

SENTENZA N.

N. 25061/2004 + 62307/04

N. REG. DEP.

Sent. 7623/07
Reg. 6077/07



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

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nelle cause civili iscritte ai numeri di ruolo generale sopra riportati;
promossa, la n. 25061/04, con atto di citazione notificato in data 31.03.2004 a ministero
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte
d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] elettivamente
domiciliato in Milano via Cesare Battisti 11, presso lo studio dell'avv. Stefano Belloni,
che lo rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] in persona del suo A.U. sig. Mario Ardenghi, elettivamente domiciliata
in Milano via L. Manara 7, presso lo studio dell' avv. Gaetano Pittalà, che la rappresenta
e difende per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione-

CONVENUTA

promossa, la n. 62307/04, con atto di citazione in opposizione notificato in data
23.09.2004 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico
Notifiche della Corte d'Appello di Milano

6

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il sig. ██████████ conveniva in giudizio la società ██████████ chiedendo di trasferire, con sentenza costitutiva, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la proprietà dell'immobile sito in Comune di Rosate via Gallotti n. 18/A, previo accertamento dei vizi/difetti con conseguente riduzione del prezzo e con condanna della società convenuta al risarcimento del danno.

A sostegno della domanda esponeva che:

- in data 15.04.03 sottoscriveva con la ██████████ un contratto preliminare per la compravendita di un appartamento, sito in Rosate via Gallotti 18/A, per il prezzo di euro 175.000,00 oltre IVA, nonché altro contratto preliminare per la compravendita di un' autorimessa per il prezzo di euro 24.000,00 oltre IVA;
- alla sottoscrizione dei predetti contratti corrispondeva la somma di euro 37.440,00 per l'abitazione e la somma di euro 24.960,00 per il box;
- alla consegna dell'immobile, in data 4.07.03, corrispondeva alla ██████████ un'ulteriore somma di euro 32.240,00 e così una somma complessiva di euro 94.640,00;
- nel mese di luglio 2003 si verificavano copiose infiltrazioni d'acqua nel locale autorimessa lungo la parete e la pavimentazione; inutili risultavano gli inviti rivolti alla società convenuta per intervenire ad eliminare il vizio riscontrato;
- da una perizia effettuata dal geom. Dall'Olio emergeva che la causa dell'infiltrazione era da individuarsi nella rottura della guaina oppure in un difetto di posa in opera del materiale;
- successivamente si verificava una fuga di gas all'interno dell'appartamento, come accertato da un sopralluogo effettuato dalla ditta ██████████. Un altro sopralluogo emergeva altresì che l'impianto posato non era conforme alla norma UNI 7129, cioè a regola d'arte;
- nonostante reiterati solleciti, la ██████████ non interveniva neppure ad eliminare questo ulteriore vizio.

Si costituiva in giudizio la società ██████████ la quale contestava le domande attoree e ne chiedeva il rigetto. In particolare, quanto al preteso vizio dell'impianto del gas (perdita del gas), risalente al gennaio 2004 la convenuta osservava come nessuna responsabilità

sul punto poteva essere a lei ascritta atteso che, per contro, lo stesso attore aveva proceduto ad una modifica dell'impianto rendendolo non a norma.

Inadempiente doveva invece ritenersi lo stesso attore, in quanto lo stesso, più volte invitato alla stipulazione del rogito, si rifiutava di pagare le rate relative al mutuo di euro 108.000,00 che si era accollato a completamento del pagamento del prezzo, nonché l'IVA costringendo così la [REDACTED] a pagarle per evitare una procedura esecutiva a suo carico.

Precisava altresì la convenuta che, quanto alle rate scadute dal maggio 2003 al marzo 2004 con la relativa IVA, aveva già promosso la procedura monitoria; quanto invece alle rate successive e al risarcimento del danno provocato dall'inadempimento dell'attore formulava domanda riconvenzionale.

In sostanza, la convenuta non si opponeva alla domanda ex art. 2932 c.c., proposta dall'attore, purchè condizionata alla condanna dello stesso attore al pagamento di tutte le rate del mutuo, al risarcimento dei danni, anche all'immagine, quantificati in una somma comunque non inferiore ad euro 100.000,00, al rimborso dell'ICI pagata dalla [REDACTED]

Anche in relazione al box, la convenuta contestava la domanda proposta dall'attore e chiedeva anch'essa l'emissione della sentenza ex art. 2932 c.c., previo pagamento da parte dell'attore dell'ICI da essa convenuta pagata.

All'udienza del 7.07.04, su ricorso dell'attore, veniva disposto apposito A.T.P. e all'udienza in data 22.12.04, fissata per la comparizione personale delle parti, veniva esperito un tentativo di conciliazione che non dava alcun positivo risultato.

All'udienza del 1.03.05, disposta la riunione con la causa n. 62307/04 di opposizione a decreto ingiuntivo promossa da [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. 21919/04 di condanna al pagamento della somma di euro 11.998,74, il Giudice disponeva apposita CTU per accertare la sussistenza dei vizi/difetti, le cause, i rimedi ed i relativi costi e respingeva l'istanza di concessione della provvisoria esecuzione del decreto opposto.

Concessi, quindi, i termini per le memorie istruttorie di cui all'art. 184 c.p.c., ritenuta la causa matura per la decisione, con ordinanza dell' 1.02.06, rinviava per la precisazione

delle conclusioni e, all'udienza del 31.01.07, espletato l'incombente, il Giudice assegnava alle parti i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi e tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attore sono fondate e meritano accoglimento con le precisazioni che seguono.

E' pacifico che tra le parti sono intercorsi due contratti preliminari di compravendita, e precisamente uno avente ad oggetto l'appartamento ad uso abitazione, sito in Rosate via Gallotti 18/A al prezzo di euro 175.000,00 ed un altro, in pari data 15.04.03, relativo all'autorimessa al prezzo di euro 24.000,00.

E' altresì pacifico che, quanto al primo contratto l'attore ha versato la somma di euro 69.680,00, comprensiva di IVA per l'appartamento e la somma di euro 24.960,00, pure comprensiva di IVA per il box.

Ne consegue che, mentre l'attore deve saldare la quota residua dell'appartamento pari ad euro 108.000,00, nulla è invece dovuto per il box, già interamente pagato.

Quanto ai vizi lamentati dall'attore, occorre subito rilevare che sia l'ATP sia la successiva CTU hanno confermato la sussistenza degli stessi, anche se in termini di interventi e di costi il Ctu ha notevolmente ridimensionato le pretese attoree. Non solo, ma quanto ai presunti ulteriori vizi lamentati in sede di opposizione a decreto ingiuntivo (relativi alle finestre ed alla levigatura del parquet) il Ctu è addirittura pervenuto ad escluderli (v. pag. 20 Ctu).

In ordine alla fuga di gas il Ctu, già in sede di ATP, aveva riscontrato una *"perdita nel tratto di tubazione posta sotto la pavimentazione del balcone e del locale caldaia"*, mentre aveva altresì verificato che *"il tratto di tubazione ove era stata individuata la perdita, non poteva essere stata manomessa dal [REDACTED] (pag. 7), anche se gli interventi impiantistici eseguiti con le eventuali sollecitazioni meccaniche sulle tubazioni in rame avrebbero *"potuto innescare una crepa nella tubazione medesima forse già interessata da una "cricca" (pag. 8).**

Dalla CTU poi è emerso che la predetta perdita si trova *"..in un punto in cui non ha subito "insulti" di sorta da parte delle opere eseguite dal sig. [REDACTED] pag. 8).*

Tali conclusioni smentiscono pertanto l'assunto difensivo, sul punto, della società convenuta secondo cui la causa di tale perdita deve esclusivamente imputarsi alle opere dallo stesso attore eseguite.

In sostanza il consulente tecnico d'ufficio ha riscontrato che l'impianto del gas che dai contatori porta all'appartamento dell'attore presenta tre inconvenienti:

- 1) il diametro delle tubazioni consente una perdita di carico superiore a 4,24 mbar molto superiore a 1,0 mbar, come imposto dalle norme UNI 7129;
- 2) la tubazione in polietilene è confinata in un condotto di calcestruzzo che può facilmente saturarsi, in caso di perdita;
- 3) la tubazione in rame che dal locale caldaia porta all'interno dell'appartamento perde in corrispondenza della pavimentazione del balcone.

Il CTU ha quindi quantificato in euro 1.513,00 i costi per la sostituzione delle tubazioni in polietilene ed in euro 5.363,06 i costi per eliminare la perdita di gas nel caso di rifacimento totale della pavimentazione e così in totale **euro 6.876,06**.

A tale importo ritiene il Giudice che debba altresì aggiungersi il costo per il rifacimento del nuovo massetto, pari ad euro 2.200,00, nonché i costi delle piastrelle pari ad euro 1735,95, oltre ai costi per lo smontaggio e rimontaggio dei mobili e l'imbiancatura delle pareti, per una spesa di **euro 4.300,00**.

In conclusione la somma totale che l'attore dovrà sostenere per ovviare alla predetta fuga di gas sarà pari ad euro **11.176,00**.

Nessun altro importo, a titolo di danni, può essere riconosciuto all'attore, atteso che sul punto nessuna idonea prova è stata fornita, anche in ordine al nesso causale, e che comunque la società convenuta si era offerta di intervenire, una volta appresa della contestazione del predetto vizio da parte dell'attore (v. doc. 15 convenuta), non ricevendo tuttavia alcun riscontro.

Relativamente alle infiltrazioni nel box il Ctu ha specificato che le stesse " *sono attive (anche se di modestissima entità) lungo una crepa verticale di tipo passante, dovuta ad una ripresa di getto*". Conclude il Ctu che vi è " *qualche falla nella guaina che consente all'acqua di infiltrarsi nel muro attraverso la crepa di ripresa. Le cause delle infiltrazioni sono dovute ad una non accurata posa del*

manto impermeabilizzante" e la responsabilità è da ascrivere *"alla ditta che ha realizzato il manto impermeabilizzante"*.

Quanto agli interventi rimediali, il Ctu precisa che le predette infiltrazioni, di modestissima entità da non compromettere l'utilizzo dell'immobile e da non comportare alcuna diminuzione di valore, possono essere eliminate, prima che dall'esterno, con interventi all'interno con l'iniezione di resine di tipo poliuretano, con un costo valutato in euro 1.300,00.

Tenuto conto di quanto sopra, ricorrono dunque i presupposti per accogliere la domanda di cui all'art. 2932 c.c., formulata dall'attore, atteso che la mancata stipula del contratto definitivo da parte dell'attore risulta giustificata dalla presenza nell'immobile *de quo* dei vizi denunciati e poi riscontrati.

L'attore, parte adempiente, ha formulato l'offerta del saldo prezzo con la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, mentre nulla è dovuto dall'attore alla società convenuta a titolo di Ici e di spese condominiali, stante l'inadempimento della stessa società convenuta.

Sulla base delle risultanze peritali il saldo prezzo per la compravendita dell'appartamento, pari ad euro 108.000,00 dovrà essere ridotto per i vizi di euro 12.476,00 e dunque il saldo dovuto sarà pari ad euro 95.524,00.

L'esito della controversia rende assorbita la decisione sull'opposizione a decreto ingiuntivo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] a [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1) trasferisce la proprietà dell'immobile ad uso civile abitazione distinto nel Catasto del Comune di Rosate al foglio 12- mappale 538- sub. 14 nonché dell'autorimessa distinta nel Catasto del Comune di Rosate al foglio 12- mappale 538- sub. 21, [REDACTED]
[REDACTED]

- 2) accerta l'esistenza dei vizi e/o difetti lamentati dall'attore e, tenuto conto dei costi di intervento, riduce il prezzo della compravendita dell'immobile di euro 12.476,00 e determina pertanto il saldo prezzo dovuto dall'attore ad euro 95.524,00;
 - 3) subordina l'effetto traslativo della proprietà dell'immobile de quo al pagamento da parte dell'attore della somma di cui al n. 2);
 - 4) ordina al competente Ufficio del territorio di procedere alla trascrizione della presente sentenza;
 - 5) respinge ogni altra domanda perché infondata;
 - 6) condanna la società [REDACTED] a rifondere all'attore le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 5415,00, di cui euro 3500,00 per onorari, euro 1750,00 per diritti ed euro 165,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori di legge; pone a carico della società convenuta, le spese di ATP e di CTU come liquidate dal Giudice.
- Così deciso in Milano il 12.06.2007.

Il Giudice

Walter Colombo

