

N.26766/2002

*Qofe*

Cont.	1818	2007
	9526	2007



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - Sez. IV CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 6.05.02

**DA**

[redacted] C.F. [redacted] e [redacted]  
C.F. [redacted] elettivamente domiciliati in  
Milano, Corso Europa n.14, presso lo studio dell' Avv.  
Pietro Marchetti, che li rappresenta e difende per delega a  
margine della comparsa di costituzione con nomina di nuovo  
Difensore in data 22.02.2005

ATTORI

**CONTRO**

[redacted]  
[redacted] in persona del legale rappresentante pro  
tempore sig. [redacted] rappresentata e difesa  
dall'avv. Maria Grazia Vecchio ed elettivamente domiciliata

presso il suo studio in Garbagnate Milanese (MI), via Principessa Mafalda n.48/c, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta.

CONVENUTA

**E CONTRO**

[REDACTED], P.I. [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Limbiate (MI), via VIII Marzo n.34

TERZA CHIAMATA CONTUMACE

**OGGETTO:** vendita di cose immobili

**CONCLUSIONI:** come da fogli allegati dalle parti costituite al verbale di udienza 31.05.2007 e qui di seguito uniti in copia

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 6.05.02 [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la società [REDACTED] - chiedendo che il Tribunale volesse emettere, ex art. 2932 c.c., sentenza costitutiva che tenesse luogo del contratto definitivo di compravendita non stipulato dalla convenuta Società, inadempiente al preliminare inter partes in data 11.05.01 con il quale aveva assunto l'obbligo di trasferire ad essi attori la proprietà dell'immobile sito

in Limbiate, via F. Filzi n.14, al prezzo complessivo di € 93.995,16, oltre IVA.

Gli attori chiedevano altresì che venisse accertata la responsabilità della [REDACTED] - tenuta anche a rendere noti i dati catastali dell'immobile - in relazione ai vizi e difetti tempestivamente contestati, con conseguente riduzione del prezzo di cui al contratto di compravendita e, in ogni caso, in via subordinata, la condanna della convenuta al risarcimento dei danni tutti subiti nella misura da determinarsi in corso di causa o ritenuta equa dal Giudice.

Instauratosi il contraddittorio, l' [REDACTED] - che preliminarmente chiedeva ed otteneva di chiamare in causa ex art. 106 c.p.c. l' [REDACTED] appaltatrice dei lavori di costruzione della palazzina ove era ubicato l'appartamento promesso in vendita agli attori, al fine di essere tenuta indenne da ogni eventuale condanna - chiedeva: in via principale, il rigetto della domanda perché infondata in fatto e in diritto; in via riconvenzionale, vista la documentazione catastale, dichiarare ex art. 2932 c.c. il trasferimento della proprietà a favore dei sigg.ri [REDACTED] ordinando la trascrizione della sentenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano con spese a carico dei predetti, previo versamento di tutto quanto ancora dovuto alla promissaria venditrice (si veda doc. n.1 di parte attorea); in via subordinata, condannare la terza chiamata

a tenere indenne la convenuta da ogni conseguenza eventualmente negativa derivante alla [REDACTED] dal presente giudizio.

All'udienza di prima comparizione in data 11.12.2002, il G.I. dichiarava la contumacia della [REDACTED] ammetteva il richiesto incumbente ex art. 699 c.p.c. provvedendo alla nomina del C.T.U. al fine di accertare i vizi lamentati e la corrispondenza delle opere ai capitolati e ai disegni.

Depositato l'elaborato tecnico, su istanza delle parti veniva sentito a chiarimenti il CTU.

Dopo alcuni rinvii motivati da trattative pendenti fra le parti, il Giudice all'udienza del 24.02.2005 - nel corso della quale era presente per gli attori l'avv. [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di rinuncia al mandato da parte del precedente Difensore avv. [REDACTED] - assegnava alle parti istanti i termini di cui all'art. 184 c.p.c..

Con ordinanza resa all'udienza del 19.10.05 veniva disposta l'integrazione dell'espletato accertamento tecnico preventivo con riguardo ai denunciati vizi della canna fumaria, non considerata dal CTU arch. [REDACTED] per le comunicazioni di definizione della causa ad esso inviate dai C.T.P.; per contro non venivano ammesse le prove dedotte dalla convenuta Immobiliare perché riferentesi ad altro e diverso contratto preliminare non tempestivamente dedotto in giudizio.

Provvedutosi all'espletamento del disposto incombente, la causa - sulle conclusioni di cui in epigrafe, precisate dalle parti all'udienza del 31.05.2007 - veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

E' pacifica, oltre che documentata, la circostanza dell'avvenuta stipulazione fra le odierne parti, in data 11.05.2001, del contratto preliminare precisato in narrativa.

Con la scrittura in atti, sub. doc.n.1)- che è bene precisare risulta esser l'unica dedotta ritualmente nel presente giudizio, come già ritenuto dal Giudice nell'ordinanza 19.10.05 che, per quanto qui rileva, viene espressamente richiamata e ribadita - la convenuta Società ha assunto l'obbligazione di trasferire agli attori la proprietà "dell'appartamento posto al secondo piano identificato con il n° 6 composto da due locali e servizi, cantina e box identificato con il n°12" sito nel fabbricato in costruzione ubicato in Limbiate, insistente sull'appezzamento di terreno- di proprietà dell' [REDACTED] [REDACTED] - riportato ai mappali 260-263-267 del foglio 30 del N.C.E.U. di Limbiate (MI) via Filzi, per il prezzo di lire 182.000.000 (oggi € 93.995,16) più IVA, dei quali risultano versati in acconto € 71.271,05 (lire 138.000.000).

La circostanza di tali versamenti eseguiti per detto importo e dichiarati dagli attori già con l'atto introduttivo del giudizio, non è stata contestata dalla convenuta nemmeno con riferimento alla relativa documentazione prodotta.

E' circostanza documentale (doc. 2 conv.) e, comunque, pacifica in causa che gli attori vennero immessi nel possesso dell'immobile in data 10.10.2001.

L'art. 9) del contratto preliminare inter partes prevedeva la redazione dei definitivi atti notarili di compravendita entro il 30.12.2001 presso lo studio notarile indicato dalla futura parte venditrice.

Non risulta che a tanto abbia adempiuto mai la [REDACTED] [REDACTED] che non ha ritenuto di provvedere in tal senso nemmeno dopo la formale diffida inoltrata dagli attori per tramite del proprio Legale in data 4.03.2002 (doc.5 attori).

La stessa convenuta, d'altra parte, ammette sostanzialmente il proprio inadempimento laddove, nella comparsa di risposta afferma, sic et simpliciter, che la mancata stipula del contratto definitivo non sarebbe ad essa addebitabile essendo " il ritardo dipeso dai tempi tecnici dovuti all'espletamento delle pratiche di nuova denuncia di costruzione, ritardo da ascrivere all'Ufficio del Territorio di Milano".

Deve pertanto ritenersi [REDACTED] - che a tutt'oggi non risulta aver fissato la data per la stipula

del contratto definitivo - inadempiente all'assunto obbligo di cui al preliminare 11.05.2001, dalla stessa convenuta espressamente richiamato nella comparsa costitutiva con la domanda in via riconvenzionale proposta, testualmente trascritta in narrativa, dandosi atto che detta Società nulla ha eccepito con riguardo all'adempimento degli obblighi contrattuali assunti dalla parte promittente con l'indicato contratto.

In particolare si sottolinea che le questioni relative a spese condominiali e ratei di mutuo che non sarebbero state onorate dagli attori, sono state oggetto di argomentazioni svolte dalla convenuta, peraltro non tradottesì in domande riconvenzionali, sì che le stesse rimangono allo stato di mere argomentazioni nel presente giudizio sulle quali non è consentito al giudicante pronunciarsi, ex art. 112 c.p.c..

Va pertanto emessa la sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo non stipulato, previo versamento da parte degli attori della differenza di prezzo ancora dovuto alla promissaria venditrice, come da doc.1) posto a fondamento della domanda attorea e di quella in via riconvenzionale proposta dalla convenuta.

Gli attori hanno chiesto che con la sentenza costitutiva che trasferisca il bene venga ridotto il prezzo pattuito, proporzionalmente ai vizi e difetti dello stesso, tempestivamente denunciati.

In proposito va sottolineato che, in adesione alla più recente giurisprudenza di legittimità, che questo Giudice condividendo fa propria, "in tema di contratto preliminare, il promissario acquirente può esperire, contestualmente all'azione di cui all'art. 2932 c.c., anche l'azione di accertamento della esistenza dei vizi chiedendo la eliminazione degli stessi in forma specifica ovvero per equivalente, con domanda di riduzione del prezzo per importo pari alla spesa per l'eliminazione (Cass. n.3383/2007, 16236/2003, 10291/2002, 9560/97).

Ciò premesso, ritiene il Giudicante che nel caso di specie sussistano i presupposti per accogliere la domanda proposta dall'attore, alla stregua della svolta istruzione.

In particolare, il disposto accertamento tecnico preventivo ha accertato, nel contraddittorio delle parti, l'esistenza di vizi e difformità rispetto al capitolato( cfr. pagg. 4-8 A.T.P.) relativi a: pavimenti in monocottura con relativo zoccolino (rifacimento parziale) e parquet (sistemazione); rivestimento del bagno (da rifarsi al 50%); finestra bagno e vasca da bagno (da sigillarsi con silicone); serramenti in Hemlock (così previsti ma posizionati in legno di abete di minor pregio); persiane (previste in Hemlock, ma installate ad alette fisse in abete); vetro della camera (da sostituirsi); copertina dei parapetti balconi (realizzata in lamiera elettroverniciata anziché in pietra naturale serizzo XXXXXXXXXX punti luce (da sostituirsi



nella loggetta e nel balcone per esterno) ; maniglione per uscita di sicurezza.

Il costo delle opere per la sistemazione dei predetti vizi è stato quantificato dal CTU in complessivi € 3.151,72.

Con la disposta integrazione di ctu, il Giudice ha chiesto al Consulente -che pur aveva rilevato nel corso dell'espletata A.T.P. l'inidoneità della canna fumaria di pertinenza dell'immobile per cui è causa, senza peraltro quantificarne i costi - di provvedere in tal senso.

Il C.T.U., nella relazione depositata il 3.05.2006, ha ribadito l'esistenza del vizio denunciato, ossia che la cucina non é dotata di canna fumaria giusta legge Regione Lombardia n.8 19.01.1995, come documentato anche nella video-ispezione fatta eseguire dagli attori (cfr. cassetta all. fasc.); ha specificato i lavori tutti da eseguire per la fornitura e posa di tale manufatto, indicando a corpo la somma di € 1.900,00 con oneri fiscali pari ad € 190,00, precisando altresì l'importo necessario per la DIA, comprensiva di oneri fiscali e c.p.t., in € 1.500,00 e così complessivamente, l'importo per € 3.590,00.

Tale determinazione del prezzo delle opere è stata ritenuta "eccessiva" dal C.T. della convenuta, che ha chiesto anche sentirsi a chiarimenti sul punto il CTU, ma il Giudice ha respinto l'istanza, trattandosi di mera diversa valutazione del costo delle opere così indicata dal geom. [REDACTED] in favore della propria mandante [REDACTED] ma non suffragata da specifici rilievi tecnici.

Per le considerazioni che precedono la domanda di riduzione del prezzo pattuito inter partes come da documento 1) di parte attrice, deve ritenersi provata e quantificata nella complessiva misura di € 6.742,72, importo pari alla spesa per l'eliminazione dei vizi dell'immobile per cui è causa, in relazione ai quali non risulta esser stata sollevata dalla convenuta alcuna eccezione di merito.

A ciò consegue che la somma dovuta dagli attori alla convenuta per l'acquisto dell'immobile di cui al preliminare 11.05.2001 è pari ad € 15.981,39 (€ 22.724,11- € 6.742,72).

Ritiene il Tribunale, con riguardo ai vizi come sopra accertati, dover accogliere la domanda di manleva proposta dalla Società convenuta nei confronti dell' [REDACTED]

La terza chiamata risulta invero ritualmente citata in giudizio e, seppure rimasta contumace, non v'è dubbio che alla stessa siano opponibili i disposti incumbenti tecnici sopra esaminati.

La convenuta Società ha prodotto in giudizio il contratto con il quale aveva appaltato le opere tutte di costruzione della palazzina ove è sito l'immobile oggetto di causa, alla [REDACTED]. Quest'ultima si era impegnata ad eseguire le opere secondo il progetto esecutivo ed il capitolato dei lavori allegato al contratto medesimo dichiarandosi competente sia per esperienza ed organizzazione, sia per mezzi e attrezzature disponibili,

per portare a compimento l'opera, con l'espressa previsione che l'autorizzazione al subappalto non l'avrebbe sollevata dagli obblighi e dalle responsabilità contrattuali e che pertanto avrebbe risposto pienamente dell'operato del personale e del coordinamento dei lavori dei subappaltatori "rimanendo il committente completamente estraneo a tale rapporto".

E poichè l'Impresa appaltatrice - che ha eseguito le opere in questione in piena autonomia - ha garantito l'esecuzione a regola d'arte delle opere oggetto del contratto di appalto e degli allegati progetto e capitolato, per vizi e difformità (art. 13 contratto de quo), a ciò consegue che l'██████████ va condannata a tenere indenne la convenuta ██████████ della somma di € 6.742,72 come sopra dovuta dalla convenuta all'attrice per gli accertati vizi dell'opera.

D'altra parte, il comportamento processuale della terza chiamata, valutato ex art. 116 c.p.c., conferma la fondatezza della pretesa azionata dall'██████████

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, nel rapporto attori/convenuta e nel rapporto convenuta/terza chiamata, limitatamente alla domanda di manleva, seguono la soccombenza, ex art. 91 c.p.c..

Le spese di consulenza tecnica d'ufficio, già liquidate dal G.I. in complessivi € 2.100,00 ed € 1.150,00 con provvedimenti rispettivamente in data 30.05.2003 e 4.05.2006, siccome necessarie per l'accertamento dei

denunciati vizi e difetti, vengono definitivamente poste a carico dell'appaltatrice [REDACTED]

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sez. IV Civile - definitivamente pronunciando contrariis reiectis, così provvede:

1) accertato l'inadempimento della Società convenuta, dispone, ex art. 2932 c.c. il trasferimento in favore degli attori [REDACTED] e [REDACTED] della proprietà del bene immobile, di cui al contratto preliminare inter partes 11.05.2001, sito in Limbiate via F.Filzi n.14, insistente sull'appezzamento di terreno riportato ai mappali 260-263-267 del foglio 30 del N.C.E.U. di Limbiate (MI), previo pagamento - da parte degli attori del saldo prezzo residuo di cui sub 2);

2) accerta la responsabilità della Società convenuta per vizi e difetti dell'immobile, come da motivazione, e per l'effetto riduce il prezzo di cui al contratto di compravendita sub 1) determinando il saldo residuo da versare all'[REDACTED] in € 15.981,39;

3) ordina al competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio la trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità;

4) condanna la terza chiamata [REDACTED] a tenere indenne la convenuta [REDACTED] della somma di € 6.742,72 riconosciuta in favore degli attori per gli accertati vizi dell'immobile;

5)condanna la convenuta Immobiliare a rifondere agli attori le spese del giudizio liquidate in complessivi € 13.469,00 di cui: € 448,00 per spese, € 3.339,00 per diritti ed € 9.682,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

6)condanna la terza chiamata a tenere indenne la convenuta, di 1/4 delle spese del giudizio come liquidate sub 5) in favore degli attori;

7)condanna la terza chiamata, soccombente in ordine alla domanda di manleva, alla rifusione delle relative spese processuali, in favore della [REDACTED] che liquida in complessivi € 4.680,00 di cui: € 200,00 per spese, € 1.800,00 per diritti ed € 2.680,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

8)pone definitivamente a carico della terza chiamata le spese di C.T.U. come già liquidate dal G.I. con provvedimenti rispettivamente in data 30.05.2003 e 4.05.2006.

Così deciso in Milano il 24 ottobre 2007

IL GIUDICE

