

Sent. 13359/09  
Rep. 10980/09



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4<sup>^</sup> CIVILE**

nella persona del giudice **Guido VANNICELLI**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di ° grado iscritta al n. **45479/2006 R.g.**, promossa da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliata in Prezzano sul Naviglio (MI), via C. Salerno 52, presso il procuratore e difensore avv. Simona FACCOTTI

**attrice**

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED]  
(C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliati in Milano, piazzetta Guastalla 11, presso il procuratore e difensore avv. Marco ALBANESE

**convenuti**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 18/6/2009, da aversi qui interamente ritrascritti.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO**

1) Il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dal n. 4) del secondo comma dell'art. 132 c.p.c. (e dalla norma attuativa contenuta nell'art. 118 delle disposizioni di attuazione del codice processuale), le quali oggi –a seguito dell'immediata entrata in vigore anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 co. 17° della

GM

legge 18/6/2009 n. 69<sup>1</sup>- dispongono in generale che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione; e specificano in particolare che tale esposizione, da riferirsi ai fatti rilevanti della causa ed alle ragioni giuridiche della decisione, debba altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi.

2) In ossequio al canone redazionale di legge, può farsi quindi rinvio –per una sintetica esposizione delle domande ed eccezioni svolte dalle parti- all’ordinanza emessa in data 3/5.5.2007 dal giudice istruttore originariamente designato<sup>2</sup>: il quale, oltre a tale breve sunto, ha motivatamente ammesso solo in parte le istanze istruttorie sottopostegli (con decisione che l’attrice, nonostante abbia formalmente riproposto all’udienza del 18/6/2009, non ha mai specificamente contestato né in corso di causa né nelle difese illustrative) ed ha proceduto alle udienze del 15/11/2007 e del 10/4/2008 all’assunzione dell’interrogatorio formale dei convenuti ed all’escussione dei testi [redacted] (titolare dell’impresa edile incaricata dall’attrice dei lavori di ristrutturazione nell’appartamento venduto dai convenuti<sup>3</sup>), [redacted] [redacted] (agente immobiliare che intermediò la vendita ed effettuò nel settembre del 2005 un sopralluogo nell’immobile compromesso in vendita), e [redacted] (collaboratore della medesima agenzia immobiliare).

All’esito il giudice, su concorde richiesta delle parti, le ha invitate a precisare le conclusioni all’udienza del 18/6/2009; dondove la causa, spirati il 22/10/2009 i termini per le difese conclusionali, è pervenuta al Tribunale per la decisione.

3) La domanda, nella parte e con le precisazioni che subito si faranno, è fondata.

3).1 Occorre anzitutto distinguere, alla luce della garanzia *ex vendito* azionata dall’attrice sotto l’esclusivo profilo dei danni derivatili, fra i vizi indicati dall’attrice ai paragrafi 7 ed 8 della citazione (nonché, con riferimento alla perizia estimativa dell’ing. [redacted] di cui al suo doc. 3, al paragrafo 11), vale a dire la constatata mancata aderenza all’intradosso della soletta dell’intonaco di rivestimento dei plafoni

<sup>1</sup> In forza della norma transitoria contenuta nell’art. 58 co. 2° della medesima legge, entrata in vigore il 4/7/2009.

<sup>2</sup> Sostituito dall’estensore della presente sentenza con decorrenza dal 3/11/2008.

<sup>3</sup> Secondo la consueta sequenza “preliminare (22/7/2005, concluso per persona da nominare dal padre dell’attrice) / definitivo (30/9/2005: cfr. docc. 1 e 5 att.)”.

al

in ben tre ambienti dell'unità immobiliare (un bilocale avente metratura di 65 mq circa), con il conseguente distacco di intere porzioni dell'intonaco stesso; e la non conformità dell'impianto elettrico di cui al paragrafo 17 dell'atto introduttivo.

Non solo quest'ultima è stata denunciata, nonostante la vendita fosse avvenuta sin dal 30/9/2005 (ed l'acquirente fosse stata immessa nel possesso dell'immobile sin dal luglio del 2005), soltanto il successivo 7/3/2006 (cfr. doc. 10 att.), con la consequenziale fondatezza dell'eccezione di decadenza formulata (anche) sul punto da [redacted] e [redacted]; ma la garanzia della conformità alle norme tecniche vigenti all'epoca della vendita era stata espressamente esclusa dalle parti sin dalla proposta di acquisto del 16/7/2005, ove si legge in relazione proprio agli "impianti tecnologici" l'espressa pattuizione che il loro "adeguamento a norma delle leggi vigenti sarà a carico del PROPONENTE", allora in persona del pare dell'attrice [redacted] (cfr. doc. 2 conv.).

Il che comporta che, per tale parte, la domanda di [redacted] dev'essere senz'altro respinta.

3).2 A diversa conclusione deve pervenirsi per il menzionato difetto di aderenza dell'intonaco.

Premesso che esso, anche a causa della diffusa misura di cui hanno dato conferma tutti e tre i testimoni sopra indicati rispondendo affermativamente ai capitoli 7 e (il [redacted] e lo [redacted]) 8 articolati dall'attrice nella sua memoria del 22/3/2007, costituisce sicuramente un vizio dell'immobile rilevante ai sensi e per gli effetti dell'art. 1490 co. 1° cod. civ., occorre subito chiarire come la circostanza che l'immobile fosse di qualità media e fosse stato edificato oltre 40 anni prima della vendita per cui è causa non si vede come possa valere ad escludere la garanzia legale dovuta dal proprietario per un vizio di così vasta portata (la cui verosimile rivenienza causale da difetti di impermeabilizzazione e manutenzione del terrazzo e delle gronde sovrastanti, come con convincente spiegazione tecnica ha ipotizzato l'ing. [redacted] alla

terza pagina della sua relazione del 29/9/2005, non vale ad elidere la garanzia per i vizi nel rapporto fra l'acquirente ed il venditore).

Piuttosto per escludere la garanzia occorreva –come consentito, a condizione di non aver taciuto vizi conosciuti, dal secondo comma dell'art. 1490 cod. civ.- una pattuizione espressa: quale non può certo esser rinvenuta nella clausola del contratto definitivo (che sul punto riproduce e supera la clausola 3 del preliminare del 22/7/2005) secondo cui *“l'immobile si trasferisce negli attuali stato e consistenza ben noti all'acquirente”*: poiché trattasi di clausola notarile da considerarsi di mero stile –e quindi inidonea ad integrare una espressa e specifica limitazione di garanzia ex art. 1490 co. 2° cod. civ.- non solo per la sua genericissima formulazione, ma soprattutto perché le parti stesse, laddove avevano realmente voluto differentemente ripartire fra loro gli oneri derivanti dallo stato di fatto dell'immobile, lo avevano in precedenza fatto espressamente (cfr. quanto osservato in relazione all'impiantistica al precedente sottoparagrafo).

3).3 Né può sostenersi, come hanno cercato di fare i [REDACTED] che la garanzia non sia dovuta per esserne la [REDACTED] –immessa nel possesso sin dal 30/7/2005- decaduta avendo denunciato i presunti vizi tardivamente; ovvero che la garanzia stessa debba essere esclusa ex art. 1491 cod. civ. per averli l'attrice conosciuti o esser gli stessi facilmente riconoscibili.

Sotto il primo profilo, ~~X~~ appare determinante la circostanza che il contratto di vendita sia stato concluso soltanto il 30/9/2005; dovendosi aderire a quel rigoroso orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui la consegna della cosa effettuata prima della stipula del contratto definitivo non determina la decorrenza dei termini previsti dall'art. 1495 cod. civ. per far valere la garanzia per i vizi non conosciuti e non comunicati al momento del contratto preliminare, atteso che l'onere della tempestiva denuncia presuppone il trasferimento del diritto (così ancora, in diversa fattispecie ma con considerazioni qui trasponibili, Cass. n. 3383 del 15/2/2007).

Se a ciò si aggiunge che, come altrettanto condivisibilmente ha da sempre statuito la Suprema Corte, il termine di decadenza di cui all'art. 1495 cod. civ. per la denuncia dei vizi della cosa venduta, pur dovendo essere riferito alla semplice manifestazione del vizio e non già all'individuazione della sua causa, decorre solo dal momento in cui il compratore abbia acquisito la certezza oggettiva dell'esistenza del vizio, con la conseguenza che ove la scoperta anche della semplice entità del vizio stesso avvenga per gradi ed in tempi diversi e successivi occorre riferirsi al momento in cui si sia completata la relativa scoperta (così ancora, di recente, Cass. n. 9515 del 6/5/2005), deve pertanto ritenersi che sia tempestiva e sufficiente la denuncia che [redacted] ha effettuato il giorno e nel corpo stesso del contratto definitivo di vendita, allorché aveva finalmente avuto –il giorno prima- una conferma tecnica dell'entità, consistenza e cause del vizio. X

Per ragioni analoghe, premesso che è mancata la prova –di cui erano ovviamente onerati ex art. 2697 co. 2° cod. civ. i convenuti- che la [redacted] o almeno l'originario promissario acquirente fossero a conoscenza del vizio nella misura ed estensione in cui si manifestò all'inizio della ristrutturazione (ed anzi lo stesso [redacted] ha insistito a ribadire, ancora in sede di interrogatorio formale, che al più ciò che lui – come [redacted] – aveva potuto constatare ante vendita era la mera “*presenza di macchie di condensa prevalentemente nella camera da letto*”<sup>5</sup>), è emerso con evidenza dall'istruttoria che il fenomeno generalizzato di distacco dell'intonaco del plafone dall'intradosso della soletta in ben tre ambienti poté esser conosciuto solo allorché, nell'agosto del 2005, iniziarono i lavori di ristrutturazione.

Così ad esempio l'artigiano edile che a quei lavori procedette [redacted], dopo aver confermato l'esistenza e l'estensione del vizio per cui è causa, ha precisato che “*non si poteva vedere tale mancata aderenza dell'intonaco con l'intradosso del solaio, perché vi erano delle piccole fessure*” di modo che “*soltanto quando abbiamo provveduto a stuccare è crollato un pezzo del plafone*” (cfr. il processo verbale dell'udienza del 15/11/2007).

<sup>5</sup> Cfr. il processo verbale dell'udienza del 15/11/2007.

Così pure, con particolare efficacia, l'agente immobiliare [redacted] il quale dopo aver anch'egli confermato l'esistenza del vizio ha dichiarato che "il venditore non aveva dato informazioni circa i vizi poi riscontrati e al momento dei sopralluoghi preliminari non era minimamente immaginabile quello che poi sarebbe successo" (cfr. loc. ult. cit.).

Quanto basta per ritenere del tutto infondate tutte le eccezioni opposte sul punto dai [redacted] e di dubbia mala fede il loro persistente tentativo di minimizzare il non lieve vizio e di scaricarne l'onere sull'acquirente.

3).4 Accertata l'esistenza del vizio e superate le eccezioni opposte dai convenuti all'azione di garanzia esperita dalla [redacted], occorre pervenire ad una determinazione del danno risarcibile.

A tale proposito, ben possono trarsi utili –ed anzi, tecnicamente specifici– elementi dalla relazione estimativa dell'ing. [redacted] in data 29/9/2005 prodotta dall'attrice; la quale non solo appare esauriente e convincente nella sua disamina del fenomeno di distacco dell'intonaco e nell'individuazione delle probabili cause, ma contiene un analitico computo metrico estimativo che appare congruente con l'estensione del vizio e con i prezzi correnti in Milano alla data dell'accertamento.

Ritiene in proposito il Tribunale che detto computo ben resista alle censure che i [redacted] vi hanno rivolto, sia perché l'organo elettrico da posizionarsi sul terrazzino di cui alla sua prima voce appare necessario per effettuare i lavori descritti (trattandosi di appartamento al 5° piano dello stabile), sia perché il consulente, quanto (non al soffitto ma) alle pareti, si è fatto carico di limitare espressamente i lavori di scrostamento dell'intonaco "solo [alle] parti ammalorate".

L'unica voce di tale computo che non può esser considerata nella liquidazione del danno risarcibile è quella relativa alla pitturazione, atteso che a fronte dei lavori di ristrutturazione decisi dalla [redacted] (contemplanti anche l'asportazione delle tappezzerie esistenti) si trattava di una spesa che l'attrice avrebbe comunque dovuto sostenere indipendentemente dall'esistenza del vizio.

Ne consegue che il danno va stimato nell'importo di € 4.907,55 oltre I.v.a. (costituente per la [redacted] un obbligo fiscale non detraibile), e quindi nella complessiva somma capitale di € 5.888,06; da maggiorarsi *ex officio*, per la sua natura di credito di valore, della rivalutazione monetaria *medio tempore* intervenuta dal 30/9/2005 sino alla data (di pubblicazione) della presente sentenza secondo gli indici della variazione dei prezzi al consumo calcolati dall'Istat per le famiglie di operai e impiegati, nonché *ex lege* degli interessi di pieno diritto al tasso legale vigente decorrenti *ex art.* 1282 co. 1° cod. civ. sulla somma così liquidata e rivalutata dalla data (di pubblicazione) della sentenza sino all'effettivo pagamento.

4) Il rigetto del capo minore della domanda risarcitoria, e l'accoglimento del capo principale in misura ridotta, giustificano ai sensi dell'art. 92 co. 2° c.p.c. la compensazione fra le parti delle spese di lite nella misura di un terzo.

[redacted] e [redacted] dovranno però rifondere all'attrice i due terzi residui, da liquidarsi in complessivi euro **3.230,00** (di cui euro 530,00 per le spese in senso stretto -già comprensivi di euro 337,50 ai sensi dell'art. 14 della Tariffa forense in materia civile e non imponibili per euro 135,23- euro 867,00 per diritti, ed euro 1.833,00 per onorari,); oltre al C.p.a. al 2% su euro 3.094,77 ed all'I.v.a di rivalsa al 20% sull'imponibile complessivo.

#### P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted] con citazione notificata il 6/7/2006, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. **accerta** l'esistenza, nell'immobile venduto all'attrice dai convenuti in data 30/9/2005, dei vizi di cui al capo a) delle conclusioni definitive; e per l'effetto
2. **condanna** [redacted] e [redacted] a risarcire all'attrice i danni derivatine, da liquidarsi alla data del 30/9/2005 nell'importo capitale di € 5.888,06, e **quindi a pagare** a [redacted] tale somma maggiorata della rivalutazione monetaria intercorsa dal 30/9/2005 sino alla data di pubblicazione della presente sentenza secondo gli indici della

variazione dei prezzi al consumo calcolati dall'Istat per le famiglie di operai e impiegati, nonché degli interessi al tasso legale vigente decorrenti sulla somma interamente rivalutata dalla data di pubblicazione della sentenza sino all'effettivo pagamento;

3. **rigetta nel resto** la domanda attorea;
4. **compensa** fra le parti le spese processuali nella misura di un terzo, e
5. **condanna** [redacted] e [redacted] a rimborsare a [redacted] i due terzi residui, che **liquida** in complessivi € 3.230,00, oltre al C.P.A. ed all'I.v.a. alle rispettive aliquote di legge su spese imponibili diritti ed onorari come indicati in parte motiva

Così deciso in Milano, il 30 ottobre 2009

il Giudice

*Guido Vannicelli*

(Guido VANNICELLI)

