



66/9/09
5387/09

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova ,
quale giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 82428/2005 R.G., avente ad oggetto una domanda
di risarcimento danni promossa da

[REDACTED] entrambe con gli avv. M.Luisa
Corti e A. Rosa del Foro di Lecco e M. Alessio del Foro di Milano

- ATTRICI -

CONTRO

[REDACTED] con gli avv. G.
Giacobini e M. Beltrametti

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI: Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli
allegati al verbale di udienza 22.10.2008.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la [redacted] [redacted] esponendo: 1) che con rogito in data 28.07.2000 [redacted] aveva acquistato dalla [redacted] l'unità immobiliare meglio descritta ed identificata in atti, costruita dalla medesima venditrice; 2) che con contratto del 24.03.2001 [redacted] aveva concesso in locazione la predetta unità immobiliare alla [redacted] che vi svolgeva attività di vendita al pubblico di scarpe; 3) che a partire dal gennaio 2003 e poi nel gennaio 2004 si erano manifestati in diversi punti dell'immobile compravenduto fratture e sollevamenti della pavimentazione, che [redacted] aveva immediatamente contestato alla [redacted] - la quale aveva provveduto a compiere interventi parziali e non risolutivi; 4) che tale situazione aveva indotto [redacted] a promuovere un [redacted] che aveva accertato la sussistenza dei problemi denunciati dalla proprietà; 5) che nell'ottobre 2004 [redacted] aveva effettuato nuovi interventi riparatori, anch'essi parziali ed approssimativi; 6) che ancora nel gennaio 2005 si era manifestato l'acuirsi dei difetti denunciati con nuovi problemi di sollevamento, fessurazione e frantumazione della pavimentazione, estesi ad un'area ancora più ampia. Tutto ciò premesso e considerato che, nonostante i solleciti ripetuti, [redacted] non aveva più compiuto alcun intervento, le attrici chiedevano la condanna della convenuta al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti *"in conseguenza dei gravi vizi e difetti di costruzione, di posa, della pavimentazione, del fabbricato e di cui in atti, danni quali verranno determinati in corso di causa, anche in via equitativa"*.

Si costituiva in giudizio la società convenuta la quale eccepiva in via preliminare il difetto di legittimazione attiva di [redacted] in relazione alle domande ex art.1490 c.c. e 1669 c.c.; l'intervenuta decadenza di [redacted] dall'azione di garanzia ex art.1490 c.c. e dall'azione risarcitoria ex art.1495 c.c.; il difetto di legittimazione passiva di [redacted] in relazione all'azione ex art.1669 c.c., azione comunque prescritta ex art.1669 ultimo

comma c.c.. In via subordinata la convenuta contestava le domande svolte ex adverso prechè non provate ed infondate in fatto ed in diritto. In ulteriore subordine - ove [redacted] fosse ritenuta responsabile per danni essa chiedeva che gli stessi fossero diminuiti in considerazione del fatto colposo delle attrici che non si erano in alcun modo attivate per il ripristino dei luoghi.

Non si procedeva al compimento di alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'azione promossa da [redacted] nei confronti della sua venditrice viene dalla stessa ricondotta alternativamente alle previsioni di cui all'art.1490 e quindi 1669 c.c.

In relazione al primo profilo va preliminarmente rilevato che [redacted] non propone, nel presente giudizio azione redibitoria (ex art.1492 c.c.), ma azione di risarcimento danni (ex art.1494 c.c.).

Peraltro - per costante giurisprudenza del Supremo Collegio - tutte le azioni spettanti al compratore per i vizi della cosa venduta o per la mancanza di qualità promesse od essenziali, cioè non solo le azioni redibitorie, ma anche quella di risarcimento del danno, sono soggette alla decadenza ed alla prescrizione contemplate dall'art.1495 c.c.. Pertanto, anche quando si domanda il solo risarcimento del danno, previa declaratoria (anche solo incidentale) di inadempienza del venditore, si fa valere la garanzia prevista e disciplinata dagli art. 1490 e segg. c.c., sicchè debbono necessariamente ricorrere tutti i presupposti delle azioni redibitorie e quanti minoris, e quindi debbono essere osservate tutte le condizioni prescritte per tali azioni sotto pena di decadenza e prescrizione. Nella specie parte convenuta eccepisce esclusivamente l'intervenuta prescrizione dell'azione ex adverso proposta.

In proposito è indubbio che parte attrice sia incorsa nella decadenza di cui alla richiamata disposizione normativa.

Invero è pacifico in causa che l'acquirente [redacted] è stata immessa nel possesso del bene compravenduto contestualmente alla stipula del rogito sottoscritto in data 28.07.2000. Poiché la citazione introduttiva del presente giudizio risulta notificata in data 07.12.05, ne consegue l'intervenuta maturazione del termine prescrizione di cui all'art.1490 c.c..

D'altro canto la stessa difesa di parte attrice sostanzialmente abbandona ogni difesa sul punto laddove, in comparsa conclusionale ed in memoria di replica, appunta ogni argomentazione giuridica esclusivamente in relazione alla previsione di cui all'art.1669 c.c.

A tale ultimo proposito si deve ritenere acclarato che [redacted] è da considerarsi esclusivamente come proprietaria originaria e venditrice dell'immobile trasferito dalla stessa a [redacted] e sia stata la committente dell'esecuzione dello stesso, affidata a società terza. Dal doc. 1) della convenuta – costituito dal contratto d'appalto - emerge in maniera inequivoca tale circostanza.

A fronte di tale risultanza documentale appare inconcludente l'assunto di parte attrice per il quale [redacted] si sarebbe più volte qualificata come costruttrice dell'immobile ed il fatto che la stessa avrebbe provveduto ad effettuare dei lavori nell'immobile al fine di porre rimedio ai difetti denunciati da [redacted]. Altrettanto irrilevante è la circostanza (da ritenersi peraltro pacifica) che il contratto d'appalto tra [redacted] e [redacted] è "sconosciuto alle attrici....ed a quest'ultime certamente non opponibile" (pag. 5 della comparsa conclusionale delle attrice).

Né può condividersi la tesi di queste ultime secondo la quale l'ingerenza e le istruzioni impartite dalla convenuta all'impresa appaltatrice sarebbero state così intense da rivelare in capo alla committente un "potere di direttiva e controllo sui relativi lavori" – come emergerebbe dal tenore delle clausole contenute nel contratto di appalto.

In esso si leggono per la verità solo clausole usuali in contratti di questo tipo, nei quali il committente comunque riserva a sé un potere di controllo

nell'esecuzione dei lavori, anche attraverso la nomina da parte sua del direttore dei lavori, che per prassi viene designato proprio da parte committente – al fine di assicurarsi il rispetto del progetto e l'esecuzione dei lavori a regola d'arte.

Invero per costante giurisprudenza il c.d. *appalto "a regia"* ipotizzato da parte attrice si configura laddove il controllo esercitato dal committente sull'esecuzione dei lavori esula dai normali poteri di verifica ed è così penetrante da privare l'appaltatore di ogni margine di autonomia, riducendolo a strumento passivo dell'iniziativa del committente (cfr. ex plurimis Cass. n.28605/2008).

Il mero richiamo alle clausole del contratto d'appalto – compiuta da parte attrice per fondare la propria tesi difensiva – non consente però – come detto – di condividere l'assunto della configurabilità nella specie di un appalto a regia nei termini ora illustrati.

Ciò comporta la declaratoria di difetto di legittimazione passiva di [redacted] in relazione alla pretesa ex art.1669 c.c. azionata da [redacted]

Né vale ad indurre ad una diversa conclusione la considerazione svolta da parte attrice in memoria di replica alla conclusionale avversaria, ove essa lamenta che la condotta di controparte avrebbe alimentato il convincimento che [redacted] oltre che proprietaria fosse anche costruttrice dell'immobile, ponendo *"le società attrici nelle condizioni di veder preclusa ogni azione di tutela che le stesse avrebbero potuto intraprendere nei confronti della società solo ora indicata dalla stessa quale costruttrice dell'immobile"* (pag.2 mem. Attrici di replica alla conclus. avversaria).

Da un lato si tratta di profilo tardivamente coltivato ed in relazione al quale comunque non è stata svolta alcuna domanda giudiziale e pertanto esula dall'ambito di cognizione di questo giudice. Dall'altro vale la pena di evidenziare come l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sia stato sollevato in comparsa di risposta dalla convenuta, che ha prodotto a suo conforto il doc.1 già menzionato; rendendo così possibile all'attrice

Tec

l'espletamento – ove lo avesse ritenuto – delle iniziative processualmente previste dall'art.269 c.p.c..

Quanto infine alla specifica posizione di [REDACTED] dagli atti di parte attrice emerge la prospettazione di una responsabilità della convenuta nei confronti della prima ai sensi dell' art.2043 c.c..

Ora, la violazione del principio del neminem laedere è imputabile, secondo il preciso disposto dell'art.2043 c.c., a colui che ha commesso il fatto, laddove la responsabilità indiretta (quale sarebbe quella addebitata nella specie all'odierna convenuta – non costruttrice dell'immobile) è configurabile in casi eccezionali – tassativamente previsti dalla legge - ed in concorso di determinati presupposti e condizioni. Elementi tutti nemmeno prospettati da parte attrice.

Da quanto sin qui considerato consegue il rigetto integrale delle domande svolte giudizialmente da entrambe le società attrici.

Visto l'esito del giudizio, [REDACTED] e [REDACTED] vanno condannate, in via tra loro solidale, a rimborsare alla convenuta le spese di lite.

Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

p. q. m.

il giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta le domande delle attrici e condanna queste ultime – in via tra loro solidale – a rimborsare alla convenuta le spese di lite, liquidate in € 176,00 per spese, € 2.442,00 per diritti ed € 6.400,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

Milano, 20.04.09.

Il Giudice

U. A. Padeve

F.A. 18.5.09