

[REDACTED]

Sent. 8187/06
Proc. 6097/06

N. 42517/2001



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 18.7.2001

DA

[REDACTED] C.F.:

rappresentata e difesa dagli avv. ti [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED] e presso lo Studio dei medesimi elettivamente domiciliata, in via [REDACTED] per delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] - C.F. [REDACTED] in persona dell'A.U. sig. [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED]

1
1

dall'avv. [REDACTED] presso il cui [REDACTED]
[REDACTED] è elettivamente domiciliata per
delega a margine della comparsa di costituzione e risposta
CONVENUTA

OGGETTO: risarcimento danni

CONCLUSIONI: per l'attrice, come da foglio allegato

CONCLUSIONI: per la convenuta, come da foglio allegato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 18.7.2001, la
sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio,
dinanzi al Tribunale di Milano, la società [REDACTED]
[REDACTED] premettendo:

-di aver acquistato dalla Società convenuta, per atto
8.4.1999 notaio dr. [REDACTED] al prezzo di lire
[REDACTED] l'appartamento ubicato a [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED] situato al piano quinto (sesto fuori terra),
composto da tre locali oltre i servizi e terrazzo, nonché
porzione di sottotetto al sesto piano censito in catasto
alla partita [REDACTED]

-di aver acquistato dalla Società convenuta - per atto
26.10.1999 notaio dr. [REDACTED] - al prezzo di lire
[REDACTED] l'altro appartamento anch'esso ubicato a [REDACTED]
[REDACTED] situato al piano quinto (sesto fuori
terra), composto da tre locali oltre servizi e terrazzo

censito in catasto alla partita n. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-che entrambi gli atti di compravendita al rispettivo punto 2 precisavano: "Le parti dichiarano che sono in corso lavori di ristrutturazione sull'intero edificio, ivi compresa l'installazione dell'ascensore, lavori che saranno eseguiti a norma di legge: il tutto a cura e spese della società venditrice";

-che [REDACTED] era venuta meno agli obblighi assunti con i due citati contratti di compravendita: in particolare, l'ascensore pur installato, raggiungeva solo il quarto (rectius, il quinto) piano dell'edificio; la società convenuta non aveva eseguito i lavori di ristrutturazione da eseguire nelle unità immobiliari per cui è causa ed indicati ai nn. 13 e 18 del preventivo [REDACTED] 1.6.1999, dell'importo complessivo di lire [REDACTED] in data 20.3.2000 i tecnici comunali avevano rilevato alcuni abusi edilizi (innalzamento della copertura di ca. m.1,00 verso corte)poi ad essa [REDACTED] contestati dal Comune di [REDACTED] con missiva datata 10.4.2000, riferentesi peraltro a lavori di ristrutturazione eseguiti nel sottotetto da [REDACTED] prima dell'acquisto per atto notaio [REDACTED] 8.4.99 e per i quali essa attrice aveva dovuto, nell'inerzia della convenuta, provvedere alla relativa sanatoria;

6

tanto premesso, la sig.ra [REDACTED] chiedeva che: 1) accertato e dichiarato l'inadempimento della convenuta Società in ordine alle obbligazioni previste dall'art. 2 dei contratti di compravendita 8.4.99 e 26.10.99, [REDACTED] fosse condannata, ex art. 1218 c.c., a risarcire all'attrice tutti i danni di conseguenza subiti nella misura dovuta all'esito del giudizio, oltre rivalutazione monetaria e interessi dal dovuto al saldo; 2) accertato e dichiarato che [REDACTED] aveva commesso gli abusi edilizi contestati dal Comune di [REDACTED] condannare la convenuta al risarcimento, ex art. 2043 c.c., in favore dell'attrice, di tutti i danni in conseguenza subiti nella misura risultante dovuta all'esito del giudizio oltre rivalutazione monetaria e interessi dal dovuto al saldo. Spese rifuse.

Instauratosi il contraddittorio, [REDACTED] chiedeva respingersi le avverse domande perché prive di fondamento in fatto e in diritto, posto che allorché erano stati stipulati gli atti di compravendita inter partes, che avevano stabilito quali fossero le porzioni compravendute e quali gli obblighi di [REDACTED] accessori alle vendite, era già stato collocato il "castello" dell'ascensore, reso poi funzionante qualche mese dopo, ed arrivava solo al quarto piano, non potendo raggiungere il quinto per la particolare conformazione dello stabile.

In ogni caso, la convenuta eccepiva che l'attrice aveva denunciato tale preteso difetto solo con lettera 27.12.00,

ben oltre i termini previsti dalla legge per la denuncia dei vizi, sì che la predetta era decaduta da ogni diritto in proposito e la domanda di risarcimento anche per tale motivo doveva essere respinta.

Quanto ai lavori di ristrutturazione da eseguire nelle unità immobiliari della [redacted] gli stessi non erano stati concordati fra le parti tanto che nessuna pattuizione in tal senso era stata trasfusa nel contratto di compravendita ottobre 1999, né potevano provarsi per testi patti aggiunti o contrari al contenuto di un documento (atto di compravendita), oppure l'esistenza di autonomo contratto inter partes avente ad oggetto l'esecuzione di lavori stimati valere 24.400.000 lire, per i limiti codicistici all'assunzione della prova testimoniale.

Circa gli abusi edilizi, la sig. ra [redacted] nell'anno 2000 aveva provveduto ad eseguire ingenti opere di ristrutturazione degli immobili in oggetto e le opere contestate ne facevano parte.

Veniva esperito il tentativo di conciliazione fra le parti, peraltro con esito negativo.

Ammesse ed espletate le prove orali, come da ordinanza riservata in data 29.11.2002, e, su richiesta dell'attrice, anche consulenza tecnica d'ufficio, come da quesito formulato all'udienza del 15.12.2004, la causa, sulle conclusioni precisate come in epigrafe all'udienza del 2/3/06, 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

L'attrice, come evidenziato nell'atto introduttivo del giudizio e ribadito nella comparsa conclusionale depositata il 29.4.2006, ha posto a fondamento delle ragioni di credito afferenti "l'installazione di un ascensore che arriva soltanto al penultimo piano dell'edificio", il disposto di cui all'art. 1218 c.c., contestando in tal modo la tempestiva eccezione di decadenza sollevata dalla Società convenuta in comparsa di risposta, per avere la sig.ra [REDACTED] denunciato tali assunti vizi oltre i termini previsti dalla legge.

In particolare, l'attrice afferma di avere agito non già per fare valere un vizio della cosa venduta, bensì per ottenere il risarcimento del danno subito per effetto dell'inadempienza della Società venditrice degli immobili per cui è causa all'obbligo di eseguire un'opera all'interno dell'edificio dove dette unità immobiliari acquistate sono ubicate, sì che il termine di prescrizione del diritto di credito azionato deve ritenersi decennale ex art. 2946 c.c..

In proposito osserva il giudice che l'azione contrattuale di inadempimento in caso di compravendita, è regolata non già dalla disciplina generale prevista per l'ordinaria azione di inadempimento, bensì dalle norme speciali di cui

agli art. 1492 e segg. c.c., che prevedono specifiche limitazioni rispetto alla disciplina generale ed in particolare, l'onere di denuncia dei vizi nel termine di otto giorni dalla scoperta (art. 1495 c.c.) , che condiziona sia l'esercizio dell'azione di risoluzione e dell'azione di riduzione del prezzo previste dall'art.1492 c.c., sia quella di risarcimento dei danni prevista dall'art. 1494 c.c. (Cass. n.6234/00).

Nella fattispecie l'azione esercitata da parte attrice va inquadrata nell'ambito delle azioni di garanzia per vizi concesse al compratore dagli artt. 1492 e segg. c.c., con la conseguenza che avendo l'attrice pacificamente denunciato l'asserito difetto in esame solo con lettera raccomandata 27.12.00, "con riserva di agire in giudizio al fine di chiedere una riduzione del prezzo pagato" (doc. 7 attrice), nonostante l'ascensore fosse stato installato sin dall'inizio dell'anno 2000 ed a fine agosto/inizio di settembre fossero stati ultimati tutti i relativi lavori (teste [redacted] fornitore dell'impianto in oggetto) che rendevano evidente che l'elevatore non raggiungeva il piano sottotetto, la medesima è decaduta da ogni diritto in proposito.

Le superiori considerazioni esonerano il giudice dall'interpretare il punto 2) del contratto di compravendita invocato dall'attrice a sostegno del denunciato inadempimento di [redacted], pur ritenendosi che detta clausola del seguente letterale



tenore:" Le parti dichiarano che sono in corso lavori di ristrutturazione sull'intero edificio, ivi compresa l'installazione dell'ascensore, lavori che saranno eseguiti a norma di legge. Il tutto a cura e spese della società venditrice" non sembra comportare alcuna assunzione di obbligo all'installazione dell'ascensore sino al sottotetto, tanto più ove si consideri che la medesima clausola risulta altresì inserita nell'atto notaio [REDACTED]

26.10.1999 avente ad oggetto la compravendita di altro appartamento anch'esso ubicato a [REDACTED]

[REDACTED] situato al piano quinto (sesto fuori terra), composto da tre locali oltre servizi e terrazzo, privo peraltro di sottotetto.

Quanto ai lavori di ristrutturazione che la Società convenuta avrebbe dovuto eseguire nelle unità immobiliari per cui è causa ed indicati ai nn. 13 e 18 del preventivo

[REDACTED] 6.1999 (ALL.5), osserva il Giudice che se è vero che il teste [REDACTED] amministratore dello stabile di

[REDACTED] - e titolare anche della società

[REDACTED] che eseguì le opere di ristrutturazione nelle unità immobiliari acquistate dall'attrice - ha dichiarato che nel giugno 1999 in un incontro presso il proprio Studio "la

[REDACTED] si assunse l'obbligo di eseguire a proprie spese i lavori indicati ai nn. 13 e 18 del preventivo Cocemi che mi si rammostra per un importo complessivo di lire [REDACTED] precisando altresì "sino ad oggi la [REDACTED] non ha mai realizzato tali

lavori" (cfr. verbale 24.4.2003), è del pari vero che nessuna prova scritta -che nemmeno risulta dagli atti di compravendita prodotti in giudizio - è stata dalla sig.ra [redacted] fornita in ordine all'assunzione di tale specifica obbligazione da parte della Società convenuta, da ritenersi tanto più necessaria ove si consideri che tali opere, come evidenziato nello stesso atto di citazione e come risulta dal preventivo [redacted] erano di esclusiva pertinenza dell'appartamento e mansarda di proprietà dell'attrice e non concernevano parti comuni dell'edificio, la cui ristrutturazione competeva alla convenuta.

E ciò, anche ove si voglia prescindere dalla circostanza che il doc. 5) versato in atti dall'attrice è un mero preventivo, sì che neppure il quantum può ritenersi adeguatamente provato.

A ciò consegue il rigetto di tale domanda.

Con riguardo agli accertati abusi edilizi contestati dal Comune di [redacted] alla sig.ra [redacted] in data 10.4.2000, per "Innalzamento della copertura di ca. m.1,00 verso corte, mediante l'aggiunta di mattoni forati ai muri interni e perimetrali esistenti, per un'altezza al colmo di m.3,20 ca." e per "realizzazione di manufatto in laterizio delle dimensioni di circa mt.2.30 x 4... al rustico con copertura provvisoria in ondolux"..., (doc. 6 attrice), ritiene il giudice dover accogliere, nei limiti di cui in seguito, la relativa domanda.



Va innanzi tutto rilevato che di tali abusi, nonché della successiva domanda di sanatoria inoltrata al Comune, l'attrice ebbe ad informare la convenuta con raccomandate a.r. 18.12.2000 e 9.3.2001, dalla Società destinataria rispettivamente ricevute il 27.12.00 e il 14.3.2001 (doc.7), entrambe rimaste senza riscontro alcuno nonostante l'addebito di responsabilità a Ve.Va per tali opere in esse contenuto e l'ulteriore precisazione che l'istanza di sanatoria sarebbe stata inoltrata dalla proprietaria [REDACTED] al solo scopo di evitare conseguenze pregiudizievoli per la medesima.

Solo nel presente giudizio la convenuta Società ha affermato che la sanatoria sarebbe in realtà inerente alle opere di ristrutturazione del sottotetto realizzate dall'attrice per renderlo idoneo alla permanenza di persone.

Tale assunto, peraltro, non appare sufficientemente credibile posto che le violazioni edilizie vennero contestate alla sig.ra [REDACTED] allorché la predetta presentò la DIA per poter iniziare i lavori di ristrutturazione del sottotetto che già presentava, quindi, la falda di copertura innalzata verso corte.

Quanto alle deposizioni rese in proposito dai testi [REDACTED] [REDACTED] osserva il giudice che il primo è titolare della ditta [REDACTED] cui la convenuta aveva appaltato la ristrutturazione delle parti comuni dell'immobile di via [REDACTED] si che la sua deposizione volta a significare che

la propria impresa aveva eseguito nello stabile in questione solo opere di ordinaria manutenzione, appare scarsamente convincente avendo interesse in causa, e comunque del tutto generica e singolarmente ispirata al "non ricordo" anche per quanto concerne il manufatto in laterizio al rustico con copertura provvisoria in ondolux che certamente, attese anche le dimensioni dello stesso, non potevano sfuggire almeno all'occhio esperto dell'addetto ai lavori.

E ciò, a parte la considerazione che il teste [redacted] ha dichiarato che gli abusi edilizi in questione erano stati eseguiti dalla [redacted] per conto della [redacted]

Per le opere in esame, l'attrice risulta aver versato al Comune di [redacted] la somma di € [redacted] quale sanzione pecuniaria determinata ai sensi dell'art. 13 l. n.47/85 (doc. 12), nonché la somma di lire [redacted] oggi € [redacted] per la relativa pratica edilizia espletata da tale geom. [redacted] come da fattura n.38/01 prodotta in giudizio (doc. 13 fasc. attrice).

Di tali somme la sig.ra [redacted] ex art. 2043 c.c., deve essere risarcita dalla Società convenuta che, pertanto, va condannata al pagamento, in favore dell'attrice, del complessivo importo di € [redacted] per i danni come sopra subiti, oltre rivalutazione monetaria dalla data dell'esborso alla data della presente pronuncia ed interessi legali sulla predetta somma via via rivalutata



anno per anno, nonché interessi legali da oggi al saldo sulla somma finale liquidata.

Non ritiene il Giudice liquidare l'ulteriore somma di € [redacted] richiesta dall'attrice per la fattura n. 113/2001 pagata allo Studio [redacted] che la difende nel presente giudizio, per "consulenza", non essendo provato il necessario collegamento causale tra tale attività e la pratica di sanatoria in esame, peraltro già affidata ad un tecnico professionista.

Ricorrono giusti motivi, atteso l'esito della controversia, per compensare interamente fra le parti le spese di lite, ivi comprese quelle di c.t.u., come già liquidate dal G.I. in corso di causa.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) accoglie, nei limiti di cui in motivazione, la domanda di parte attrice e, per l'effetto, condanna la convenuta [redacted]

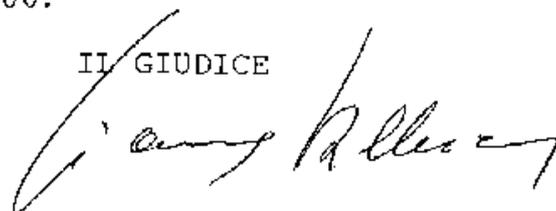
[redacted] al risarcimento, in favore della sig.ra [redacted] dei danni subiti per gli abusi edilizi contestatili dal Comune di [redacted] il 10.4.2000, che liquida in complessivi € [redacted] oltre accessori come precisati in parte motiva;

2) dichiara interamente compensate fra le parti le spese di lite, ivi comprese le spese di C.T.U., liquidate con

provvedimento del G.I. in data 21.4.05 in complessivi e
[REDACTED] oltre Iva.

Così deciso in Milano il 27 giugno 2006.

IL GIUDICE



4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
5 - LUG. 2006

