

N. 9086/07 R.G.



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

254/2010
196/2010

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] (P. IVA [REDACTED]) in persona del suo titolare [REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via Comelico 7 presso lo studio dell'Avv. Laura Garagna che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Largo Schuster 1 presso lo studio dell'Avv. Claudio Pirola che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'L' or similar character.

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U., visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.

- rilevato che con la domanda introduttiva del presente giudizio l'attore ha inteso far valere, ai sensi dell'art. 1490 c.c., la garanzia per i vizi emersi nell'unità immobiliare ad uso ufficio, acquistata il 29/9/05 dal Credito Artigiano e concessagli in locazione finanziaria, consistenti nella riscontrata non conformità alle norme di legge degli impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, e ha chiesto pertanto, ai sensi dell'art. 1492 c.c., la riduzione del prezzo ed il risarcimento dei danni, azioni queste (a differenza di quelle di annullamento e risoluzione del contratto), direttamente esperibili -per espressa previsione contrattuale (art. 3)- dall'utilizzatore del bene;
- rilevato che le azioni spettanti al compratore per i vizi o la mancanza di qualità della cosa venduta sono soggette ai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c.;
- rilevato che, sotto tale profilo, la documentazione in atti e l'esito dell'espletata istruttoria hanno dimostrato la fondatezza dell'eccezione preliminare di decadenza dall'azione sollevata sul punto dalla Immobiliare, a fronte della quale la difesa attorea ha viceversa affermato l'insussistenza ex art. 1495 Il comma c.c. di un obbligo di denuncia trattandosi di vizi occultati dalla società venditrice mediante consegna di dichiarazioni di conformità non rispondenti allo stato di fatto;
- rilevato in realtà che, come affermato dallo stesso attore nella memoria depositata il 28/1/2008 e ribadito dal teste [REDACTED] (vicedirettore all'epoca dei fatti del Credito Artigiano), all'atto del rogito sottoscritto il 29/9/05 il predetto istituto di credito, venuto in possesso delle certificazioni di conformità prima della stipula, diffidò l'attore ad utilizzare l'immobile fino alla consegna della certificazione relativa all'impianto di



riscaldamento e idrico-sanitario (doc. 9 fascicolo [redacted]) tant'è che quest'ultimo provvede alla messa a norma degli impianti ottenendo dalla Banca in data 26/7/2006, previa consegna delle relative certificazioni, l'autorizzazione all'uso dell'immobile (docc. 10 e 11 fascicolo attoreo);

- rilevato pertanto che il [redacted] a conoscenza della problematica legata alla regolarità dell'impiantistica emersa, sia pure sotto il diverso profilo della conformità alla normativa urbanistica, prima della stipula del rogito (cfr. dichiarazioni rese dal teste [redacted]) e ripresentatasi all'atto della sottoscrizione del contratto nel quale lo stesso attore si era impegnato espressamente (art. 4) a mantenere adeguata, a proprie cure e spese, la porzione immobiliare alla attuale normativa di legge in materia di igiene, sicurezza, regolarità degli impianti esistenti, non ha fornito né ha offerto di fornire la prova o della tempestività della denuncia entro i termini di cui all'art. 1495 c.c. decorrenti -nel caso di vizio occulto (inteso quale vizio non riconoscibile né effettivamente conosciuto)- dalla scoperta dello stesso ovvero della riconducibilità in capo alla venditrice di un'attività di occultamento del vizio che tale denuncia avrebbe escluso, non bastando la malafede del venditore e la sua conoscenza dei vizi a dispensare il compratore dall'onere della tempestiva denuncia ma occorrendo a tal fine, a norma del comma II dell'art. 1495 c.c., qualcosa di più del semplice silenzio del venditore e cioè una particolare attività illecita posta in essere dallo stesso per non far scoprire, con adeguati accorgimenti, il vizio al compratore (Cass. n. 5251/04), fattispecie non ravvisabile nella mera consegna da parte della Immobiliare al [redacted] dei certificati di conformità in suo possesso rilasciati il 26/10/00 e il 28/3/01 da ditte a ciò abilitate (docc. 2, 3 fascicolo attoreo e 3, 4 fascicolo convenuta);

- 26/1
246
- rilevato quanto alle spese di lite, liquidate come da dispositivo, che le stesse vanno poste a carico dell'attore in base al principio della soccombenza

P.Q.M.

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

- 1) in accoglimento dell'eccezione preliminare sollevata dalla difesa di parte convenuta, dichiara l'attore decaduto dal diritto alla garanzia ex art. 1495 c.c.;
- 2) condanna quest'ultimo a rifondere alla società convenuta le spese di lite che si liquidano in complessivi € 3.940,00 di cui € 130,00 per spese, € 1.060,00 per diritti ed € 2.750,00 per onorari oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.

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

Così deciso in Milano il 12/1/2010.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

