

SENTENZA N.

N. 25843/2003

N. REG. DEP.

Cert. 6210/07  
Rep. 4865/07



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4° CIVILE**

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 10.04.2003 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato in  
Milano viale Luigi Majno 5 presso lo studio dell'avv. Carlo Nassi, che lo rappresenta e  
difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORE**

CONTRO

[REDACTED] in persona del suo legale  
rappresentante sig. Giorgio Maria Bruno D'Alesio, elettivamente domiciliato in Milano  
Corso di Porta Vittoria 54, presso lo studio dell'avv. Marcello Bernarduzzi, che la  
rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

**CONVENUTA**

Oggetto: trasferimento proprietà ex art. 2932 c.c.; accertamento vizi e riduzione prezzo.  
All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra  
costituiti, concludevano come da fogli allegati.

h

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] chiedendo di emettere sentenza costitutiva di trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare sita in Milano [REDACTED] costituita da appartamento, box e cantina, con conseguente condanna della società convenuta al risarcimento dei danni patiti e patienti dall'attore in conseguenza dei vizi e difetti gravanti sugli immobili e sulle parti comuni, nonché per difetto delle qualità promesse ed assicurate alla data del preliminare con eventuale compensazione tra quanto ancora dovuto dall'attore con i costi che l'attore dovrà sostenere e con il minor valore dell'immobile.

A sostegno della domanda esponeva che:

- in data 3.07.98 sottoscriveva con [REDACTED] un impegno di compravendita per l'acquisto di un appartamento in costruzione, sito in Milano via [REDACTED] contraddistinto dal n. [REDACTED] piano prima e con cantina, al prezzo di £ 295.000.000 oltre IVA; oltre all'indicazione delle modalità di pagamento del prezzo era prevista la consegna dell'immobile entro la fine del 1999;
- in data 16.07.98 le parti sottoscrivevano promessa di compravendita; integrata in data 28.07.98 da una dichiarazione reciprocamente sottoscritta ove si dava atto dell'impossibilità di rispettare la data di consegna e si riconosceva, al promissario acquirente, a titolo di risarcimento per tale ritardo, uno sconto di £ 5.000.000 sul prezzo di acquisto di un box;
- i lavori di edificazione iniziavano solo dopo il ritiro della concessione edilizia avvenuta nell'aprile del 2000; nelle more la [REDACTED] agli inizi del 2001 cedeva la proprietà dell'intero complesso residenziale, non ancora ultimato, alla [REDACTED] l'attore si vedeva costretto, in data 5.02.01, a risolvere il contratto precedentemente sottoscritto e, in pari data, a sottoscrivere una nuova promessa di compravendita con la [REDACTED] avente ad oggetto il medesimo appartamento, nonché la cantina ed il box (identificato con il n. 13 nella planimetria) al prezzo originario; la consegna era prevista entro settembre /ottobre 2001;

-nel frattempo l'attore, durante l'edificazione, si avvedeva di un totale stravolgimento del progetto iniziale e precisamente che la casa veniva costruita in aggetto sul marciapiede, con il venir meno del giardino comune e la realizzazione in suo luogo di posti macchina, con una conseguente diminuzione di valore del fabbricato in generale e dell'appartamento dell'attore in particolare, data la sua ubicazione;

-nell'ottobre 2001 [redacted] accortasi che nel secondo preliminare erano stati inseriti anche la cantina ed il box, ne richiedeva il relativo controvalore quantificato in £ 50.000.000 e l'attore, avendo necessità di entrare in possesso dell'appartamento, si vedeva costretto ad accettare e a sottoscrivere così una richiesta d'incremento dell'accollo di mutuo dall'originario importo di £ 160.000.000 al £ 210.000.000;

-ricevute assicurazioni dall'[redacted] sul rispetto dei tempi di consegna, l'attore risolveva il contratto di locazione dell'appartamento dallo stesso occupato; l'immobile tuttavia non veniva consegnato nel termine pattuito e l'attore provvedeva a costituire in mora [redacted] on riguardo ai danni derivati dal ritardo nella consegna; in particolare, l'attore era costretto a ricoverare il proprio mobilio presso terzi ed a vivere con la propria compagna presso i suoi genitori;

-in tale situazione, l'attore accettava la consegna, a fine novembre 2001, di un immobile privo del riscaldamento, dei vari allacciamenti e che era assimilabile ad un cantiere e con fax del 9.12.2001 ciò veniva tempestivamente denunciato, come tutti i vizi e difetti riscontrati;

-seguivano quindi svariate denunce e diffide dell'attore, anche tramite il proprio difensore e in data 22.10.02 la stessa [redacted] nel riconoscere i vizi lamentati, si impegnava ad eliminarli; le promesse e gli impegni, tuttavia, non venivano osservati e neppure veniva stipulato il contratto definitivo entro la data stabilita del 31.12.02;

-al momento della citazione [redacted] non aveva ancora trasferito la proprietà dell'immobile in capo all'attore, né provveduto ad eliminare i vizi riscontrati. Si costituiva in giudizio la [redacted] la quale contestava le domande attoree.

Quanto al ritardo nella consegna dell'immobile *de quo*, precisava che la clausola n. 8 della promessa di compravendita disponeva che *“l'unità immobiliare sarà ultimata entro settembre/ottobre 2001 e comunque entro e non oltre 24 mesi dal ritiro della concessione edilizia”*; la concessione edilizia veniva rilasciata nell'aprile del 2000 e la consegna avveniva il 26.11.2001, con conseguente assenza di qualsiasi responsabilità in capo alla società convenuta.

Eccepiva, altresì, la propria carenza di legittimazione passiva in ordine ai presunti vizi lamentati, atteso che, proprio dalla stessa perizia tecnica di parte attrice, risultava che i vizi riscontrati erano attribuibili all'impresa appaltatrice.

In ogni caso, aggiungeva la convenuta, la denuncia dei presunti vizi non era avvenuta nei termini di legge e comunque l'azione si era ormai prescritta, atteso che l'atto introduttivo era stato notificato in data 10.04.03 laddove la consegna era avvenuta il 26.11.2001.

Contestava, altresì, l'attribuzione di responsabilità per la mancata stipula del contratto definitivo. In realtà, la clausola n. 9 della promessa stabiliva che *“la stipulazione dell'atto notarile di vendita dovrà avvenire a rogito di notaio designato dalla Promittente e solo dopo l'avvenuto integrale pagamento del prezzo ovvero quando tutti i titoli i credito saranno andati a buon fine”* e, pertanto, a fronte del mancato pagamento del residuo, legittimamente la società convenuta non aveva stipulato il contratto definitivo.

Eccepiva, infine, l'inammissibilità del cumulo tra la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto con la contestuale domanda di esatto adempimento e, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna dell'attore al versamento in favore della [REDACTED] della somma di euro 5.101,86 e di euro 9.790,45 inerenti al mutuo e di spettanza dell'attore secondo la clausola n. 3b) della promessa di compravendita.

All'udienza in data 29.04.04, presenti le parti personalmente, il Giudice, dopo aver sentito le proposte conciliative delle parti, suggeriva alle stesse di definire la presente controversia specificandone le modalità.

La causa veniva quindi all'udienza in data 26.05.04 ove, preso atto del mancato accordo, su richiesta, venivano concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 V co. e 184 c.p.c..

Disposta ed espletata apposita CTU, rinviata la causa per esperire un ulteriore tentativo di conciliazione, poi non effettuato, svolte osservazioni critiche alla Ctu da entrambe le parti, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, con ordinanza in data 23.02.06, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 17.01.07 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attore sono fondate e meritano pertanto accoglimento con le precisazioni che seguono.

Quanto alla domanda di vizi e difetti occorre subito rilevare che la CTU espletata ha confermato l'assunto attoreo, peraltro adeguatamente documentato con le reiterate missive di sollecitazione e di contestazione rivolte dallo stesso attore alla società convenuta.

In particolare il CTU, dopo aver evidenziato le contrapposte posizioni delle parti, richiamando la perizia di parte attrice redatta dal geom. [REDACTED] ha riscontrato la presenza dei vizi/difetti elencandoli in modo analitico e sia pure specificando che “.. *quasi tutti i vizi sopraelencati sono stati in gran parte rimossi e quelli rimasti sono da considerarsi tutti non molto importanti...*” con una quantificazione di costo per la loro eliminazione pari ad euro 1.000,00. Ora non è dato sapere chi abbia provveduto alla rimozione dei predetti vizi/difetti ma certamente non può attribuirsi tale conclusione alla stessa società convenuta, se è vero che addirittura l'accordo transattivo in data 27.11.02 (doc. 21 attore), in cui la convenuta assumeva l'impegno di provvedere alle opere elencate, non aveva seguito proprio per l'inadempimento della stessa convenuta.

Del resto la convenuta non ha dimostrato, in alcun modo, di avere effettuato gli interventi riparatori di cui sopra.

L'aggiornamento dei costi di intervento, tenuto conto dell'ormai tempo trascorso dal deposito della Ctu (28.05.05), porta a ritenere congrua la somma di euro 1500,00.

Un'ulteriore doglianza dell'attore, risultata riscontrata dal CTU, è la difformità dell'immobile realizzato rispetto a quello progettato, soprattutto con riguardo

all'ubicazione dello stesso rispetto al filo strada. Ora il CTU ha evidenziato che effettivamente la costruzione risulta arretrata "...non dei 7.00 mt. prima prevista ma di soli mt. 1.30 poi realizzata.", e ribadisce che l'attore ha dovuto acquistare una unità immobiliare "diversamente posizionata", anche se poi valuta la diversità non di essenziale importanza, tenuto conto delle condizioni della strada e delle caratteristiche dell'appartamento *de quo*. In realtà, ritiene il Giudice che tale diversità debba essere valutata adeguatamente, tenuto conto che l'arretramento della costruzione era collegato alla presenza anche di verde comune, ora non più esistente ma sostituito da autorimesse, con passaggio quindi di auto fonte di rumori, originariamente non previsti.

Se dunque fosse vero che la modifica del progetto derivò dalla Commissione edilizia, non vi è dubbio che comunque la società convenuta avrebbe dovuto informare di ciò il promissario acquirente, al momento della sottoscrizione del secondo preliminare.

Il CTU, in conclusione, tenuto conto di questa situazione e dei vizi descritti, ha quantificato in complessivi euro **8-10.000,00** la somma in base alla quale l'attore potrebbe ritenersi soddisfatto.

In ordine poi al ritardo nella consegna dell'immobile *de quo*, la considerazione della società convenuta, secondo cui comunque l'immobile sarebbe stato consegnato nei termini previsti dal contratto non può apprezzarsi, atteso che alla data del 26.11.2001 l'immobile veniva sì consegnato materialmente ma non ancora ultimato, perché sprovvisto degli allacciamenti di luce, gas ed acqua (v. doc. 24 attore) e pertanto non abitabile.

Tenuto conto di quanto sopra detto, risulta altresì priva di pregio l'eccezione svolta dalla convenuta in merito alla propria carenza di legittimazione passiva, in quanto non vi è dubbio che l'attore non abbia avuto alcun rapporto contrattuale con la società appaltatrice e pertanto nessuna domanda poteva alla stessa rivolgersi.

In conclusione, tenuto conto di quanto sopra, appare equo determinare la somma dovuta dalla convenuta all'attore, per tali titoli, in complessivi euro 14.000,00.

Quanto alla domanda riconvenzionale, svolta dalla convenuta e diretta ad ottenere la condanna dell'attore al pagamento delle somme dovute ai sensi della clausola n. 3b), ritiene il Giudice che la stessa sia fondata e debba essere accolta, come si evince dallo

stesso contratto preliminare 5.02.01 e dal prospetto della stessa società convenuta (doc. 12), peraltro non contestato dall'attore nella sua entità ma solo nella sua debenza.

La considerazione dell'attore, a questo riguardo, circa il fatto di non dover tale somma in quanto la stessa, come da accordo 27.11.02, era subordinata all'esecuzione, non avvenuta, dei vizi/difetti riconosciuti dalla stessa convenuta, non appare fondata.

Da un lato, infatti, l'accordo non ha avuto pacificamente seguito, dall'altro, poi, non risulta alcuna subordinazione di tali pagamenti all'esecuzione delle opere ivi descritte.

L'importo dovuto dall'attore, a tale titolo, deve tuttavia essere compensato con quanto la società convenuta deve all'attore per i vizi/difetti, per il ritardo nella consegna e per i disagi dallo stesso conseguentemente patiti.

Sulla base di quanto sopra esposto, risulta altresì comprovata la fondatezza della principale domanda attorea di trasferimento della proprietà ex art. 2932 c.c., atteso che vi è la prova dell'inadempimento della società convenuta. Non può certo condividersi la prospettazione della società convenuta sul punto, in quanto la clausola contrattuale della previsione del rogito solo all'esito del pagamento integrale del prezzo deve necessariamente coordinarsi con la possibilità, ai sensi dell'art. 1460 c.c., dell'acquirente di sospendere il relativo pagamento del prezzo in caso di altrui inadempimento.

Una volta operata la compensazione, come sopra detto, nessuna riduzione di prezzo dovrà essere effettuata rispetto al corrispettivo pattuito nel contratto preliminare 5.2.01, se non lo sconto di euro 2.582,28 per il box (v. doc. 5 attore), e tenuto altresì conto della dichiarazione integrativa di incremento accollo mutuo (doc. 10 attore).

In ordine alle spese del giudizio, vi sono giusti motivi per compensare tra le parti le relative spese, ivi comprese quelle di CtU, atteso che già in sede di comparizione personale delle parti poteva essere conseguito il risultato, oggi accertato solo all'esito di CTU, all'epoca suggerito dal Giudice.

#### **P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1) in accoglimento della domanda attrice, dispone il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare sita al primo piano, appartamento n. 2 oltre al box B. 13 e cantina C.1, così catastalmente identificati, quanto all'appartamento: Milano, [REDACTED] 9, piano 1, Foglio 90, Particella 545, Sub. 2, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 86 mq., rendita euro 684,31; quanto all'autorimessa: Milano, via [REDACTED] Piano S1, Foglio 90, Particella 545, Sub.31, Zona cens. 2, Categoria C/6, Classe 8, consistenza 15 mq., Superficie catastale 16 mq., Rendita euro 171,21; quanto alla cantina: Milano, [REDACTED] Piano S1, Foglio 90, Particella 545, Sub. 50, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 3 mq., Superficie catastale 3 mq., rendita euro 2,79; dalla [REDACTED]

2) subordina l'effetto traslativo al pagamento di quanto ancora dovuto dall'attore, mediante accollo di mutuo, e pari alla somma di euro 105.873,66;

3) ordina all'agenzia del Territorio competente di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da qualsiasi responsabilità;

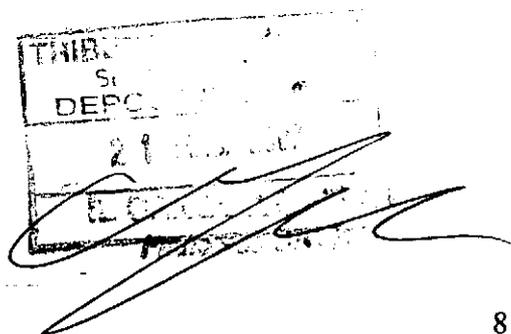
4) accerta e dichiara che l'immobile di cui è causa è gravato da vizi/difetti e dalle difformità rispetto al progetto originario, come indicate in motivazione, e pertanto condanna la società convenuta al pagamento in favore dell'attore, a tale titolo, della somma di euro 14.000,00;

5) in accoglimento della domanda riconvenzionale, dichiara tenuto e condanna l'attore al pagamento in favore della società convenuta della somma di euro 14.892,31;

6) dichiara la somma dovuta dalla convenuta, di cui al punto 4, compensata con quanto dovuto dall'attore alla convenuta, di cui al punto 5);

7) dichiara le spese del giudizio, ivi comprese quelle di CTU, interamente compensate tra le parti.

Così deciso in Milano il 15.05.2007



Il Giudice

Valter Colombo