

n. 17001943/2003 R.G.

5854/07

4647/07

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza dell'8 febbraio 2007 ed introitata per la decisione in data 19 aprile 2007, promossa

DA

[REDACTED]

elettivamente domiciliati in via don E. Cattaneo nr. 2, Legnano (MI), presso lo studio dell'Avvocato Paolo Zambon, che li rappresenta e difende per delega in calce all'atto di citazione,

**ATTORI**

CONTRO

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in viale Toselli nr. 64, Legnano (MI), presso lo studio dell'Avvocato Maria Antonietta De Bernardis, che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

**CONVENUTA**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da fogli allegati

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 18 dicembre 2003, i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] convenivano in giudizio [REDACTED] ed esponevano che:

- con atto del 18 dicembre 2002 avevano acquistato un appartamento a piano terreno, con due box e cantina, in via [REDACTED]
- era stato specificato nell'atto notarile che il materiale godimento delle porzioni immobiliari sarebbe stato differito al momento della consegna, entro il 20 aprile 2003;
- qualche giorno prima di tale data la venditrice, [REDACTED] aveva consegnato loro le chiavi, affinché potessero far eseguire lavori di imbiancatura e pulizia, continuando ad abitare nella casa ove avevano vissuto fino a quel momento;
- per tali lavori era stato necessario usufruire solo dell'acqua fredda ed il rubinetto che erogava l'acqua calda all'appartamento era rimasto chiuso;
- sabato 10 maggio 2003 era stato effettuato il trasloco e nella serata di quel giorno era stato aperto per la prima volta il rubinetto centrale dell'acqua calda;
- il successivo 12 maggio la condomina [REDACTED] aveva avvertito la sig.ra [REDACTED] che vi era una vistosa fuoriuscita d'acqua nella corsia dei box sottostante l'appartamento ove gli attori si erano appena trasferiti;
- verificata la notizia, era stato subito informato l'amministratore condominiale [REDACTED] che nei giorni successivi aveva inviato sul posto il [REDACTED] titolare dell'impresa addetta alle manutenzioni condominiali, il quale, con l'ausilio di un apposito strumento e di un tecnico specializzato, il 16 maggio 2003 aveva individuato la probabile provenienza della perdita d'acqua da un punto situato circa a metà del corridoio della zona notte dell'appartamento dei coniugi [REDACTED]
- il 19 maggio 2003, il s [REDACTED], coadiuvato da due operai, aveva rimosso parte dei pavimenti nel corridoio e nel bagno e, demolito il massetto in cemento e portate alla luce le tubature dell'acqua, aveva constatato che la perdita proveniva dalle tubazioni dell'acqua calda dell'alloggio degli attori;

- lo stesso giorno era intervenuto un tecnico di fiducia dei coniugi [redacted] che aveva descritto lo stato della tubatura, vistosamente arrugginita e con perdite d'acqua in più punti, che si manifestavano non appena veniva aperta la "saracinesca" dell'acqua calda, tanto da autorizzare l'ipotesi che il problema risalisse ad epoca non recente e che fosse stato "gestito", semplicemente tenendo chiuso il rubinetto centrale dell'acqua calda;
- il vizio riscontrato era stato denunciato verbalmente lo stesso giorno 19 maggio 2003, con una telefonata ricevuta dal marito della sig.ra [redacted]
- il 22 maggio 2003 la contestazione era stata formalizzata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento e fax, ai quali la convenuta aveva replicato con fax del legale di fiducia dell'11 giugno 2003, con il quale si era affermato che il vizio era stato tardivamente denunciato e che, in ogni caso, lo stesso era noto, tanto da avere formato oggetto di discussione in sede di trattative, cosicché non era dovuta alcuna garanzia;
- con lettera del 25 novembre 2003 era stato richiesto alla convenuta il pagamento della somma di € 7.143,65 a titolo di risarcimento dei danni, costituiti dalle spese sostenute per la riparazione della perdita d'acqua ed il ripristino dell'appartamento, ma la richiesta non aveva trovato riscontro e si era resa necessaria l'introduzione di questo giudizio;
- in occasione dei fatti di causa si era appreso che già in precedenza, nel maggio 2002, si era verificata una modesta perdita d'acqua, all'incirca nello stesso punto della corsia dei box e che anche in quella occasione l'amministratore del condominio aveva fatto intervenire il sig. [redacted] il quale, tuttavia, non aveva potuto accedere all'appartamento a quel tempo di proprietà della convenuta per gli opportuni accertamenti, perché la sig.ra [redacted] seppur avvisata preventivamente, non era stata trovata a casa;
- tale comportamento, ad avviso dei coniugi [redacted] creditava l'ipotesi che la sig.ra [redacted] avesse loro dolosamente occultato il vizio di cui era a conoscenza.

Su queste premesse gli attori, richiamato il disposto degli artt. 1490, 1494 e 1495 cc, chiedevano la condanna della convenuta al pagamento della somma di 7.143,65 €, con gli interessi legali.

Con comparsa tempestivamente depositata il 26 febbraio 2004 si costituiva la sig.ra [redacted] esponendo che gli attori, condomini (in quanto proprietari di altro alloggio) e suoi vicini di casa fin dal 1994, ben conoscevano le problematiche inerenti le infiltrazioni di acqua nelle parti

comuni, perché già nel 1999 il condominio, dopo aver inutilmente sollecitato negli anni precedenti un intervento risolutivo dell'impresa che nel 1992/93 aveva edificato il complesso immobiliare, aveva incaricato un professionista, l'ing. [REDACTED] di ricercare le cause della corrosione delle tubazioni al piano terra.

Nel giugno 1999 l'amministratore aveva inviato a tutti i condomini - e, quindi, anche ai coniugi [REDACTED] e già abitavano nell'appartamento vicino a quello, poi acquistato, della sig.ra [REDACTED] una copia della relazione dell'ing. [REDACTED] che aveva individuato la causa della perdita d'acqua verificatasi in altro appartamento al piano terreno in fenomeni di corrosione, dovuti alla qualità dei materiali impiegati per le tubazioni ed alle condizioni del sottofondo in cui erano stati posati i tubi in metallo.

Alle assemblee condominiali rilevanti il sig. [REDACTED] aveva partecipato anche come delegato della s. [REDACTED] attesi i rapporti di buon vicinato che a quel tempo intercorrevano fra le due famiglie.

Si escludeva, quindi, che fosse dovuta la garanzia per i vizi della cosa venduta, essendo stati gli stessi noti agli acquirenti fin da momento precedente l'acquisto e, in ogni caso, si sosteneva che costoro, avendo denunciato solo il 22 maggio 2003 un vizio scoperto il 12 maggio 2003, erano decaduti dall'azione volta a far valere la garanzia del venditore, per mancato rispetto del termine di otto giorni stabilito dall'art. 1495 cc.

Si escludeva, infine, che la convenuta avesse in qualsiasi modo inteso occultare il vizio, in particolare chiudendo la "saracinesca" che interrompeva il flusso dell'acqua calda, essendosi, fra l'altro, assicurata fin dal 1997 contro vari danni, fra i quali quelli da perdite d'acqua.

Si chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande degli attori.

Preso atto all'udienza del 7 ottobre 2004 dell'indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Ammesse all'udienza del 3 marzo 2005 tutte le prove orali dedotte dagli attori e parte di quelle articolate dalla convenute, nelle udienze del 14 giugno e 16 novembre 2005 erano escussi tutti i testimoni ammessi e, preso atto della reciproca rinuncia delle parti ai rispettivi interrogatori formali, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza dell'8 febbraio 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio di comparse conclusionali e repliche, il 19 aprile 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

comuni, perché già nel 1999 il condominio, dopo aver inutilmente sollecitato negli anni precedenti un intervento risolutivo dell'impresa che nel 1992/93 aveva edificato il complesso immobiliare, aveva incaricato un professionista, l'ing. [REDACTED] di ricercare le cause della corrosione delle tubazioni al piano terra.

Nel giugno 1999 l'amministratore aveva inviato a tutti i condomini - e, quindi, anche ai coniugi [REDACTED] che già abitavano nell'appartamento vicino a quello, poi acquistato, della sig.ra [REDACTED] una copia della relazione dell'ing. [REDACTED] che aveva individuato la causa della perdita d'acqua verificatasi in altro appartamento al piano terreno in fenomeni di corrosione, dovuti alla qualità dei materiali impiegati per le tubazioni ed alle condizioni del sottofondo in cui erano stati posati i tubi in metallo.

Alle assemblee condominiali rilevanti il [REDACTED] aveva partecipato anche come delegato della sig.ra [REDACTED] attesi i rapporti di buon vicinato che a quel tempo intercorrevano fra le due famiglie.

Si escludeva, quindi, che fosse dovuta la garanzia per i vizi della cosa venduta, essendo stati gli stessi noti agli acquirenti fin da momento precedente l'acquisto e, in ogni caso, si sosteneva che costoro, avendo denunciato solo il 22 maggio 2003 un vizio scoperto il 12 maggio 2003, erano decaduti dall'azione volta a far valere la garanzia del venditore, per mancato rispetto del termine di otto giorni stabilito dall'art. 1495 cc.

Si escludeva, infine, che la convenuta avesse in qualsiasi modo inteso occultare il vizio, in particolare chiudendo la "saracinesca" che interrompeva il flusso dell'acqua calda, essendosi, fra l'altro, assicurata fin dal 1997 contro vari danni, fra i quali quelli da perdite d'acqua.

Si chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande degli attori.

Preso atto all'udienza del 7 ottobre 2004 dell'indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Ammesse all'udienza del 3 marzo 2005 tutte le prove orali dedotte dagli attori e parte di quelle articolate dalla convenute, nelle udienze del 14 giugno e 16 novembre 2005 erano escussi tutti i testimoni ammessi e, preso atto della reciproca rinuncia delle parti ai rispettivi interrogatori formali, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza dell'8 febbraio 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio di comparse conclusionali e repliche, il 19 aprile 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Non sono contestate dalla convenuta né le cause della perdita d'acqua nella zona box riscontrata dalla condomina sig.ra [REDACTED] 12 maggio 2003 né la congruità delle spese sostenute dagli attori per la riparazione e per le necessarie opere di ripristino dell'appartamento in cui si erano trasferiti solo due giorni prima, il 10 maggio 2003.

Le eccezioni della convenuta attengono, invece, alla decadenza degli attori dall'azione volta a far valere la garanzia del venditore, per avere tardivamente denunciato solo il 22 maggio 2003 un vizio di cui erano venuti a conoscenza il 12 maggio 2003 e, in una prospettiva più radicale, l'impossibilità per gli attori di invocare la garanzia ex art. 1490 cc, per avere gli stessi conosciuto i vizi della cosa (art. 1491 cc) prima dell'acquisto, avendo partecipato, quali condomini, proprietari di altro appartamento nello stesso complesso residenziale, a tutte le iniziative che, fin dal 1999, avevano portato ad individuare l'esistenza di un concreto pericolo di corrosione delle tubature delle unità immobiliari del piano terreno.

Per evidenti ragioni di ordine logico, conviene esaminare preliminarmente il secondo argomento difensivo, che, ai sensi dell'art. 1491 cc, escluderebbe, se fondato, qualsiasi responsabilità della convenuta.

La relazione in data 31 maggio 1999 dell'ing. [REDACTED] (doc. 8 fasc. convenuta), compilata su incarico dell'amministrazione condominiale, contiene una puntuale descrizione delle cause dei fenomeni di corrosione che a quel tempo avevano già interessato le tubature dell'acqua di altro condomino del piano terreno, tanto da renderne necessaria la sostituzione con tubazioni in materiale plastico.

Sul rilievo che le cause dei fenomeni riscontrati erano comuni anche agli altri locali del piano terra, le cui tubature erano soggette "alle stesse condizioni di umidità e di sottofondo", il tecnico aveva evidenziato la necessità della "sostituzione totale delle condotte con uguali condotte in materiale plastico e la asciugatura completa del sottofondo con aria secca (macchine tipo MUNTERS)".

La missiva di data 2 giugno 1999 dell'amministratore condominiale [REDACTED] accompagnatoria della relazione tecnica dell'ing. [REDACTED] (v. doc. 8 fasc. convenuta), risulta inviata non già a tutti i condomini, come asserito dalla convenuta e come, inammissibilmente, viste le contrarie risultanze documentali, si è chiesto di provare per testimoni (v. cap. 6 memoria istruttoria di parte convenuta), ma alla sola sig.ra [REDACTED] condomina del piano terreno e, come tale, interessata a conoscere la "diagnosi" del tecnico, che aveva consigliato, onde evitare danni alle

parti comuni, un intervento sulle tubazioni di proprietà esclusiva dei condomini del piano terreno, fra i quali la sig.ra [REDACTED] con oneri, è opportuno aggiungere, interamente a carico di costoro.

Le conseguenze giuridiche di questa inoppugnabile risultanza documentale, dovuta all'iniziativa della stessa convenuta, sono duplici: non è provata, per un verso, la conoscenza del vizio da parte dei coniugi [REDACTED] prima dell'acquisto dell'appartamento loro venduto dalla sig.ra [REDACTED] è provata, per contro, la risalente conoscenza del vizio da parte della venditrice, che, non avendo portato gli acquirenti a conoscenza del contenuto della relazione dell'ing. [REDACTED] a lei (e non ai coniugi [REDACTED] trasmessa dall'amministratore condominiale oltre tre anni prima (e non avendo dato corso alle opere la cui necessità era stata ben spiegata dal tecnico), ha, per ciò solo, occultato agli acquirenti l'esistenza del vizio, così rendendo superflua (ex art. 1495 II comma cc) la denuncia da parte dei venditori, da ritenersi, in ogni caso, tempestiva, posto che in data 12 maggio 2003 venne unicamente constatata la presenza di infiltrazioni d'acqua nella zona box, provenienti dalle porzioni immobiliari soprastanti, ma solo il 19 maggio 2003 o, al più, il 16 maggio 2003 ne venne accertata la provenienza dalle tubazioni a servizio esclusivo dell'appartamento acquistato dai coniugi [REDACTED], sì da doversi ritenere tempestiva la denuncia eseguita con la lettera raccomandata del 22 maggio 2003.

In materia, può utilmente richiamarsi il costante insegnamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui, la scoperta del vizio, ai fini della decorrenza del termine di decadenza ex art. 1495 cc, deve essere effettiva e completa (v. Cass. sent. nr. 1458/1994) e nel caso in cui la scoperta avvenga per gradi ed in tempi diversi e successivi, come nel caso di specie, la scoperta non può dirsi avvenuta se non quando il compratore abbia acquisito la certezza obiettiva, non essendo sufficiente il mero sospetto, dell'esistenza del vizio. (cfr. Cass. sent. nr. 11452/2000, nr. 4657/1998, nr. 7541/1995 ed altre)

Da quanto sin qui detto discende che è fondata la domanda risarcitoria degli attori: la convenuta, pertanto, dovrà pagare loro la somma di € 7.143,65, maggiorata con gli interessi legali dal 18 dicembre 2003 al saldo.

Alla soccombenza della convenuta segue, di diritto, la condanna alla rifusione delle spese di lite degli attori, liquidate come da dispositivo.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**CONDANNA**

Daniela Colombo a pagare a Giampaolo Solinas e Monica Usseglio la somma di € 7.143,65, con gli interessi legali dal 18 dicembre 2003 al saldo;

**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

**CONDANNA**

Daniela Colombo a rimborsare a Giampaolo Solinas e Monica Usseglio le spese di lite, che si liquidano in € 300,00 per spese, € 2.000,00 per diritti, € 2.000,00 per onorari, € 500,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 4.800,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 24 aprile 2007.

**il Giudice**  
**Giovanni Rollero**

