

SENTENZA N°  
N°18518/07 R.G.

Reg.

985/08  
546/08

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Tribunale Civile di Milano sezione IV**  
**In composizione monocratica**  
**Dr.ssa Maria Paola Varani**

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile promossa da

[redacted] e [redacted]  
[redacted] rappresentati e difesi per de  
dall'avv. C. dal Maso presso il cui studio sono eletti  
domiciliati

**contro**

[redacted] rappresentato e difeso per delega in  
D. Lucchetti e da avv. R. Marengo presso il cui studio è  
elettivamente domiciliato

**avente ad oggetto:**

risoluzione di contratto di compravendita

convenuto

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted] rappresentavano di avere stipulato con [redacted] in data 6.3.2006 un contratto di compravendita avente ad oggetto un immobile sito in Branzi, [redacted]

Gli attori lamentavano di avere scoperto nel luglio 2006 che l'immobile era in condizioni diverse dalle aspettative, presentava grosse tracce di umidità ed era stato dichiarato antigienico dal Sindaco.

Sul dedotto presupposto della consegna di aliud pro alio e comunque di vizi redibitori gli attori convenivano in giudizio [redacted] avanti il Tribunale di Milano per sentire:

in via preliminare dichiarare risolto il contratto di compravendita per i vizi presenti nell'immobile de quo;

in via principale e nel merito, condannare il convenuto alla restituzione agli attori di ogni esborso effettuato, oltre agli interessi legali, alla rifusione delle spese ulteriori effettuate in conseguenza dell'acquisto, al risarcimento dei danni subiti per i vizi nell'immobile ed al risarcimento del danno biologico ed esistenziale.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

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

## Motivi della decisione

In accoglimento dell'eccezione sollevata va dichiarato il difetto di legittimazione attiva dell'attrice non essendo parte acquirente del contratto in giudizio.

La domanda di risoluzione del contratto inter partes e risarcitoria è infondata poiché la pretesa avanzata non è accoglibile sotto il profilo della dedotta sussistenza dell'ipotesi di aliud pro alio.

Gli attori hanno infatti lamentato la presenza di allagamenti in camera, di muffa sui mobili all'interno della stessa e l'inidoneità del vano dell'unità immobiliare situata al piano terra ad essere adibito a camera da letto, come attestato dalla autorizzazione all'abitabilità n. 272/97 del 20.3.1997.

Hanno perciò asserito di avere ricevuto in consegna un bene di genere del tutto diverso da quello pattuito e comunque difettante di quelle particolari qualità necessarie per assolvere alla funzione ritenuta essenziale.

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, la regolarità urbanistica e l'idoneità all'abitabilità sono elementi che caratterizzano 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.

Nel caso di specie va tuttavia rilevato che gli attori all'atto dell'acquisto non potevano non essere a conoscenza dello stato e della consistenza dell'immobile, come si evince dal fatto che nel contratto, in atti, l'immobile risulta descritto come "appartamento a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno ed altro vano" e dalla circostanza, dagli stessi riferita, relativa al

sopralluogo effettuato in data antecedente il rogito nel corso del quale rilevarono la presenza di una stufa elettrica che era in realtà un demiumidificatore attivo in camera.

L'immobile con il parere dell'Ufficiale Sanitario aveva ottenuto l'autorizzazione di abitabilità, peraltro con la prescrizione relativa al vano sito al piano terra che non poteva essere adibito a camera da letto, come indicato nell'autorizzazione n. 272/97.

Il documento risulta esplicitamente menzionato nel contratto di compravendita inter partes.

Tali elementi consentono ragionevolmente di affermare che gli attori, usando l'ordinaria e media diligenza richiesta nell'esercizio dell'attività negoziale, avrebbero potuto e dovuto fin dalla stipula essere a conoscenza dell'inidoneità del vano descritto in contratto ad essere adibito a camera da letto.

Ne consegue che non può configurarsi inadempimento del convenuto- venditore per consegna di aliud pro alio (Cass. 20.1.1996 n. 442), anche in considerazione della possibilità del bene consegnato di assolvere l'esigenza espressa dai compratori all'atto della compravendita e dallo stesso risultante.

La valutazione espressa consente inoltre di ritenere infondata la pretesa degli attori in relazione al dedotto profilo della sussistenza dei vizi redibitori, stante in ogni caso la facile riconoscibilità dello stato di inidoneità abitativo della camera in questione.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**PQM**

*al.*

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

rigetta

la domanda

condanna

gli attori alla rifusione delle spese di lite liquidate nell'importo di 516,00 euro per spese imponibili, 4.635,00 euro per diritti e 4700,00 euro per onorari di avvocato, oltre al rimborso delle spese generali ed agli oneri fiscali dovuti come per legge

Milano, 29 settembre 2008

Il Giudice

*Cherri*

