

Proc. N. 43642/2007 r.g.

Sent. 4702/09
Rep. 3778/09

13

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
4 ° SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Elena Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile sopra indicata, promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, [redacted] presso lo studio dell'avv. Marco Rezzonico, che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[redacted] elettivamente domiciliati in Milano, [redacted] presso lo studio dell'avv. Camilla Manfredi che li rappresenta e difende, con l'avv. Valerio Airaudo del foro di Pinerolo, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

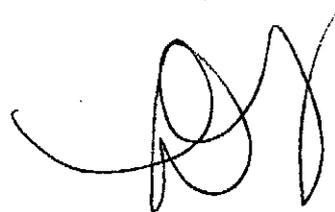
CONVENUTI

e contro

[redacted] in persona dell'amministratore rag. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio dell'avv. Marcella Felice, che lo rappresenta e difende, con l'avv. Marco Finocchio Mapelli del Foro di Savona, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

TERZO CHIAMATO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 12 novembre 2008 come da fogli allegati alla presene sentenza.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 19.6.2007, il sig. [redacted] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale i sig.ri [redacted] e, premesso di aver acquistato da costoro, per rogito 20.7.2005, un appartamento sito nel complesso residenziale denominato "[redacted]" di Finale Ligure, esponeva che, malgrado i venditori avessero garantito la regolarità urbanistica ed edilizia in genere del bene, nel corso dell'assemblea condominiale tenutasi il 19.7.2006 egli aveva appreso che l'intero complesso immobiliare era privo di certificazione di abitabilità e agibilità, questione che i venditori avevano taciuto. Il vizio scoperto era stato subito contestato ai venditori che ne avevano riconosciuto l'esistenza, proponendo una riduzione del prezzo ma in misura irrisoria, di € 1.200,00.

Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva la riduzione del prezzo di vendita e la condanna dei convenuti a restituire la somma di € 75.000,00, o altra risultante all'esito del giudizio, con interessi e rivalutazione monetaria, oltre al risarcimento del danno.

I convenuti si costituivano tempestivamente mediante comparsa depositata in Cancelleria il 26.10.2007 e, preliminarmente, e che più non in competenza del tribunale di Milano essendo competente quello di Pinerolo. Nel merito eccepivano la prescrizione dell'azione fatta valere dall'attore ai sensi dell'articolo 1495 c.c. e comunque ne contestavano il fondamento; sottolineavano che nel contratto preliminare stipulato il 14.5.2005 era specificato che l'immobile era privo di certificazione di agibilità e tuttavia, l'attore aveva concluso il contratto definitivo malgrado la conoscenza del vizio. Aggiungevano i convenuti che la mancanza di agibilità era indicata anche nel contratto con cui loro avevano acquistato lo stesso appartamento, trascritto presso la locale [redacted]. Precisavano, inoltre, che la mancanza di certificazione di agibilità era dovuta non a carenze dell'appartamento bensì solo delle parti comuni del complesso condominiale e, anche con riferimento a queste, non alla mancanza dei requisiti, ma solo perché non erano stati versati gli oneri richiesti dal Comune. I convenuti imputavano la situazione a omissione del Condominio e della società costruttrice e chiedevano di estendere il contraddittorio a costoro per essere manlevati in caso di loro condanna. In via principale chiedevano la reiezione della domanda dell'attore.

I convenuti, dopo aver ottenuto il differimento della prima udienza di comparizione, con atto di citazione notificato il 18 dicembre 2007 convenivano in giudizio il rag. [redacted] amministratore pro tempore del condominio [redacted] e il sig. [redacted] quale liquidatore della società "[redacted]" in liquidazione e chiedevano che al Tribunale

di dichiarare tenuti e condannare, in caso di accoglimento della domanda di parte attrice, i signori [redacted] e [redacted] a risarcire convenuti le somme che costoro fossero tenuti a corrispondere.

Si costituiva in cancelleria, con comparsa depositata il 27 febbraio 2008, il condominio [redacted], che preliminarmente eccepiva a sua volta l'incompetenza del tribunale di Milano, essendo competente quello di Savona ai sensi dell'articolo 21 c.p.c. Nel merito, osservava che la domanda dell'attore era infondata per le ragioni già esposte dai convenuti e, con specifico riferimento alla domanda di manleva, esponeva che le società costruttrici ([redacted]) si erano obbligate, sulla base di clausole contenute negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, a far ottenere le necessarie certificazioni di abitabilità/agibilità ma non si erano attivate, malgrado i reiterati solleciti da parte del condominio. Aggiungeva che per rimediare ad inerzia delle società costruttrici, esso condominio, come deliberato in assemblea e quindi ben note convenuti, aveva incaricato un tecnico per verificare lo stato del complesso condominiale e provvedere agli adempimenti necessari. Il terzo chiamato chiedeva pertanto la reiezione della domanda nei suoi confronti proposta, ritenendo responsabili le società costruttrici, e chiedeva che fosse ordinato ai convenuti e stendere contraddittorio anche alla [redacted]

Nessuno si costituiva per il signor [redacted]

Alla prima udienza, tenutasi 19 marzo 2008, questo giudice respingeva l'istanza dichiarazione della contumacia della società [redacted] in liquidazione, osservando che nell'atto di citazione per chiamata di terzi destinatario della domanda era indicato il solo signor [redacted].

Le parti erano poi autorizzate a depositare memorie sensi dell'articolo 183 sesto comma c.p.c.

Quindi, con provvedimento emesso fuori udienza il 15 luglio 2008, questo giudice fissava udienza di precisazione delle conclusioni al 12 novembre 2008.

A tale udienza le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati alla sentenza. Quindi, depositate comparse conclusionali memorie di replica, la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va affermata alla competenza del Tribunale di Milano.

Il condominio ha eccepito che la domanda dell'attore così come quella di manleva formulata dai convenuti avrebbero natura reale con conseguente individuazione del foro ai sensi dell'articolo 21 c.p.c.. L'eccezione non è fondata perché nessuna delle domande proposte nel presente giudizio ha ad

oggetto un diritto reale su bene immobile o una delle altre materie contemplate dall'articolo 21 c.p.c. (locazione, comodato, affitto, a posizione di termini, osservanza delle distanze).

È invece evidente che tutte le domande proposte nel presente giudizio, tanto dall'attore quanto quelle dei convenuti nei confronti del condominio, hanno natura personale, sicché la competenza va individuata alla stregua dei criteri previsti dagli articoli 18, 19 e 20 c.p.c..

Anche i convenuti hanno eccepito la carenza di competenza di questo tribunale, ma ciò hanno fatto esclusivamente in relazione ai criteri previsti dall'articolo 18 c.p.c., limitandosi ad affermare che le richieste risarcitorie formulate dagli attori, in quanto aventi ad oggetto sia un debito di valuta, sia un debito di valore, sfuggirebbero alla previsione dell'articolo 20 c.p.c.. Al riguardo si afferma che non vi è dubbio alcuno che le domande proposte dall'attore siano relative a diritti di obbligazione e che pertanto la relativa competenza sia regolata dall'articolo 20 c.p.c.

E' poi principio consolidato che il convenuto in una causa in tema di diritti di obbligazione, il quale eccepisca l'incompetenza per territorio, ha l'onere di contestare la competenza del giudice adito con riferimento a tutti i possibili criteri di collegamento, tanto quelli previsti dall'art. 18 c.p.c. quanto quelli previsti dall'art. 20 c.p.c., e che in mancanza d'eccezione è inammissibile, con la conseguenza che la competenza si deve ritenere radicata presso il giudice adito.

Nel caso in esame, i convenuti si sono limitati a eccepire l'insussistenza del criterio di collegamento fissato dall'articolo 18 c.p.c. e ad affermare, errando, che non sarebbe applicabile l'articolo 20 c.p.c. ma non hanno contestato la competenza sulla base dei criteri di collegamento previsti da quest'ultima norma.

L'eccezione è dunque inammissibile e va respinta.

L'istanza di integrazione del contraddittorio nei confronti della società costruttrice [redacted] non versandosi in ipotesi di litisconsorzio necessario, doveva essere formulata con le modalità previste dal secondo comma dell'articolo 269 c.p.c. dal condominio convenuto, che pertanto decaduto dal diritto di chiamare terzi.

Quanto all'istanza di estensione del contraddittorio nei confronti della società [redacted] in liquidazione, ribadita dai convenuti, si osserva che nell'atto di citazione per chiamata dei terzi, i convenuti hanno riportato integralmente l'atto di citazione e la loro comparsa di costituzione risposta, nella quale anticipavano l'intenzione, per l'ipotesi di accoglimento della domanda dell'attore, di chiedere la condanna dei terzi *Condominio [redacted] nella persona del suo amministratore pro tempore rag. [redacted] e la società [redacted] nella persona del suo liquidatore [redacted]* a risarcire loro le somme che fossero stati condannati a

corrispondere all'attore; tuttavia, nella parte dedicata alla *vocatio in jus* dell'atto di citazione dei terzi, i soggetti citati sono identificati nel rag. [redacted] amministratore del Condominio [redacted] e nel signor [redacted] liquidatore della società [redacted] in liquidazione e, soprattutto, nelle conclusioni è chiesto al tribunale di condannare "i signori [redacted] e [redacted] se la domanda attrice dovesse essere accolta, a risarcire convenuti...".

L'atto di citazione per chiamata di terzi, pertanto, contiene citazione e domande formulate nei confronti dei signori [redacted] persone fisiche, quindi in proprio, e non mera assoluta incertezza circa gli effettivi destinatari della citazione e delle domande.

Si è pertanto in presenza di citazione di persona completamente diversa da quella che la parte intendeva citare e non di mera assoluta incertezza circa la sua identità, ipotesi che - ai sensi dell'articolo 164 s comma c.p.c., rimediabile mediante la rinnovazione della citazione.

Ancora in via preliminare, si deve osservare che nella narrativa dell'atto introduttivo (v. punto 10 a pag. 4 atto di citazione) l'attore esponeva di pretendere il risarcimento del danno conseguente all'inadempimento da parte dei convenuti dell'obbligo, gravante sul venditore ai sensi dell'art. 1477 III comma c.c., di fornire la documentazione relativa alla proprietà e all'uso della cosa venduta, tra cui, per giurisprudenza consolidata, è compreso il certificato di abitabilità, e, nelle conclusioni (punto b) chiedeva il risarcimento dei danni tutti anche (quindi non solo) ai sensi dell'articolo 1494 cc.

Con la memoria depositata ai sensi dell'articolo 183 sesto comma n. 1 c.p.c., l'attore ha invece introdotto per la prima volta il riferimento alla ambigua espressione "aliud pro alio", deducendo che la consegna dell'appartamento non munito di abitabilità integrava una ipotesi di "aliud pro alio" e ha chiesto il risarcimento del danno sotto tale profilo. Tuttavia, la domanda di risarcimento del danno conseguente all'inadempimento per consegna di cosa completamente diversa da quella pattuita, contrariamente a quanto sostiene l'attore con la comparsa conclusionale, non costituisce una semplice precisazione della domanda originaria (fondata, si ripete, sulla garanzia per vizi e l'inadempimento dell'obbligo di consegna dei documenti) ma introduce una causa petendi nuova e, come tale, inammissibile.

Nel merito, l'attore in atto di citazione (v. punto 4 pag. 2) afferma di aver appreso nel corso di un'assemblea condominiale del 19 luglio 2006, quindi circa un anno dopo la conclusione del contratto di compravendita, che l'appartamento, così come le parti comuni condominiali, è privo di certificato di abitabilità e agibilità, perché le imprese costruttrici hanno ommesso di versare interamente i contributi per la concessione edilizia in

sanatoria, richiesta dalle società costruttrici stesse al comune di Finale Ligure, mentre non deduce che la mancanza del certificato sia dovuta all'assenza di conformità alle norme igienico - sanitarie, alla disciplina urbanistica o alle prescrizioni della concessione ad edificare, requisiti a cui il rilascio è subordinato.

E' noto e condiviso il principio che nella vendita di immobile destinato ad abitazione la consegna del certificato di abitabilità integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto e che la violazione di tale obbligo, quantunque non dia luogo alla risoluzione del contratto per consegna di *aliud pro alio* (salvo che l'immobile risulti privo dei requisiti fondamentali per ottenere l'abitabilità, ipotesi che non è stata dedotta nella specie), tuttavia può legittimare l'azione per inadempimento contrattuale e il risarcimento del danno.

Tale principio, tuttavia, non può operare se il compratore, a conoscenza della mancanza del requisito dell'abitabilità, di abbia espressamente implicitamente rinunciato.

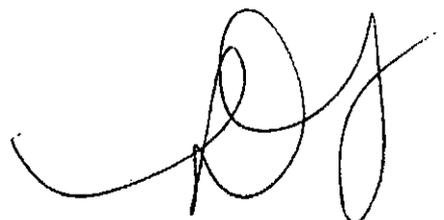
Nella specie, risulta che il signor ██████ contrariamente al suo assunto, non ha appreso della mancanza di certificato di abitabilità per la prima volta nel corso di un'assemblea condominiale tenutasi un anno dopo rispetto al contratto di compravendita. Al contrario, egli ne era edotto prima di stipulare il contratto definitivo, essendo succeduto al padre ██████ nel contratto preliminare da quest'ultimo sottoscritto in data 14 maggio 2005 (doc. n. 3 conv.), preliminare che prevedeva l'impegno della parte promittente venditrice di provvedere al "*completamento delle pratiche per il rilascio dell'abitabilità*", impegno che necessariamente evidenziava la mancanza della relativa certificazione.

Malgrado la conoscenza della mancanza del certificato in questione, l'attore ha proceduto a stipulare il contratto definitivo, implicitamente rinunciando a pretenderne la dotazione di consegna e manifestando la volontà di acquistare, così come per i venditori di trasferire, l'immobile privo di tale documentazione.

Del resto, non è l'attore non poteva ragionevolmente confidare nel fatto che nel brevissimo periodo intercorso tra il preliminare il contratto definitivo (circa tre mesi) i venditori avessero potuto completare l'iter burocratico per il rilascio della certificazione.

Di conseguenza, il contratto ha avuto esecuzione nei termini voluti da entrambi i contraenti e la mancata consegna del certificato di abitabilità non può integrare inadempimento dei venditori fonte di responsabilità per il risarcimento del danno.

La domanda, pertanto, va respinta.



Ai fini della decisione sulle spese, si osserva che la domanda formulata dai convenuti nei confronti del Condominio non poggia su idoneo titolo. Gli stessi, in caso di loro condanna, avrebbero avuto diritto di rivalersi nei confronti del loro dante causa [redacted] che si era impegnato a procurare il certificato di abitabilità (v. contratto 18.12.1995, doc. n. 4 conv.), non anche nei confronti del Condominio che nell'interesse della collettività dei condomini si è limitato, tramite l'amministratore, a verificare in Comune lo stato della relativa procedura, a sollecitare le società costruttrice-venditrici e a verificare le soluzioni per rimediare all'inerzia delle stesse.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

La contumacia del sig. [redacted] esime dalla decisione sulle spese nei suoi riguardi.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

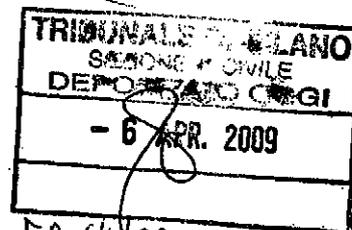
respinge la domanda;

condanna l'attore a rimborsare ai convenuti le spese di lite che liquida in € 280,00 per anticipazioni, € 2.991,75 per diritti, € 6.260,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

respinge la domanda dei convenuti nei confronti del Condominio [redacted] e li condanna a rimborsare al condominio le spese di lite, che liquida in € 3.155,00 per diritti e € 8.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 27 marzo 2009

Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica



F.A. 6/0/09