

26. MAG. 2011, 9:03 ST. LANZI LORENZANI 25

PER DIRITTI DI COPIA/CERTIFICAZIONE

Cantù, 13 MAG 2011

N. NR. 650 / 2P. 1M SEN

N. 290/05 Cont.

N. 1256 Cron.

N. 3296 Rep.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

- 5 MAG 2011

Il Giudice di Como addetto alla Sezione Distaccata di Cantù, dott Marco Mancini, ha emesso la seguente

OGGETTO: VIZI VENDITA IMMOBILIARE

SENTENZA

UD PC 27-09-2010

Nella causa civile iscritta al n. 290/2005

DEP MIN 6-4-2011

Da:

[REDACTED] residente in [REDACTED], via [REDACTED] (ed) elettivamente domiciliata in [REDACTED] via [REDACTED] 1 presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione.

Contro:

[REDACTED] c. con sede legale in [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, sig. [REDACTED], assistita e rappresentata dall'avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED] 3 presso il quale elegge domicilio giusta procura alle liti rilasciata in calce all'atto di citazione notificato.

CONVENUTA

E:

[REDACTED] (C.A. [REDACTED]) [REDACTED] - con sede in [REDACTED] - elettivamente domiciliata

[Handwritten signature]

In [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende, giusta procura a margine della comparsa di risposta.

TERZA CHIAMATA

[REDACTED] residente a [REDACTED], rappresentato ed assistito, come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, dagli avv.ti Alessandro Aibe' e [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in [REDACTED].

TERZA CHIAMATA

Sulle seguenti conclusioni delle parti:

Per l'attrice :

Voglia il Tribunale, respinte le eccezioni formulate dalla convenuta e dai terzi chiamati, accertata e dichiarata l'esistenza dei vizi e difetti denunciati da parte attrice nell'unità immobiliare sita in [REDACTED] ed oggetto della compravendita 23.07.2005 per atto notaio [REDACTED], condannare parte convenuta al pagamento in favore dell'attrice delle somme così come determinate dal CTU corrispondenti ai costi necessari per la loro eliminazione ed alle spese che parte attrice deve sostenere per alloggio sostitutivo nel periodo necessario all'esecuzione dei lavori, oltre agli interessi dalla domanda al saldo ed alle spese, competenze ed onorari del giudizio, oneri fiscali compresi, nonché al rimborso delle spese di CTU.

Respingere ogni ulteriore istanza istruttoria eventualmente formulata dalle parti.

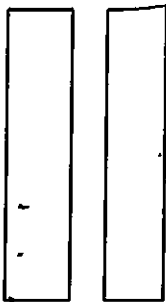
Per la convenuta:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*, previo ogni accertamento e declaratoria di rito e di merito, previo accoglimento delle istanze istruttorie articolate in corso di lite da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.



IN VIA PRELIMINARE: accertare l'intervenuta decadenza dal diritto alla garanzia richiesta dall'attrice [redacted];

NEL MERITO: respingersi ogni domanda proposta dall'attrice in quanto assolutamente infondata in fatto ed in diritto;



IN VIA SUBORDINATA: nella denegata ipotesi in cui fossero ritenute fondate le domande svolte dall'attrice, dichiarar tenuta e condannare la terza chiamata [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, a garantire e manlevare la convenuta [redacted], condannando quindi la terza chiamata a

provvedere all'eliminazione dei lamentati vizi a sue cure e spese o, in alternativa, alla refusione di qualsiasi importo che la Convenuta [redacted] fosse condannata a riconoscere all'attrice a qualunque titolo o causa, ivi compresi i danni e le spese di lite eventualmente liquidate a carico della [redacted] favore della parte attrice.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

Per la terza chiamata:

Foglio di precisazione delle conclusioni

per la [REDACTED]

Voglia il Tribunale adito:

In via preliminare : dichiarare l'intervenuta decadenza di parte attrice per aver tardivamente denunciato la presenza di vizi e difetti che - stante la loro riferita natura e consistenza - erano facilmente rilevabili sin dalla consegna dell'immobile.

Nel merito :

In principalità rigettare le domande tutte formulate da parte attrice in quanto infondate in fatto e in diritto.

In subordine: nella denegata ipotesi di accoglimento, anche solo parziale, delle domande attoree, condannare il terzo chiamato

[REDACTED] a rifondere alla [REDACTED] tutte le somme che quest'ultima fosse condannata a versare a parte attrice in relazione alla fornitura ed alla posa del parquet per cui è causa, previo rigetto dell'eccezione di inammissibilità della domanda di garanzia sollevata dal medesimo terzo chiamato.

In via istruttoria : disporre l'integrale rinnovazione della c.t.u. con affidamento dell'incarico ad altro professionista, per i motivi di cui alla memoria 10.3.2008.

In punto spese : condannare parte attrice - ovvero, nell'eventualità di accoglimento anche solo parziale delle domande formulate da parte attrice, il terzo chiamato [REDACTED] (ed in misura proporzionale all'accoglimento della domanda di manleva) - a rifondere alla convenuta [REDACTED] le spese di giudizio comprensive degli oneri di legge.

it

TRIBUNALE
SEZIONE CIVILE

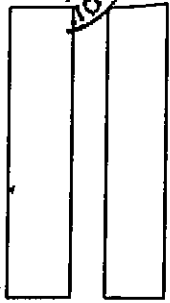
Per la terza chiamata:

Proclamazione della costituzione per il sig. [REDACTED]

Il terzo chiamato sig. [REDACTED] chiede che il Tribunale respinga:

- la domanda di garanzia proposta dalla [REDACTED] nei suoi confronti;
- le domande formulate dall'attrice.

Con vittoria di spese, diritti e onorari di giudizio.



CASO.it

MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ premesso che con rogito del 23.7.2003 aveva acquistato dalla ██████████ un immobile sito a ██████████ e che l'immobile venduto era affetto da vizi e difetti denunciati verbalmente e per iscritto, chiedeva la condanna della società venditrice al pagamento dei costi per il ripristino dell'immobile acquistato e al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento.

Si costituiva in giudizio la ██████████, eccependo preliminarmente la decadenza dall'azione di garanzia per vizi e nel merito, contestando il fondamento delle pretese avversarie; comunque, chiedeva di essere garantita e manlevata dalla ██████████, impresa di appalto per la costruzione del complesso immobiliare di cui faceva parte l'unità attorea.

La ██████████ si costituiva in giudizio, aderendo all'eccezione di decadenza dall'azione di garanzia sollevata dalla convenuta e nel merito contestando la fondatezza della domanda attorea; chiedeva di essere garantita dalla ditta ██████████ alla quale era stata subappaltata la fornitura e posa in opera del parquet dell'immobile.

Si costituiva in giudizio la ditta ██████████ eccependo la decadenza e prescrizione della chiamata in garanzia e manleva per tardiva denuncia ex art. 1670 c.c. e comunque la prescrizione dell'azione di garanzia per vizi proposta dall'attore ex art. 1495 co 3 c.c.

Preliminarmente, l'eccezione di decadenza e prescrizione dall'azione di garanzia per tardività ex art. 1495 c.c. è infondata.

Dall'istruttoria orale svolta è emerso che il geom. ██████████ direttore dei lavori incaricato dalla società venditrice ██████████, una volta ricevuta la segnalazione dei vizi e difetti esistenti nell'immobile, verbalmente più volte (sia prima che subito dopo la consegna dell'immobile avvenuta nel luglio 2003) e per iscritto con la lettera raccomandata (del maggio 2004), aveva promesso all'attrice che avrebbe sistemato tutto (cfr deposizione teste ██████████ ud 20.9.2007).

Il riconoscimento da parte del venditore dei vizi della cosa venduta - che determina la costituzione di un'obbligazione che, essendo oggettivamente nuova ed autonoma rispetto a quella originaria di garanzia, è sempre svincolata, indipendentemente dalla volontà delle parti, dai termini di decadenza e di prescrizione fissati dall'art. 1495 cod. civ. ed è, invece, soggetta soltanto alla prescrizione ordinaria decennale - può avvenire anche tacitamente, e cioè mediante il compimento di atti incompatibili con l'intenzione di respingere la pretesa del compratore o di far valere la decadenza dal diritto alla garanzia; in particolare, ciò si verifica allorquando il venditore provveda ad effettuare riparazioni a mezzo propri tecnici, ovvero, come nella specie, si offra di

far riparare o sostituire la cosa venduta, poiché con tali comportamenti egli mostra di aver accettato la denuncia dei vizi da parte dell'acquirente senza porre alcuna questione in ordine alla sua tempestività e di aver ritenuto proprio obbligo procedere alla loro eliminazione, riconoscendo, implicitamente, ma inequivocabilmente, che la denuncia era fondata (arg ex CC n. 15758/2001 n. 4219/1998).

Nel merito, la domanda attrice è fondata e pertanto merita accoglimento.

Una delle obbligazioni che gravano sul venditore, nel contratto di compravendita, consiste nella garanzia per i vizi della cosa venduta. Egli, infatti, in base all'art.1490 c.c. è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune, appunto, da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Sul punto la giurisprudenza è concorde nel ritenere che "nella vendita, la garanzia per i vizi è dovuta per il fatto oggettivo della loro esistenza, indipendentemente da ogni presupposto di colpa del venditore" (Cass. n. 8533/94).

Il ctu ha accertato l'esistenza dei vizi lamentati dall'attrice nell'immobile ed inerenti il parquet, il portoncino d'ingresso, le tapparelle i cassonetti e le zanzariere nonché il giardino, con esclusione dei difetti alle piastrelle, accertando, mediante una valutazione condivisibile in quanto basata sull'esame obiettivo dei luoghi e immune da vizi logico giuridici anche nelle risposte ai chiarimenti richiesti dalle parti, che tali vizi sono imputabili all'esclusiva responsabilità dell'appaltatore che non ha realizzato opere conformi alle regole dell'arte (cfr ctu dep il 14.2.2008 e chiarimenti dep il 22.4.2008).

In relazione a tali accertati difetti, il ctu ha quantificato per le opere di ripristino dell'immobile l'importo di euro 9.950,00 oltre iva, cui va aggiunto l'importo di euro 6.050,00 oltre iva per costi accessori di alloggio sostituito, trasloco e deposito arredi per il periodo di esecuzione delle opere di ripristino. Tale somma, costituendo debito di valore, va rivalutata alla data di deposito della ctu (febbraio 2008) secondo gli indici Istat foi nt (1,052) in complessivi euro 16.832,00 oltre iva.

La impresa venditrice [redacted] va, quindi, condannata al risarcimento dei danni, quantificati nella somma complessiva al valore attuale € 16.832,00 oltre iva. Oltre alla rivalutazione già riconosciuta, trattandosi di debito di valore, vanno riconosciuti gli interessi al tasso legale, calcolati sul capitale originario di € 15164,00 (coeff. Istat 1,110 di devalutazione per luglio 2005 data della domanda giudiziale), via via rivalutato anno per anno dalla domanda giudiziale sino alla presente sentenza, ed interessi legali dalla presente pronuncia al saldo per la mora.

Va poi accolta la domanda di garanzia proposta dalla [redacted] nei confronti della [redacted], quale impresa d'appalto costruttrice dell'immobile oggetto di causa, non avendo quest'ultima dimostrato, a fronte degli

accertamenti peritali sulla riconducibilità dei vizi e difetti al proprio operato, che l'inadempimento fosse dipendente da causa a lei non imputabile. Pertanto, va dichiarato che la [redacted] tenga indenne la [redacted] delle somme che quest'ultima sarà obbligata a versare all'attrice in virtù della presente sentenza.

Va invece rigettata la domanda di regresso proposta dall'appaltatore [redacted] nel confronti dell'impresa subappaltatrice per la posa del parquet ditta [redacted]. Infatti, è fondata l'eccezione di decadenza dalla azione di garanzia ex art 1670 c.c.

Dall'esame dei documenti prodotti si evince che a fronte della denuncia scritta dei vizi e difetti formalizzata dalla [redacted] alla [redacted] con lettera del 17.2.2005, quest'ultima ha denunciato tali vizi alla impresa [redacted] soltanto con lettera del 30.9.2005 (ricevuta il successivo 3 ottobre 2005) e dunque oltre il termine di decadenza per comunicare ad esso la denuncia di sessanta giorni dal ricevimento.

Le spese di lite seguono la soccombenza di legge e sono liquidate in dispositivo. Le spese di ctu sono poste definitivamente in capo alla terza chiamata [redacted].

P.Q.M.
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. - condanna la [redacted] in persona del legale rappresentante pt, al pagamento a titolo di risarcimento dei danni in favore di [redacted] della somma attuale di € 16.832,00, oltre interessi come in motivazione;
2. - dichiara tenuta e condanna la [redacted] a tenere indenne l' [redacted] delle somme che questa sarà tenuta a pagare ad [redacted];
3. - rigetta la domanda di garanzia proposta dalla [redacted] nel confronti della ditta [redacted];
4. - condanna la [redacted] alla refusione in favore di [redacted] delle spese processuali liquidate in € 2.200,00 per onorari, € 2.800,00 per diritti, € 544,92 per esborsi, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CAP come per legge;
5. - condanna la [redacted] alla refusione in favore della [redacted] delle spese processuali liquidate in € 2.500,00 per onorari, € 2.800 per diritti, € 153,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CAP come per legge;
6. - condanna la [redacted] alla refusione in favore della ditta [redacted] delle spese processuali liquidate in € 1.300,00 per onorari, € 800 per

diritti, € 305,99 per esborsi, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CAP come per legge;

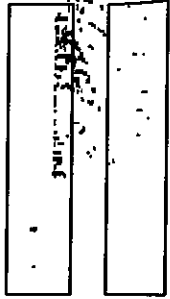
7.- pone definitivamente le spese di C.T.U. a carico di [redacted] con obbligo di rimborso in favore delle altre parti.

Così deciso il 4 marzo 2011

IL CANCELLIERE
Bruno Cdaço

IL GIUDICE
Dott. Marco Mancini

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
SEZIONE DISTACCATTA DI CANTÙ
5 MAG 2011
DEPOSITO IN CANCELLERIA
U. C. A. CANCELLIERE



CASO.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
SEZIONE DISTACCATTA DI CANTÙ
Per copia conforme all'originale

Cantù 13 MAG 2011

Operatore Giudiziario
Enrica Nicellini