

SENTENZA N.

N. 17066/2004

N. REG. DEP.

Sent. 3178/07
Rep. 7420/07



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

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato in data 4.03.2004 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di
Milano

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato in
Sesto San Giovanni (MI) via Boccaccio 71, presso lo studio dell'avv. Cristina
Baiocco, che lo rappresenta e difende, per procura a margine della comparsa di
costituzione di nuovo difensore in data 20.10.04-

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente
domiciliata in Milano Largo 1, presso lo studio dell'avv. Gianni Schejola, che la
rappresenta e difende per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione-

CONVENUTA

Oggetto: inadempimento contrattuale, domanda ex art. 2932 c.c. e risarcimento
danni.

h

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] esponendo che:

-in data 5.07.03 stipulava con la società convenuta contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] costituito da un appartamento al piano rialzato di tre locali più servizi e terrazzo; il prezzo veniva pattuito in euro 165.000,00, di cui euro 2.500,00 già versati in data 30.06.03 alla sottoscrizione della proposta di acquisto; euro 22.500,00 contestualmente alla sottoscrizione del preliminare a titolo di caparra ed acconto prezzo; euro 140.000,00 da versarsi a saldo entro il 15.12.03 alla consegna e contestualmente alla stipula dell'atto notarile ed in ogni caso entro "dicembre 2003" ~~si vedeva costretto a consegnare le chiavi dell'appartamento~~ ~~il 15.12.03~~ ~~in data 15.12.03~~ ~~maggiore del dritto previsto~~, venduto la propria casa di abitazione in [REDACTED] pattuendo l'effettiva consegna al 15.12.03;

-a tale data il rogito dell'immobile di [REDACTED] non veniva ancora stipulato, in quanto la promittente venditrice non aveva ancora ultimato i lavori; il [REDACTED] vedeva costretto tuttavia a consegnare le chiavi dell'appartamento [REDACTED] per non incorrere nelle penali previste ed era pertanto ospitato, con la sua famiglia, nella casa della madre sig.ra [REDACTED]

-preoccupato del ritardo nella consegna dell'immobile, l'attore effettuava un sopralluogo all'appartamento di [REDACTED] e riscontrava che sui muri interni del terrazzo erano stati posizionati dieci tubi del gas che si diramavano agli altri appartamenti dello stabile; inviava subito un telegramma di denuncia alla società convenuta cui seguiva una racc. a r. del proprio legale che diffidava ad eliminare l'impianto gas illegittimo, in quanto costituiva un'indebita servitù a carico dell'immobile, non prevista nel preliminare, oltre a creare una reale situazione di pericolo per violazione delle norme di sicurezza in tema di impianto gas;

[REDACTED] con lettera del proprio legale in data 27.01.04, contestava le richieste dell'attore e suggeriva la possibilità di collocare eventuali protezioni alle condutture del gas;

-seguiva quindi la trasmissione della bozza dell'atto di compravendita da parte dello studio notarile incaricato dalla società venditrice, alla quale replicava l'attore, per il tramite del proprio legale, riscontrando talune anomalie non previste nel contratto preliminare.

Ciò premesso, l'attore chiedeva di accertare e dichiarare l'inadempimento della società convenuta, quale promittente venditrice, alla stipula del rogito e alla consegna dell'immobile *de quo* nel termine e alle condizioni di cui al preliminare del 5.07.03; accertare e dichiarare che nel predetto preliminare non è prevista la servitù di passaggio delle condutture del gas a carico dell'immobile e pertanto condannare la società convenuta alla loro eliminazione; disporre il trasferimento della proprietà dell'immobile *de quo* ex art. 2932 c.c. in favore dell'attore previo pagamento del saldo prezzo di euro 140.000,00, oltre alla condanna della convenuta al risarcimento dei danni, da accertarsi in corso di causa o in via equitativa.

Si costituiva in giudizio la società convenuta, la quale contestava le domande attoree e, in via riconvenzionale, chiedeva dichiararsi risolto il contratto preliminare di compravendita 5.07.03 per fatto e colpa dell'attore, con condanna di quest'ultimo al pagamento in favore della convenuta della caparra versata di euro 25.000,00.

In particolare assumeva la società convenuta che il termine per la consegna dell'immobile non era un termine essenziale; che le contestazioni in merito al posizionamento delle tubature del gas erano del tutto infondate e che l'attore non aveva neppure preso in considerazione la proposta della convenuta di coprire le predette tubature, peraltro non pericolose; che, infine, le eccezioni sulla bozza dell'atto notarile di compravendita erano pure infondate e pretestuose.

Alla prima udienza in data 26.05.04 il Giudice respingeva l'eccezione di nullità della costituzione in giudizio della società convenuta e rinviava la causa per la comparizione personale delle parti e per tutti gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c..

All'udienza del 21.10.04, presenti le parti personalmente, veniva esperito il tentativo di conciliazione che non dava alcun positivo risultato. Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., con ordinanza in data 25.05.05 il Giudice ammetteva, in parte, le prove orali richieste dall'attore e disponeva CTU.

Assunte le prove orali ammesse e depositata la CTU, all'udienza in data 28.02.07 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre subito rilevare che l'attore ha modificato la propria domanda originaria, chiedendo la risoluzione del contratto preliminare con condanna della società convenuta al pagamento del doppio della caparra ricevuta, pari ad euro 50.000,00.

E' pacifico che la mancata stipulazione dell'atto notarile di compravendita è dipesa dalla presenza delle tubazioni del gas sul terrazzo dell'immobile dell'attore, non previste e dichiarate nel contratto preliminare *de quo* (v. teste [REDACTED]), mentre è risultata certa la disponibilità dell'attore a stipulare il contratto definitivo mediante la richiesta di un congruo mutuo (v. teste [REDACTED]).

La CTU espletata ha evidenziato che le predette tubazioni del gas presenti sul terrazzo dell'appartamento non sono regolari.

Ed infatti il CTU, dopo aver precisato che le tubazioni a vista, secondo la norma UNI-CIG 7129/92, devono essere collocate in posizione tale da impedire urti e danneggiamenti ed eventualmente protette, nella specie *"trattandosi di tubazioni poste sulla faccia interna di un terrazzo pedonabile, ad una altezza inferiore a m. 2.30/3.00 dal piano di calpestio dello stesso, le tubazioni sono soggette ad insulti meccanici che le possono danneggiare. Il danneggiamento delle tubazioni può provocare la fuoriuscita di gas che, se innescato (basta una scintilla che si sprigiona tra il tubo ed il corpo contundente) può provocare danni a persone e cose. In buona sostanza l'eventuale gas che fuoriesce dal condotto può incendiarsi"*.

Peraltro, lo stesso CTU ha chiarito che la normativa UNI-CIG 7129/01 non può essere interpretata sul punto in modo restrittivo, intendendo la possibilità di urti o danneggiamenti riferita al solo transito di auto, di automezzi di lavoro, all'esercizio di attività lavorative, ecc. e non anche alla presenza di persone fisiche, atteso che tale distinzione nella normativa non risulta espressamente.

Si deve altresì rilevare che la presenza di tali tubazioni costituisce una servitù passiva a carico dell'immobile dell'attore ed a favore di tutte le altre unità immobiliari.

Tuttavia, tale servitù risulta in contrasto con quanto disposto dallo stesso contratto preliminare all'art. 9) ove è detto che *"le porzioni immobiliari di cui al presente contratto saranno vendute libere da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive quali competono alla promittente venditrice..."*.

Ora l'attore, una volta riscontrata tale situazione di fatto, ha prontamente diffidato la convenuta (doc. 9) ad eliminare il vizio e successivamente ha rinnovato la diffida con lettera del legale (doc. 10), senza tuttavia ricevere alcuna adeguata risposta se non una offerta di protezione delle predette tubazioni.

Non hanno alcuna rilevanza, pertanto, le considerazioni tecniche, svolte dalla convenuta in merito alla funzionalità dell'impianto di gas realizzato tenuto conto dei materiali utilizzati, atteso che l'inadempimento, accertato, della convenuta concerne la non conformità a legge dell'impianto medesimo, quanto alla presenza delle suddette tubazioni sul terrazzo dell'attore, nonché la indebita costituzione di una servitù di passaggio sul terrazzo dell'immobile di cui è causa.

Quanto poi ai disagi subiti dall'attore per effetto della mancata consegna dell'immobile *de quo*, privo del grave vizio lamentato, nei termini previsti dal contratto, basti richiamare le deposizioni testimoniali assunte nonché la ~~domanda di recesso~~ ~~che è stata~~ accolta la domanda di recesso dal contratto preliminare 5.07.03 per inadempimento della convenuta, con condanna della società convenuta a corrispondere il doppio della caparra ricevuta, pari ad euro 50.000,00, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

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

1) dichiara legittimo il recesso, operato dall'attore ai sensi dell'art. 1385 c.c., dal contratto in data 5.07.03 per inadempimento della società convenuta e, per l'effetto condanna la società convenuta a versare all'attore il doppio della caparra confirmatoria, pari ad euro 50.000,00, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;

- 2) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 3) condanna la società convenuta a rifondere all'attore le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 7277,50, di cui euro 3660,00 per onorari, euro 3227,00 per diritti ed euro 390,50 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.
- Così deciso in Milano il 14.07.07.

Il Giudice

Valter Colombo

