

N. R.G. 43951/2007



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
QUARTA SEZIONE CIVILE

5985/2010  
5826/2010

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice  
**dott.ssa MARIA PAOLA VARANI**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **43951/2007** promossa da:

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. ODDO ANTONIO e , elettivamente domiciliato in Via G. Leopardi, 27 20123 MILANO presso il difensore avv. ODDO ANTONIO

ATTORE

**CONTRO**

**[REDACTED]** (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. FRANCO MARCELLO e elettivamente domiciliato in PIAZZALE CADORNA, 15 20123 MILANO presso il difensore avv. FRANCO MARCELLO

CONVENUTO

**Oggetto:** Vendita di cose immobili  
sulle **conclusioni**

precisate dalle parti in separati fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni siglati dal Giudice.

## Fatto e Diritto

Con atto di citazione ritualmente notificato la società [redacted], in qualità di acquirente dell'immobile ad uso autorimessa posta al primo piano interrato del complesso ubicato in [redacted], in virtù di contratto di compravendita in data 15.3.2005, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società venditrice Impregilo Edilizia e Servizi spa per sentire accertare:

affetto l'immobile oggetto di compravendita da non conformità strutturali ed impiantistiche, in relazione alle norme di prevenzione ed incendi, tali da configurare una vendita aliud pro alio e/o comunque un grave inadempimento contrattuale imputabile alla convenuta;

nonché per sentire condannare la convenuta al risarcimento dei danni indicati nell'importo di 431.290,73 euro conseguenti al mancato utilizzo dell'immobile secondo la sua naturale destinazione fino al 19.2.2007.

Si costituiva in giudizio la società convenuta per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per svolgere in via riconvenzionale domanda di condanna della società attrice al pagamento della somma di 18.714,00 euro, a titolo di interessi convenzionali per il ritardo nella stipulazione del contratto di compravendita.

In tema di compravendita la fattispecie della consegna di aliud pro alio, ipotesi di inadempimento assoggettata alla disciplina dell'azione di risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c. (Cass. 3.8.2000 n. 10188), si realizza tutte le volte in cui la cosa consegnata sia completamente diversa da quella contrattata, appartenendo ad un genere del tutto diverso da quello posto a base della decisione dell'acquirente di effettuare l'acquisto, o 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).

Nel caso di specie va rilevato che la società attrice all'atto dell'acquisto, con atto registrato il 15.3.2005 (doc. n. 10 di parte attrice) era a conoscenza dello stato e della consistenza dell'immobile, come si evince dall' "addendum" all'atto di compravendita (doc. n. 5), sottoscritto contestualmente il 15.3.2005 con il quale le parti avevano concordato l'obbligo a carico della società acquirente di ottenere a sua cura e spese il

certificato di prevenzione incendi, obbligatorio per l'attività inerente all'uso del parcheggio.

Ne consegue che non può configurarsi inadempimento della società convenuta, soggetto venditore per consegna di aliud pro alio (Cass. 20.1.1996 n. 442).

L'infondatezza della pretesa risarcitoria si profila anche per altro aspetto.

In materia di vendita di immobile destinato ad autorimessa deve ritenersi che la mera difformità dell'immobile realizzato rispetto al progetto approvato non sia sufficiente ad integrare l'ipotesi della consegna di aliud pro alio, essendo necessario a tal fine che l'immobile manchi in maniera assoluta del progetto di prevenzione incendi oppure che non sussistano le condizioni per ottenerlo a causa di insanabili violazioni alle norme di sicurezza e prevenzione.

Sotto tale profilo va rilevato che è pacifica la circostanza dell'intervenuto parere favorevole dei Vigili del Fuoco alla realizzazione del progetto presentato e del rilascio del certificato di prevenzione incendi a seguito gli interventi correttivi posti in essere.

Non risultano evidenze processuali di irregolarità strutturali ed impiantistiche tali da non consentire la destinazione contrattuale dell'autorimessa posta al primo piano interrato oggetto del contratto di compravendita.

Sussistono le condizioni per l'accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dalla società convenuta, provata sulla base della documentazione in atti (doc. n. 11,12,13 del fasc. della parte convenuta).

Parte attrice non ha contestato la fondatezza di tale pretesa e si è limitata ad eccepire di aver consegnato ad Impregilo un assegno a garanzia del credito sicchè la richiesta riconvenzionale di condanna al pagamento di detto importo costituirebbe una duplicazione di tale titolo.

Considerato che [REDACTED] ha riconosciuto che l'assegno di cui al doc. n. 13 è rimasto impagato la stessa deve essere condannata al pagamento dell'importo ivi indicato in favore della società convenuta, maggiorato degli interessi legali dalla domanda al saldo.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

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

rigetta

la domanda

accoglie

la domanda riconvenzionale e per l'effetto

condanna

la società attrice a corrispondere alla società convenuta l'importo di 18.714,00 euro, oltre agli interessi legali su tale somma dalla domanda al saldo

condanna

altresì la parte attrice a rifondere alla parte convenuta le spese di lite, liquidate nel complessivo importo di 10.500,00 euro, di cui € 2.300,00 per diritti ed € 8.000,00 per onorari, oltre oneri fiscali dovuti come per legge e rimborso 12,50 % delle spese generali.

Milano, 4 maggio 2010

Il Giudice

dott.ssa MARIA PAOLA VARANI

