

La società convenuta, regolarmente costituita, contestava il fondamento della pretesa avversaria sostenendo in primo luogo che, contrariamente a quanto esposto dall'attore, al momento del contratto definitivo il box per cui è causa non era al rustico bensì già ultimato, sicché la conclusione del contratto stesso aveva comportato l'accettazione del bene senza riserve e, per altro, nessuno dei difetti e vizi elencati in atto di citazione erano indicati come insorti successivamente al rogito. In ogni caso, sosteneva che il box realizzato e consegnato era conforme alle pattuizioni intercorse e contestava che si fossero verificate infiltrazioni. Infine, eccepiva che i vizi lamentati erano apparenti e noti all'attore.

All'udienza di prima trattazione, il legale rappresentante della società convenuta proponeva, a fini conciliativi, la retrocessione del box con restituzione da parte sua di quanto incassato per il prezzo; l'attore rifiutava la proposta evidenziando i costi elevati per la retrocessione, per spese ed oneri fiscali.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c., l'attore evidenziava che la società Clusone s.r.l. era stata posta in liquidazione, cosa che lo induceva a temerne, per il caso di condanna, l'insufficiente garanzia per il credito vantato; aggiungeva che il sig. Fossati avrebbe incassato a titolo personale una parte del prezzo pagato; chiedeva, pertanto, di essere autorizzato a chiamare in causa il sig. Giorgio Fossati, legale rappresentante e liquidatore della società, in proprio onde estendere al medesimo le domande già svolte nei confronti della società stessa.

L'istanza di chiamare in giudizio il sig. Fossati personalmente veniva rigettata con provvedimento del 7.2.2003, in quanto tardiva, poiché doveva essere proposta nell'udienza ex art. 183 c.p.c. oppure previa autorizzazione a depositare memoria ai sensi dell'art. 183 V comma, e, comunque, perché infondata, in quanto non conseguente alle difese svolte dalla parte convenuta.

Nel corso del processo veniva espletata CTU e assunte testimonianze.

Quindi, precisate le conclusioni come riportate nei fogli allegati, depositate e scambiate le comparse conclusionali e di replica, la causa giunge ora a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che con le conclusioni definitive l'attore ha chiesto la condanna dei sig.ri Giorgio Fossati e Patrizia Fossati, quali soci beneficiari del riparto finale di liquidazione, evidentemente sulla base del secondo comma dell'art. 2456 c.c. la domanda, però, è inammissibile perché l'estensione del contraddittorio ai due soggetti menzionati non è stata autorizzata, in quanto la relativa istanza è stata avanzata tardivamente.

Nel merito, parte convenuta ha eccepito, già con la comparsa di costituzione, che tutte le doglianze dell'attore sono ormai precluse, in quanto tutte relative a caratteristiche strutturali dell'autorimessa oppure difetti e vizi già esistenti al momento della conclusione del contratto definitivo di compravendita, sicché la sottoscrizione di quel contratto ha comportato accettazione senza riserve del bene.

L'assunto può essere solo parzialmente condiviso.

E' ben noto che, in ipotesi di vendita di immobile preceduta da preliminare la fonte del regolamento contrattuale è esclusivamente il contratto definitivo di vendita, mentre il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del definitivo, resta superato dal contratto di vendita la cui disciplina può anche non conformarsi al preliminare.

Il preliminare, una volta intervenuto il contratto definitivo, può al più fornire elementi utili per l'interpretazione del regolamento contrattuale, mentre in ordine alla singole pattuizioni occorre far capo esclusivamente al contratto definitivo che assorbe le convenzioni preliminari, togliendo ad esse ogni efficacia negoziale e dettando l'unica disciplina dei rapporti.

Per tale ragione le caratteristiche salienti dell'immobile compravenduto vanno innanzitutto identificate sulla base del contratto definitivo, potendosi fare riferimento al preliminare solo con finalità di chiarimento.

Tuttavia, lo stesso principio non vale per quanto attiene alla responsabilità per i vizi e difetti della cosa preesistenti al definitivo, perché la garanzia per vizi trova la sua fonte direttamente nella legge, a prescindere dalla pattuizioni delle parti.

Pertanto, l'aver acconsentito alla conclusione del contratto definitivo in adempimento all'obbligazione assunta con il preliminare non costituisce rinuncia alle pretese di far valere la garanzia, tanto più se già anticipate.

Nella specie, prima ancora del rogito l'attore aveva denunciato vizi e difetti a suo giudizio esistenti (lettera 24.11.2000 e 6.12.2000, docc. nn. 2 e 3) e non risulta che abbia rinunciato a tali contestazioni successivamente al rogito. Al contrario, la denuncia e richiesta di intervento sono state reiterate (lettere 2.5.01, 10.10.01, 14.11.01 docc. 4, 5 e 6), né è possibile ravvisare implicita rinuncia per il solo fatto che nel contratto definitivo non sono esplicitate riserve di far valere la garanzia per vizi e difetti, trattandosi appunto di diritto riconosciuto dalla legge e già preannunciato dal compratore.

Ciò premesso, si può passare a verificare il fondamento dei singoli rilievi mossi dall'attore, seguendo l'ordine di trattazione di quest'ultimo.

a) In primo luogo, l'avv. Wehrlin sostiene che il box consegnato ha forma diversa da quella pattuita con il contratto definitivo, perché mancante di una nicchia sul lato destro rispetto all'entrata.

Effettivamente, nel contratto definitivo il bene oggetto della compravendita è descritto con rinvio ad una planimetria allegata (così al punto 1 del contratto: "*La società Clusone Tre a mezzo del legale rappresentante vende all'avv. Carlo Wehrlin che acquista ... autorimessa privata al piano interrato, interno I, colorato in giallo nella planimetria che, vista dalla parti, a loro richiesta allego a quest'atto*") e tale planimetria raffigura un locale avente una nicchia nell'angolo destro opposto all'ingresso.

Va subito detto, che l'assenza di tale nicchia non è di per sé "compensata" dal fatto che nell'autorimessa è stata realizzata un'altra nicchia non prevista dalla planimetria allegata al contratto preliminare, perché, in base al principio esposto in premessa, per la descrizione del bene compravenduto si deve fare riferimento innanzitutto al contratto definitivo che contiene una compiuta descrizione dell'autorimessa (mediante rinvio ad apposita planimetria) e, pertanto, tale da superare quella del preliminare.

Va, però, osservato che in nessuna parte del contratto definitivo si fa specifico riferimento ad una nicchia sul lato destro, in modo da poter desumere che tale nicchia (benché raffigurata in planimetria) costituisca una caratteristica specificamente

promessa; neppure sono stati forniti elementi per ritenere che essa costituisse elemento essenziale per l'uso a cui l'autorimessa è destinata, del resto difficilmente ipotizzabile viste le misure davvero ridottissime della nicchia (indicate da CTU e CTP attrice in cm 25 per cm 190, ossia mq 0,475).

Resta da vedere se la mancanza della nicchia abbia inciso sulle dimensioni dell'autorimessa come pattuite nel contratto definitivo.

Riguardo alla misura del bene il contratto definitivo nulla dice.

L'unico riferimento ad una misura (metri quadrati 24) è quello contenuto negli estremi catastali del bene, tra cui la superficie dell'autorimessa è riportata essenzialmente al fine di identificazione e non per fissarne la reale estensione. Peraltro, benché, come è noto, il catasto sia preordinato a fini essenzialmente fiscali, le risultanze dei registri catastali hanno un valore almeno indiziario in ordine alla prova della consistenza reale degli immobili, soprattutto quando, come nella specie, le parti non abbia adottato ulteriori parametri.

Pertanto, confrontato con il dato catastale, la superficie effettiva dell'autorimessa, precisata in mq 23,63 dal CTU (sulla base delle misurazioni assunte in accordo con i CTP), differisce di entità pressoché trascurabile dall'unica misura dedotta nel contratto definitivo (mq 24).

Occorre rilevare che il CTU ha affermato di aver calcolato la superficie prevista dal contratto definitivo sulla base della planimetria allegata al contratto stesso e poi allegata con il n. 3 della relazione di consulenza. In realtà, l'allegato n. 3 della relazione non è la planimetria allegata al contratto (che, oltre tutto, non è rigorosa ed è priva di indicazioni circa la scala) bensì è la planimetria presentata al Comando dei VV.FF di Milano per il parere di conformità antincendio.

b) La relazione di consulenza ha confermato (con argomentazioni logiche e convincenti e sulla base di adeguati accertamenti di fatto) che la volta dell'autorimessa, realizzata in mattoni, si presenta piuttosto cedevole, cosa che comporta il distacco di materiale polveroso e addirittura di pezzetti di mattone. Tale problema è incompatibile con la naturale destinazione del bene (che comprende quella di sottrarre i veicoli ivi ricoverati dai danni da agenti esterni), stante l'evidente pericolo di ammaccature e, quanto meno, di imbrattamento, della carrozzeria degli autoveicoli.

Il vizio in questione, inoltre, è confermato dalle fotografie prodotte dall'attore (doc. n. 8), che evidenziano polvere di calcinacci caduta dalla volta, e non contestato da parte convenuta (il cui CTP si è limitato ad escludere pericolo per la statica del bene).

Il CTU ha quantificato la spesa necessaria per le opere di consolidamento della volta in complessivi € 16.000,00, stima da ritenersi già espressa in moneta attuale e sulla cui base va quantificato il relativo danno risentito dall'attore.

Al medesimo, però, non compete anche il rimborso per spese già sostenute al fine di riparare la volta, anche perché rivelatesi non risolutive al pari gli interventi posti in essere dalla società Clusone e riferiti dai testi. Del resto, l'avv. Wehrlin con le conclusioni definitive correttamente non ha rinnovato la domanda di rimborso di dette spese.

c) L'avv. Wehrlin lamenta, poi, infiltrazioni d'acqua nell'autorimessa.

Il teste Proserpio ha ricordato segni di infiltrazione sulla volta, precisando che il legale rappresentante della Clusone, sig. Fossati, si era impegnato a eliminare. Evidentemente l'intervento di quest'ultimo sulle infiltrazioni che interessavano la volta sono state risolutive, perché l'attore lamenta infiltrazioni limitate ad una parete.

Anche il teste Dario Marco, portiere del condominio, ha riferito di aver visto macchie di umido su un muro del box in questione ed il CTU, a sua volta, ha dato atto di aver constatato macchie di umidità localizzate su di una parete in occasione del sopralluogo effettuato il 24.11.2003, subito dopo una giornata di pioggia intensa, precisando però che lo stesso fenomeno non è stato rilevato nel corso dei successivi sopralluoghi.

Peraltro, quanto all'estensione, le macchie non risultano sufficientemente descritte, dovendosi precisare che la fotografia citata dal CTU nella relazione come raffigurante le macchie d'umido, la n. 11, in realtà non è stata allegata e che l'attore ha ommesso a sua volta di produrre fotografie o altro materiale probatorio per dimostrare l'effettiva consistenza delle macchie stesse.

Lo stesso CT di parte attrice ha descritto le macchie come saltuarie ed irregolari e non ha evidenziato ragioni che impediscano l'uso dell'autorimessa, limitandosi a segnalare la necessità di ridipingere la parete interessata con una spesa di € 300,00.

Ciò che più conta è che non vi è prova circa la riconducibilità delle infiltrazioni ad una causa di cui la società convenuta debba rispondere, mancando coincidenza di vedute tra gli stessi tecnici. Il CT dell'attore, ing. Gatti, ha osservato che *“dette macchie si presentano nel tempo in modo del tutto irregolare inducendo ad attribuire la causa ad interventi umani; la causa potrebbe essere, ad esempio, una perdita dello scarico di un elettrodomestico installato nell'abitazione del custode o altra simile attrezzatura utilizzata saltuariamente oppure una perdita presente nell'impermeabilizzazione posta sotto la pavimentazione del cortile.”* Neppure il CTU è pervenuto a solide e univoche conclusioni al riguardo, osservando che *“vi è certezza del punto di manifestazione acqua ma non sul punto di venuta”* ha ipotizzato come probabile che vi sia un'anomalia nell'impermeabilizzazione del pavimento del cortile, senza però fornire certezze al riguardo (*“è probabile che l'infiltrazione lamentata dal ricorrente sia ascrivibile ad una anomalia dell'impermeabilizzazione dell'intradosso della soletta del cortile”*).

Significativo della notevole incertezza circa le cause dell'infiltrazioni è poi il verbale di un'assemblea condominiale del 2.7.2002 (doc. 25 att.) in cui l'amministratore informava i condomini di infiltrazioni al piano interrato (peraltro, senza riferimento specifico al box dell'avv. Wehrin, però) indicandone l'origine nelle fioriere del cortile.

Stante queste premesse, il rimedio suggerito dal CTU - di procedere al rifacimento dell'intera pavimentazione del cortile - pare ispirato a finalità esplorative e non giustificato da certezze, oltre che del tutto sproporzionato al reale pregiudizio, stante la spesa stimata in € 57.000, a fronte di quella indicata dal CTP ing. Gatti in 300€ per tintecciare il box.

d) Il CTU ha verificato irregolarità relativamente all'agibilità del box. L'argomento, tuttavia, non può essere trattato perché mai introdotto in causa dall'attore con l'atto introduttivo, sicché la domanda relativa a tale vizio del bene deve considerarsi nuova e, come tale, inammissibile.

e) la doglianza relativa all'aggiornamento catastale non è fondata.

La società venditrice con il contratto preliminare aveva assunto l'obbligo di provvedere alle operazioni tecniche di frazionamento e aggiornamento catastale dietro compenso di lire 800.000 (clausola n. 12). Tali operazioni necessariamente sono state eseguite, diversamente l'autorimessa (di nuova costruzione in quanto edificata dalla società venditrice nel sottosuolo del preesistente fabbricato, come si legge nel contratto definitivo al punto 12) non sarebbe identificata al catasto con dati autonomi, quali quelli riportati nel contratto di compravendita.

Ogni altra spesa inerente alla vendita (quale la registrazione al catasto della volturazione) erano previste dalla stessa clausola del contratto preliminare a carico della parte acquirente.

f) Infine, l'inidoneità della porta basculante originariamente installata dalla società venditrice appare documentata dalle fotografie prodotte dall'avv. Wehrlin.

Infatti, l'entrata dell'autorimessa per cui è causa e quella dell'adiacente dell'autorimessa formano un angolo retto, in modo che quando la porta basculante dell'una era aperta, la completa apertura dell'altra risultava impossibile.

La circostanza è stata inoltre confermata dal teste Manfredini.

Fondata, pertanto, era la denuncia dell'avv. Wehrlin circa il vizio della porta d'ingresso all'autorimessa e la pretesa di sostituzione.

Poiché il medesimo ha poi provveduto direttamente, gli compete il rimborso della spesa affrontata, pari a € 1.745,63, come documentata dalle prodotte fatture. Trattandosi di debito di valore, tale somma (spesa nel 2002) va rivalutata a € 1.850,00.

In conclusione, la società convenuta va condannata a pagare all'attore la somma complessiva di € 17.850. con gli interessi legali dalla domanda al saldo.

Visto l'esito del giudizio, solo parzialmente favorevole all'attore, ricorrono giusti motivi per la parziale compensazione delle spese di lite, che si pongono a carico della parte convenuta nella misura del 50%. Per la stessa ragione, le spese di CTU si pongono a carico della convenuta per il 75%.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

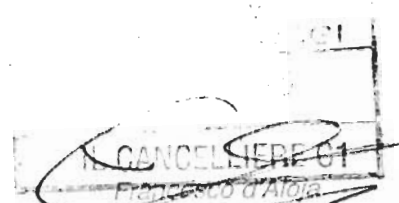
condanna la società convenuta al pagamento a favore dell'attore della somma di euro 17.850,00, con gli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;

condanna la convenuta alla rifusione a favore dell'attore del 50% delle spese di causa dal medesimo sostenute, spese che si liquidano in complessivi € 6.746,32 (di cui 584,99 per spese, € 2.661,33 per diritti di procuratore, € 3.500 per onorari di avvocato), oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili;

pone le spese di CTU definitivamente per il 75% a carico di parte convenuta e per il restante 25% a carico di parte attrice.

Così deciso in Milano il 20 giugno 2005.

Il Giudice
dott. Lucia Formica



Tribunale di Milano - Sentenza 28 giugno 2005, n. 7582
(Giudice Formica)

Vendita

Vendita - preliminare - rapporti tra i due tipi di contratto - prevalenza della vendita - sussistenza - effetti (art. 1351-1537 c.c.) - preliminare immobiliare - garanzia per i vizi dell'immobile - operatività ex lege - sussistenza - successiva stipula del contratto definitivo - irrilevanza (art. 1490 c.c.)

Nell'ipotesi di vendita di immobile preceduta da preliminare, la fonte del regolamento contrattuale è esclusivamente il contratto definitivo di vendita, mentre il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del definitivo, resta superato dal contratto di vendita la cui disciplina può anche non conformarsi al preliminare. Il preliminare, una volta intervenuto il contratto definitivo, può al più fornire elementi utili per l'interpretazione del regolamento contrattuale, mentre in ordine alle singole pattuizioni occorre far capo esclusivamente al contratto definitivo che assorbe le convenzioni preliminari, togliendo ad esse ogni efficacia negoziale e dettando l'unica disciplina dei rapporti.

Il principio di cui sopra non vale tuttavia per quanto attiene alla responsabilità per i vizi e difetti della cosa preesistenti al definitivo, perché la garanzia per vizi trova la sua fonte direttamente nella legge, a prescindere dalla pattuizione delle parti. Pertanto, l'aver acconsentito alla conclusione del contratto definitivo in adempimento all'obbligazione assunta con il preliminare non costituisce rinuncia alla pretesa di far valere le garanzie, tanto più se già anticipate (nella specie, prima ancora del rogito l'attore aveva denunciato vizi e difetti a suo giudizio esistenti e non risulta che abbia rinunciato a tali