

di [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso la medesima in [REDACTED] per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

OGGETTO: risarcimento danni (vendita immobiliare)

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 15/10/2002, [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la società [REDACTED], premettendo:

-di aver acquistato dalla Società convenuta - con preliminare di compravendita 7.11.2001 e con successivo rogito in data 7.2.2002 a ministero notaio [REDACTED]

[REDACTED] n. 51665 rep. e n. 17439 racc., un appartamento e relativo locale mansardato sito all'ultimo piano dell'immobile ubicato in [REDACTED] via [REDACTED] al prezzo di € [REDACTED]

-che le unità immobiliari compravendute (appartamento e sovrastante mansarda) facevano parte di una palazzina di proprietà di [REDACTED] che aveva provveduto alla sua completa ristrutturazione ricavandone tre appartamenti e la mansarda, venduti poi a tre distinti acquirenti, tra i quali essa [REDACTED];

- che in data 13-14 luglio 2002 si erano verificate abbondanti infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto di

copertura dell'edificio che avevano causato l'allagamento del sottostante locale mansarda: evento subito denunciato telefonicamente a [REDACTED] e quindi, con raccomandata 30.7.2002, con richiesta di eliminazione del vizio;

-che con raccomandata di riscontro alla missiva suddetta, in data 5.8.2002, [REDACTED] rispondeva peraltro declinando ogni responsabilità, precisando, tra l'altro, di non aver attuato alcun intervento sul tetto di copertura;

- che a nulla erano valse le trattative instaurate per tramite del proprio Legale;

tanto premesso, l'attrice chiedeva che accertata l'esistenza dei vizi lamentati e la responsabilità della convenuta, [REDACTED] fosse condannata al risarcimento di ogni danno ed in particolare al pagamento della somma occorrente per il rifacimento del tetto o per la sua ristrutturazione, o comunque occorrente per la eliminazione dei vizi lamentati ed accertati, nella misura da determinarsi in corso di causa ed a mezzo di consulenza tecnica d'ufficio. Spese rifuse.

La convenuta, costituitasi con comparsa 22.11.2002, ha preliminarmente eccepito l'incompetenza territoriale del giudice adito, contestando nel merito la fondatezza della domanda attorea.

A seguito dell'istanza di accertamento tecnico preventivo formulata dall'attrice all'udienza di prima comparizione, con ordinanza riservata in data 10-11.2.2003, il G.U.- ritenuto poter decidere unitamente al merito sull'eccezione

di incompetenza territoriale sollevata da parte convenuta- disponeva il richiesto accertamento di cui all'art. 696 c.p.c., fissando a tal fine l'udienza del 10.3.2003.

In tale sede veniva altresì esperito il tentativo di conciliazione fra le parti, peraltro con esito negativo.

Ammesse ed espletate le prove orali e la richiesta consulenza tecnica d'ufficio, la causa, sulle conclusioni precisate come in epigrafe all'udienza del 13/10/05, 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'eccezione di incompetenza territoriale tempestivamente sollevata dalla Società convenuta, è infondata.

Se è vero infatti che il contratto preliminare in data 7.11.2001 stipulato fra le parti indicava alla clausola 9) il foro di [REDACTED], quale prescelto per le eventuali controversie, è del pari vero che nella specie non sussiste il requisito della specifica approvazione della deroga convenzionale alla competenza territoriale a favore di un foro esclusivo, posto che la sottoscrizione della promittente acquirente sig. [REDACTED] riguarda genericamente tutte le clausole contrattuali, senza distinzione tra clausole vessatorie e non (in tal senso: Cass. n.2077/05).

Né il contratto definitivo -rogito notaio [redacted] del 7.2.2002 - può sovvenire a tale incombente, limitandosi a richiamare nella premessa il contratto preliminare di cui sopra, senza alcuna ulteriore specificazione.

A ciò si aggiunga che, come evidenziato dal certificato CCIAA prodotto sub doc. 7) dall'attrice, successivamente al rogito e, precisamente in data 17.6.2002, la società [redacted] ha trasferito la propria sede legale da [redacted] a [redacted], sì che deve ritenersi correttamente radicata la competenza presso questo Tribunale con l'atto introduttivo del presente giudizio notificato alla convenuta nell'attuale sede della Società.

Nel merito, osserva il giudice che sulla sussistenza delle denunciate infiltrazioni non possono sussistere dubbi posto che la circostanza è stata riscontrata in sede di accertamento tecnico preventivo e di consulenza tecnica d'ufficio dall'arch. [redacted], a tal fine nominato dal Giudice (cfr. A.T.P. depositata il 20.5.03 e C.T.U. depositata il 7.6.04).

Si sottolinea, in particolare che il Consulente d'ufficio ha concluso nei seguenti termini: "i vizi riguardanti l'immobile sono le infiltrazioni dal tetto"; "le cause sono la vetustà del manto di copertura", fra l'altro affermando a pag. 4 della seconda relazione che "il tetto è un colabrodo perché fa acqua da tanti punti" e ciò per "collasso del materiale (lastre di copertura in ardesia - n.d.r.) e quindi il materiale perde e/o diminuisce il suo

potere iniziale per il quale è stato impiegato, in questo caso il potere di impermeabilità" e precisando altresì che "dal tetto si verificano, come detto nell'A.T.P., abbondanti infiltrazioni d'acqua tanto che la parte ricorrente è stata costretta, nelle more del giudizio, a stendere una guaina impermeabilizzante sul tetto (foto 1-2) ed un telo di polietilene sul solaio sottostante e a mettere dei recipienti per la raccolta dell'acqua (foto 3-4) per riparare l'appartamento" (v. pag.3 c.t.u.).

D'altra parte, la circostanza della presenza di evidenti infiltrazioni nel locale mansarda dell'attrice, tutte provenienti dal tetto, è stata confermata anche dai testi escussi [redacted] (cfr. verbali 7.4.04 e 7.10.04).

Deve dunque ritenersi che l'immobile per cui è causa sia stato dalla [redacted] venduto alla sig. [redacted] affetto dai denunciati vizi.

L'attrice invoca in proposito la garanzia di cui agli artt. 1667 e 1669 c.c..

Il Tribunale ritiene tuttavia che non ricorrano nella fattispecie i necessari presupposti per applicare le norme sopra indicate, dovendosi ritenere escluso - per quanto dichiarato dai testi ed accertato anche dal Consulente tecnico d'ufficio - che in fase di ristrutturazione del fabbricato sito in [redacted] nel quale [redacted] ha eseguito opere di manutenzione e trasformazione aventi ad oggetto la ristrutturazione interna con cambi di

destinazione al fine di realizzare tre appartamenti resi indipendenti e dotati di autonoma impiantistica (tra i quali l'appartamento e la mansarda dell'attrice posti rispettivamente al secondo piano e al piano sotto tetto)- la Società convenuta abbia provveduto anche al rifacimento del manto di copertura dello stabile (cfr. A.T.P. pag. 3 e c.t.u. pag. 6 dove si evidenzia che le cause delle infiltrazioni dal tetto sono "le vetustà del manto di copertura", sistemato 30 anni prima), circostanza che non consente di ritenere in capo a [REDACTED] la qualità di costruttore o di committente l'appalto di rifacimento del tetto.

Peraltro l'attrice invoca anche la garanzia per i vizi della cosa venduta chiedendo, ai sensi degli artt. 1490 e 1494 c.c., la condanna della convenuta [REDACTED] al risarcimento di ogni danno ed in particolare al pagamento della somma occorrente per il rifacimento del tetto o la sua ristrutturazione, o comunque per la eliminazione dei vizi lamentati ed accertati, nella misura da accertarsi in corso di giudizio ed a mezzo di consulenza tecnica di ufficio.

La domanda è fondata nei limiti di cui in seguito.

Va premesso, conformemente alla giurisprudenza di legittimità, che questo giudice, condividendola, fa propria, che l'azione di risarcimento danni come sopra proposta dall'acquirente, ex art. 1494 c.c., non si identifica né con l'azione di esatto adempimento, né con le

azioni di garanzia di cui all'art. 1492 c.c.. Invero, mentre la garanzia per evizione opera anche in mancanza della colpa del venditore onde eliminare nel contratto lo squilibrio fra le attribuzioni patrimoniali determinato dall'inadempimento del venditore, l'azione di risarcimento danni che presuppone di per sé la colpa di quest'ultimo, consistente nell'omissione della diligenza necessaria a scongiurare l'eventuale presenza di vizi nella cosa, può estendersi a tutti i danni subiti dall'acquirente (Cass. 7718/2000).

Trattasi dunque di azione che è autonoma rispetto alle azioni redibitoria e quanti minoris e può essere esercitata pertanto anche da sola (come nella fattispecie) purché ricorrano i presupposti - comuni anche alle altre due azioni - della tempestiva denuncia e dell'esistenza dei vizi, e la colpa del venditore, requisito richiesto per l'azione risarcitoria (Cass. 15104/00); con la precisazione che ai fini del risarcimento del danno spettante al compratore per i vizi della cosa venduta, l'art. 1494 c.c. pone una presunzione a carico del venditore di conoscenza di detti vizi, anche se occulti, per cui l'obbligo della garanzia è escluso soltanto se il venditore fornisca la prova liberatoria di aver ignorato senza sua colpa i vizi medesimi (Cass. 4464/97;7863/95).

Nel caso di specie, ad avviso del Tribunale, non risulta alcun idoneo comportamento positivo del venditore teso a controllare l'assenza di vizi nell'immobile compravenduto

ed anzi deve ritenersi, alla stregua degli atti processuali e della compiuta istruzione, che Pria spa - pur trasferendo alla signora [REDACTED] l'appartamento ed il locale mansardato per cui è causa, "con i proporzionali diritti di comproprietà su tutto quanto per legge, uso, consuetudine e destinazione è comune ai condomini del caseggiato", esattamente nella misura di 415,094 millesimi sulle parti comuni, comprensive ovviamente anche del tetto dello stabile (cfr. rogito notaio [REDACTED] - dopo aver garantito che l'unità immobiliare era completamente ristrutturata ed impiantisticamente idonea all'utilizzo, si limitò, in sede di stipula del contratto preliminare, ad eliminare a proprie cure e spese le infiltrazioni rilevate interessanti il controsoffitto della mansarda in prossimità del serramento esterno, senza notiziare in alcun modo la promittente acquirente delle assolutamente precarie condizioni del manto di copertura dello stabile.

Né può affermarsi, come preteso dalla convenuta, che tale circostanza fosse in re ipsa tale da evidenziare la situazione fatiscente del tetto condominiale alla predetta trasferito poi pro quota, considerato altresì che erano state eseguite dalla Società riparazioni parziali del tetto che potevano indurre ragionevolmente a ritenere per una ristabilita adeguata copertura dell'edificio e, quindi, nello specifico, anche del locale mansarda venduto.

Quanto alla possibilità in capo all'attrice di conoscere la reale situazione del tetto attraverso una semplice e

possibile visione dello stesso dal balcone della mansarda, è sufficiente osservare che il teste ing. [REDACTED] (coniuge di [REDACTED], proprietaria di un appartamento nell'immobile per cui è causa) sentito su richiesta della stessa parte convenuta all'udienza del 7.4.04, ha dichiarato che "il tetto non è raggiungibile e può essere eventualmente visto a distanza considerevole senza poter verificarne lo stato. Dal terrazzo dell'appartamento [REDACTED] si può vedere solo una parte del tetto prospiciente il terrazzo". Ciò, a parte la considerazione che non risulta dagli atti di causa che la sig. [REDACTED] abbia capacità e conoscenze specifiche in materia, si da poter ovviare alle mancate notizie sulle fatiscenti condizioni del tetto da parte della venditrice, con competente giudizio autonomo.

Per le considerazioni tutte che precedono, la convenuta [REDACTED] va condannata a risarcire i danni cagionati a parte attrice, peraltro da limitarsi alla rifusione della quota di spettanza dell'appartamento della sig. [REDACTED] a fronte della spesa occorrente per il rifacimento integrale del tetto condominiale - e non anche al costo integrale dell'intero manto di copertura e delle opere inerenti, indicato dal CTU in € [REDACTED] come preteso dall'attrice al punto 4) della comparsa conclusionale - trattandosi di onere a carico dei condomini in relazione alle rispettive quote millesimali.

Sulla somma di € [REDACTED] (€ [REDACTED] come sopra ritenuta, sono dovuti gli interessi legali e la rivalutazione monetaria da computarsi con i criteri di cui alla sentenza delle Sezioni Unite n. 1712/95, ribaditi nelle successive pronunce dalla Corte di legittimità (13358/99;10898/02,9691/03).

Le spese di lite, ivi comprese quelle di A.T.P. e di C.T.U. come già liquidate in corso di causa, vengono poste a carico della convenuta, ex art. 91 c.p.c., attesa la sua sostanziale soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 57688/02 R.G. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) accoglie, per quanto di ragione, la domanda di parte attrice e, per l'effetto, condanna la convenuta [REDACTED] al risarcimento dei danni in favore di [REDACTED] nella misura di € [REDACTED] oltre accessori, come da motivazione;

2) condanna la convenuta a rifondere all'attrice le spese del giudizio che liquida in complessivi € [REDACTED] di cui: € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

3) pone definitivamente a carico della Società convenuta le
spese di A.T.P. e di C.T.U., rispettivamente liquidate con
provvedimenti del giudice istruttore in data 21.5.03 e
10.6.04 in complessivi € [redacted] e [redacted]
Così deciso in Milano il 25 gennaio 2006.

IL GIUDICE,

(Dott. Gianna Vallescura)

