

Sent. 13979/09
Rep. 11463/09

N. 38949/07 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentato e difeso, per delega a margine dell'atto di citazione, dall'Avv. Elisa Toniol ed elettivamente domiciliato in Milano, via Archimede n. 56 presso lo studio dell'Avv. Raffaella Di Carlo

- ATTORE -

contro

[REDACTED] (P. IVA [REDACTED]) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Piazza Velasca n. 6 presso lo studio dell'Avv. Franco M. Coppola che la rappresenta e difende in giudizio, unitamente all'Avv. Elena Caviglia del foro di Savona, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

All'esito della discussione orale, sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U., visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.

- rilevato che le parti in data 24/10/2006 sottoscrivevano un atto di compravendita avente ad oggetto un appartamento a piano terra ed un locale ad uso autorimessa posto al secondo piano interrato contraddistinto dal n. 5 con indicazione dei relativi confini;
- rilevato che l'attore, con l'atto introduttivo del presente giudizio, lamenta l'inadempimento della convenuta per avere consegnato un box auto diverso da quello pattuito, per i vizi e le difformità nell'unità immobiliare e nelle parti comuni, per la ritardata consegna dell'opera commissionata nonché per la mancata consegna della relativa documentazione, con conseguente condanna della controparte alla riduzione del prezzo e al risarcimento dei danni, e chiede altresì la declaratoria di nullità/annullamento del Regolamento condominiale con accertamento dell'inesistenza delle tabelle millesimali;
- la domanda è infondata;
- rilevato che con la sottoscrizione del rogito l'attore ha acquistato le unità immobiliari meglio descritte catastalmente e mediante indicazione delle rispettive coerenze "nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano" -espressione quest'ultima che denota una accettazione del bene da parte del compratore senza alcuna riserva-comprendente delle parti comuni del fabbricato quali risultanti dal Regolamento di condominio che la parte acquirente espressamente dichiarava di conoscere e di accettare;
- rilevato che al momento della presentazione della documentazione descrittiva il [REDACTED] si avvedeva, "in quanto professionista del settore" (doc. 8 fascicolo attoreo) della non corrispondenza tra il box

auto indicato nel rogito (mai visionato) e quello scelto in precedenza e che, secondo la ricostruzione dallo stesso fornita (doc. 8 cit.), il giorno seguente -presa visione del dettaglio/disegno box consegnatogli al momento della sottoscrizione- si avvedeva altresì che lo stesso era penalizzato per la presenza di un pilastro;

- rilevato che dalla lettura del testo contrattuale si evince che l'attore ha rogitato senza riserve non avendo ritenuto di cautelarsi in tal senso pur a fronte della mancata ispezione del box, per altro di metratura pari a quella del box scelto in precedenza e corrispondente a quanto riportato nella planimetria consegnata all'acquirente (definitosi "professionista del settore") all'atto della sottoscrizione che riportava la presenza del pilastro, ovvero a fronte della mancata consegna della documentazione relativa alla conformità degli impianti, per altro rilasciata in epoca antecedente al rogito e prodotta in atti dalla società convenuta (docc. 7-9);
- rilevato che l'intervenuta sottoscrizione, senza riserva alcuna, del contratto definitivo, unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto, rende inaccoglibili anche le doglianze relative agli asseriti vizi del bene la cui natura e consistenza (dalle scheggiature del pavimento alla insufficienza della terra da giardino, dal posizionamento a vista delle tubazioni di scarico delle acque nere alla installazione di condizionatori sulla facciata ritenuti lesivi del decoro architettonico e finanche alla mancata realizzazione del portico previsto originariamente nel progetto e già oggetto di uno "sconto" di 5.000 € riconosciuto nel corso delle trattative, fermo restando l'importo del corrispettivo, a compensazione delle spese di allaccio e accatastamento gravanti sull'acquirente come da scheda dei conteggi doc. 5 fascicolo convenuta) è tale da escludere ogni



rilevanza giuridica alle lamentele sollevate successivamente alla firma del contratto definitivo per vizi apparenti e riconoscibili, attesa la piena coincidenza tra le condizioni del bene secondo la determinazione volitiva dei contraenti e quella del bene oggetto della compravendita nonché stante la facile riconoscibilità dei vizi e l'onere di diligenza da esercitarsi dal compratore al momento della presa in consegna del bene;

- rilevato che dalle osservazioni che precedono consegue il rigetto della domanda attorea stante l'insussistenza dell'asserito inadempimento in capo alla convenuta venditrice nonché, in base al principio della soccombenza, la condanna del [REDACTED] al pagamento delle spese di lite liquidate d'ufficio, in assenza di nota spese, come da dispositivo

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, così provvede:

- 1) respinge la domanda formulata da parte attrice;
- 2) condanna la stessa a rifondere alla società convenuta le spese di lite che si liquidano in complessivi € 5.600,00.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Così deciso in Milano il 25/11/2009.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

