

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto regolarmente notificato la [redacted] conveniva in giudizio il sig. [redacted] e, premesso di aver venduto al medesimo, per contratto del 29.12.1995, un'unità immobiliare sita in [redacted], esponeva che egli non aveva provveduto al saldo restando così debitore, per capitale ed interessi, della somma di lire [redacted], e ne chiedeva la condanna al pagamento.

Il convenuto, ritualmente costituitosi, eccepiva in primo luogo l'incompetenza del Tribunale di Milano. Osservava inoltre che comproprietaria dell'immobile era la sig.ra [redacted], che chiedeva ed otteneva di chiamare in causa. Nel merito, il convenuto sosteneva di aver legittimamente sospeso il pagamento del prezzo perché la società attrice era rimasta inadempiente rispetto all'obbligazione, assunta con la scrittura di compravendita, di svolgere tutte le pratiche necessarie per rendere regolare la fornitura dell'acqua. Il convenuto chiedeva la reiezione della domanda dell'attrice e, in via riconvenzionale, la condanna di questa a corrispondere la somma necessaria a coprire le spese per ottenere il regolare funzionamento dell'impianto idrico.

La sig.ra [redacted], citata dal convenuto in manleva, si costituiva aderendo all'eccezione di incompetenza per territorio e, nel merito, chiedendo la reiezione delle domande rivolte nei suoi confronti. All'udienza del 7.11.2002, su concorde istanza della stessa e del convenuto, la terza chiamata veniva estromessa dal processo, considerato che, a seguito di accordi intervenuti in sede di separazione tra i coniugi, la proprietà esclusiva dell'appartamento era stata assegnata al sig. [redacted].

Nel corso del processo venivano acquisiti documenti ed assunte prove testimoniali, anche per delega del Tribunale di [redacted].

Quindi, precisate le conclusioni come da fogli allegati, depositate e scambiate le comparse conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che l'eccezione di incompetenza per territorio sollevata dal convenuto non è fondata.

Va premesso, che la presente causa verte in materia di diritti di obbligazione, sicché, come è noto, la competenza per territorio del giudice si determina sulla base di una pluralità di criteri, con riguardo al foro

generale delle persone fisiche o giuridiche (artt. 18 e 19 c.p.c.) ed al luogo in cui l'obbligazione è sorta o deve eseguirsi (artt. 20 c.p.c.); tali criteri sono concorrenti tra loro, nel senso che non è necessario la concomitante ricorrenza di tutti ma è sufficiente quella di uno solo di essi e l'attore non ha nessun onere di specificare il criterio di competenza scelto e le ragioni per cui ha ritenuto di incardinare la lite presso il giudice adito, essendo sufficiente che il foro prescelto corrisponda ad almeno uno di quelli suddetti; il convenuto, al contrario, al fine di evitare che la causa resti radicata presso il giudice adito, ha l'onere di eccepire, sin dal primo atto difensivo, l'incompetenza di tale giudice specificamente ed esaurientemente sotto tutti i profili ipotizzabili.

Nella specie, il convenuto sostiene che non ricorre alcuno dei criteri di collegamento individuabili ai sensi degli art. 18 e 20 c.p.c.

In effetti, il domicilio del convenuto, rilevante ai sensi dell'art. 18 c.p.c., è in [redacted] sito nella circoscrizione del Tribunale di [redacted], e le obbligazioni dedotte sono sorte in [redacted], luogo ove è stato sottoscritto il contratto 29.12.1995, sita nella circoscrizione del Tribunale di [redacted].

Il luogo ove deve eseguirsi l'obbligazione di pagare il saldo del prezzo pattuito per la compravendita, però, coincide con il domicilio della società creditrice, che ha sede in [redacted], in base al disposto dell'art. 1498 ultimo comma c.c., a sua volta espressione della regola generale di cui all'art. 1182 terzo comma c.c., in base al quale le obbligazioni aventi ad oggetto una somma di denaro (qual è quella di pagare il prezzo della vendita) deve essere adempiuta al domicilio del creditore.

E' poi principio costantemente ribadito in giurisprudenza (Cass sez. II, sent. n. 4362 del 19.4.1995, sez. I, sent. n. 1472 del 09.02.1995) che ai fini della competenza per territorio ex art. 20 cod. proc. civ. non incide sul *forum destinatae solutionis* la pattuita modalità di pagamento del prezzo della vendita per mezzo delle cosiddette ricevute bancarie poiché queste, non avendo efficacia di obbligazione cartolare ma essendo destinate soltanto a facilitare la riscossione delle rate del credito per mezzo dei servizi bancari, non determinano lo spostamento del luogo di adempimento dal domicilio del creditore, come previsto dall'art. 1182, comma terzo, cod. civ., a quello del debitore, a meno che la suddetta modalità di pagamento sia stata convenuta con carattere esclusivo ed il creditore abbia rinunciato espressamente al suo diritto di ricevere il pagamento nel proprio domicilio, ai sensi dello stesso art. 1182 cod. civ. e dell'art. 1498, ultimo comma, cod. civ. (cfr. per altre ipotesi di pagamento a mezzo di servizi bancari, Cass. sez. III, sent. n. 5865 del 17.11.1984, sez. II, sent. n. 4536 del 19.05.1990, sez. II, sent. n. 2864 del 11.03.1995).

Con la scrittura del 29.12.1995 (doc. n. 1 att.) le parti hanno stabilito al punto 3) che il pagamento delle somme dovute dal [redacted] sarebbe avvenuto a mezzo di ricevute bancarie e che la società venditrice

autorizzava tale modalità di pagamento. La scrittura, tuttavia, non contiene – nemmeno implicitamente – la previsione che quella modalità di pagamento era l'unica possibile, né la rinuncia della società di ricevere il pagamento al proprio domicilio.

Sussiste, pertanto, la competenza del Tribunale di [REDACTED] secondo il criterio del luogo dell'esecuzione della prestazione.

Ancora preliminarmente, si osserva che il titolo della domanda riconvenzionale formulata in comparsa di costituzione e risposta, e ribadita con le conclusioni definitive, era indicato nell'obbligazione assunta dalla società attrice con la scrittura del 29.12.1995 di svolgere le pratiche necessarie per assicurare il regolare funzionamento dell'impianto idrico dell'appartamento ed a rimborsare le spese che il [REDACTED] avesse dovuto sostenere per lo stesso fine. Il convenuto, in fatti, chiedeva di *“condannare la [REDACTED] in adempimento a quanto previsto nella scrittura privata in data 29.12.1995, a corrispondere al signor [REDACTED], la somma, da accertarsi in corso di causa, necessaria ad eseguire le opere atte ad ottenere il regolare funzionamento dell'impianto idrico (acqua calda e fredda) nell'appartamento de quo in [REDACTED]”* ed in via riconvenzionale subordinata *“compensare quanto risultasse eventualmente dovuto alla società [REDACTED] dal convenuto con quanto la società attrice avesse ad essere condannata a corrispondere al [REDACTED] per il ripristino della condotta idrica dell'appartamento de quo.”*

In via d'eccezione, con la prima difesa, il convenuto esponeva di essersi avvalso della facoltà di cui all'art. 1460 c.c. a fronte dell'inadempimento da parte della venditrice dell'obbligazione di cui sopra.

Pertanto, le considerazioni svolte dalla difesa del convenuto nella comparsa conclusionale con riferimento alla garanzia per vizi della cosa venduta risultano estranee a domande ed eccezioni ritualmente introdotte.

Nel merito, va innanzitutto esaminata la domanda di parte attrice.

La fonte del debito del convenuto è la scrittura del 29.12.1995, con cui il medesimo si era impegnato a corrispondere, quale prezzo per dell'appartamento de quo la complessiva somma di lire [REDACTED] da corrispondere in rate semestrali di lire 100 milioni ciascuna (punto 2). Al punto 3 la scrittura prevedeva che l'acquirente si impegnava a corrispondere *“un interesse convenzionalmente pattuito in misura pari a prime rate bancario, con decorrenza 1.5.1995, da applicarsi e calcolarsi su ogni singola rata”*.

Secondo il conteggio di parte attrice, l'ammontare complessivo degli interessi, calcolato al tasso convenzionale del “prime rate bancario”, dal 1.5.1995 al 13.5.2001 (giorno antecedente la data della domanda) era di complessive lire [REDACTED], come esposto nel prospetto prodotto quale

doc. n. 6 (redatto dal dott. [redacted] che lo ha confermato in sede di deposizione testimoniale).

Tale prospetto, peraltro solo genericamente contestato dal convenuto, appare corretto e basato sulla reale misura del prime rate bancario vigente nei periodo considerati, come è agevole verificare sulla base dei dati pubblicati dall'[redacted], che integrano dati notori in quanto accessibili a chiunque sul relativo sito internet.

Va aggiunto che la società attrice ha dato atto in citazione di aver ricevuto ulteriore somma di lire [redacted] (doc. n. 5) non conteggiata nel prospetto citato e correttamente imputata agli interessi, conformemente agli artt. 1193 e 1194 c.c.

Complessivamente, pertanto, il debito del sig. [redacted] alla data della domanda, era di lire [redacted], pari a € [redacted].

In proposito, il convenuto, da un lato, ha ammesso di aver sospeso il pagamento del saldo (pur sostenendo di averlo fatto ai sensi dell'art. 1460 c.c.) dall'altro non ha dimostrato di aver versato, almeno in parte, le somme sopra indicate per interessi e capitale; dimostrazione che doveva dare per documenti, stante i rapporti tra le parti.

In particolare, secondo il medesimo (v. interrogatorio formale) il residuo debito ammonterebbe a lire [redacted], ma tale dichiarazione non considera, evidentemente, il debito per interessi e che l'ultimo acconto di lire [redacted] andava imputato (ex art. 1194 c.c.) appunto agli interessi.

Di nessuna utilità risultano le dichiarazioni del sig. [redacted], circa i versamenti di lire [redacted] milioni e [redacted] milioni, che risulterebbero quietanzati su una copia del contratto 29.12.1995 a mani del teste, perché di tali versamenti parte attrice ha già tenuto conto detraendoli dal prezzo complessivamente dovuto.

Il sig. [redacted] pertanto, deve essere condannato a corrispondere alla società [redacted] la somma di € [redacted] con gli interessi nella misura convenzionale dalla data della domanda al saldo.

Passando alla domanda riconvenzionale, si osserva che il convenuto basa la propria pretesa sulla pattuizione aggiunta alla scrittura 29.12.1995, che così prevede: *“il venditore si impegna a svolgere tutte le pratiche necessarie per un regolare funzionamento della fornitura d dell'impianto idrico – acqua. Si impegna altresì a sostenere ogni qualsiasi spesa si rendesse necessaria per il regolare funzionamento dell'impianto idrico nell'appartamento e per la quota millesimale inerente.”*

Il tenore letterale e logico della clausola nonché il principio di conservazione del contratto, impongono di interpretare la clausola in questione nel senso che l'impegno della società venditrice non poteva che essere riferito ad interventi sull'appartamento venduto e sull'edificio

condominiale, non rientrando evidentemente nella sua sfera di controllo interventi sulla rete idrica municipale.

Sostiene il sig. [REDACTED] che fin dalla consegna, la fornitura dell'acqua calda e fredda nell'appartamento acquistato era discontinua e scarsa.

Il fenomeno è stato confermato dai testi [REDACTED] e [REDACTED], i quali hanno riferito di aver constatato nell'appartamento del convenuto un flusso d'acqua piuttosto scarso nei periodi festivi (vacanze estive e natalizie) e negli orari (p.e. mezzogiorno e sera) di maggior utenza, precisando che anche fuori dai momenti di punta l'afflusso d'acqua, pur più consistente, avviene con scarsa pressione.

Il teste [REDACTED], amministratore del condominio e neutrale rispetto alla presente controversia, ha confermato che effettivamente si verificano nei momenti di maggiore presenza di turisti cali nel flusso dell'acqua ed ha spiegato il problema come riconducibile non a difetti dell'impianto interno al condominio, bensì al sottodimensionamento della rete distributiva comunale rispetto alle esigenze dell'utenza. Il sig. [REDACTED] ha inoltre riferito che nel 1997 il condominio ha fatto sostituire la condotta di derivazione dalla rete comunale con una di sezione maggiore, così ottenendo un miglioramento della situazione.

Circa la situazione specifica dell'appartamento del sig. [REDACTED], ha deposto il teste [REDACTED], idraulico di fiducia del medesimo, il quale ha premesso di aver effettuato verifiche nel dicembre 2002 e nell'estate 2003 (ossia in periodi di elevata presenza di utenti), constatando che l'acqua erogata ma con pressione debole. Il teste, tuttavia, ha precisato di non essere in grado di indicare la causa del fenomeno.

Scarsamente utili sono state le deposizioni dei testi [REDACTED] e [REDACTED] i quali hanno precisato di avere conoscenza dello stato dell'appartamento del convenuto fino al 1995, epoca della consegna; peraltro essi hanno confermato che fino alla consegna l'impianto idrico funzionava regolarmente.

Sulla base delle deposizioni sopra richiamate risulta dunque che esistono problemi di irregolarità nella fornitura dell'acqua all'interno dell'appartamento del sig. [REDACTED], tuttavia dovuti a inadeguatezza della rete idrica comunale, mentre non sono emerse indicazioni nel senso che tali problemi siano dovuti a vizi o difetti di cui la società venditrice debba rispondere, ossia di costruzione dell'impianto interno oppure condominiale. Per tale ragione non è stato ammesso l'ulteriore approfondimento istruttorio a mezzo di CTU, come richiesto dal convenuto, perché tale strumento avrebbe rivestito carattere esplorativo.

Peraltro, sulla base della clausola finale della scrittura 29.12.95 il convenuto ha diritto al rimborso della spesa sostenuta dal condominio per l'adeguamento della condotta di raccordo alla rete municipale, di cui ha

parlato l'amministratore [redacted], pari a complessive lire [redacted] (come da bilancio consuntivo del condominio 1996/1997, doc. n. 4 conv.).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. Poiché la quota di comproprietà delle parti comuni facente capo al convenuto è di millesimi 194,10 (v. contratto di compravendita pag. 7, doc. n. 1 conv.), la somma da rimborsare al medesimo è di lire [redacted], pari a € [redacted]

Stante l'evidente sproporzione tra le contrapposte prestazioni, l'inadempimento della controparte non giustificava il rifiuto del convenuto di adempiere a sua volta.

Visto l'esito del giudizio, ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite al 10%.

P.Q.M.

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

dato atto che con provvedimento del 7.11.2002 è stata disposta l'estromissione dal processo della terza chiamata sig.ra [redacted]

così provvede:

condanna il convenuto al pagamento a favore della società attrice della somma di € [redacted] con gli interessi nella misura convenzionale pattuita con la scrittura 29.12.1995 dalla data della domanda al saldo;

condanna la società attrice al pagamento a favore del convenuto della somma di € [redacted] con gli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;

condanna il convenuto alla rifusione a favore dell'attrice del 90% delle spese di causa che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese vive, € [redacted] per diritti di procuratore, € [redacted] per onorari di avvocato, € [redacted] per rimborso forfetario spese generali, ed il residuo per IVA e CPA);

Così deciso in Milano il 6 dicembre 2005.

