pietra naturale o similare (all'art. 4 del capitolato), e difetti dei serramenti delle finestre ed altri inconvenienti (pag. 6,7,8,9,10,12,13 della relazione 10.2.2004 in atti) che hanno provocato le denunciate infiltrazioni.

I costi necessari per l'eliminazione dei descritti vizi sono stati quantificati in [REDACTED] euro.

In accoglimento della domanda svolta ed ai sensi dell'art. 2932 c.c. va trasferita agli attori la proprietà dell'immobile oggetto del preliminare inter partes subordinatamente al pagamento dell'importo ancora dovuto, pari a 67.139,40 euro a titolo di prezzo pattuito per la vendita dell'immobile, da cui va detratto l'importo di [REDACTED] euro per riduzione prezzo per i vizi sopra descritti. 41

In base alla clausola sub. c) del contratto preliminare in oggetto il pagamento della parte residua del prezzo dovrà avvenire con le modalità pattuite, al cui determinarsi va condizionato il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla odierna pronuncia (Cass. 18.10.1999 n. 11695).

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:

trasferisce

agli attori la proprietà dell'immobile oggetto del contratto preliminare inter partes, in Comune di [REDACTED]

[REDACTED], subordinatamente al pagamento dell'importo di [REDACTED] euro, con le modalità stabilite all'art. c) del contratto preliminare 3.7.1998, ridotto dell'importo di [REDACTED] euro

condanna

la società convenuta alla rifusione delle spese di lite liquidate nell'importo di [REDACTED] euro, di cui [REDACTED] euro per diritti e [REDACTED] euro per onorari, oltre agli accessori fiscali dovuti per legge.

Milano, 3 agosto 2006

Il Giudice

