

1. [redacted]
2. [redacted]
di [redacted]
a [redacted]

Sent. 13620/05
Rep. 10880/05



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa
M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.
3742/2002 R.G., avente ad oggetto un'azione di danni promossa da

[redacted]
[redacted] entrambi con
l'avv. [redacted]

- ATTORI -

CONTRO

[redacted] con l'avv. [redacted]
- CONVENUTA -

CONCLUSIONI: Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli
allegati al verbale di udienza 18.05.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i coniugi [redacted]
[redacted] convenivano in giudizio la società [redacted]
[redacted] che la stessa si era resa inadempiente nei loro
confronti per non aver dato esecuzione ad alcuni lavori edili promessi

nei verbali di consegna dell'immobile da essi attori acquistato e per la presenza di vizi e difetti in altri lavori eseguiti da controparte nell'immobile stesso. Pertanto gli attori chiedevano la condanna della convenuta al risarcimento dei danni connessi, nella misura di € [REDACTED] ed alla restituzione di quanto da essi attori corrisposto a suo tempo per n.5 porte non fornite, per un ammontare pari ad € [REDACTED], oltre interessi e rivalutazione.

Si costituiva in giudizio la convenuta eccependo in via preliminare la decadenza degli attori dalla garanzia per i vizi e difetti e, in ogni caso, l'intervenuta prescrizione della relativa azione. Nel merito [REDACTED] non solo contestava la fondatezza delle lagnanze e delle connesse domande svolte da controparte, ma chiedeva a sua volta, in via riconvenzionale, la condanna degli attori al pagamento in suo favore del corrispettivo di opere e lavori extra contratto, eseguiti nel loro interesse e rimasti impagati, nella misura di € [REDACTED], oltre interessi.

Non veniva dato ingresso ai mezzi istruttori dedotti dalle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Eccepisce preliminarmente la convenuta la decadenza di controparte dalla garanzia per i vizi e/o difetti delle opere realizzate in suo favore. E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che gli attori hanno acquistato da [REDACTED] una villetta singola di nuova costruzione, realizzata direttamente dalla venditrice/appaltatrice. Altrettanto pacifica e documentata è la circostanza che nella proposta di acquisto del 09.05.2000 il prezzo di vendita di [REDACTED] era comprensivo dei lavori extra capitolato, da eseguirsi ad opera della venditrice, e specificatamente descritti negli allegati; che nel successivo contratto preliminare la venditrice si è espressamente impegnata ad effettuare a proprio esclusivo carico "i lavori di



completamento della villetta indicati nell'ALLEGATO B
.....entro la consegna dell'immobile che avverrà alla firma
dell'atto notarile" previsto in preliminare per la data del 31.12.2000;
che in data 31.07.2000 è stato redatto un verbale di consegna del
bene, in cui – nel contraddittorio delle parti – si legge che "alcuni
lavori da eseguirsi come da preliminare di compravendita stipulato
dalle parti, non sono stati ancora ultimati e che gli stessi dovranno
essere ultimati entro e non oltre la stipula del rogito, come da
preliminare di compravendita". Quindi si da atto che "sono stati
concordati dei lavori finali" ; segue l'elenco dei "Lavori da eseguire
ed opere da sistemare"; espressamente gli acquirenti "accettano senza
riserve tutte le altre opere di finiture dichiarando: che nessun altro
lavoro sarà da loro contestato successivamente alla data della
presente, ossia dopo la consegna dell'immobile. Fermo restando le
garanzie di legge in vigore al 31/07/2000". Contestualmente alla
consegna risulta essere stato redatto anche "VERBALE DI CHIUSURA
LAVORI PER CONSEGNA [REDACTED]

[REDACTED], in cui 1) [REDACTED] "si impegna ad eseguire i
seguenti lavori entro e non oltre il 30.12.2000" e segue l'elenco delle
opere da eseguire; 2) [REDACTED] si impegna a restituire l'importo di
£.....per la non fornitura di porte nel piano primo zona
notte come da contratto di compromesso, il costo da rimborsare verrà
preso da listino imprese della ditta [REDACTED]
[REDACTED] altresì si impegna a restituire l'importo di £ [REDACTED] = per la
differenza della porta del bagno piano terra".

Infine in data 28.11.2000 le parti addivengono alla sottoscrizione del
rogito.

Al punto 3) dell'atto notarile si legge che "La vendita è inoltre
eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le
unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente".

E' dunque alla luce delle pattuizioni intercorse tra le parti e documentate dagli atti ora richiamati (doc. [redacted] i attori) che vanno valutate le domande azionate in giudizio dalle parti.

Gli attori lamentano anzitutto il mancato compimento da parte di [redacted] delle opere cui la società si era impegnata in sede di verbale di consegna, facendo riferimento alle pattuizioni contenute nei verbali di consegna di cui ai doc. [redacted] di parte attrice.

In proposito va osservato che entrambi i verbali sono stati redatti in data 31.07.2000, all'atto della consegna della villetta ai promissari acquirenti, e che con essi [redacted] si impegnava ad eseguire una parte dei lavori (quelli di cui al doc. 4) "entro e non oltre la stipula del rogito", e l'altra parte (quelli di cui al doc.5) "entro e non oltre il 30.12.2000".

Successivamente all'assunzione di tali impegni - e a distanza di circa quattro mesi - è intervenuto il rogito notarile che ha trasferito definitivamente la proprietà della villetta in capo agli odierni attori. Nell'atto si legge il passo di cui al punto 3), riportato più sopra testualmente. Con esso il bene compravenduto viene ricevuto dagli acquirenti "nello stato di fatto.....conosciuto ed accettato". Tale dichiarazione appare in maniera inequivoca come totalmente liberatoria per la venditrice/appaltatrice da tutte le residue obbligazioni anteriormente assunte dalla stessa. A prescindere dal valore principe della prova documentale, e' in ogni caso contrario alla logica più elementare ipotizzare che gli acquirenti si siano determinati a sottoscrivere una simile dichiarazione liberatoria se ancora restava da eseguire una parte delle opere che la venditrice si era impegnata a realizzare in loro favore.

D'altro canto, a prescindere da tale assorbente considerazione e per mera completezza di motivazione, può anche apparire verosimile che tali obbligazioni siano state effettivamente assolte dalla venditrice (come dalla stessa sostenuto), in considerazione dell'esigua rilevanza degli interventi di cui al doc.4 - la cui esecuzione era appunto prevista



entro la data del rogito – e tenuto altresì conto del fatto che, al momento del rogito, sono trascorsi circa quattro mesi dall'assunzione dell'impegno di cui al doc.5; per cui [redacted] ha avuto tutto il tempo per darvi esecuzione.

Per quanto attiene invece ai vizi e difetti lamentati dagli attori, a fronte dell'eccepita decadenza dalla relativa garanzia, opposta da parte convenuta in via preliminare, era onere degli attori fornire la prova della tempestività della denuncia in relazione alla previsione di cui all'art.1495 c.c., ovvero quantomeno al termine più lungo di cui all'art.1667 c.c..

Tale onere non è però stato assolto dai coniugi [redacted]. Invero la raccomandata A.R. dell'11.01.2001 – che parte attrice invoca a conferma della tempestività della denuncia (doc. [redacted] degli attori e peraltro anche la successiva del 11.06.01 – doc. [redacted]) - non contiene alcuna denuncia di vizi e/o difetti delle opere, ma unicamente il sollecito al completamento dei lavori previsti nel verbale di chiusura lavori e consegna villette. Né emerge da alcuno dei documenti versati in atti che vi sia stato da parte della convenuta un riconoscimento espresso dell'esistenza di vizi nei lavori eseguiti ovvero comunque nella villetta consegnata, così da rendere superfluo il rispetto dei termini di decadenza per la contestazione da parte degli acquirenti. D'altro canto neppure i mezzi istruttori dedotti da parte attrice con la memoria ex art.184 cpc appaiono idonei ad assolvere all'onere probatorio de quo, atteso che i cap.13 e 15 (che sono gli unici inerenti all'esistenza di vizi e difetti) sono assolutamente generici non solo in quanto non vi è specificata la tipologia dei vizi e/o difetti cui si intende fare riferimento, ma – soprattutto (nell'ottica della tempestività della denuncia) – non vi è nessun riferimento temporale al momento della scoperta ed a quello della allegata denuncia a controparte. D'altro canto nel cap.13 si sostiene che non meglio specificati “vizi e difetti nelle opere già eseguite sulla proprietà degli attori” venivano “contestati verbalmente (subito dopo la consegna



dell'immobile) e poi per iscritto". Posto che nessun documento scritto di contestazione di difetti si rinviene nel fascicolo di parte attrice, se anche la pur generica (e dunque inammissibile) dizione del capitolo avesse potuto trovare conforto, tuttavia la circostanza sarebbe stata superata dalla dichiarazione liberatoria contenuta nel rogito (di cui al punto3) e sopra testualmente riportata), intervenuta – pacificamente – circa quattro mesi dopo la consegna dell'immobile ai promissari acquirenti.

Gli attori sono dunque decaduti dalla garanzia per i vizi e difetti dell'opera.

Né può indurre ad una diversa conclusione l'osservazione svolta dagli attori, per la quale solo con l'espletamento della perizia da parte dell'arch. [redacted] e datata 11.10.2001 gli attori avrebbero potuto conoscere "l'effettiva entità dei danni e delle difformità". Invero dalla lettura di tale elaborato si evince come la totalità dei vizi ivi elencati fosse di immediata visibilità da parte dei fruitori del bene immobile e dunque non richiedesse alcuna indagine tecnica particolare e/o specialistica per rendersi conto della loro esistenza (diversa, ma irrilevante sotto il profilo della decadenza è l'eventuale necessità di indagine sulle cause ed i rimedi). D'altro canto anche dopo tale perizia nessuna contestazione è provato che sia stata formalizzata dagli attori a controparte sino alla notifica dell'atto introduttivo del presente giudizio.

Merita invece accoglimento la domanda di parte attrice diretta ad ottenere da controparte la restituzione di quanto corrisposto a [redacted] per n.5 porte non fornite, pari a £ [redacted] e dunque ad € [redacted]. Sul punto non solo [redacted] ammette espressamente di non aver provveduto all'esecuzione della fornitura predetta (cfr. pag. 5 della comparsa conclusionale e, prima ancora, cfr. verbale di chiusura lavori – doc.5 degli attori), ma la deduzione per tale voce è contenuta nella stessa fattura n.° [redacted] azionata dalla convenuta – per la differenza ivi contabilizzata – in questa sede in via riconvenzionale.

Pertanto [redacted] va condannata a corrispondere agli attori la somma di € [redacted] = oltre agli interessi legali dal 31.07.2000 (data di riconoscimento di debito contenuto nel verbale di chiusura lavori) sino al saldo effettivo. Trattandosi di debito di valuta ed in difetto di prova di un maggior danno da mora del debitore, non spetta la richiesta rivalutazione monetaria.

Passando all'esame della domanda riconvenzionale di parte convenuta, si osserva che [redacted] chiede la condanna di controparte al pagamento degli importi di cui alle fatture n. [redacted] del 05.04.01 [redacted] assumendo che essi riguarderebbero opere extra capitolato mai saldate da controparte.

Quanto alla prima fattura, in comparsa conclusionale la convenuta evidenzia (alla pag.5) che tale documento, oltre ad alcuni lavori extra capitolato, *"riporta anche l'importo concordato ed espressamente riconosciuto di cui al doc. [redacted]"*.

Il doc. [redacted] di parte convenuta corrisponde al doc. [redacted] di parte attrice e dunque si deve ritenere non contestato il riconoscimento di debito da parte degli acquirenti odierni attori per [redacted] = ivi contenuto.

Per quanto attiene invece alle altre voci elencate sia nella fattura n. [redacted] che in quella n. [redacted] – a fronte delle contestazioni sollevate da parte attrice – era onere della convenuta provare che quelle fatturate sono opere extra capitolato e non comprese neppure nelle pattuizioni contenute nei verbali di consegna e chiusura lavori di cui in premessa.

In particolare – quanto alla fattura n. [redacted] relativa a "differenze sulle forniture" delle porte interne – poiché la fornitura delle porte interne risulta fosse contrattualmente a carico di [redacted] quest'ultima avrebbe dovuto provare che da parte dell'acquirente vi è stata la scelta successiva di una tipologia di porta economicamente più onerosa; così da giustificare l'addebito alla stessa della differenza.

[redacted] non ha assolto all'onere probatorio che le incombeva neppure con riferimento alla fattura n. [redacted]

In proposito inidonei appaiono comunque i capitoli di prova articolati nella memoria ex art.184 cpc (peraltro non riproposti in sede di precisazione delle conclusioni, poiché l'originale del foglio di precisazione delle conclusioni di parte [redacted], sottoscritto dal giudice all'udienza di p.c. ed allegato al verbale, non reca alcuna istanza istruttoria).

In particolare i cap. 9), 10), 11) sono mirati a fornire la prova dell'avvenuta esecuzione dei lavori extra capitolato oggetto di riconvenzionale, con lo specifico riferimento temporale al momento in cui essi sarebbero stati compiuti. Nei capitoli si parla dei mesi di gennaio, febbraio, marzo 2000 (cap.9) ovvero dei "primi mesi dell'anno 2000". Dunque gli interventi di cui si tratta sarebbero stati realizzati prima del rogito (datato 28.11.2000), nel quale parte venditrice da atto di essere stata integralmente saldata di ogni suo avere in relazione al trasferimento del bene.

Invece la mancanza di ogni riferimento temporale rende il cap. [redacted] irrilevante ai fini del decidere per le evidenti ragioni ora enunciate.

Pertanto la domanda riconvenzionale di [redacted] va accolta limitatamente alla condanna degli attori – in via tra loro solidale – al pagamento in suo favore della somma di € [redacted] (pari a [redacted] oltre IVA ed oltre interessi legali dal 27.11.2000 (data di ricognizione del debito) sino al saldo effettivo.

Visto l'esito del giudizio, si ritiene sussistano giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese di lite.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara gli attori decaduti dall'azione di garanzia per vizi e difetti dell'opera;

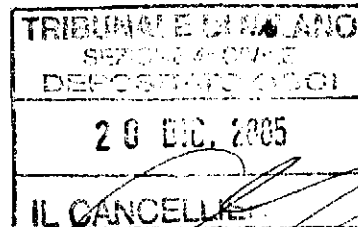


- 2) rigetta la domanda attorea di inadempimento e quella consequenziale di risarcimento danni;
- 3) in accoglimento della domanda attorea di restituzione somme, condanna la convenuta [REDACTED] a corrispondere agli attori la somma di € [REDACTED] = oltre agli interessi legali dal 31.07.2000;
- 4) in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale svolta dalla convenuta, condanna gli attori – in via tra loro solidale – a corrispondere alla [REDACTED] la somma di € [REDACTED] = oltre interessi legali dal 27.11.2000 sino al saldo effettivo;
- 5) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 07.12.05.

Il Giudice

U. L. Paoletti



Francesco d'Alaja