

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

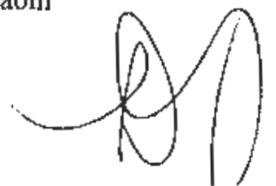
Con atto notificato il 9.5.2002 il sig. [redacted] citava in giudizio la [redacted] ed esponeva quanto segue: - con contratto preliminare del 26.10.1999 si era impegnato ad acquistare un appartamento con box, sito in una palazzina in costruzione in [redacted] via [redacted] beni meglio identificati nelle planimetrie allegate al contratto stesso; - successivamente, nel corso di sopralluogo, oltre ad altri vizi poi eliminati, aveva verificato che nel soggiorno dell'appartamento vi era una colonna che ne limitava lo sfruttamento e nei box vi erano due colonne che impedivano la manovra e riducevano lo spazio disponibile; - pertanto, con raccomandata del 8.11.2000 aveva denunciato i vizi suddetti; - il 20.9.2001 aveva preso in consegna i beni e pagato il prezzo con ogni riserva in ordine ai vizi denunciati; - dopo la consegna dell'appartamento, erano emersi ulteriori vizi e difetti denunciati con lettera raccomandata del 9.11.2001, che la convenuta aveva provveduto ad eliminare solo una parte. Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva la riduzione del prezzo pagato per l'immobile e la condanna della convenuta a restituire l'eccedenza oltre al risarcimento del danno.

La società convenuta, regolarmente costituita, contestava il fondamento della pretesa avversaria e con riferimento alla presenza di colonne nel soggiorno dell'appartamento e nell'autorimessa sosteneva osservava quanto segue: - lo stesso attore aveva chiesto l'eliminazione di un muro divisorio tra cucina e soggiorno, previsto dal progetto iniziale e nella planimetria allegata al preliminare (per altro da intendersi come meramente descrittiva) ma per la realizzazione di tale variante l'eliminazione della colonna in cemento armato (originariamente incorporata nel muro) era impossibile, stante la sua funzione portante; - analoga richiesta era stata fatta per l'autorimessa che originariamente era divisa in tre parti; - il contratto preliminare, nel prevedere la facoltà dell'acquirente di chiedere varianti, espressamente specificava che dovevano essere tecnicamente possibili; - la venditrice, comunque, era estranea al rapporto contrattuale relativo alle varianti in questione, perché la richiesta era stata effettuata dall'attore direttamente all'appaltatrice, [redacted] alla quale aveva consegnato i relativi progetti, e gli accordi erano intercorsi esclusivamente tra loro.

La convenuta eccepiva, in ogni caso, la decadenza dell'attore ai sensi dell'art. 1495 c.c. per non aver denunciato i vizi entro otto giorni dalla scoperta (avvenuta nel giugno 2000) o comunque dalla consegna dell'appartamento (settembre 2000) bensì solo nel novembre 2000.

In data 10.10.2002 l'attore chiedeva ed otteneva l'autorizzazione a chiamare in causa l'appaltatrice [redacted] spa nei confronti della quale estendeva le domande già formulate avverso la convenuta.

Quest'ultima si costituiva e in primo luogo contestava la sussistenza dei presupposti per la sua chiamata da parte dell'attore, in quanto, sosteneva, l'esigenza di estendere il contraddittorio non poteva ritenersi sorta in conseguenza delle difese della convenuta; eccepiva inoltre la carenza di propria legittimazione passiva, osservando che l'attore si era limitato ad estendere la domanda già formulata nei confronti dell' [redacted] ai sensi dell'art. 1490 c.c., ossia sulla base di un titolo, il contratto di compravendita, a cui l'appaltatrice era estranea; in ogni caso, eccepiva la decadenza dell'attore nei suoi confronti. Nel merito, chiedeva la reiezione della domanda avversaria perché i vizi lamentati erano insussistenti (quanto alle colonne) o, comunque, non addebitabili



all'esecuzione della costruzione (quanto ai vizi del pavimento) bensì all'impresa fornitrice.

Si costituiva, infine, la [REDACTED], chiamata in causa dalla [REDACTED] e aderiva alle eccezioni preliminari proposte da quest'ultima. Nel merito, osservava di aver eseguito la fornitura e posa dei pavimenti in legno su incarico della [REDACTED] ed attenendosi alle indicazioni impartite dalla stessa; in particolare, precisava che allorché si apprestava a posare il pavimento nella palazzina ove è ubicato l'appartamento dell'attore aveva rilevato l'inidoneità del fondo, troppo umido, chiedendo a [REDACTED] di differire l'operazione ma aveva ricevuto l'ordine di procedere ugualmente. La terza chiamata concludeva pertanto per la reiezione delle domande nei suoi confronti proposte.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti, l'espletamento di CTU e l'assunzione di testimonianze.

Le parti depositavano memorie ai sensi dell'art. 180 II comma, 183 e 184 c.p.c. nonché note di osservazioni alla CTU.

Con memoria del 3.3.2005 l'attore chiedeva procedersi a supplemento di CTU in quanto, sosteneva, si erano verificati sollevamenti nel pavimento non presenti in occasione del sopralluogo da parte del CTU; l'istanza veniva respinta in quanto reputata relativa a fatto nuovo.

Quindi, precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, depositate e scambiate le comparse conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che, con riferimento ai vizi costituiti dalla presenza di colonne negli immobili, la chiamata in causa della [REDACTED] da parte dell'attore era giustificata dalle difese della [REDACTED] la quale, tra l'altro, ha sostenuto che le colonne sono presenti nei beni compravenduti in conseguenza di modifiche rispetto al progetto allegato al preliminare, intercorsi esclusivamente tra l'impresa appaltatrice ed il promissario acquirente in base ad accordi a cui essa venditrice era estranea e che eventuali difetti di esecuzione di tali varianti erano imputabili all'appaltatrice.

E' vero anche che l'attore si è limitato ad estendere alla [REDACTED] la domanda già formulata nei confronti della convenuta, tuttavia, benché non specificato nelle conclusioni, dal tenore della parte espositiva della citazione del terzo, è evidente che avverso quest'ultima il titolo fatto valere non è più la garanzia ex art. 1490, fondata sul contratto di compravendita, bensì quella ex art. 1667 c.c., fondata sul contratto d'appalto tra attore e [REDACTED] relativo alle varianti.

Diversamente, per quanto riguarda i vizi dei pavimenti, la convenuta [REDACTED] con la comparsa di costituzione e risposta non ha proprio preso posizione ed in particolare in nessuna difesa ha indicato la responsabilità dell'appaltatrice, sicché la sua chiamata in causa da parte dell'attore con riferimento a tali vizi non trovava giustificazione ed a maggior ragione quella effettuata da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

Ancora preliminarmente si osserva che secondo [redacted] il sig. [redacted] sarebbe decaduto dal diritto di garanzia per i vizi dell'immobile perché denunciati oltre otto giorni dalla scoperta o, comunque, dalla consegna del bene. L'eccezione non è fondata, perché la consegna di bene promesso in vendita 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. Invero, la disciplina relativa alla garanzia per mancanza di qualità della cosa venduta o quella 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. Pertanto, in ipotesi di compravendita di bene precedentemente consegnato, il termine per far valere la garanzia decorre dalla conclusione del contratto definitivo. La giurisprudenza sul punto è costante e basti citare tra le tante Cass. 26.5.04 n. 10148. Nella specie non si è verificata decadenza dell'attore ex art. 1495 c.c. perché il termine non è decorso dalla consegna del bene bensì dalla conclusione del contratto definitivo (nella specie avvenuti rispettivamente nel settembre 2001 ed il 19.6.2002) e, poiché i vizi erano stati denunciati con lettere del 8.11.2000 e 9.11.2001 non era necessario reiterare la denuncia.

Dal momento che l'unica denuncia relativa alla presenza delle colonne nell'appartamento e nel box (del 8.11.2000) risulta inviata solamente ad [redacted] e non a [redacted] si è invece verificata la decadenza dell'attore dal diritto di far valere eventuali vizi nel rapporto di appalto con quest'ultima, relativo alle modifiche richieste rispetto all'originario progetto, in quanto soggetto all'art. 1667 c.c.

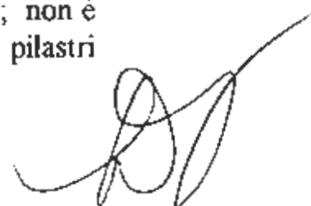
Nel merito, vanno innanzitutto esaminate le doglianze relative alla presenza di colonne nel soggiorno e nelle autorimesse.

E' pacifico che la distribuzione interna dei locali di appartamento e box in concreto realizzata è diversa da quella prevista nelle planimetrie allegate al preliminare, avendo l'attore chiesto di eliminare il muro divisorio tra la cucina ed il soggiorno e due muri divisorii per ricavare da tre piccoli box un'unica autorimessa più grande.

Per quanto riguarda l'autorimessa, il CTU ha accertato che in quella in concreto consegnata all'attore non sono stati realizzati i tavolati che comparivano nel progetto allegato al preliminare (che originariamente prevedeva tre box divisi) e che esistono quattro pilastri, due perimetrali e due isolati, in punti in cui dovevano insistere i muri divisorii. Si tratta di pilastri strutturali (come più puntualmente osservato dall'ing. [redacted] CTP di [redacted] non contestato dall'attore), come tali evidentemente non eliminabili.

Il CTU ha tuttavia constatato che la presenza di quei pilastri non limita in modo apprezzabile la libertà di manovra dei veicoli e lo spazio utilizzabile. Egli ha inoltre verificato che le dimensioni della porta più ampia (già corrispondente a box doppio) è compatibile con l'agevole ingresso di due veicoli.

Pertanto, con riferimento all'autorimessa sussiste sì difformità tra la distribuzione interna prevista dal contratto preliminare (più precisamente dalla planimetria) e quella in concreto realizzata, ma la diversa distribuzione è stata chiesta dal sig. [redacted]; non è provato invece un vizio nell'esecuzione della modifica, perché la presenza dei pilastri



era inevitabile e non ha inciso sulla idoneità del bene ad adempiere alla funzione a cui era destinato né sul suo valore di mercato.

Considerazioni non diverse valgono per il preteso vizio rappresentato da una colonna in soggiorno.

In primo luogo, si osserva che la planimetria allegata al preliminare prevedeva due ambienti distinti per cucina e salotto e che in concreto il muro divisorio tra i locali non è stato eretto, così da realizzare un unico ambiente, nel quale, dalla parte in cui doveva trovarsi la cucina, sorge un pilastro strutturale.

Tali circostanze sono pacifiche, così come la funzione portante del pilastro.

E' poi stato confermato che il pilastro si trova in prossimità dello spigolo che le pareti in muratura di separazione tra soggiorno e cucina avrebbero formato se fossero state erette; in tal senso ha concluso il CTU, dopo aver confrontato la planimetria attuale con quella allegata al preliminare.

Da ciò discende che secondo il progetto originario rappresentato nella planimetria allegata al preliminare il pilastro sarebbe stato inglobato nella pareti divisorie.

Dall'istruttoria poi sono emersi questi ulteriori elementi.

- L'eliminazione del muro divisorio tra cucina e soggiorno è stata chiesta dal sig. [redatto] avvalendosi della clausola del preliminare che gli consentiva variazioni. Va tuttavia subito evidenziato che la clausola citata (art. 9 del preliminare, doc. n. 1 att.) precisava che le varianti erano preventivamente consentite dalla promittente venditrice se, a giudizio del Direttore dei Lavori, tecnicamente possibili, oltre che compatibili con l'andamento del cantiere e che dovevano essere oggetto di accordi diretti tra promissario acquirente e impresa appaltatrice.

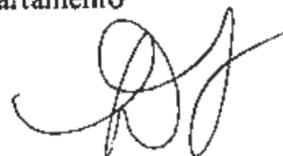
- L'attore aveva incaricato una professionista di sua fiducia, arch. [redatto] di studiare la distribuzione interna degli spazi e questa aveva predisposto un progetto che prevedeva un unico ambiente soggiorno-cucina, senza divisori né pilastri. In effetti l'arch. [redatto] sentita come teste, ha riferito di aver predisposto un primo progetto sulla base della planimetria allegata al preliminare ma senza effettuare un sopralluogo né esaminare il progetto oggetto di concessione, per indagare circa la possibilità di rimuovere i divisori senza incidere su eventuali strutture portanti.

- Il sig. [redatto] consegnò il primo progetto alla [redatto] presso il cantiere, prendendo accordi direttamente con personale della stesa (testi [redatto] e [redatto]).

In proposito il teste [redatto], dipendente della appaltatrice [redatto], ha confermato la circostanza ed ha riferito che non esaminò il progetto e, quindi, benché i pilastri in cemento armato fossero già stati posati, nulla comunicò al riguardo al cliente, ma si limitò a seguire la prassi di archiviare il progetto per poi riprenderlo in considerazione al momento di procedere alla realizzazione dei tavolati interni. Lo stesso teste [redatto] ha però aggiunto che al momento di iniziare le divisioni interne richiamò il sig. [redatto] e gli fece presente l'impossibilità di realizzare quel progetto compiutamente, per via della presenza di una colonna portante. Il sig. [redatto], benché sorpreso e contrariato per la colonna che non aveva previsto, dopo qualche giorno fece pervenire un nuovo disegno.

- Il nuovo progetto, del luglio 2000, sempre redatto dall'arch. [redatto] è stato prodotto dalla convenuta (doc. n. 4 [redatto] e prevede la presenza della colonna, utilizzata come appoggio di un punto di illuminazione. Non è contestato poi che sia stato eseguito proprio il secondo progetto fornito dall'attore.

- Con lettera dell'8.11.2000 l'attore lamentava con [redatto] la presenza della colonna, affermando che si trattava di una difformità rispetto alla planimetria dell'appartamento allegata al preliminare, doglianza ribadita in questa sede.



Dall'insieme degli elementi sopra evidenziati, si deve concludere che nessuna discordanza sussiste tra la pianta dell'appartamento come realizzato e quella allegata al preliminare per descrivere il bene promesso in vendita.

E' vero che quest'ultima planimetria non raffigurava una colonna portante, ma in quella sede non v'era ragione di evidenziarla perchè, se il progetto raffigurato avesse avuto fedele esecuzione, la colonna sarebbe rimasta incorporata nei muri di divisione interna tra cucina e soggiorno (come si desume dalla conclusione del CTU sopra riportata). Inoltre, non è esigibile che una planimetria con funzione meramente descrittiva del bene oggetto del contratto (invero, richiamata dall'art. 2 del contratto per migliore identificazione dell'appartamento) debba riportare anche dettagli relativi alle sue caratteristiche costruttive (p.e. strutture portanti, ubicazione degli impianti) e a quegli elementi che restano di regola mascherati dalle parti in muratura. Pertanto, l'omessa evidenziazione nella planimetria della colonna incorporata in muro divisorio non poteva interpretarsi come infedele descrizione del bene compravenduto.

La presenza della colonna è, invece, divenuta autonomamente evidente solo a seguito della variante rispetto al progetto previsto dal preliminare richiesta dal sig. [REDACTED]

E' poi evidente che, trattandosi di pilastro portante, esso non potesse essere eliminato a senza compromettere la stabilità dell'intero edificio. Pertanto, se è vero che ricevendo il primo progetto, che prevedeva la rimozione del pilastro, senza nulla osservare, la [REDACTED] abbia tacitamente manifestato la volontà di accettarlo, così determinando la conclusione dell'accordo contrattuale, è anche vero che quell'accordo risultava avere ad oggetto una prestazione parzialmente impossibile.

L'impossibilità di realizzare integralmente il primo progetto, come si è detto, venne comunicata sebbene non subito per conto di [REDACTED] al sig. [REDACTED] (v. testimonianza [REDACTED] già citata), tanto che quest'ultimo consegnò un altro progetto che teneva conto della colonna, così manifestando la volontà di dare corso ugualmente alla variazione sulla base di quel secondo progetto.

Un comportamento di [REDACTED] non importato a correttezza si deve ravvisare nel non aver evidenziato subito l'impossibilità tecnica di realizzare il primo progetto, così inducendo il [REDACTED] a confidare sulla sua fattibilità e ad affrontare spese (p.e. per l'acquisto degli arredi in funzione di un ambiente privo di colonne) poi vanificate. Sul punto, tuttavia, l'attore nulla ha dimostrato.

La spesa per la modifica del progetto, di € [REDACTED] pari al compenso dovuto all'arch. [REDACTED] (v. testimonianza della stessa), invece, non costituisce danno risarcibile, non tanto perché la professionista non abbia ben operato (se è vero che l'architetto avrebbe potuto rendersi conto del pilastro, mediante sopralluogo o procurandosi ed esaminando i progetti depositati per la concessione edilizia, con facilità ancora superiore il tecnico della [REDACTED] nel ricevere quel progetto, avrebbe potuto subito evidenziarne la problematicità) ma perché la necessità di procedere alla modifica del progetto è sorta per la necessità di correggere un progetto in parte di impossibile realizzazione.

In conclusione, neppure con riguardo all'appartamento non è riscontrabile una difformità del bene venduto rispetto a quello promesso che non sia stata voluta dall'attore, né errori nell'esecuzione del secondo progetto dal medesimo consegnato.

L'attore lamenta la presenza di vizi del pavimento in legno nella camera matrimoniale e nella cameretta consistenti nel sollevamento e distacco di alcuni listelli.

La presenza dei vizi è stata confermata dal CTU, il quale ha constatato (e documentato con le foto allegate alla relazione) che nella camera da letto principale una fascia di circa cm 36 lungo la parete di divisione con il bagno è stata sostituita con lo stesso materiale ma ora risulta di colore più chiaro rispetto al resto del pavimento e che nella

cameretta una porzione di circa 0,80 mq, in prossimità della porta, è stata rimossa e sostituita con materiale cementizio (i testi hanno riferito che i listelli sollevati impedivano l'apertura della porta). Anche i testi escussi ([REDACTED]) hanno descritto in vizi in questione negli stessi termini del CTU, collocandone la comparsa nell'autunno 2001 e nella stessa epoca la denuncia (su questo punto v. teste [REDACTED]).

Quanto alle cause del distacco dei listelli il CTU ha affermato che, dato lo stato attuale dei luoghi, risulta difficile identificarle con certezza ed ha elencato una serie di possibili spiegazioni (v. pag. 13 - 14 rel.). Tra tutte le ipotesi formulate dal CTU, quella più attendibile è che il fenomeno si sia verificato perché la posa dei listelli è avvenuta su supporto con un grado di umidità superiore a quello prescritto dalla regola dell'arte, come chiaramente emerso dalla istruttoria.

Che poi l'errata posa sia addebitabile all'impresa che l'ha eseguita, [REDACTED] oppure ad istruzioni impartite dall'appaltatrice [REDACTED] (questioni ampiamente dibattute tra le parti) non merita approfondire in questa sede, dal momento che l'unica domanda validamente introdotta con riferimento ai vizi del pavimento in legno è quella ex art. 1490 proposta dall'attore nei confronti della venditrice [REDACTED] mentre questa non ha formulato domande di manleva nei confronti di [REDACTED] e, come si è già detto, considerato che l'attore ha chiamato quest'ultima in giudizio in assenza dei presupposti (con riferimento ai vizi del parquet) e, comunque è decaduto nei suoi confronti, e che, di riflesso, mancano i presupposti anche per la domanda formulata da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].

Il CTU ha indicato in dettaglio le operazioni da eseguire per porre rimedio ai vizi del pavimento, mediante la sostituzione della parte interessata dal fenomeno di sollevamento nonché la lamatura e ceratura dell'intero pavimento, indicando in € [REDACTED] la spesa necessaria. Secondo il CTU dopo tale intervento residuerà un deprezzamento della finitura pari a complessivi € [REDACTED].

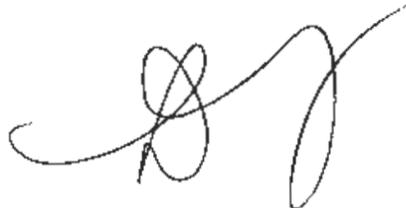
L'importo suddetto costituisce parametro per la riduzione del prezzo, a cui va aggiunta la spesa finora sostenuta dall'attore per porre provvisorio rimedio ai vizi, dimostrata per soli € [REDACTED] (v. teste [REDACTED]).

Va infine risarcito il pregiudizio corrispondente al ridotto godimento del bene immobile a causa dei vizi ai pavimenti accertati e nella necessità di sopportare i lavori di ripristino, danno che, nell'impossibilità di determinarlo nel suo preciso ammontare, si liquida in via equitativa, in € [REDACTED].

Stante la parziale soccombenza, le spese dell'attore (che si liquidano in complessivi € [REDACTED], di cui € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti di procuratore, € [REDACTED] per onorari di avvocato, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili) si pongono a carico di [REDACTED] per metà, con parziale compensazione del residuo e con lo stesso criterio vanno suddivise le spese di CTU.

Restano a carico dell'attore le spese di [REDACTED], che - ridotte di un terzo rispetto alla nota spesa per l'incidenza del rapporto processuale con la terza chiamata - si liquidano in € [REDACTED] oltre IVA, CPA e rimborso spese generali, mentre [REDACTED] deve rimborsare le spese a [REDACTED] nella misura che si liquida in € [REDACTED] (di cui [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti e € [REDACTED] per onorari), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali.

P.Q.M.



Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

accertata la presenza di vizi del pavimento dell'immobile oggetto del contratto di compravendita del 19.6.2002 tra il sig. [redacted] e la [redacted] condanna quest'ultima al pagamento della somma di € [redacted] oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;

respinge ogni altra domanda proposta dall'attore nei confronti della convenuta [redacted] e [redacted]

dichiara inammissibile la chiamata in giudizio da parte dell'attore di [redacted] con riferimento ai vizi del pavimento nonché della chiamata in giudizio da parte di [redacted] di [redacted]

condanna la convenuta [redacted] alla rifusione a favore dell'attore di metà delle spese di causa liquidate in complessivi € [redacted] e così nella misura di € [redacted], oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili;

condanna l'attore alla rifusione a favore di [redacted] delle spese di lite, nella misura di € [redacted] oltre IVA, CPA e rimborso spese generali;

condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite a favore di [redacted] nella misura di € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali.

pone le spese di CTU definitivamente per metà a carico della convenuta [redacted] e per metà a carico dell'attore.

Così deciso in Milano il 31 gennaio 2006.

Il Giudice
Dott. Lucia Formica

