

1888/10

RG. 3520/2003



M. 1888/10 con  
N. 1946/10 succ.  
N. ... R.N.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE d'APPELLO di MILANO

DECRETATO

Sezione 3<sup>a</sup> civile

composta dai magistrati:

dr. Claudio d'AGOSTINO	presidente rel.
dr. Annamaria SPERTI	consigliere
dr. Laura CAIRATI	consigliere

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa di appello promossa con atto di citazione notificato l'8-9 ottobre 2003 e posta in decisione il giorno 15 giugno 2010, da

[Redacted names]

(C.F. [Redacted])  
(C.F. [Redacted])  
(C.F. [Redacted])  
(C.F. [Redacted])

rappresentati e difesi dagli avv.ti Antonio, Michele e Pietro Romano ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Rho, Via dei Martiri, 3

- appellanti

c.

[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

rappresentato e difeso dall'avv. Silvio Rezzonico ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via Rossetti n. 17

- **appellato**

[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

rappresentato e difeso dall'avv. Nicola Caputo ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Rho, Piazza Libert , 16

- **appellato**

[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

rappresentata e difesa dagli avv.ti Gabriele Fagnani e Paolo Ferrati ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, Via Melchiorre Gioia, 64

- **appellata**

[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

rappresentata e difesa dall'avv. Barbara Uboldi ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Busto Arsizio, Corso XX Settembre, 8

- **appellata ed appellante incidentale**

**OGGETTO:** esecuzione specifica di contratto

**CONCLUSIONI:** nei rispettivi fogli qui di seguito allegati

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 3- 31 ottobre 1988 [redacted] conveniva avanti al Tribunale di Milano [redacted] e [redacted] con i quali nel novembre 1987 aveva stipulato contratto preliminare per acquistarne un appartamento al prezzo di lire 45 milioni mediante rogito previsto alla data del 30 giugno 1988, deducendo che nel precedente mese di gennaio l'immobile medesimo, nella cui detenzione era stato già immesso per svolgere lavori di ristrutturazione, aveva subito vari danneggiamenti con conseguiti riflessi circa il suo valore commerciale, sul che però i promittenti venditori non convenivano, cosicchè chiedeva pronunciarsi sentenza di trasferimento ex art. 2932 cod.civ. per il minor prezzo da accertarsi dovuto in relazione a quell'evento verificatosi.

Costituitisi in causa, i convenuti sunnominati nel dichiararsi senz'altro disposti al contratto definitivo di vendita, purchè al prezzo invece pattuito, chiedevano respingersi la domanda, e di converso in via riconvenzionale il risarcimento dei danni; contestavano comunque ogni responsabilità per i danni prodottisi nel loro immobile, la cui causa riferivano a lavori parimenti di ristrutturazione compiuti nel sottostante appartamento, di proprietà di [redacted] che da loro chiamato in giudizio a fini di garanzia e rivalsa vi si costituiva per denegare tale pretesa derivazione dei danni lamentati e che, avendo commesso l'appalto dei lavori nel proprio appartamento alla [redacted] comunque ne chiedeva ed effettuava la chiamata in causa quale soggetto esclusivamente responsabile degli eventuali danneggiamenti provocati all' appartamento sovrastante promesso in vendita al [redacted] la quale impresa, anch'essa costituitasi, concludeva per il rigetto di tutte le domande contro di essa proposte.

A decisione della controversia il Tribunale con sentenza del 13 febbraio 2003, premesso

che il danneggiamento dell'immobile promesso in vendita era stato causato dai lavori eseguiti nella sottostante proprietà di [REDACTED] facendo poi riferimento ad una perizia asseverata prodotta dall'attore in cui per l'eliminazione di rilevati danneggiamenti strutturali veniva stimato in lire 13.840.000 il costo dei connessi interventi riparatori, riduceva conseguentemente il prezzo di vendita dell'unità immobiliare oggetto del contratto preliminare "pari a ... lire 45.000.000 del 30 novembre 1987 da rivalutarsi ad oggi, ... di lire 13.840.000 del 28 ottobre 1993 da rivalutarsi ad oggi".

Il Tribunale, tuttavia, non accoglieva la domanda proposita dai promittenti venditori convenuti contro il terzo chiamato [REDACTED], ritenendo accertato, con riferimento all'articolo 2053 cod.civ., che i danni dedotti in causa fossero stati causati dall'attività svolta in piena autonomia dell'appaltatore [REDACTED], nei cui confronti evidenziava non essersi però proposta domanda alcuna da parte dei medesimi promittenti venditori; in conclusione, pertanto, dopo aver anzitutto apportato la riduzione nella misura suindicata al prezzo di compravendita in oggetto, dichiarava il trasferimento di proprietà dell'immobile in favore del [REDACTED] dietro pagamento correlativo, mentre respingeva le domande dei promittenti venditori nei confronti sia dell'attore che del terzo chiamato [REDACTED] e, per l'effetto, quelle da quest'ultimo avanzate nei confronti della Rececconi spa; infine condannava i promittenti venditori al pagamento delle spese processuali in favore del promissario compratore, con compensazione fra le parti delle restanti spese. Avverso la sentenza proponevano appello [REDACTED] e [REDACTED] con atto di citazione dell'8-9 ottobre 2003, in prosieguo provvedendo all'integrazione del contraddittorio nei confronti della litisconsorte [REDACTED] al fine di rinnovare la domanda di condanna de [REDACTED] all'integrale pagamento del prezzo di vendita convenuto nel contratto preliminare, con risarcimento del danno, nonché comunque la condanna di [REDACTED] a tenerli indenni da ogni pretesa del [REDACTED]. Si costituivano nel grado il [REDACTED] il [REDACTED] e la [REDACTED] i quali tutti a vario titolo chiedevano in via principale confermarsi la sentenza impugnata.

Dopo che la causa era stata rimessa in istruttoria con ordinanza del 9 marzo 2007 per l'integrazione del contraddittorio di cui s'è fatto in precedenza cenno, seguiva a ciò

la costituzione nel grado parimenti di [REDACTED] per domandare, in totale riforma dell'impugnata sentenza, il rigetto di ogni domanda del [REDACTED] con sua condanna al pagamento del prezzo pattuito nel contratto preliminare.

Le parti venivano infine di nuovo rinviate avanti al collegio per la decisione all'udienza del 15 giugno 2010.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

I promittenti venditori ed appellanti principali [REDACTED] e [REDACTED], alla cui impugnazione si è in prosieguo aggiunto a convergenti fini il gravame incidentale di [REDACTED] parimenti partecipe del contratto preliminare di vendita dell'appartamento stipulato con il [REDACTED] hanno dunque chiesto, in riforma della sentenza del Tribunale, il rigetto delle domande da quest'ultimo proposte nei rispettivi loro confronti, ma in realtà al più ristretto scopo (alla luce delle concomitanti istanze qui svolte) di conseguire la condanna de [REDACTED] al pagamento integrale del prezzo di vendita convenuto nell'accordo preliminare.

Tale domanda non può essere accolta.

Rammentato e premesso, infatti, che il promissario compratore per giurisprudenza consolidata ben può agire cumulativamente per l'esecuzione specifica di cui all'articolo 2932 cod.civ. ed insieme per la riduzione del prezzo in ragione di vizi/difetti sopravvenuti nel bene da trasferirsi, nella fattispecie è rimasto acquisito in giudizio che dopo la stipulazione del contratto preliminare si erano appunto verificati a carico di talune strutture dell'immobile relativo lesionamenti ed alterazioni, causati da lavori edilizi effettuati nella sottostante proprietà di [REDACTED] con il risultato indotone di un oggettivo deprezzamento del valore commerciale dell'appartamento promesso in vendita, perché in conseguenza venuto a necessitare di interventi di ripristino e consolidamento per un esborso complessivo stimatosi, da un perito fiduciario del [REDACTED] ammontante a lire 13.840.000: un dato valutativo che in sé e nella sua varia genesi, in particolare quanto alla derivazione ultima dai lavori svolti al piano inferiore, non è poi stato posto in discussione, venendo così recepito dal primo giudice e integrando un presupposto storico che è

passato in giudicato.

Ciò stabilito, era e resta pertanto irrefutabile il diritto del promissario acquirente [redacted] e dal Tribunale sancito nella sentenza gravata, di conseguire la proprietà dell'appartamento in questione non più al prezzo in sede preliminare pattuitosi con le controparti, bensì alla stregua dell'inevitabile sua riduzione oggettivamente correlata al costo delle opere preventivate per il ripristino della condizione statico-strutturale coeva a quell'iniziale intesa, ovvero del suo stato complessivo di conservazione, e che, per come allora riscontrata e sussistente, aveva senza dubbio concorso a determinare il più elevato livello pecuniario dalla transazione preliminare occorsa.

E, del resto, è fuor d'opinione che l'onere di adeguata preservazione delle condizioni del bene in essa contemplato fino al momento del contratto definitivo di vendita non poteva che gravare sui proprietari [redacted] quindi tenuti direttamente a risponderne nei confronti del Russi, e quali che fossero le possibili ragioni di successiva rivalsa sussistenti in favore dei proprietari medesimi, mentrechè, di certo, il [redacted] non era per parte propria tenuto a rivolgersi ad altri soggetti qualsivoglia via via chiamati a vario titolo in causa - ed infatti conclama di non accettare il contraddittorio con i terzi chiamati - al fine di veder tutelato il proprio diritto ad un prezzo di acquisto adeguato alla nuova situazione obiettivamente creatasi, in qualunque maniera e per fatto di chiunque venutasi a determinare.

Questa parte della impugnazione proposta dai promittenti venditori [redacted] nei riguardi del [redacted] si rivela dunque priva di fondamento giuridico, e deve essere senz'altro disattesa, e, per evidente rapporto di consequenzialità, nella sua articolazione ulteriore: colà dove cioè si faceva inoltre valere contro di quello una pretesa risarcitoria.

Viene pertanto in successiva considerazione la domanda di rivalsa (cui si accennava) da quelli congiuntamente proposta nei confronti del terzo chiamato [redacted] siccome in effetti tenuto, quale proprietario della sottostante unità immobiliare i cui lavori di riadattamento avevano provocato cedimenti nelle strutture edilizie dell'appartamento sovrastante, a risponderne verso gli odierni appellanti medesimi che, non occorre ripeterlo, ne erano i comproprietari.

Né giova al [redacted] opporre, ai sensi dell'articolo 345 cod.proc.civ., una pretesa novità della domanda contro di lui svolta dagli appellanti, sulla base di una inconsistente diversità - fra l'attuale ("condannare [redacted] a tenere indenni i sigg.r [redacted]..") e quella avanzata

nel precedente grado in termini letterali pressoché identici.

L'esenzione tuttavia dalla responsabilità in argomento era stata dal primo giudice dichiarata facendo in punto richiamo e rinvio all'articolo 2053 cod.civ.: una disposizione per contro non pertinente, perché manifestamente la controversia insorta non implicava una ipotesi estrema del genere.

Quel terzo, comunque, era tuttavia tenuto ad invigilare e ad assicurarsi che le opere commesse ed eseguite nell'ambito della sua proprietà non avessero infine ad arrecare pregiudizio ad altri soggetti, e la mancata od inefficace osservanza di questo inderogabile suo obbligo vale dunque a costituirlo responsabile nei confronti dei danneggiati [REDACTED] in misura corrispondente alla diminuzione di prezzo stabilitasi dal primo giudice.

A sua volta [REDACTED] ha titolo per rivalersi in dipendente misura nei confronti del proprio appaltatore [REDACTED] inadempiente all'obbligo di eseguire i lavori a regola d'arte, il che comportava non solo il soddisfacimento delle esigenze del committente, ma parimenti di non determinarne nell'occasione l'assoggettamento a responsabilità per danni a terzi: un esito di fatto non evitatosi per un comportamento - è risultato accertato ed è ormai incontroverso - ascrivibile a sua colpa, con la conseguenza che detto appaltatore dovrà tenere indenne il [REDACTED] da ogni condanna qui subita.

Poste tali conclusioni tutte, quanto alla regolazione delle spese processuali, anzitutto gli appellanti [REDACTED], soccombenti verso il [REDACTED] dovranno allo stesso rimborsare quelle ulteriori del grado, liquidate in totali euro 6.640,00 di cui euro 240,00 per esborsi, euro 1.900,00 per diritti ed euro 4.500,00 per onorari oltre spese generali ed IVA .

Venendo poi alle altre parti contendenti, il [REDACTED] dovrà rifondere a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] le spese dei due gradi di giudizio riferibili al loro rapporto, e così liquidate per il primo grado in totali euro 3.050,00 di cui euro 250,00 per esborsi, euro 800,00 per diritti ed euro 2.000,00 per onorari, e per il secondo in totali euro 3.340,00 di cui euro 140,00 per esborsi, euro 900,00 per diritti ed euro 2.300,00 per onorari, nonché parimenti in favore dell'appellante incidentale [REDACTED] e così per il primo grado in totali euro 2.100,00 di cui euro 50,00 per esborsi, euro 450,00 per diritti ed euro 1.600,00 per onorari e per il secondo in totali euro 2.750,00 di cui euro 50,00 per esborsi, euro 800,00 per diritti ed euro 1.900,00 per onorari; analogamente la spa Rececconi dovrà rifondere al Re le spese dei due gradi riferibili al loro rapporto, e

liquidate per il primo grado in totali euro 3.300,00 di cui euro 100,00 per esborsi, euro 800,00 per diritti ed euro 2.400,00 per onorari e per il secondo in totali euro 3.650,00 di cui euro 50,00 per esborsi, euro 800,00 per diritti ed euro 2.800,00 per onorari, e sempre aggiungendosi inoltre le spese generali e gli accessori di legge.

**P Q M**

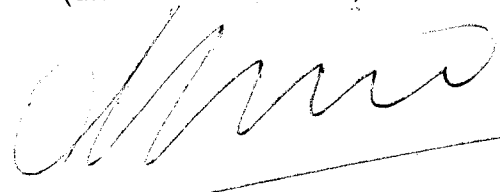
La Corte d'appello di Milano, definitivamente pronunciando sugli appelli proposti da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] avverso la sentenza resa fra le parti dal Tribunale di Milano il 13 febbraio 2003, così provvede in sua parziale riforma:

- 1) rigetta gli appelli di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e di [REDACTED] contro il [REDACTED]
- 2) Condanna [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento in favore del [REDACTED] delle spese processuali del grado, liquidate in euro 6.640,00 oltre accessori.
- 3) Condanna [REDACTED] a rivalere [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] della diminuzione di prezzo della vendita di cui è causa per come stabilita dal Tribunale mediante la sua esecuzione specifica.
- 4) Condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] delle spese processuali, liquidate per il primo grado in euro 3.050,00 e per il secondo in euro 3.340,00, nonché in favore di [REDACTED], spese liquidate per il primo grado in euro 2.100,00 e per il secondo in euro 2.750,00.
- 5) Condanna la [REDACTED] a tenere indenne [REDACTED] in relazione ai capi tutti di sua condanna che precedono, nonché al pagamento in suo favore delle spese processuali, liquidate per il primo grado in euro 3.300,00 e per il secondo in euro 3.650,00.

Così deciso in Milano, in camera di consiglio, il 15 giugno 2010



Il Presidente est.  
(dr. C. d'AGOSTINO)



---

*[Faint handwritten notes]*

*[Faint handwritten notes]*