

Sent. 8/23/05
Rep. 67/12/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica nella persona del Giudice, 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 10.3.2002, da:

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

ATTRICE

contro [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted], che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione;

CONVENUTA;

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9.3.2005 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 10.03.03, la sig.ra [redacted] esponeva di aver sottoscritto in data 23.6.99 una proposta d'acquisto relativamente ad un appartamento con relativo posto auto, siti in [redacted] - [redacted] nel complesso immobiliare denominato [redacted] in corso di costruzione, che prevedeva il prezzo complessivo di lire [redacted], da pagarsi in più rate, e la consegna dell'immobile entro il 31.12.1999.

In data 21.7.99, le parti formalizzavano il contratto preliminare di compravendita, rideterminando le scadenze delle rate del prezzo e confermando l'ultimazione delle unità promesse in vendita e la consegna entro il 30.12.99 e, comunque, non oltre 24 mesi dal ritiro della concessione edilizia.

La consegna però, proseguiva l'attrice, era avvenuta con molto ritardo rispetto al termine stabilito, ossia solamente in data 8.3.2002, malgrado l'integrale pagamento del prezzo, ed inoltre, l'appartamento presentava una serie di vizi regolarmente denunciati.

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

PER PARTE ATTOREA

Voglia l'Ill.mo Giudice Monocratico del Tribunale di Milano, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa, così giudicare.

In via principale e di merito:

* dato atto che con parziale Sentenza n. 9881/03 del 10.7.03 il Giudice ha già disposto il trasferimento della proprietà dell'appartamento contraddistinto dal n. 03 posto al 1° piano ed il box n. 17 di un complesso edilizio "██████████" di ██████████ ██████████ in ██████████ dalla parte convenuta proprietaria "██████████ ██████████" a favore della parte attorea sig.na ██████████, e previa declaratoria dell'inadempimento della convenuta in ordine alle obbligazioni nascenti a suo carico dal contratto preliminare di vendita, condannare la medesima, per le causali di cui in narrativa, a risarcire alla parte attrice tutti i danni per tale causa subiti, che quivi prudenzialmente si indicano in €. ██████████ da porre in compensazione col pagamento del residuo prezzo, o in quell'altra misura, maggiore o minore, quale risulterà di giustizia nel corso di causa anche, ove non meglio dimostrabile, in via equitativa ex art. 1226 cod. civ.

Con vittoria di spese, diritti e onorari di causa.

Con sentenza immediatamente esecutiva ex art. 282 c.p.c..



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Nella causa R.G. 17310/2003 – sez. IV – Giudice Dr.ssa Formica

promossa da

████████████████████

- attore con l'Avv. ████████████████████

CONTRO

██

- convenuta con l'Avv. ████████████████████

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

NELL'INTERESSE DELLA CONVENUTA

██

Voglia l'On.le Tribunale adito, accertati i fatti di cui in narrativa,

In via principale

Respingere in quanto inammissibili e/o infondate, per i motivi meglio esposti in comparsa di costituzione e risposta, le domande attoree volte ad accertare l'inadempimento contrattuale della ████████████████████
██████████████████ e ad ottenere la relativa condanna al risarcimento dei danni denunciati e con essa la susseguente domanda di compensazione con il residuo ancora dovuto dall'attrice.

In ogni caso

Dichiarare l'avvenuta decadenza e prescrizione del diritto dell'attrice ad esercitare l'azione di garanzia per i presunti vizi afferenti l'immobile

In via riconvenzionale

Condannare la Sig.ra ██████████ a versare alla ████████████████████
██████████████████ la somma di Euro ██████████ (di cui Euro ██████████



quale saldo prezzo, Euro [REDACTED] quale saldo Iva, Euro [REDACTED] quale
saldo n.10 mesi di ICI '02 ed Euro [REDACTED] quale saldo n.4 mesi ICI
'03), oltre le ulteriori spese maturate in corso di causa e che in virtù di
quanto stabilito dal contratto preliminare di compravendita, nella specie
alla clausola n. 8 del detto contratto, sono di competenza della
promissaria acquirente, oltre rivalutazione ed interessi in misura.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva disporsi il trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art. 2932 c.c., oltre al risarcimento del danno da porre in compensazione con il residuo prezzo.

La società convenuta, regolarmente costituitasi, sosteneva in primo luogo che il mancato rispetto del pattuito termine di consegna era dipeso da forza maggiore, ossia dal fallimento del primo appaltatore incaricato della costruzione, poi sostituito, nonché dalla necessità di realizzare varie opere extra capitolato commissionate dalla promissaria acquirente. Contestava poi la sussistenza dei vizi e comunque eccepeva la decadenza e prescrizione ex art. 1495 c.c.

In via riconvenzionale, la convenuta chiedeva disporsi ai sensi dell'art. 2932 c.c. il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare a favore dell'attrice e la condanna di questa al pagamento del saldo del prezzo.

Su concorde istanza della parti, la domanda ex art. 2932 c.c. veniva decisa con sentenza, pronunciata ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 10.7.2003, con cui si disponeva il trasferimento della proprietà dell'appartamento per cui è causa dalla società convenuta alla sig.ra [REDACTED]

La causa proseguiva per l'esame delle ulteriori domande e comportava l'escussione di testi oltre alla produzione di documenti.

Quindi precisate le conclusioni definitive all'udienza del 9.3.2005, depositate comparse conclusionali e di replica, la causa giunge ora a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Oggetto di questa seconda decisione è, in primo luogo, la domanda di risarcimento dei danni svolta dall'attrice con riferimento al ritardo nella consegna del bene ed ai vizi e difetti riscontrati e denunciati.

Cominciando dal primo punto, si osserva che il contratto preliminare (punto 8 della scrittura privata 21.7.99, doc. n. 1 conv.) prevedeva ultimazione e consegna dell'unità immobiliare (all'epoca incorso di costruzione) entro il 30.12.1999 e comunque non oltre 24 mesi dal rilascio ("ritiro") della concessione edilizia, salvo eventuale ritardo dovuto a cause di forza maggiore.

La clausola prevedeva inoltre che l'eventuale ritardo dell'ultimazione non avrebbe potuto essere motivo di risoluzione o risarcimento dei danni, ma evidentemente quest'ultimo inciso è da presumersi nullo per contrasto con l'art. 1469 bis secondo comma n. 2 c.c.

Dagli atti, risulta che la costruzione del complesso edilizio di cui fa parte l'unità in questione è stata autorizzata con concessione rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data 13.02.1997 e successiva variante 30.12.1998 (v. docc. da 2 a 5 di parte conv.), pertanto, calcolando il decorso dei 24 mesi dal rilascio della concessione in variante, il termine per la consegna doveva essere il 30.12.2000.

E' pacifico che, in concreto, l'immobile è stato consegnato in data 8.3.2002 (v. verbale di consegna delle chiavi doc. n. 6 conv.), ossia oltre 14 mesi dopo la scadenza del termine suddetto.

Parte convenuta sostiene che il ritardo nell'ultimazione dei lavori non le è imputabile, perché dovuto a fatto dell'impresa appaltatrice dei lavori di edificazione, [REDACTED], caduta in grave dissesto e poi colpita da istanza di fallimento nell'ottobre 1999; tale evento, precisa la convenuta, aveva comportato l'interruzione dei lavori e tempi lunghi per rientrare in possesso del cantiere e sostituire l'impresa, tanto che i lavori erano ripresi

solo il 21.6.2000 ed il termine per l'ultimazione stabilito nella concessione era stato prorogato dal Comune di due anni rispetto a quello originariamente previsto. La situazione creatasi per il fallimento dell'appaltatore, secondo la convenuta, l'avrebbe privata dello strumento necessario al progredire della costruzione nei tempi originariamente previsti, impedendo dunque di adempiere tempestivamente l'obbligazione nei confronti della sig.ra [REDACTED]

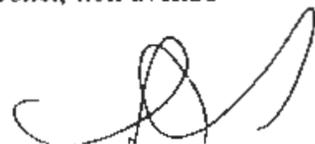
L'eccezione non è fondata, perché il descritto impedimento non vale ad esonerare la società convenuta da responsabilità ai sensi dell'art. 1218 c.c., in quanto la normale diligenza le imponeva di cautelarsi contro gli inadempimenti del proprio debitore, ed in particolare dal dissesto di quest'ultimo, trattandosi di evento di regola prevedibile (la prova dell'eccezionalità incombe al debitore inadempiente) e evitabile usando oculatezza nella scelta dell'appaltatore da incaricare onde individuare soggetto dotato di garanzie di affidabilità anche dal punto di vista della condizioni economiche.

E' da escludersi poi che il ritardo possa imputarsi alla necessità di assecondare richieste di opere richieste dall'attrice (non meglio specificate quanto alla natura ed entità), ulteriori rispetto a quelle previste dal capitolato allegato al contratto preliminare, perché si tratta di lavori di modesta portata (come si desume dal costo contenuto, indicato da parte attrice, che ammette di averli ricevuti, in lire [REDACTED] circa) sicché è inconcepibile che abbiano determinato un ritardo di oltre 14 mesi. Del resto, anche quei lavori extracapitolato, al pari di quelli originariamente previsti, necessariamente devono essere stati eseguiti dopo la ripresa dei lavori di costruzione, interrotti, come si è detto, a seguito del fallimento dell'appaltatrice designata.

Infine, la società convenuta sostiene che parte attrice avrebbe accettato la diversa data di consegna dell'immobile, come proverebbe la seguente frase inserita nel verbale di consegna delle chiavi 8.3.2002 (doc. n. 6 conv.): *"la sottoscritta dichiara inoltre che in conseguenza delle opere commissionate dalla promissaria acquirente direttamente all'impresa esecutrice e non comprese nella promessa e/o capitolato di vendita, il termine di consegna originariamente previsto dalla promessa di vendita sottoscritta dalle parti viene di comune accordo prorogato."* Tale interpretazione non convince, intanto, per l'imprecisione ed ambiguità della dichiarazione, che non contiene indicazioni di date o durata e in cui non si afferma che il termine per la consegna era stato precedentemente prorogato fino alla data della dichiarazione stessa, ma che veniva prorogato con quella dichiarazione contestuale alla consegna (come dire: a partire dal momento finale). Soprattutto la proroga è posta in relazione all'esecuzione di opere commissionate dalla promissaria acquirente che, come si è detto, non possono che aver inciso per una durata esigua sulla durata dei lavori, insignificante comunque rispetto all'interruzione dovuta all'abbandono del cantiere da parte del primo appaltatore.

Il danno conseguente al mancato godimento dell'immobile per i 14 mesi di ritardo, in mancanza di indicazioni precise sul valore locatizio dell'immobile per cui è causa, può quantificarsi sulla base del canone di locazione che l'attrice pagava per analoghi appartamento e box precedentemente locati (v. doc. n. 10 att. e dichiarazioni teste [REDACTED]), pari a lire [REDACTED] all'anno, e così in € [REDACTED] per 14 mesi, rivalutati ad oggi in € [REDACTED]

Costituisce voce di danno risarcibile quella consistente nelle spese di viaggio che l'attrice ha continuato a sostenere per recarsi al lavoro (e che avrebbe risparmiato se si fosse trasferita tempestivamente nell'appartamento per cui è causa, più vicino al posto di lavoro), danno che si quantifica in via equitativa, stante l'impossibilità di provarne il preciso ammontare, in € [REDACTED] (tenuto conto del prezzo dei trasporti pubblici, non avendo l'attrice dimostrato la necessità di ricorrere ad altri più costosi mezzi).



Non può trovare accoglimento la richiesta di risarcimento di danni conseguenti alla presenza dei vizi e difetti dell'appartamento evidenziati in atto di citazione.

Va premesso che non è maturata la prescrizione dell'azione di garanzia, come eccepito da parte convenuta, perché quando la consegna del bene precede il trasferimento di proprietà, il termine di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c. decorre dal successivo contratto traslativo; infatti, è esclusa una decorrenza anteriore alla stipula della vendita perché, con l'azione di garanzia, il compratore agisce per l'inesatta esecuzione del contratto e la prescrizione non potrebbe quindi operare prima che il contratto stesso venga ad esistenza (v. Cass. 8220/87).

Tuttavia, mancano i presupposti sostanziali per la garanzia, in particolare:

- la diversa misura della parete di una camera, risultata di m 2,95 anziché 3.05 come raffigurato nella planimetria allegata al preliminare, con costituisce difetto del bene o mancanza di qualità promessa, perché l'attrice non ha dimostrato che la venditrice avesse assunto l'impegno a realizzare esattamente le misure riportate su quella planimetria; al contrario, nel contratto preliminare si afferma che le porzioni immobiliari sono vendute a corpo e non a misura e che il riferimento alle planimetrie allegate era per la mera identificazione delle porzioni oggetto di compravendita. Del resto, una divergenza di pochissimi centimetri tra un bene immobile e la planimetria che lo raffigura rientra nei limiti dell'ordinaria tolleranza, sicché l'attrice non può dolersi per il disagio subito nella scelta degli arredi, per aver confidato sulla perfetta conformità dell'immobile consegnato e quello raffigurato nella planimetria, invece di verificare in concreto le misure.
- l'incompatibilità del sistema d'allarme con la presenza dei gatti dell'attrice, all'assenza di collegamento alla rete fognaria per lo scarico della doccia nel secondo bagno e le ringhiere arrugginite, perché (come hanno riferito i testi), tali problemi erano presenti già alla consegna dell'immobile e si tratta di vizi facilmente riconoscibili usando l'ordinaria diligenza, per i quali è esclusa la garanzia ai sensi dell'art. 1491 c.c.
- la posizione della canna fumaria in cucina non sovrastante il piano di cottura (peraltro non confermato dai testi) non dà luogo a responsabilità della venditrice, non avendo l'attrice provato che la canna fumaria doveva essere posizionata in un punto preciso della cucina;
- non è provata l'oggettiva presenza di vizi del riscaldamento, per altro non confermata dal teste [redacted], perché il giudizio di inadeguatezza corrisponde ad una valutazione soggettiva dell'attrice e del teste [redacted].

Alla luce di quanto deciso in ordine al diritto della sig.ra [redacted] al risarcimento del danno, non è fondata la domanda riconvenzionale svolta dalla convenuta, di pagamento dell'intero ammontare del residuo importo del prezzo pari a € [redacted] (per altro dovuto in base al preliminare solo al momento del rogito, che nella specie è stato sostituito dalla sentenza ex art. 2932).

Infatti, in accoglimento della domanda di compensazione avanzata dall'attrice, tale importo deve essere decurtato della somma di cui ella è creditrice a titolo di risarcimento del danno, con gli interessi dal 30.12.2000.

L'attrice non è tenuta, poi, al rimborso dell'ICI, trattandosi di imposta che grava sul soggetto proprietario e il trasferimento della proprietà si è verificato solo nel 2005 per fatto imputabile alla convenuta stessa, che ha senza ragione procrastinato la stipula del rogito notarile, mentre l'attrice ha regolarmente adempiuto alle obbligazioni su di lei gravanti (cioè ai pagamenti degli anticipi sul prezzo, omettendo solo il pagamento del saldo perché dovuto contestualmente al rogito).



Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, tenuto conto della natura e complessità della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

respinta ogni altra domanda ed eccezione;

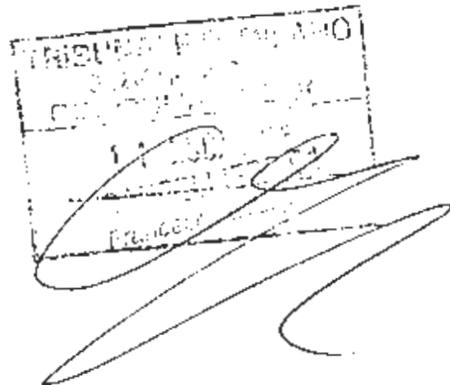
dichiara la società convenuta tenuta nei confronti dell'attrice al risarcimento del danno da ritardo nell'inadempimento, liquidato in € [redacted] con gli interessi legali dal 30.12.2000 al saldo;

in accoglimento della domanda di compensazione proposta dall'attrice, condanna quest'ultima a pagare alla società convenuta, con gli interessi legali dalla data della sentenza al saldo, la differenza tra la somma di € [redacted] residuo dovuto sul prezzo per l'acquisto della proprietà dell'immobile di [redacted] e la somma di € [redacted] maggiorata degli interessi legali dal 30.12.2000 alla data della presente sentenza,

condanna la convenuta alla rifusione a favore dell'attrice delle spese di lite che liquida in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti di procuratore, € [redacted] per onorari di avvocato), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano 30.6.2005

Giudice
dr. Lucia Formica



Ente: Tribunale di Milano

Data: 30/06/2005

Numero: 8123

Intestazioni: Vendita

Contenuto: vendita; preliminare; ritardata consegna; risarcimento danni; condizioni; garanzia per vizi e difetti; condizioni