

Sent. n. 10517/08  
Rep. 8349/08

SENTENZA N.

N. 78658/04 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
rappresentati e difesi per delega in atti da Avv. G. Lolli presso il  
cui studio sono elettivamente domiciliati

**attori**

**contro**

[REDACTED] Varesina 59 presso [REDACTED]  
**convenuto contumace**

[REDACTED] rappresentato e difeso per  
delega in atti da Avv. S. Casali presso il cui studio è  
elettivamente domiciliato

**convenuto**

[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in atti da  
Avv. B. Vanessa Di Lernia presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata

**convenuta**

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentato e difeso per delega in atti da Avv. B.  
L. Lovecchio presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

[REDACTED] rappresentata e difesa  
per delega in atti da Avv. l. Lovecchio presso il cui studio è  
elettivamente domiciliata

**convenuta**

avente ad oggetto:   
risoluzione di contratto di compravendita

**sulle conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] in qualità di  
acquirenti dell'immobile ubicato in Milano [REDACTED] in  
virtù di atto di compravendita in data 7.3.2002, convenivano in  
giudizio avanti il Tribunale di Milano il venditore [REDACTED]  
[REDACTED] l'agente immobiliare [REDACTED] e le società di  
intermediazione [REDACTED]

[REDACTED] di [REDACTED] lamentando la  
consegna di immobile non idoneo ad essere destinato ad uso  
abitativo.

Ciò premesso gli attori richiedevano:

in via principale, la risoluzione del contratto per inadempimento  
ai sensi dell'art. 1490 c.c. e/o per vendita di aliud pro alio, e la  
condanna di [REDACTED] alla restituzione della somma  
versata per l'acquisto;

la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni subiti ex art.  
1494 c.c. ed ex art. 2043 c.c.;

in via subordinata, la declaratoria di nullità ed annullabilità del  
contratto per dolo e o errore sullo stato dell'immobile  
compravenduto, la condanna di [REDACTED] alla  
restituzione della somma pagata per l'acquisto e la condanna dei  
convenuti al risarcimento dei danni;



in ulteriore subordine, in caso di mancato accoglimento della domanda di risoluzione, la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio le società convenute per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto.

**[REDACTED]**, ritualmente citato, non si costituiva in giudizio, veniva perciò dichiarato contumace.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda, infondata, va rigettata.

In relazione alla decadenza del diritto di garanzia per i vizi dell'immobile venduto va rilevato che la stessa è stata ritualmente eccepita dalle parti convenute interessate (Cass. 29.1.2000 n. 1031).

Considerato che la denuncia dei vizi e la tempestività della stessa costituiscono condizioni dell'azione è sul compratore che grava l'onere di provare entrambe (Cass. 13.10.1999 n. 11519).

Si legge in citazione: "dopo neppure un mese dall'acquisto nell'appartamento di **[REDACTED]** che era stato consegnato perfettamente imbiancato ed apparentemente ristrutturato si manifestavano grandi macchie macchie di muffa ed umidità sui

*al*

muri che si andavano scurendo progressivamente con ripercussioni sulla stabilità e sui materiali delle pareti che si scostavano e cadevano a pezzi. In particolare nella camera la letto dei ricorrenti si verificava un vero e proprio crollo del soffitto, da cui si evidenziava l'esistenza di controsoffittature in cartongesso, realizzate al solo fine di ricreare la parvenza di una ristrutturazione che in realtà non era mai stata realizzata".

Si accerta in base a tale asserzione che fu acquisita la certezza oggettiva dell'esistenza e della consistenza dei vizi quantomeno nell'aprile 2002, mese successivo alla stipula del contratto di compravendita dedotto in giudizio (Cass. 30.1.1995 n. 1082).

I vizi dedotti, indicati dagli acquirenti come tali da rendere l'immobile inidoneo all'uso cui era destinato e da diminuirne in modo apprezzabile il valore, risultano denunciati solo con la comunicazione del 10.10.2003 (doc. n. 13 del fasc. attori), ricevuta dal venditore convenuto, ben oltre gli otto giorni dalla scoperta ai sensi dell'art. 1495 c.c. ed anche oltre l'anno dalla consegna.

Dimostrato il fondamento dell'eccezione, vale a dire l'epoca della scoperta dei vizi dal cui compimento la legge fa decorrere il termine di decadenza e l'avvenuto decorso di detto termine al momento della denuncia, non è stata fornita la prova di denuncia dei vizi in precedenza ed in tempo utile (Cass. 5.6.1991 n. 6365).

Ne consegue il rigetto della domanda di risoluzione del contratto di compravendita per inadempimento del venditore ai sensi dell'art. 1490 c.c..

I termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c. riguardano tutte le azioni spettanti al compratore per i vizi o la mancanza di qualità pattuita del bene venduto ai sensi dell'art. 1497 c.c., fattispecie pure dedotta, e pertanto anche quella di risarcimento dei danni relativi (Cass. 3.8.2001 n. 10728).

Le relative domande devono perciò essere rigettate.

La domanda di accertamento della sussistenza dei vizi di costruzione e di responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1669 c.c., formulata in sede di memoria ai sensi dell'art. 183 c.c., nuova in quanto configurante una diversa causa petendi, è inammissibile.

La pretesa avanzata non è accoglibile neppure sotto il profilo della dedotta sussistenza dell'ipotesi di aliud pro alio.

In tema di compravendita la fattispecie della consegna di aliud pro alio si realizza tutte le volte in cui la cosa consegnata presenti difetti che le impediscano di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti, cd. inidoneità ad assolvere la funzione economico-sociale (Cass. 23.3.1999 n. 2712).

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, come nel caso di specie, l'idoneità abitativa è elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua capacità di assolvere una



determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto.

La destinazione abitativa dell'immobile, il cui iter di conseguimento era in corso al momento della stipula del contratto di compravendita e di cui gli acquirenti erano a conoscenza, come si evince dalla pattuizione n. 7 del contratto e dalla documentazione in atti, fu ottenuta poco dopo il rogito.

Non si configura inadempimento del convenuto- venditore per consegna di aliud pro alio (Cass. 20.1.1996 n. 442) stante la pacifica idoneità del bene immobile consegnato ad assolvere l'esigenza espressa dai compratori all'atto della stipula della compravendita.

Il Tribunale ritiene inoltre di dovere altresì rigettare la domanda di annullamento del contratto per dolo ed errore stante l'estrema genericità della stessa e la totale assenza di deduzioni a prova della stessa.

Stessa valutazione va riservata alla domanda formulata nei confronti dei convenuti ai sensi dell'art. 1759 c.c..

Sussistono giusti motivi, anche in considerazione della natura delle parti, per la compensazione delle spese di lite.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione così decide:

rigetta

le domande

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 21 luglio 2008

Il Giudice

