

Sent. 1116 / 06  
Rep. 879 / 06

SENTENZA N.  
N. R.G. 41969/2001

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE**

**In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani  
ha pronunciato la seguente:**

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

[redacted] rappresentati e  
difesi per delega in atti dall'Avv. [redacted] presso il cui studio  
sono elettivamente domiciliati

**attori**

**contro**

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] [redacted], in qualità di acquirenti dell'immobile con annessa autorimessa sito in [redacted] [redacted], convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società promittente venditrice [redacted] per sentire accertare i vizi e le difformità dal capitolato d'appalto dell'immobile compravenduto e quantificarne il minor valore; accertare i danni subiti per la ritardata consegna dell'appartamento e del box e, conseguentemente, condannare la [redacted] al pagamento in loro favore della somma di £. [redacted] o ad altra, anche maggiore, da determinarsi in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione.

Esponavano gli attori che in base al contratto preliminare la società convenuta si era impegnata a consegnare l'appartamento ed il box entro il 28.2.2000, mentre la consegna dell'immobile era avvenuta il 29.7.2000 e quella dell'autorimessa il 18.1.2001 e che il grave ritardo nella consegna aveva posto gli attori nella situazione di dover abbandonare la propria precedente abitazione senza poter disporre di una casa in cui trasferirsi.

Deducevano inoltre gli attori di avere riscontrato tutta una serie di vizi, compiutamente descritti in citazione, fin dalla consegna dell'immobile de quo, accertati in contraddittorio con la società venditrice, e di avere successivamente denunciato ulteriori vizi occulti emersi nel corso di un sopralluogo effettuato da un tecnico di loro fiducia.

Lamentavano gli attori che la società convenuta non aveva provveduto a porre rimedio nemmeno ai difetti evidenziati nel verbale di consegna.

Si costituiva in giudizio la società [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto, eccependo in

particolare l'insussistenza di un obbligo contrattuale di consegna dell'immobile entro l'indicata data del 28.2.2000, l'inoperatività della garanzia per i vizi constatati al momento della consegna dell'immobile e la decadenza dalla garanzia per i vizi indicati nella relazione del tecnico degli attori.

La società convenuta in ogni caso dichiarava di volere chiamare in causa l'impresa [REDACTED] che aveva eseguito i lavori di costruzione eccependo di avere titolo ad essere manlevata.

A seguito di atto di citazione per chiamata di terzo notificato dalla società convenuta, nel quale si richiedeva nel merito il rigetto della domanda degli attori, in via subordinata e nell'ipotesi di accoglimento delle domande attoree, la condanna della terza chiamata a tenere indenne la convenuta da ogni importo che sarebbe stata condannata a corrispondere o da ogni opera che sarebbe stata condannata ad eseguire, si costituiva in giudizio la società [REDACTED] per richiedere la citazione dei terzi [REDACTED]

[REDACTED], il rigetto delle domande svolte nei suoi confronti e, nel caso di accoglimento delle domande formulate nei suoi confronti, la condanna delle società chiamate alla rifusione di quanto fosse condannata a pagare.

A seguito di atto di citazione di terzo notificato dalla società terza chiamata si costituivano in giudizio le sopra citate società per richiedere il rigetto delle domande proposte nei loro confronti.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. veniva espletata consulenza tecnica ed all'esito la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in atti.

### **Motivi della decisione**

In relazione al contratto preliminare dedotto in giudizio gli attori hanno lamentato l'inadempimento della società promissaria

venditrice alle obbligazioni contrattuali, assunte nel contratto preliminare di compravendita, per la ritardata consegna dell'immobile e dell'autorimessa e per la mancata eliminazione dei difetti evidenziati nel verbale di consegna dell'immobile.

Le domande svolte in citazione, riproposte nelle conclusioni, sono state le seguenti: "accertare i vizi e le difformità dal capitolato d'appalto dell'immobile compravenduto e quantificarne il minor valore; accertare inoltre i danni subiti dagli attori per la ritardata consegna dell'appartamento e del box e conseguentemente condannare la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore a pagare agli attori la somma di euro [REDACTED] (€ [REDACTED]) o altra somma anche maggiore da determinarsi in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione monetaria".

La domanda di condanna al risarcimento dei danni da ritardata consegna dell'immobile oggetto del preliminare inter partes, proposta autonomamente indipendentemente da quella di adempimento o di risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. 1° c. c.c., non può essere accolta.

Nel contratto preliminare non si ravvisa alcun obbligo a carico della parte promissaria venditrice di consegnare l'immobile entro il termine invocato del 28.2.2000.

L'art. 5 del contratto preliminare inter partes prevedeva per la consegna la data indicativa del 28.2.2000.

Tale termine in base alla citata pattuizione era stato stabilito nell'esclusivo interesse della promittente venditrice e doveva ritenersi autonomamente prorogato per ogni causa non imputabile a colpa della società.

Non può ritenersi, come prospettato dagli attori, che la clausola sia vessatoria stante la previsione tassativa delle stesse ai sensi dell'art. 1341 c.c.

L'art. 15 del preliminare ha configurato la sussistenza dell'inadempimento della promittente venditrice nel solo caso di

mancata consegna dell'immobile entro la data del 31.3.2001, consegna viceversa pacificamente avvenuta nel luglio del 2000.

Rileva il Tribunale in relazione alla richiesta di accertamento dei vizi dell'immobile che il promissario acquirente non può valersi della disciplina relativa alla garanzia per vizi della cosa venduta (art. 1490 c.c.), che presuppone la conclusione del contratto definitivo ed è estranea al contratto preliminare che ha per oggetto non un "dare" ma un "facere" (l'obbligo di concludere un contratto successivo e definitivo di compravendita), in ordine al quale quelle garanzie non trovano giustificazione (Cass. n. 16969 del 17.8.2005).

In tema di contratto preliminare la consegna dell'immobile oggetto del preliminare effettuata prima della stipula del definitivo non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre i vizi, né comunque quello di prescrizione, perché l'onere della tempestiva denuncia presuppone che sia avvenuto il trasferimento del diritto.

Ne consegue che nel caso del promissario acquirente che sia stato anticipatamente immesso nella disponibilità materiale del bene, l'esistenza di vizi non considerati al momento della stipula del preliminare consente al predetto di agire in risoluzione dello stesso preliminare perché l'obbligo assunto dal promettente venditore è quello di trasferire l'immobile esente da vizi che lo rendano inidoneo all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; inoltre il promissario acquirente ben può, a fronte del rifiuto del venditore, a stipulare, optare per l'adempimento in forma specifica del preliminare ex art. 2932 c.c. agendo contemporaneamente con l'azione "quanti minoris" per la diminuzione del corrispettivo, senza che a detta facoltà possa essere opposta la decadenza o la prescrizione (Cass. n. 10148 del 26.5.2004).

Nel caso di specie non risulta proposta né l'azione di inadempimento del contratto né l'azione di adempimento.

La questione dei vizi va pertanto valutata in relazione all'avvenuta compravendita dell'immobile stante il riferimento all'accertamento degli stessi nell'immobile compravenduto ed alla garanzia ai sensi dell'art. 1490 c.c., sulla quale la stessa parte convenuta ha impostato le eccezioni svolte nella comparsa di costituzione rappresentando l'intervenuta stipula del contratto definitivo di compravendita.

Si ritiene che gli attori lamentando i vizi nell'immobile descritti in citazione abbiano svolto l'azione autonoma di danni come consentito dall'art. 1494 c.c., a prescindere dai rimedi previsti dall'art. 1492 c.c. (Cass. n. 6044 del 26.3.2004).

Osserva il Tribunale che anche nell'ipotesi di proposizione autonoma dell'azione di danni il compratore debba pur sempre provare l'esistenza dei presupposti per l'operatività della garanzia, la tempestiva denuncia dei vizi e l'esistenza degli stessi, nonché il requisito della colpa del venditore richiesto dalla natura risarcitoria dell'azione (Cass. n. 15104 del 22.11.2000).

Nel caso di specie l'esito degli accertamenti effettuati dal consulente tecnico, in particolare le considerazioni esposte nella relazione del 4.2.2004 (pag. 13,14,15,10 ), concernenti lo stato del parquet e la vicenda dell'infiltrazione d'acqua, non consente di ravvisare la colpa del venditore necessaria per l'affermazione di responsabilità contrattuale della società convenuta per inosservanza dell'obbligo di diligenza normalmente necessaria ad accertare e prevenire l'inesattezza della prestazione (Cass. n. 639 del 21.1.2000).

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

Le restanti spese di lite vanno compensate tra le parti.

### **PQM**

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa e contraria istanza così decide:

rigetta

la domanda

condanna

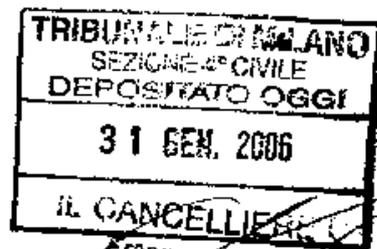
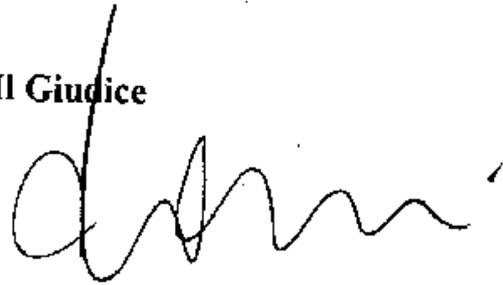
gli attori a rifondere alla società convenuta le spese di lite liquidate nell'importo di [redacted] euro per spese, [redacted] euro per diritti, [redacted] euro per onorari, oltre alle spese generali e c.p.a

dichiara

compensate le restanti spese di lite.

Milano, 13.1.2006

Il Giudice



Francesco d'Alto