

Sent. 1125/06
Rep. 882/06

PROC. N. 40888/2000

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE

In composizione monocratica, nella persona della dott. Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

[redacted], cf. [redacted] elettivamente domiciliato
in [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted]
[redacted] che lo rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di
citazione;

ATTORE

contro:

[redacted] cf.
[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]
presso lo studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e
difende per procura a margine della comparsa di costituzione e
risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 30.6.2005 come da fogli
allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso del 17.02.1999 il sig. [redacted] promuoveva procedimento
per accertamento tecnico preventivo nei confronti della [redacted]
[redacted] di seguito [redacted] affinché si verificasse mediante



CTU lo stato dell'unità immobiliare oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti in data 14.4.1987, che assumeva presentare numerosi e gravi vizi sotto forma di perdite d'acqua diffuse in più punti.

Esaurito il procedimento di istruzione preventiva con il deposito di CTU, il sig. [redacted] promuoveva la causa di merito, citando in giudizio la [redacted] con atto regolarmente notificato, per sentire accogliere le seguenti domande: - dichiarare la convenuta inadempiente per aver fornito un appartamento affetto da vizi di costruzione e conseguentemente ridurre il prezzo pattuito, tenuto conto che per eliminare i vizi il sig. [redacted] aveva già speso £ [redacted] in alternativa condannare la convenuta a rimborsare la somma di cui sopra con compensazione rispetto al residuo prezzo; in ogni caso con il risarcimento del danno per il disagio sopportato; - dichiarare inoltre la responsabilità della [redacted] per la mancata stipulazione del contratto definitivo di trasferimento dell'immobile di cui al contratto preliminare concluso con la medesima cooperativa in data 14.4.1987.

A sostegno delle domande, l'attore esponeva che in data 18.2.1987 era intervenuta convenzione ai sensi dell'art. 35 l. 865/71 tra il CIMEP (Consorzio Intercomunale per l'Edilizia Popolare), il Comune di [redacted] la [redacted] con cui gli enti suddetti concedevano alla cooperativa il diritto di superficie sulle aree su cui doveva sorgere il complesso residenziale in questione ed era stata rilasciata la concessione edilizia per la costruzione sull'area medesima.

La [redacted] aveva pertanto iniziato i lavori di edificazione e li aveva conclusi nel 1989.

In data 14.4.1987 l'attore e la cooperativa convenuta avevano stipulato contratto preliminare per la vendita della proprietà superficiale di un alloggio e relative pertinenze, con la previsione che il contratto definitivo doveva stipularsi entro sei mesi dalla consegna dell'immobile (di fatto avvenuta nel luglio 1989) e l'attore aveva versato vari acconti per complessive lire [redacted] restando debitore di un saldo pari a lire [redacted] da pagarsi a mezzo di mutuo bancario.

Solo successivamente alla conclusione del contratto preliminare, proseguiva l'attore, egli aveva appreso che l'area era gravata da ipoteca e da un sequestro penale emesso dall'A.G. in data 28.5.1986 e trascritto presso i PP.RR. II. il 29.5.86, cosa che aveva impedito all'attore di accedere al mutuo per il pagamento del prezzo e a [redacted] di rispettare il termine per la stipula del contratto definitivo, fissato dall'art. 10 del contratto preliminare in sei

mesi dalla consegna dell'alloggio, avvenuta nella specie nel luglio 1989.

Il provvedimento di sequestro veniva revocato nel 1993 ma, malgrado ciò e malgrado i solleciti dell'attore per addivenire alla stipula del contratto definitivo, [REDACTED] era rimasta inattiva e solo nel 1997 aveva inviato un prospetto delle somme ancora dovuto sul prezzo, aumentate però degli interessi per il ritardato pagamento, addebito che l'attore contestava sostenendo che il ritardo nel pagamento era dovuto in realtà a fatto della controparte che non era stata in grado di adempiere nei termini pattuiti.

In data 21.2.1997 [REDACTED] aveva invitato gli attori a procedere al rogito, essendo intervenuta nuova convenzione con CIMEP ed il Comune di [REDACTED] sempre pretendendo però il pagamento non solo del residuo prezzo ma anche degli interessi.

Inoltre, l'attore evidenziava che nel frattempo erano emersi vizi dell'immobile (muffa, umidità ed infiltrazioni) ascrivibili a difetti di costruzione tanto che il Comune aveva dato parere contrario all'abitabilità.

Tutto ciò premesso, l'attore sosteneva, in primo luogo, che la mancata conclusione del contratto definitivo era dipesa esclusivamente dalla [REDACTED] che già inizialmente aveva violato l'obbligo di correttezza nella trattative, non informando dell'esistenza del sequestro, sicchè non solo la convenuta non poteva pretendere interessi di sorta sul capitale ancora dovuto a titolo di pagamento del prezzo, ma era tenuta a risarcire i danni risentiti.

In secondo luogo, sosteneva che il prezzo pattuito doveva essere ridotto in misura proporzionale alla diminuzione di valore dovuta alla presenza dei vizi.

La [REDACTED] regolarmente costituitasi, in relazione al provvedimento di sequestro del terreno oggetto di causa, osservava di aver subito provveduto ad informare tutti gli assegnatari dell'esistenza del vincolo e che comunque costoro ne erano venuti a conoscenza nel corso di alcune riunioni.

In ogni caso, sosteneva la convenuta, l'attore non aveva risentito danno in conseguenza del sequestro perché aveva comunque preso possesso dell'immobile fin dal luglio 1989; ciò nonostante, anche dopo il dissequestro, egli aveva omesso di pagare il saldo sospendendo persino il pagamento delle spese relative a servizi comuni. Del resto, la convenuta sottolineava che, in base al contratto preliminare stipulato con gli attori, il saldo del prezzo era dovuto non già alla stipula del contratto definitivo bensì dall'ultimazione dei lavori, ossia alla consegna dell'alloggio, come previsto dagli art. 5 e 6 del contratto preliminare. L'art. 6, inoltre, prevedeva un tasso



convenzionale di interessi dovuti in caso di ritardo nel pagamento del prezzo.

Con riferimento ai lamentati vizi, oltre a contestarne la sussistenza e la riconducibilità a difetti di costruzione, eccepiva la decadenza e prescrizione della relativa azione per garanzia, ai sensi dell'art. 1495 c.c. e dell'art. 11 del contratto preliminare che richiamava la norma.

Tutto ciò premesso la convenuta cooperativa chiedeva la reiezione delle domande dell'attore e, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto per inadempimento del medesimo rispetto all'obbligo di pagare il saldo del prezzo e le spese per l'erogazione di servizi; inoltre, per il caso di accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c., chiedeva che l'attore fosse condannato al pagamento del saldo del prezzo, maggiorato di interessi, delle spese e al risarcimento del danno.

Le parti depositavano quindi memorie ex art. 180 c.p.c. (l'attore per eccepire la prescrizione di tutti i diritti fatti valere da [redacted] a fondamento della domanda riconvenzionale) nonché dell'art. 183 V comma c.p.c.

Con quest'ultima memoria, l'attore, premesso che la convenuta [redacted] era inadempiente rispetto all'obbligo di ottenimento del certificato di abitabilità, chiedeva la riduzione del prezzo anche per il minore valore dell'alloggio in conseguenza della mancanza di tale certificato.

L'istruttoria comportava l'acquisizione della relazione di CTU redatta in sede di accertamento tecnico preventivo e l'assunzione di testimonianze.

Le parti precisavano le rispettive conclusioni come da fogli separati all'udienza del 30.6.2005; quindi, depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, si osserva che l'attore con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c., depositata il 12.2.2002, ha chiesto la riduzione del prezzo pattuito per la compravendita dell'immobile per cui è causa anche in relazione al vizio consistente nell'assenza del certificato di abitabilità.

7 (1) Come eccepito dalla controparte, tale domanda è nuova rispetto a quelle formulate con l'atto di citazione e, come tale, inammissibile.

Infatti, in primo luogo, essa poggia su un fatto (l'inadempimento di [redacted] rispetto all'obbligazione di far conseguire il certificato di abitabilità e,



quindi, di dotare l'immobile dei requisiti per ottenerlo) diverso rispetto a quello posto a fondamento delle originarie domande formulate con l'atto di citazione, di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, in relazione alla violazione dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita, e di riduzione del prezzo per la presenza di vizi da infiltrazione.

Non si è in presenza neppure di semplice ipotesi di specificazione delle voci in cui si articola il danno risarcibile, così da comportare mero ampliamento dell'estensione del medesimo *petitum*, ma di indicazione di un diverso ed ulteriore fatto produttivo di danno (l'inadempimento dell'obbligazione di far conseguire l'abitabilità), sicché la relativa richiesta introduce un nuovo tema di indagine e di decisione e si concreta, per l'effetto, in una vera e propria *mutatio libelli non consentita*.

In conclusione, la domanda in questione, in quanto nuova, non poteva essere introdotta per la prima volta con la memoria ex art. 183 V comma c.p.c., memoria che può contenere esclusivamente puntualizzazioni di domande già formulate ma mai domande nuove.

Va ancora aggiunto che la mancanza del certificato di abitabilità e il difetto nell'immobile dei requisiti per conseguirlo non costituiscono per legge un ostacolo alla stipulazione del contratto definitivo e, di riflesso neanche un ostacolo, alla richiesta sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., produca gli effetti del contratto non concluso

Va precisato che non è ravvisabile la necessità di introdurre in giudizio il riferimento alla mancanza del certificato di abitabilità quale difesa rispetto alle domande della [redacted] ed in particolare alla domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per inadempimento dell'attore rispetto all'obbligazione di saldare il prezzo alla consegna dell'appartamento. Infatti, anche ammesso che, astrattamente, l'attore avesse potuto avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c., stante la mancanza di certificato di abitabilità (che il venditore di immobile da destinare ad abitazione il venditore, salvo patto contrario, ha sempre l'obbligo di consegnare), in concreto, l'inadempimento di [redacted] in ordine a tale obbligazione è stato per la prima volta contestato dall'attore proprio in questo giudizio, mentre nella corrispondenza intercorsa anteriormente la convenuta veniva sollecitata ad intervenire per l'eliminazione dei vizi da infiltrazione e ad addivenire al rogito, senza riferimenti all'obbligazione di dotare l'immobile del certificato



di abitabilità.

Passando al merito, è opportuno prendere inizialmente in esame la difesa della [REDACTED]. Questa sostiene che il dedotto contratto preliminare prevedeva che il saldo del prezzo fosse pagato, non in coincidenza con il trasferimento del bene, e dunque al rogito, bensì ad ultimazione dei lavori, come stabilito all'art. 6. Tale osservazione però non è condivisibile perchè la prima parte del citato articolo 6 si riferisce ad una rateizzazione ipotizzata ma non pattuita dalle parti (invero, gli spazi predisposti per l'indicazione di precisi importi, compreso quello del saldo, sono rimasti in bianco); le parti hanno invece compilato, così dimostrando di recepirla nell'accordo, la diversa ipotesi prevista all'art. 5 del contratto, che, sempre con riferimento alla rate di prezzo, indica solamente l'importo della rata dovuta a saldo senza altre precisazioni sul termine del versamento, da presumersi pertanto dovuto al trasferimento del diritto reale sul bene.

Pertanto, non sussiste il preteso inadempimento dell'attore rispetto all'obbligazione di pagare l'ultima rata di prezzo. Per di più il rifiuto di pagare il saldo, come si dirà, trovava giustificazione nel ben più importante inadempimento della controparte.

Ciò detto, si rileva che l'attore addebita in primo luogo alla [REDACTED] l'inadempimento rispetto all'obbligo di addivenire al contratto definitivo nel termine pattuito, inadempimento dovuto alla sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, cosa che impediva il trasferimento del bene libero da vincoli e pesi così come espressamente promesso dalla cooperativa convenuta. Successivamente alla revoca dei vincoli, l'inadempimento è persistito, secondo l'attore, per inattività della [REDACTED], che fino al 1996 ha omesso ogni risposta ai ripetuti solleciti affinché si addivenisse ai contratti definitivi. Dopo il 1996, precisa l'attore, la [REDACTED] ha sì dato la disponibilità al rogito, ma a condizione che egli versasse, oltre al saldo del prezzo, anche interessi in misura non dovuta.

La cooperativa [REDACTED] ribatte che in realtà inadempiente è il sig. [REDACTED] rispetto all'obbligazione di pagare il saldo del prezzo nel termine pattuito, ossia all'ultimazione dei lavori e consegna dell'unità immobiliare, pacificamente avvenuta anteriormente alla scadenza del termine per la stipulazione del contratto definitivo. Tuttavia, per quanto appena osservato al paragrafo che precede il preteso inadempimento dell'attore rispetto al saldo del prezzo non sussiste, sicchè [REDACTED] non era comunque legittimata ad



avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c.

In ogni caso, per il periodo successivo al 1993, ossia dopo la rimozione dell'ostacolo costituito dal sequestro penale, il rifiuto della [REDACTED] di stipulare il contratto definitivo era contrario a buona fede, mentre giustificato era il rifiuto dell'attore di versare gli interessi convenzionali sul saldo a decorrere dalla data di consegna degli alloggi.

Tornando all'argomento della mancata stipulazione del contratto definitivo nel termine contrattuale (previsto dall'art. 10 in sei mesi dalla data di consegna degli immobili), si osserva che il provvedimento di sequestro penale del terreno oggetto di lottizzazione, emesso in data 28.5.1986, pacificamente fu trascritto prima della stipulazione del contratto preliminare con l'attore e addirittura prima della convenzione stipulata tra [REDACTED] e CIMEP il 18.2.1987.

Parte convenuta sostiene la misura cautelare reale era conoscibile perchè menzionata da qualche quotidiano nel novembre 1987 e, come tale costituente fatto notorio. La tesi non è evidentemente sostenibile: innanzitutto, la divulgazione a mezzo stampa di un articolo di cronaca non ha alcuna funzione di pubblicità legale; comunque, non è ragionevolmente possibile considerare come fatto notorio una notizia a carattere strettamente locale, pubblicata su giornali che la convenuta nemmeno precisa, che [REDACTED] ha certamente individuato perchè direttamente coinvolta, ma che non può certo definirsi tale da destare la generale attenzione.

Non è poi dimostrato che l'attore al momento della sottoscrizione del preliminare fosse informato dell'esistenza del sequestro e le prove orali dedotte con la memoria ex art. 184 c.p.c. non sono ammissibili perchè prive di precisi riferimenti circa tempi e modi della informazione all'attore in particolare sul punto e, come tali, eccessivamente generiche.

Pertanto, è provato solo che allorché la [REDACTED] stipulò il contratto preliminare con l'attore benchè a conoscenza del sequestro e, necessariamente, consapevole delle difficoltà a cui andava incontro per adempiere all'obbligo di trasferire il bene immobile libero da pesi e vincoli nel termine pattuito. Ciò equivale a dire che la stessa [REDACTED] pattuendo un termine assai ravvicinato e senza prevedere meccanismi di adeguamento, si è posta essa stessa nelle condizioni di non adempiere esattamente e non può, quindi, invocare a sua discolpa fattori esterni né, si ripete, la conoscenza dell'ostacolo in capo all'attore.



Occorre poi considerare che l'inadempimento della [redacted] si è protratto anche dopo la revoca del sequestro penale, disposta con ordinanza del Tribunale di Milano del 1.12.1993. La prima risposta di [redacted] ai solleciti dell'attore risale infatti al 21.2.1997, data della lettera di invito davanti al Notaio designato per la stipula del contratto definitivo (doc. n. 8a att.) con allegato il prospetto degli interessi maturati, delle spese da rimborsare ed uno specchio riepilogativo.

Del resto, la convenuta non ha neppure prospettato di essersi attivata prima di allora né ha spiegato in qualche modo l'inerzia protrattasi tra la revoca del sequestro penale e l'inoltro della lettera citata.

Quindi, risulta giustificato il rifiuto di adempiere da parte dell'attore fino alla data del conteggio (inviato unitamente alla dichiarazione di disponibilità di [redacted] alla stipula dei contratti definitivi) a fronte della pregressa inattività della controparte, con la conseguenza che fino a quella data nessun interesse di mora è dovuto.

Neppure risultano applicabili interessi compensativi ai sensi dell'art. 1499 c.c., che non sono dovuti quando, come nella specie, in esecuzione di apposita clausola del contratto preliminare, il bene sia stato consegnato anticipatamente rispetto alla data del contratto definitivo (v. Cass. 13.3.2001 n. 3646).

Successivamente alle date suddette, vi è stata concreta disponibilità di [redacted] ad adempiere, ma deve ritenersi ancora giustificato il rifiuto contrapposto dal sig. [redacted] in considerazione dei vizi presenti nell'immobile.

Prima di esaminare la domanda di riduzione del prezzo in relazione ai vizi lamentati, si osserva che non è fondato l'assunto della convenuta secondo cui l'attore, promissario acquirente, non avrebbe più potuto far valere i vizi dell'immobile (denunciati nel 1995, cioè oltre cinque anni dopo la consegna) per decadenza e, comunque, per prescrizione. Infatti, la consegna del bene effettuata prima della stipula del definitivo non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre i vizi noti né, comunque, quello di prescrizione, perché l'onere della tempestiva denuncia presuppone che sia avvenuto il trasferimento del diritto. Pertanto, 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 farli valere, perché l'obbligo assunto dal promittente venditore è quello di trasferire l'immobile esente da vizi che

lo rendano inidoneo all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; il promissario acquirente potrà agire in risoluzione dello stesso preliminare oppure, a fronte del rifiuto del venditore a stipulare, optare (come nella fattispecie) per l'adempimento in forma specifica del preliminare ex art. 2932 c. c. agendo contemporaneamente con l'azione "quantum minoris" per la diminuzione del corrispettivo, senza che a detta facoltà possa essere opposta la decadenza o la prescrizione. Invero, la disciplina dell'art. 1497 c.c., relativa alla garanzia per mancanza di qualità della cosa venduta, al pari della disciplina dell'art. 1490 c.c., relativa alla garanzia per vizi della cosa venduta, è propria del contratto definitivo di compravendita, che ha per oggetto un dare, il trasferimento di una cosa dietro corrispettivo di un prezzo, cui sono essenzialmente e funzionalmente collegate le garanzie anzidette, ed è invece estranea al contratto preliminare di compravendita, che ha per oggetto un facere (cioè l'obbligo di concludere un contratto successivo e definitivo di compravendita), in ordine al quale quelle garanzie non hanno giustificazione. La giurisprudenza sul punto è costante e basti citare tra le tante Cass. 26.5.04 n. 10148.

La [redacted] sostiene che l'attore avrebbe comunque perso per prescrizione il diritto di garanzia perché il punto n. 11 del preliminare stabiliva che tutti il trasferimento del bene e tutti gli effetti giuridici conseguenti decorreranno dal contratto di compravendita *"ad eccezione di quello afferente il diritto di garanzia stabilito dal 3° comma dell'art. 1495 cc. Che decorrerà per il suo esercizio in via riconvenzionale dal girone della consegna"*. Anche quest'assunto appare infondato, intanto perché in questa sede l'attore non fa valere il diritto di garanzia in via riconvenzionale (cioè in quanto convenuto dalla promittente venditrice per l'esecuzione del contratto) bensì in via principale. In ogni caso, volendo ritenere la clausola in questione applicabile ad ogni ipotesi di vizi della cosa promessa in vendita, essa comporterebbe una limitazione della responsabilità del venditore, impedendo all'acquirente l'esercizio del diritto di garanzia previsto dalla legge dopo la conclusione del contratto di compravendita. Una clausola siffatta avrebbe dunque contenuto vessatorio e, pertanto, avrebbe dovuto essere specificamente approvata per iscritto a pena di inefficacia, giusta disposto degli artt. 1342 II comma e 1341 II comma c.c., in quanto inserita in contratto redatto su modulo a stampa predisposto dalla [redacted] per disciplinare in modo uniforme i rapporti contrattuali con i promissari acquirenti del complesso immobiliare per cui è causa, specifica approvazione che, nella specie, non è avvenuta.



Dai principi sopra richiamati discende inoltre che, in caso di preliminare di vendita di un appartamento con consegna del bene prima della stipula dell'atto definitivo e correlativo inizio del pagamento rateale del prezzo da parte del promissario acquirente, la presenza di vizi nella cosa consegnata abilita quest'ultimo - senza che sia necessario il rispetto del termine di decadenza di cui all'art. 1495 c. c. per la denuncia dei vizi della cosa venduta - ad opporre la "exceptio inadimplenti contractus" ai sensi dell'art. 1460 c.c. al promittente venditore.

Occorre, infine, precisare - state le difese della convenuta - che alla luce del tenore letterale delle domande e della argomentazioni esposte a sostegno non vi è dubbio che l'attore mai abbia inteso valersi della responsabilità del costruttore ai sensi dell'art. 1669 c.c.

La sussistenza dei vizi da infiltrazione lamentati dall'attore è stata confermata dai testi [redacted] dipendente di [redacted] che effettuò un sopralluogo nel 1997 constatando la presenza di tracce di umidità nell'abitazione dell'attore senza approfondire le cause), [redacted] (proprietaria di un'unità immobiliare sottostante quella del sig. [redacted], la quale ha riferito di infiltrazioni provenienti da tale unità verificatesi nel 1999), [redacted] (cugino dell'attore e muratore di professione, il quale nel maggio 1995 constatò umidità lungo la zoccolatura nell'appartamento dell'attore, precisando che con il tempo le macchie si erano ingrandite ed estese a tutti i locali e che, a seguito di sondaggio, aveva verificato che le tubazioni erano ammalorate in più punti), [redacted] dipendente di [redacted] il quale ha riferito di essere a conoscenza che nell'appartamento *de quo* si verificarono infiltrazioni), [redacted] (altra dipendente di [redacted] che ha pure riportato di denunce relative ad infiltrazioni provenienti dall'attore e di sopralluoghi effettuati da tecnici di [redacted]

Al riguardo è decisivo è l'esito delle consulenze tecniche d'ufficio, da cui emerge la certa ascrivibilità dei vizi a difetto nella realizzazione della rete idrica dell'appartamento e nella scelta dei materiali impiegati.

In sede di ATP (v. relazione depositata il 6.8.999) il consulente ha verificato l'esistenza delle lamentate infiltrazioni in tutto l'appartamento e nelle sottostanti cantine individuandone la causa nelle stato elevato degrado generalizzato di tutte le tubazioni dell'acqua, che si presentavano ammalorate, ossidate e camolate in buona parte della loro estensione; il CTU ha concluso per la necessità di rifare la rete idrica dell'appartamento,

con necessaria sostituzione totale delle tubazioni (orizzontali e verticali) e con tutte le conseguenti opere di ripristino collaterali sulle piastrelle, pavimenti e intonaci.

All'esito della CTU effettuata nell'ambito del giudizio di merito, il medesimo consulente ha verificato che i lavori fatti eseguire dall'attore hanno eliminato i vizi descritti nella relazione di ATP, ponendo fine alle infiltrazioni e senza lasciare residui tali da diminuire il valore commerciale dell'immobile.

Il CTU ha, infatti, precisato che sono rimaste esclusivamente lievi efflorescenze nei locali studio e bagno padronale, di entità modesta, eliminabili con una spesa complessiva di € [redacted] per la coibentazione della zone interessate.

Il CTU ha poi verificato la congruità degli esborsi sostenuti dall'attore per i lavori suddetti, come documentati dalle fatture in atti, confrontandoli con i mercuriali raccolti dalla CCIAA di Milano.

All'esito di analitico confronto, il CTU ha stimato in [redacted] il costo delle opere strettamente necessarie, mentre i documenti prodotti dall'attore espongono esborsi per complessive lire [redacted] pari a € [redacted]

Ora, alla luce delle contestazioni di [redacted] esposte nella memoria di osservazioni alla CTU e riprese in comparsa conclusionale, si osserva che: - dalle fatture prodotte sub. nn. da 21 a 32 di parte attrice non risulta che le spese per l'acquisto di materiale da decorazione riguardi interventi meramente estetici e superflui, anziché interventi di ripristino dopo l'inevitabile rottura di parti murarie; - le opere di tinteggiatura rientrano in quelle rese indispensabili dopo il rifacimento dell'impianto idrico per l'inevitabile lesione delle parti murarie; - non si ravvisa nesso causale tra i vizi dell'impianto idrico e l'esigenza di riparazioni all'impianto elettrico della caldaia e l'aggiunta di prese elettriche, sicché la relativa voce (lire [redacted] non costituisce danno risarcibile; - è provato dalla ATP (e del resto non contestato) che le infiltrazioni abbiano danneggiato il pavimento in legno anche nella camera da letto matrimoniale provocando un cambiamento di colore e ciò giustifica la sostituzione del parquet in quella stanza, non potendosi esigere che l'interessato mantenga un pavimento macchiato, né è dimostrato che al danno si potesse porre rimedio con una semplice lamatura e vetrificazione; - la stima del CTU per la spesa relativa alla piastrellatura di bagni e cucina si discosta in misura trascurabile dalla spesa effettiva, che pertanto appare congrua; - la fattura emessa da [redacted] (doc. n. 32 att.) riguarda le opere murarie e la posa delle piastrelle e, dunque, non risulta una



duplicazione di altre spese, invero relative all'acquisto del materiale; - non è invece provato il nesso causale tra i vizi e la sostituzione del piatto doccia e di cassette di scarico (che dalla lettura della fattura doc. n. 32, risultano rovinare nel corso dei lavori all'impianto idrico); in mancanza di precisa indicazione sull'incidenza di tali opere (nella fattura è indicato un importo onnicomprensivo) pare equo dedurre la somma di € [REDACTED]

La spesa di cui l'attore chiede il rimborso, depurata dalle voci di danno escluse, è di € [REDACTED]. Rispetto alla stima del CTU esiste una differenza, tuttavia, non così marcata da risultare evidente a qualsiasi persona non esperta del settore edilizio. Non ricorrono pertanto i presupposti per la riduzione della somma effettivamente sborsata dall'attore, perché, ai sensi dell'art. 1227 c.c., il creditore è tenuto ad evitare l'aggravarsi dei danni solo con l'osservanza della normale diligenza, che non comporta a carico del creditore privo di specifiche conoscenze l'onere di effettuare una indagine di mercato per valutare la congruità di un preventivo di spesa non manifestamente incongruo. Sotto altro profilo, l'attore si è correttamente attivato per prevenire l'ulteriore espansione delle infiltrazioni, appunto facendo eseguire le opere di ripristino.

Con riferimento agli ulteriori danni, si osserva che non è dimostrato che l'internamento dei figli minori presso un collegio costituisca l'unica e migliore soluzione per non esporli al disagio connesso alla presenza di vizi nell'appartamento.

Il pregiudizio da mero disagio subito dagli attori, poi, non è risarcibile.

In conclusione: mentre è infondata la pretesa di [REDACTED] di risoluzione del contratto, merita accoglimento la domanda di esecuzione del contratto stesso in forma specifica.

Deve dunque disporsi il trasferimento della proprietà superficaria dell'appartamento identificato catastalmente come in atti.

Il rifiuto dell'attore di rimborsare a [REDACTED] le spese condominiali e di consumo fino al 31.12.1996, di cui la cooperativa ha chiesto in questa sede il pagamento, nella misura esposta nel doc. n. 15 di lire [REDACTED] pari a € [REDACTED], non è in alcun modo giustificato; infatti, l'obbligo di farsi carico di tali esborsi è estraneo al contratto preliminare e riconducibile invece al già conseguito godimento del bene.

L'importo di tali spese di consumo, così come esposte nel richiamato

conteggio, non è mai stato concretamente contestato dall'attore.

Riassumendo, l'importo del prezzo residuo è di lire [redacted] cioè € [redacted] oltre IVA al 4%, pari a € [redacted] con gli interessi dalla sentenza al saldo; il danno risarcibile è di € [redacted] le spese da rimborsare ammontano a € [redacted] con gli interessi legali dal 31.12.1996 al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

L'identificazione catastale dell'immobile, come indicata dall'attore, non è stata contestata da [redacted]

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:
respinta ogni diversa domanda ed eccezione;

in accoglimento della domanda della parte attrice,

1) visto l'art. 2932 c.c., in esecuzione del contratto preliminare stipulato dalla [redacted] e [redacted] (cf [redacted] con il sig. [redacted] (cf [redacted]) in data 14.04.1987,

trasferisce dalla [redacted] e [redacted] la proprietà superficaria dell'unità immobiliare, consistente in alloggio con cantina e autorimessa e quota parti comuni, sita in [redacted] via [redacted] [redacted] facente parte di complesso residenziale convenzionato ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71 e in quanto tale assegnato in diritto di superficie alla suddetta [redacted] e [redacted]

l'appartamento così contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano del Comune di [redacted]

[redacted] con annesso giardino (mapp. [redacted]) e cantina sita al piano interrato;

l'autorimessa così contraddistinta al Catasto Edilizio Urbano del Comune di [redacted]

7 | 2) dichiara che il prezzo residuo dall'attore alla cooperativa convenuta è di € [redacted] cioè € [redacted] oltre IVA al 4% e gli interessi legali dalla sentenza al saldo;

3) dichiara la [redacted] convenuto al pagamento a favore dell'attore della somma di € [redacted] a titolo di risarcimento del danno;

4) dichiara l'attore tenuto al pagamento a favore della [redacted]

convenuta della somma di € [redacted] a titolo rimborso spese per consumi, con gli interessi legali dal 31.12.1996 al saldo;

5) condanna l'attore a pagare alla [redacted] la differenza tra gli importi indicati ai punti 4-3 e 2;

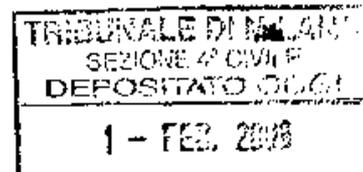
6) condanna la cooperativa convenuta a rifondere all'attore le spese di lite che si liquidano (come da nota spese) in € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari), oltre rimborso forfetario spese generali ex art. 15 tariffa p., IVA e CPA sugli importi imponibili;

7) pone le spese di CTU, del giudizio di merito e di ATP, definitivamente a carico della cooperativa convenuta;

ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente di provvedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità al riguardo.

Così deciso in Milano il 28 giugno 2004

Il Giudice
Lucia Formica



IL CANCELLIERE DI
[redacted]

