

[REDACTED], C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] C.F.: [REDACTED], rappresentati e difesi

dall'avv. [REDACTED] con studio in via [REDACTED]

di [REDACTED] presso il cui studio sono elettivamente

domiciliati per deleghe in calce alle copie notificate

dell'atto di citazione.

CONVENUTI

OGGETTO: risarcimento danni da vendita immobiliare

CONCLUSIONI: per gli attori, come da foglio allegato

CONCLUSIONI: per i convenuti, come da foglio allegato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 3.11.2003 e

25.11.03, [REDACTED]

[REDACTED] convenivano in

giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, [REDACTED]

[REDACTED] premettendo:

-di aver acquistato nel 1999 dai convenuti una villa bifamiliare composta da due piani fuori terra, uno seminterrato ed un sottotetto, più box contiguo, al piano strada, con copertura praticabile (terrazzo);

- che nell'immobile si erano verificate tracce evidenti di umidità, con formazione di muffa sulle pareti, aventi un'azione disgregante sugli intonaci sia interni che esterni;

- che da una perizia effettuata la causa di dette infiltrazioni doveva individuarsi nell'assorbimento di

acqua piovana da parte delle solette dei balconi non adeguatamente impermeabilizzate;

-che lo stato costante di umidità e di condensa aveva reso non vivibile l'immobile sì che essi attori, per salvaguardare la propria salute e, in particolare quella delle bambine **[redacted]** e **[redacted]** che presentavano bronchiti asmatiche ricorrenti e rinite cronica, erano stati costretti a rivendere l'immobile e a trasferirsi in una casa in affitto;

-che tuttavia i nuovi acquirenti, consapevoli della sussistenza dei problemi di umidità in cui versava l'immobile, avevano ottenuto una decurtazione del prezzo di acquisto di € **[redacted]** con conseguente danno subito da essi attori costretti a rivendere l'unità immobiliare ad un prezzo inferiore a quello di mercato;

che le denunce verbali dei vizi ai venditori erano rimaste senza riscontro;

tanto premesso, gli attori concludevano chiedendo:

- 1) accertare e dichiarare che l'immobile de quo è stato venduto a terzi al minor valore di mercato a causa delle condizioni dello stesso, meglio descritte in premessa;
 - 2) accertare e dichiarare che i vizi lamentati dagli attori erano presenti e noti convenuti all'atto della cessione della proprietà agli attori;
 - 3) condannare i convenuti in via solidale fra loro, a risarcire agli attori il danno subito nella misura pari al minor prezzo incassato per la compravendita e pari a €
- 

██████████ ovvero quella diversa somma, minore o maggiore, che sarà provata in corso di causa e ritenuta equa e di giustizia.

Spese rifuse.

La convenuta, costituitasi con comparsa 12.1.2004, chiedeva rigettarsi integralmente le domande avversarie, preliminarmente eccependo la decadenza dall'azione e la prescrizione del diritto azionato, per essere ampiamente decorsi sia il termine di otto giorni per la denuncia dei vizi, sia il termine di un anno per l'esercizio dell'azione previsti dall'art. 1495 c.c., contestando comunque nel merito la fondatezza della domanda attorea.

Esperito all'udienza del 21.4.2004 il tentativo di conciliazione fra le parti, peraltro con esito negativo, ed assegnati i termini per gli incumbenti di cui all'art. 184 c.p.c., il Giudice, con ordinanza riservata in data 1.2.2005 ritenuta la causa matura per la decisione, invitava le parti a precisare le conclusioni.

Espletato detto incumbente, la causa, sulle conclusioni trascritte in epigrafe, precisate all'udienza dell'11/1/06, veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda va respinta.

Risulta documentalmente provato che gli attori ebbero ad acquistare l'immobile per cui è causa nel febbraio 1999, come da scrittura privata autenticata in data 26.2.99 registrata a Milano - Atti Privati il 12.3.1999 (doc.1 fasc. convenuti).

Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, notificato in data 3.11.2003 e 25.11.03, gli attori hanno chiesto condannarsi i convenuti al risarcimento dei danni da essi subiti per esser stati costretti - a causa dei vizi (infiltrazioni e condense disgreganti gli intonaci sia esterni che interni con formazioni di muffa sulle pareti) subito manifestatisi nell'immobile compravenduto - a rivendere lo stesso immobile con una decurtazione peraltro del prezzo di acquisto di € [REDACTED] a terzi, avendo questi ultimi accettato lo stato di fatto in cui l'unità immobiliare si trovava per i sussistenti problemi di umidità.

Ciò premesso, conformemente alla giurisprudenza di legittimità, che questo giudice, condividendola, fa propria, si rileva che l'azione di risarcimento danni come proposta dall'acquirente, ex art. 1494 c.c., non si identifica né con l'azione di esatto adempimento, né con le azioni di garanzia di cui all'art. 1492 c.c.. Invero, mentre la garanzia per evizione opera anche in mancanza della colpa del venditore onde eliminare nel contratto lo squilibrio fra le attribuzioni patrimoniali determinato dall'inadempimento del venditore, l'azione di risarcimento

danni che presuppone di per sé la colpa di quest'ultimo, consistente nell'omissione della diligenza necessaria a scongiurare l'eventuale presenza di vizi nella cosa, può estendersi a tutti i danni subiti dall'acquirente (Cass. 7718/2000).

Trattasi dunque di azione che è autonoma rispetto alle azioni redibitoria e quanti minoris e può essere esercitata pertanto anche da sola (come nella fattispecie) purchè ricorrano i presupposti - comuni anche alle altre due azioni - della tempestiva denuncia e dell'esistenza dei vizi, e la colpa del venditore, requisito richiesto per l'azione risarcitoria (Cass. 15104/00).

Nel caso di specie, la domanda risarcitoria proposta ex art. 1494 c.c. dagli attori con riferimento ad asseriti "vizi manifestatisi appena preso possesso dell'unità immobiliare", presuppone dunque, anzitutto, l'accertamento dell'esistenza dei vizi lamentati e la loro denuncia entro i termini di cui all'art. 1495 c.c..

Detta prova, peraltro, non risulta in alcun modo fornita nella fattispecie, essendosi gli attori in proposito limitati a produrre in giudizio, con la memoria istruttoria ex art. 184 c.p.c., una perizia tecnica di parte redatta peraltro in data 12.3.2001, dunque, oltre due anni dopo l'avvenuta compravendita, da tale arch. [REDACTED] in relazione alla quale nemmeno è stato dedotto alcuna prova volta alla sua conferma.

Né le prove dedotte dagli attori nella memoria istruttoria depositata il 30.9.2004, ribadite in sede di precisazione delle conclusioni, circa le asserite "pronte e ripetute denunce verbali dei vizi" in questione ai venditori, appaiono ammissibili e tali da superare l'eccezione di decadenza formulata dai convenuti, attesa la loro assoluta genericità, siccome prive di precise indicazioni temporali e di specificazione alcuna con riguardo alle persone ed alle modalità delle pretese denunce.

Si rileva, inoltre, che la circostanza di cui al capitolo di prova sub 5) relativo alla "bronchite asmatica ricorrente e rinite cronica" che la piccola [REDACTED] avrebbe contratto in conseguenza dell'umidità che rendeva non vivibile l'immobile per cui è causa, appare smentita dalla stessa certificazione medica versata in atti dagli attori (doc. 6) attestante che sin dal 14.1.99 - anteriormente quindi alla compravendita de qua - la bambina soffriva già di tali patologie.

Ma v'è di più.

Gli attori nulla hanno provato circa l'affermata vendita a terzi, non meglio identificati, dell'unità immobiliare in esame e neppure del prezzo di tale vendita, non risultando prodotto in giudizio, né con l'atto di citazione, né con la memoria ex art. 184 c.p.c., alcun documento a supporto di tale circostanza, essendo evidente che le prove per testi in proposito formulate non sono ammissibili richiedendosi

la forma scritta ad substantiam per le compravendite immobiliari.

Per le considerazioni tutte che precedono, la domanda va respinta.

Le spese di lite, liquidate come da nota depositata, vengono poste a carico degli attori, ex art. 91 c.p.c., attesa la loro soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 67150/03 R.G. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) respinge, come da motivazione, la domanda proposta dagli attori;

2) condanna [REDACTED]

[REDACTED] a rifondere ai convenuti le spese del giudizio che liquida in complessivi € [REDACTED] di cui: € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 19 aprile 2006.

IL GIUDICE

(Dott. Gianna Vallescura)

Gianna Vallescura

