



Tribunale di Udine

- sezione civile -

Verbale d'udienza

Successivamente oggi, 24.5.2013, alle ore 9.45, davanti al giudice istruttore dott. Andrea Zuliani, nella causa iscritta al n° 1730/09 R.A.C.C., promossa da

- “ (A) S.a.s. di & C.”, con gli avvocati

contro

- (B) , con l'avvocato

avente ad oggetto: **preliminare di vendita di bene immobile; risoluzione e risarcimento danni,**

sono comparsi: per parte attrice, l'avvocati per parte convenuta, l'avvocato

Si dà atto che il giudice istruttore redige personalmente il verbale in videoscrittura e provvederà successivamente al suo deposito telematico in cancelleria tramite *console* del magistrato (si precisa che il verbale della scorsa udienza, non essendo stata poi pronunciata la sentenza in quella sede, è stato stampato e firmato in originale cartaceo).

Il giudice, dandone lettura a verbale, pronuncia la seguente

Sentenza (art. 281-sexies c.p.c.)

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

“ (A) S.a.s. di & C.” ha chiesto inizialmente la pronuncia di sentenza che tenesse luogo del contratto definitivo di compravendita oggetto del preliminare stipulato con (B) il 1°.8.2008. L'attrice ha allegato, a tal fine: di avere promesso in vendita al convenuto una villetta a schiera di nuova costruzione sita in Comune di , comprensiva della limitrofa area scoperta a destinazione agricola; di avere ricevuto, a titolo di caparra, l'importo complessivo di € 90.000, a fronte di un prezzo convenuto di € 240.000 al netto dell'IVA; di avere quindi subito l'ingiustificato rifiuto di contrarre del promittente acquirente, peraltro da tempo entrato nella detenzione materiale dell'immobile.

(B) si è costituito per resistere alla domanda e chiedere la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento dell'attrice, stante la presenza di gravi vizi nell'immobile, che presentava infiltrazioni di umidità ed era carente sotto il profilo dell'isolamento acustico. Ha altresì chiesto la condanna della convenuta alla restituzione della somma incassata e al risarcimento dei danni, anche con riferimento alla perdita delle agevolazioni fiscali sull'acquisto della prima casa a causa della mancata stipula del rogito entro il termine previsto nel preliminare.

Nella memoria depositata nel primo dei termini di cui all'art. 183, comma 6°, c.p.c., l'attrice ha modificato la sua domanda iniziale, chiedendo a sua volta la risoluzione del contratto per inadempimento del convenuto e la condanna di quest'ultimo al risarcimento dei danni.

La causa è stata istruita con le produzioni documentali delle parti e con l'esperimento di consulenza tecnica d'ufficio.

Si tratta di una vicenda che, per come si è articolata nel corso ormai di alcuni anni, avrebbe potuto trovare una più equilibrata composizione nell'ambito di una libera negoziazione transattiva, piuttosto che nella decisione giudiziale, costretta necessariamente nei più rigidi schemi dell'applicazione delle norme giuridiche e del rigoroso rispetto della corrispondenza tra il chiesto ed il giudicato.

Detto questo, la domanda di parte attrice è infondata. Essa si basa sul presupposto che l'immobile promesso in vendita fosse del tutto esente da vizi, tanto che nell'atto di citazione quelle del convenuto vengono definite "pretestuose eccezioni" (senza nemmeno accennare al loro contenuto). Viceversa, la presenza dei vizi – già emergente dalle produzioni documentali di parte convenuta (schede delle misurazioni isolamento acustico e dei risultati ottenuti, relazione sulla presenza di muffe, perizia termoflussometrica e perizia di verifica dei requisiti acustici: docc. nn. 12, 13, 14, 15, 20 e 21) – è stata confermata dall'esperita c.t.u. del geom. _____, i cui esiti non sono stati contestati da parte attrice durante le operazioni peritali né nel termine di legge per trasmettere al c.t.u. le osservazioni dei consulenti di parte. È

vero che, dopo il deposito della relazione, un nuovo consulente di parte attrice – che non aveva partecipato alle operazioni peritali – ha mosso radicali contestazioni al *modus operandi* e alle motivazioni portate dal c.t.u. a sostegno delle sue conclusioni. Tuttavia, è evidente che le critiche a posteriori di un consulente che non ha partecipato alle operazioni peritali non possono valere ad inficiare il procedimento svoltosi nel pieno rispetto del principio del contraddittorio, anche dal punto di vista tecnico. Basti dire che il c.t.u., su specifica richiesta della (prima) consulente di parte attrice (v., in tal senso, la terza facciata della relazione), ha fatto eseguire nuovamente le “prove strumentali relative alla verifica dell’isolamento termico ed acustico dell’edificio” (le due relative relazioni sono state prodotte in allegato alla relazione del c.t.u.) e che solo dopo tali verifiche, la consulente di parte ha omesso ulteriori osservazioni, evidentemente prendendo atto dei risultati (per quanto riguarda la sussistenza dei ponti termici, individuati come la causa dei fenomeni di condensa, il c.t.u. ha riportato che la consulente dell’attrice ha concordato sulla decisione di non procedere “ad ulteriore prova con termoflussimetro, per non aggravare inutilmente i costi di perizia”: così alla quinta facciata della relazione). Si aggiunga che, per quanto riguarda la non idoneità dell’isolamento acustico dell’edificio (anch’essa riscontrata dal c.t.u. a seguito di verifica strumentale), l’attrice non ha mai mosso specifiche contestazioni, né negli atti di causa né nelle stesse osservazioni del secondo consulente di parte.

In definitiva, l’esistenza dei vizi lamentati dal convenuto (ponti

termici e disomogeneità dei materiali di isolamento che provocano i fenomeni di condensa e riducono l'isolamento termico dell'edificio, non perfetta posa della guaina impermeabilizzante sul balcone e sui terrazzini che provocano infiltrazioni d'acqua nelle camere con annerimento del battiscopa, inadeguatezza dell'isolamento acustico: v. la quarta facciata della relazione del c.t.u.) non può essere messa in discussione, mentre potrà semmai discutersi della gravità di tali vizi e della stima dei costi necessari per eliminarli, costi che il c.t.u. ha indicato in € 42.105,85.

Con il che si passa all'esame della domanda riconvenzionale di
(B) , che è volta ad ottenere la risoluzione del contratto
preliminare per inadempimento di “ (A) S.a.s. di
& C.” proprio in relazione alla presenza di tali vizi. Tale
domanda è fondata.

La *regula iuris* è che “Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.” (art. 1490, comma 1°, c.c.). Dopo di che “il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, salvo che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione.” (art. 1492, comma 1°, c.c.).

Il vizio rilevante, ai fini della risoluzione, non è quindi il vizio *grave*, ma il vizio che abbia un'influenza “apprezzabile” sul valore del bene compravenduto (o, come nel caso di specie, promesso in

vendita), concetto che la giurisprudenza considera sostanzialmente equivalente a quello di *non scarsa importanza* dell'inadempimento di cui all'art. 1455 c.c. sulla disciplina generale dei contratti (v. Cass. 15.3.2004, n° 5250, ove si distingue la maggiore gravità dell'inadempimento richiesta per la risoluzione del contratto d'appalto). Ebbene i vizi riscontrati nell'immobile qui oggetto di causa, anche qualora si volesse mettere in discussione l'esattezza della stima dei costi richiesti per la loro eliminazione effettuata dal c.t.u. (pari ad oltre un sesto del valore d'acquisto del bene), non potrebbero comunque essere degradati al rango di vizi *non apprezzabili* o, in altri termini, di *scarsa importanza*. Si deve considerare che si trattava di un immobile di nuova costruzione rispetto al quale è ragionevole l'aspettativa, in capo all'acquirente, che non presenti vizi di sorta o che ne presenti, a tutto concedere, soltanto di lievissimi.

Alla risoluzione del contratto consegue l'obbligo dell'attrice di restituire la parte del prezzo già percepita e, quindi, la sua condanna al pagamento della somma capitale di € 90.000, con l'aggiunta degli interessi legali dalla domanda (27.5.2009) al saldo. Naturalmente, dalla risoluzione consegue anche l'obbligo del convenuto di rilasciare l'immobile all'attrice, in quanto detenuto senza titolo, ma non può essere pronunciata la relativa condanna, in mancanza di domanda di parte.

Viene quindi in esame la domanda riconvenzionale di condanna al risarcimento del danno da inadempimento, che in astratto è fondata,

ai sensi dell'art. 1494 c.c., in mancanza di allegazione e di prova che l'attrice avesse "ignorato senza colpa i vizi della cosa". Per quanto riguarda, poi, le singole voci di danno elencate in citazione, nulla osta al riconoscimento della spesa sostenuta per le indagini tecniche svolte *ante causam* (€ 2.631,60: doc. n° 26), mentre non si ritengono qualificabili come danni risarcibili le spese per la recinzione del terreno (€ 895,81), per il collegamento dell'energia elettrica (€ 333,91) e per l'acquisto della cucina (€ 6.516). Infatti, si tratta di spese riferibili più all'utilizzazione della casa e delle sue pertinenze che non all'acquisto della stessa. Considerato che il (B) ha la disponibilità di quell'immobile ormai da quasi cinque anni, non pare davvero che quelle spese si possano considerare inutilmente sostenute e, quindi, un danno conseguente all'inadempimento del preliminare di compravendita.

Rimane da considerare il danno lamentato con riferimento alle conseguenze fiscali del mancato acquisto della nuova casa entro un anno dalla vendita di altra sul cui acquisto il convenuto aveva beneficiato delle agevolazioni "prima casa". L'importo è indicato in citazione in € 19.234, si è rivelato congruo anche in base alle successive produzioni documentali (docc. nn. 28, 29 e 30) e non è stato specificamente contestato dall'attrice, la quale ha soltanto contestato la sua risarcibilità, non ritenendolo un pregiudizio *subito* dal convenuto, ma l'effetto di una sua autonoma scelta (ovverosia della scelta di non concludere il contratto alla data prevista, pur potendo optare per la richiesta di una riduzione del prezzo o di eliminazione dei

vizi). Tale eccezione non coglie nel segno. È vero che "In tema di garanzia della cosa venduta, qualora ricorrano i presupposti richiesti dall'art. 1490 c.c. ... il compratore ha la facoltà di scegliere liberamente fra la risoluzione del contratto e la riduzione del prezzo, prescindendo dal minore o maggior grado di gravità del vizio denunziato." (Cass. 1°.2.1995 n° 1153), ma proprio per salvaguardare la libertà di tale scelta occorre che le eventuali conseguenze pregiudizievoli di una delle due alternative non restino a carico del compratore, bensì a carico del venditore inadempiente, a titolo di risarcimento danni. Del resto, la difesa di parte convenuta ha correttamente rilevato che la proposta dell'attrice di concludere il contratto al prezzo a suo tempo concordato, riservandosi ogni eccezione, avrebbe messo in realtà il (3) a rischio di non poter più fare valere in seguito una garanzia per vizi di cui conosceva l'esistenza al momento della stipula.

In conclusione, la domanda di condanna dell'attrice al risarcimento dei danni deve essere accolta limitatamente all'importo capitale di € 21.865,60 (€ 2.631,60 + € 19.234), cui andranno aggiunti i soli interessi legali (trattandosi di somme di denaro fin dall'origine e non di valori diversi liquidati in denaro) dalla domanda al saldo.

Le spese di lite seguono la prevalente soccombenza di parte attrice e si liquidano in dispositivo. Anche le spese di c.t.u. vengono poste definitivamente a carico di parte attrice, ferma la solidarietà di entrambe le parti costituite nei confronti del consulente.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282

c.p.c.

P. Q. M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando tra le parti, così decide:

1. respinte, perché infondate, le domande di parte attrice e in accoglimento delle relative domande riconvenzionali, pronuncia la risoluzione del contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti il 1°.8.2008 per inadempimento di dell'attrice e, per l'effetto, condanna “ (A) S.a.s. di & C.” al pagamento, in favore di (B) , della somma capitale di € 90.000, con l'aggiunta degli interessi legali dal 27.5.2009 al saldo;
2. in parziale accoglimento della relativa domanda riconvenzionale, condanna “ (A) S.a.s. di & C.” al risarcimento dei danni da inadempimento in favore di (B) , danni che liquida in complessivi € 21.865,60, con l'aggiunta degli interessi legali dal 27.5.2009 al saldo;
3. condanna l'attrice al pagamento, in favore del convenuto delle spese di lite, che liquida in complessivi € 11.022, di cui € 22 per esborsi ed € 11.000 per compensi;
3. dà atto che la presente sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege*;
4. manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito e, in particolare, per l'inserimento di copia autentica della decisione nel volume di raccolta delle sentenze del Tribunale.

Il Giudice.