

PROC. NR. 49737/2004

Sent. 6785/06  
Rep. 5136/06

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

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

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa con atto di citazione notificato il 29.06.2001, da:

[REDACTED], cf [REDACTED], e [REDACTED], cf  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, Bastioni di  
Porta Nuova n. 12, presso lo studio dell'avv. Francesco Marino, che li  
rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

contro [REDACTED]  
[REDACTED], in persona del legale rappresentante dott. Roberto Oggioni,  
elettivamente domiciliata in Milano, corso di Porta Vittoria n. 8, presso lo  
studio dell'avv. Annalisa Premuroso, che la rappresenta e difende per  
procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 19.01.2006  
come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 12.7.2004, i sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] ed esponevano di aver  
acquistato da quest'ultima, con contratto del 21.1.2003, un'unità  
immobiliare sita nel complesso denominato "[REDACTED]"  
ubicato in Barlassina (Milano), via Parini n. 51; poco dopo la stipula del  
rogito, proseguivano gli attori, avevano verificato la presenza di una serie

Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Milano adito, disattesa e respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, previa ogni opportuna declaratoria, così giudicare:

**In via principale e nel merito:**

**Accertare e dichiarare**, per tutti i motivi come meglio illustrati nel corpo del presente scritto difensivo, la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Milano, via [REDACTED] 3, nella propria qualità di venditrice dell'unità immobiliare de qua, tenuta alla garanzia dei vizi e dei difetti ai sensi degli artt. 1490 e 1495 cod. civ.; **accertare e dichiarare** la riduzione del prezzo ex art. 1492 cod. civ. in relazione alla diminuzione di valore dell'immobile conseguente alla sussistenza dei vizi e difetti e, per l'effetto, conseguentemente, **condannare** la convenuta [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Milano, via Egadi, 3, a restituire agli attori le somme che risulteranno dovute a seguito della riduzione del prezzo, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali dal dovuto al saldo effettivo, oltre al risarcimento dei danni tutti patiti e patienti dai Signori [REDACTED] e [REDACTED], per fatto e colpa esclusivi della venditrice nella misura che risulterà provata in corso di causa e/o di giustizia, e comunque in una misura non inferiore a €. **16.834,80**, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari, CPA 2% e IVA 20%, oltre rimborso forfettario al 12,5%, come per legge, da distrarsi a favore del sottoscritto patrocinatore antistatario.

**In via istruttoria:**

Si insiste per l'ammissione della prova per interrogatorio formale del legale rappresentante della [REDACTED] Dr. [REDACTED] e per testi sui seguenti capitoli di prova:



1) Se sia vero o non vero che gli esponenti, nei giorni immediatamente successivi all'acquisto dell'unità immobiliare sita in Barlassina, via Parini, 51, di cui oggi si va controvertendo, nel corso di sopralluoghi finalizzati sia alle modifiche da apportare, sia alle misurazioni da effettuare circa gli arredi da acquistare, constatavano la presenza di una serie di vizi e difetti tali da diminuire il valore e il godimento dell'immobile, ossia:

- il pavimento in cotto, collocato nei locali taverna e soggiorno, presentava macchie bianche di salnitro;
- era presente in tutta quanta l'abitazione una forte umidità;
- ogni stanza della casa era priva dell'impianto elettrico per la totale mancanza di fili;
- il soggiorno, la taverna e la camera da letto erano completamente privi dei cavi e degli allacciamenti per l'antenna centrale della televisione;
- i n° 6 francoils collocati nella villetta erano bucati e, quindi, inutilizzabili poichè non idonei a favorire la fuoriuscita di aria calda;

2) Se sia vero o non vero che gli esponenti, pertanto, sin da subito, dopo il primo ingresso nell'abitazione, contestavano immediatamente e tempestivamente alla parte venditrice l'esistenza dei vizi dell'immobile così come descritti al **capitolo 1)** che precede sia verbalmente, che per iscritto (**cf. doc. 2 comp. risp.**)

3) Se sia vero o non vero che [REDACTED] a seguito di sopralluoghi effettuati dalle proprie maestranze, verificava la sussistenza dei citati vizi lamentati dagli esponenti;



- 4) Se sia vero o non vero che la Estate, per mezzo del suo amministratore unico [REDACTED] riconosceva pacificamente e indiscutibilmente l'esistenza dei citati vizi, così come meglio documentato dalla lettera 11 aprile 2003, indirizzata all'esponente [REDACTED] da una seconda lettera, sempre datata 11 aprile 2003, indirizzata ai tecnici incaricati dalla [REDACTED] e [REDACTED], nonché da una terza missiva indirizzata al Commendator A [REDACTED], datata 29 aprile 2003, che oggi mi vengono rammostrate e di cui confermo integralmente il contenuto (cfr. docc. 2-3-4);
- 5) Se sia vero o non vero che, nonostante il proprio pacifico riconoscimento di responsabilità, come meglio specificato ai punti che precedono, e i reiterati solleciti degli esponenti, mai la [REDACTED] si è adoperata per la sistemazione e/o eliminazione dei detti vizi, tant'è che si rendeva necessario l'intervento del sottoscritto difensore, con lettera datata 11 giugno 2003, volta a ulteriormente contestare l'esistenza dei vizi e a intimarne la rimozione e/o sistemazione, come da documentazione che oggi mi viene rammostrata e di cui confermo integralmente il contenuto (cfr. doc. 5);
- 6) Se sia vero o non vero che, successivamente alla scoperta e alla denuncia dei vizi sopra enunciati, e più precisamente nel mese di ottobre 2003, gli esponenti accertavano, altresì, tramite professionisti di fiducia, che le tubature dell'abitazione erano ampiamente deteriorate, tanto da rendersi necessaria la loro sostituzione;
- 7) Se sia vero o non vero che gli esponenti, quindi, provvedevano a contestare tempestivamente anche tale ulteriore vizio – occulto – notiziando immediatamente la società oggi convenuta, e ribadivano tale denuncia per mezzo di lettera del sottoscritto patrocinatore, che



oggi mi viene rammostrata e di cui confermo integralmente il contenuto (cfr. doc. 6);

8) Se sia vero o non vero che, a questo punto, la [REDACTED] preso atto dei molteplici vizi contestati e della loro natura, si obbligava espressamente nei confronti degli esponenti a inviare i propri incaricati per effettuare i sopralluoghi del caso e per procedere con le opere necessarie all'eliminazione dei difetti accertati;

9) Se sia vero o non vero che anche dopo la scoperta dell'ulteriore difetto all'impianto idraulico dell'abitazione, nel corso della lunga trattativa intercorsa tra gli esponenti, tramite lo scrivente difensore, e la società convenuta, volta ad addivenire ad un bonario componimento della vertenza, mai la [REDACTED] nonostante si fosse impegnata nel senso anzidetto, ha inviato propri incaricati e/o le proprie maestranze, nè per un sopralluogo, nè, tanto meno, per eseguire la sistemazione dei sopra citati difetti, benchè regolarmente e sistematicamente sollecitata;

10) Se sia vero o non vero che, a causa del persistente inadempimento di cui si è resa protagonista la controparte [REDACTED], e atteso, altresì, che la situazione che si era creata non era più oltremodo né tollerabile da parte degli esponenti, nè procrastinabile nel tempo, i predetti esponenti si sono visti costretti a incaricare professionisti di fiducia per dare corso, a proprie spese, alle necessarie opere idonee alla sistemazione dei vizi;

11) Se sia vero o non vero che gli esponenti hanno quindi conferito incarico per eseguire le seguenti opere e sostenuto i seguenti esborsi:

- a. a Edilmonza per il rifacimento dell'impianto idraulico, per un complessivo ammontare di spesa pari a € 5.953,20, il tutto come meglio documentato dalla

allegata fattura, dalla relazione tecnica circa lo stato dei luoghi accertato e dalle fotografie pure allegate, che oggi mi vengono rammostrate e di cui confermo integralmente il contenuto (cfr. doc. 7);

- b. a [REDACTED] per la fornitura e la posa di n° 6 vetilconvettori, in sostituzione dei precedenti, il tutto come meglio provato dalla relazione tecnica che si dimette in atti di causa, unitamente alla fattura, per un complessivo esborso di €. 2.376,00, e alle fotografie che oggi mi vengono rammostrate e di cui confermo integralmente il contenuto (cfr. doc. 8);
- c. alla I [REDACTED] per la posa di prese, cavi e fili, per un complessivo ammontare di spesa pari a €. 960,00, come meglio illustrato dalla allegata fattura, che oggi mi viene rammostrata e di cui confermo integralmente il contenuto (cfr. doc. 9);
- d. alla I [REDACTED], per opere di sostituzione della pavimentazione macchiata da salnitro e per la posa di nuovo pavimento, come da commissione pari a €. 7.545,60, che oggi mi viene rammostrata e di cui confermo integralmente il contenuto (cfr. doc. 10);

12) Se sia vero o non vero che mai gli esponenti sono stati notiziati dalla [REDACTED] che l'unità immobiliare di cui si va controvertendo è stata disabitata per venti anni.

Si insiste nella richiesta di CTU volta ad accertare e determinare la natura, cause ed entità dei vizi e difetti dell'immobile *de quo* ed accertare la diminuzione del valore dell'immobile compravenduto.

**Si indicano a testi:**



- Sig. [REDACTED], via Parini, 51, Barlassina (MI);
- Sig. [REDACTED] identificabile;
- Sig. W [REDACTED] i, via Verdi, 20, Barlassina (MI);
- Ing. I [REDACTED], identificabile;
- titolare I [REDACTED] E [REDACTED] via Solone, 18, Monza (MI);
- titolare I [REDACTED] di [REDACTED] viale Sarea, 91, Milano;
- titolare I [REDACTED] ti di I [REDACTED] o e C [REDACTED], via Verdi, 10, Brugherio (MI);
- titolare I [REDACTED] via degli Artigiani, 17/19, Barlassina (MI).

Con riserva di contestare ed eccepire i capitoli di prova eventualmente dedotti e ammessi.

Con riserva di essere ammessa a prova contraria a quella *ex adverso* eventualmente dedotta e ammessa.

\* \* \* \* \*

Si insiste ulteriormente per l'ammissione della prova per interrogatorio formale del legale rappresentante della Estate Srl e per testi, con i medesimi testi già indicati in memoria istruttoria, sui seguenti capitoli di prova:

- 1) Se sia vero o non vero che mai gli esponenti sono stati notiziati dalla Estate dell'esistenza di un unico contatore che forniva energia elettrica al proprio villino e al villino accanto
- 2) Se sia vero o non vero che mai gli esponenti sono stati informati della necessità di attivare un autonomo contatore.

Si insiste, ancora, per l'inammissibilità dei capitoli di prova avversari, poichè irrilevanti, generici, valutativi, inconferenti.



negativi, e demandabili, peraltro, alla valutazione di consulenza tecnica.

Nella denegata ipotesi di ammissione, si insiste per essere ammessi a prova contraria a quella *ex adverso* dedotta con i testi già indicati in memoria istruttoria.

Si reitera nuovamente l'istanza di CTU volta ad accertare e determinare la natura, cause ed entità dei vizi e difetti dell'immobile *de quo* ed accertare la diminuzione del valore dell'immobile compravenduto.



di gravi vizi e difetti, tali da diminuire il valore ed il godimento dell'immobile: in particolare, nei locali di soggiorno e taverna vi erano macchie bianche nel pavimento in cotto e in ogni stanza mancavano i fili dell'impianto elettrico ed i cavi per l'allacciamento all'antenna centrale della televisione; inoltre i 6 francoils collocati nella villetta erano bucati e quindi inutilizzabili. Precisavano che tali danni erano stati denunciati alla venditrice che, per mezzo del suo amministratore unico, ne aveva riconosciuto l'esistenza, impegnandosi a ripararli. Nel mese di ottobre, poi, era emerso che le tubature della villetta erano deteriorate ed anche tale vizio era stato subito denunciato alla [REDACTED] che nuovamente si era impegnata a procedere alle necessarie riparazioni.

Tuttavia, aggiungevano gli attori, malgrado gli impegni assunti, la convenuta non aveva provveduto ad alcun intervento, costringendoli a rivolgersi ad altri con una spesa complessiva di € 16.834,80.

Tutto ciò premesso, gli attori dichiaravano di avvalersi della garanzia ex art. 1490 c.c. e chiedevano accertarsi la diminuzione di valore del bene e condannarsi la convenuta alla parziale restituzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno.

La società convenuta, regolarmente costituita, eccepiva innanzitutto che gli attori non avevano diritto alla garanzia invocata, perchè i vizi denunciati erano facilmente riconoscibili e gli attori avevano avuto modo di verificarli in occasione delle numerose visite effettuate prima della conclusione del contratto, nel corso delle quali erano stati informati del fatto che l'immobile era disabitato da molti anni; per di più, nel contratto era stato precisato che l'immobile veniva venduto nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trovava. La convenuta eccepiva, in ogni caso, la decadenza, assumendo che gli attori non avevano denunciato i vizi nel termine previsto dall'art. 1495, I comma, c.c. e, infine, contestava l'entità della pretesa riduzione del prezzo.

Con la memoria autorizzata ai sensi degli art. 180 - 170 c.p.c., gli attori contestavano il fondamento dell'eccezione di decadenza, osservando che i vizi non erano apparenti, erano stati immediatamente denunciati e, comunque, la loro esistenza era stata riconosciuta dalla venditrice; sostenevano, poi, che la clausola inserita nel contratto di compravendita (riferita alla conoscenza da parte degli acquirenti circa lo stato di manutenzione dell'immobile) era meramente di stile, priva di concreto riferimento alla conoscenza degli acquirenti in ordine alle reali condizioni dell'immobile e, quindi, inidonea ad escludere la garanzia per vizi, che, per altro, dovevano ritenersi occulti ai loro occhi di persone prive di competenza tecnica.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti, mentre non erano ammesse le prove orali e la CTU.

All'udienza del 19.01.2006 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati; quindi, la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE.

La domanda degli attori è infondata.

La questione principale dibattuta tra le parti riguarda la sussistenza del diritto alla garanzia, prima ancora che la sussistenza e l'entità dei vizi lamentati.

Al riguardo, va subito osservato che nel contratto di compravendita, stipulato nella forma di scrittura privata autenticata dal Notaio (non di atto pubblico, come scrive parte convenuta) è inserita una clausola con cui le parti dichiaravano: *"la descritta porzione immobiliare viene venduta nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova"*.

X Mentre la società convenuta invoca tale clausola per escludere la garanzia per vizi della cosa venduta, gli attori sostengono che essa integra mera clausola di stile, inidonea a dimostrare la consapevolezza degli acquirenti circa la presenza o meno di vizi nell'immobile e che, pertanto, è priva di ogni valore negoziale rilevante e non impegna in alcun modo le parti.

Al riguardo si osserva che, in generale (secondo la consolidata giurisprudenza), si considerano clausola di stile, come tali inidonee ad incidere sulla disciplina della garanzia di cui all'art. 1490 c.c., quelle clausole che presentano un tenore letterale generico, stereotipato e privo di concreti riferimenti allo specifico immobile oggetto della compravendita, così da riflettere una consueta prassi stilistica anziché costituire espressione di una specifica volontà delle parti.

In materia di compravendita di immobili tale natura è attribuita di solito a clausole del tipo "immobile compravenduto nello stato di fatto in cui si trova", stante la vastità ed indeterminatezza del concetto di stato di fatto, a cui possono ricondursi svariati caratteri ed attributi oggettivi del bene.

Nella clausola in esame, tuttavia, non vi è solo il generico riferimento allo stato di fatto dell'immobile oggetto di compravendita, bensì è richiamata una precisa condizione, ossia il suo stato di manutenzione, e la specificità dell'elemento presuppone necessariamente che l'attenzione e la volontà delle parti si sia soffermata proprio su tale caratteristica. X

Va, poi, precisato che tutti i vizi lamentati non possono considerarsi occulti, in quanto apparenti (le macchie del pavimento in cotto, l'assenza di

impianto elettrico e di antenna per la televisione) o facilmente riconoscibili con la diligenza che normalmente il compratore di un immobile impiega nel verificare il bene prima della conclusione del contratto (la vetustà dell'impianto idraulico, l'inidoneità dei fancoils).

Per superare la portata di quella clausola, sarebbe stata necessaria l'assunzione da parte della società convenuta dell'impegno di eliminare i vizi, tale da dare vita ad una nuova ed autonoma obbligazione nei confronti degli attori.

Tuttavia, di tale impegno non sussiste prova.

Invero, dalle lettere prodotte (doc. nn. 2 e 3), scritte agli attori dal dott. Alberto Arrigoni, legale rappresentante di ██████████, emerge solo la disponibilità ad un incontro per esaminare la denuncia effettuata dal sig. ██████████ dal resoconto del sopralluogo effettuato presso la villetta il 23.4.2003 (doc. n. 3 conv.), in cui si dà atto della presenza dell'attore ██████████, del dott. ██████████ e di tecnici di fiducia delle parti, emerge la mera constatazione della necessità di interventi sul pavimento in cotto del seminterrato non l'assunzione dell'onere di effettuarli a carico della venditrice (*"pavimento in cotto del seminterrato; si sono notate effluorescenze, già eliminate con il trattamento effettuato nel corso dell'anno 2001: su questo affioramento, oltre all'umidità sotterranea, ha anche effetto l'assoluta mancanza di circolazione d'aria nei locali, dovuto al mancato uso dell'immobile. Si consiglia un ulteriore trattamento che, con l'abitazione in uso, può ridurre il fenomeno in corso.*)

La pretesa assunzione di dell'impegno di provvedere ad intervento di riparazione, quanto meno con riferimento al pavimento, non trova riscontro neppure nella lettera del 29.4.2003 (doc. n. 4 att., avente il seguente tenore: *"come riconosciuto oralmente e per iscritto dall'ing. Cocconi, il pavimento in cotto necessita di un intervento di risanamento. Ritengo che detto lavoro debba essere fatto a nostra cura e spese e quindi attendo dall'ing. Cocconi l'indicazione della titolarità e dei tempi dell'intervento."*) e ciò perché la dichiarazione, in quanto indirizzata a tale Alberto Rusconi, soggetto interno alla società, non può considerarsi espressione di volontà negoziale avente quale destinatari gli attori.

In conclusione, la domanda va respinta.

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



P.Q.M.

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

respinge la domanda degli attori;

condanna i medesimi alla rifusione a favore della convenuta delle spese di lite, che liquida in complessivi € 6.000 (di cui € 35,00 per spese, € 2.565,00 per diritti ed € 2.500 per onorari) oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano, 1.6.2006

Il Giudice  
dott. Lucia Fornica

