

Pubblicata in data 27.11.2006



# REPUBBLICA ITALIANA

*In nome del Popolo Italiano*

## TRIBUNALE DI CATANIA

*Prima Sezione Civile*

Il Tribunale di Catania, in persona del giudice unico dott. Francesco Distefano ha emesso la seguente

### **SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n 7781/2000 R.G.

**promossa da**

**F. M. C.**

rappresentato e difeso dall'avvocato Alessandro Pittari presso il cui studio è elettivamente domiciliato giusta procura a margine dell'atto introduttivo del giudizio;

Attore

**contro**

**P. A.**

rappresentato e difeso dall'avvocato Giliovanni Fragalà presso il cui studio è elettivamente domiciliato giusta procura a margine della comparsa di risposta

Convenuto

### **Conclusioni**

I procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa.

\*\*\*\*\*

**Svolgimento del processo**

Con atto notificato in data 12.12.2000 F. M. C. conveniva in giudizio P. A. esponendo :che in data 14.6.2000 aveva acquistato da quest'ultimo per il prezzo complessivo di L.135.000.000 un appartamento di vani due ed accessori ed un garage di mq 24 siti nel complesso edilizio "Il Corallo" in località Fondachello (Mascali); che nell'estate dello stesso anno si era accorta che l'accesso al garage della casa di villeggiatura con la propria auto era impedito sia dalla presenza di pilastri in cemento posti a distanza ravvicinata sia dalla presenza di un autovettura di proprietà dei coniugi D.-M. i quali da successive notizie acquisite erano in effetti titolari di un regolare posto auto acquistato nel giugno 1994.

Poiché il P. non aveva trovato alla vicenda la promessa soluzione definitiva (si era solo premurato di fornire altro provvisorio posto auto di sua pertinenza) chiedeva in ragione dei denunciati vizi o mancanza di qualità del bene acquistato la parziale risoluzione del contratto limitatamente alla vendita del garage con la restituzione della somma di L.30.000.000 e in subordine il risarcimento dei danni di L.23.000.000 per il minor valore del locale acquistato e in ogni caso il risarcimento dei danni per il deprezzamento subito dall'appartamento.

Costituitosi in giudizio il P. preliminarmente eccepiva l'incompetenza per territorio del giudice adito (essendo competente quello di Giarre), nel merito chiedeva il rigetto della domanda deducendo che l'attrice era a perfetta conoscenza già alla stipula del preliminare dell caratteristiche dell'immobile (avendone avuto il possesso sin dal marzo 2000) e quindi anche dell'ubicazione del posto auto che a suo dire renderebbe difficoltoso l'accesso.

Quindi istruita la causa con la produzione di documenti, interrogatorio formale, prova per testi e CTU, precisate le conclusioni, la stessa veniva assegnata a sentenza con termine per il deposito di comparse e repliche .

### Motivi della decisione

Occorre premettere da un lato che già con ordinanza avente valore di sentenza è stata rigettata in corso di causa l'eccezione di incompetenza per territorio sollevata dal convenuto e che in sede di precisazione delle conclusioni (v. verbale del 30.5.2006) l'attrice ha insistito nelle sole domande risarcitorie, così implicitamente abbandonando quella di risoluzione (parziale della compravendita).

Più precisamente l'attrice ha proposto nei confronti del venditore azione di risarcimento del danno per *mancaza di una qualità promessa*, azione senz'altro ammissibile in via autonoma a prescindere dall'azione di risoluzione di cui all'art.1497 c.c. .

Al riguardo va puntualizzato anzitutto che *tardiva* è l'eccezione (pur in astratto rilevante nella specie non vertendosi in ipotesi *aliud pro alio*) di decadenza ex art.1494 c.c., in quanto sollevata dal convenuto solo in seno alle memoria istruttorie ex art.184 c.p.c. (la giurisprudenza da questi citata risale al 1987 e quindi si riferisce a periodo antecedente la novella che ha introdotto ben precise preclusioni processuali in ordine al *thema decidendum* ).

Nella fattispecie di inadempimento per mancanza di qualità ex art.1497 c.c. a differenza che nell'errore -vizio ,dove il compratore in realtà s'inganna sulle qualità di ciò che gli spettava ,art.1429 c.c.), la cosa trasferita non possiede le caratteristiche oggettive che in base al contratto *avrebbe dovuto avere* e che quindi erano dovute (Cass.n. 2843/96 e n. 5773/96; mentre Cass.n.5313/03 lascia all'iniziativa della parte la scelta tra l'una o l'altra azione).

Questione dubbia in dottrina e giurisprudenza è se alla fattispecie di cui all'art.1497c.c . siano applicabili, seppur non espressamente richiamati (essendolo solo le norme sui termini di decadenza e prescrizione), i principi dettati in tema di vizi e in specie, per quel che qui rileva, l'art *art.1491 c.c* che esclude la garanzia in presenza di vizi *conosciuti o facilmente riconoscibili* dall'acquirente.

La S.C per lo più (ma con pronunce ormai datate non rinvenendosi precedenti recenti sul punto) nega siffatta applicazione (anche solo analogica) sostenendo che “il requisito della *riconoscibilità* è posto dalla legge solo per la garanzia relativa ai vizi della cosa venduta mentre per la mancanza di qualità tale requisito non è neppure richiamato dall'art 1497 cod civ, il quale limita all'art 1495 cod civ il riferimento alla normativa dettata dal codice in materia di vizi della cosa venduta”(Cass.n.3803/78; n.3695/69; n.500/68; *contra* invece Cass.n.. n.2821/66). Tuttavia ciò non esclude, naturalmente, in forza del generale principio di *autoresponsabilità*, che gli accordi negoziali impegnino secondo il loro obiettivo significato, donde se “oggetto” del contratto è un determinato bene, trasferito nello “stato di fatto” in cui si trova ed individuato tenendo conto delle sue (eventualmente scadenti) caratteristiche oggettive, parte acquirente non può poi dolersi di quelle medesime scadenti (o mancanti) qualità proprio in quanto da lui

accettate come tali ; di converso il venditore non può certo dirsi responsabile – *mancando la colpa* (requisito che qui deve sussistere a differenza dell’ipotesi di cui all’art.1490 c.c. fra le altre v,Cass. civ., Sez. II, 28/07/2004, n.14193)) - se il bene era privo di quelle qualità che, in quanto apparenti ed obiettivamente evincibili caratterizzavano l’oggetto in sé ,che come tale quindi è sa presumersi sia stato accettato e voluto dal compratore.

In sostanza *l’apparenza* delle scadenti (o mancanti) qualità del bene, connotandosi quale obiettivo elemento della sua identificazione, fa presumere il medesimo così voluto (mentre altrettanto non può dirsi per la facile riconoscibilità del difetto di qualità) - giungendosi per tal via al medesimo risultato che autorevole dottrina raggiunge sul presupposto che *l’art .1511 c.c.* accomuni i vizi apparenti ai difetti apparenti di qualità.

Vendendo ad applicare i principi di cui sopra al caso di specie risulta evidente che la presenza (v.foto allegate alla CTU) dei *pilastri* di sostegno dell’edificio condominiale nella corsia di manovra antistante il garage acquistato dall’attrice – che limitano fortemente, rendendolo assai disagiata, come acclarato dal consulente l’utilizzo dello stesso come garage (comunque possibile solo con vetture di piccole dimensioni) – era del tutto “apparente” sicchè nulla ora può lamentare al riguardo la F. ,la quale oltretutto aveva anche avuto il possesso anticipato del bene al momento della stipula del preliminare (marzo 2000).

Discorso diverso invece va fatto con riguardo all’esistenza di un *posto auto* di proprietà di altro condomino nella zona delimitata da quei medesimi pilastri, a cagione del quale (ed in presenza di detta vettura di terzi) si rende ancor più difficoltoso l’accesso al garage rendendo indispensabili “numeroso manovre in marcia avanti e marcia indietro col costante pericolo di strisciare l’autovettura” (pag.7 CTU).

Tale posto auto, sempre in virtù di quanto verificato dal consulente d’ufficio, non era in alcun modo segnalato, ed era riconoscibile (in quanto catastato) solo visionando un particolare allegato (denominato elaborato planimetrico).

E venendo in gioco per quanto detto solo i difetti di qualità *apparenti* al momento della stipula, non rileva a questo punto ulteriormente verificare se si verta o meno in una ipotesi di “facile riconoscibilità” (che peraltro è anche da escludere nella specie non potendo pretendersi che la diligenza debba estendersi fino al punto di

imporre ricerche presso la p.a., neppure valorizzando il dato soggettivo della professione di agente immobiliare svolta dall'acquirente).

Apparenza da escludersi, peraltro, anche a voler dare credibilità alla versione fornita quale teste dall'agente immobiliare che mise in contratto le parti (M. A.) - ma contrastata dall'altro teste P. G. ,marito dell'attrice che nega siffatta circostanza – secondo cui al momento di far visionare l'immobile egli avrebbe indicato l'esistenza del posto auto dei coniugi D..

Infatti quella eventuale semplice “indicazione” mancando ogni segnale che contrassegnasse con esattezza le dimensioni dello spazio occupato, non implicando *icto oculi* il disagio che veniva a provocare (poi infatti constatato solo nel periodo estivo quando i titolari iniziarono a parcheggiare la loro auto) non è sufficiente a render palese nel senso sopra specificato le negative caratteristiche del bene compravenduto.

Si è dunque in presenza di una mancanza (non apparente) di qualità sotto il profilo di un difetto di capacità funzionale della cosa riferita alla sua normale ed ordinaria destinazione economico sociale (tuttavia non del tutto esclusa, donde non si rientra nella fattispecie *dell'aliud pro alio* ,seppur ciò rileva a ben vedere solo ai fini del *quantum* del risarcimento poiché come visto non si pone una questione di decadenza dai termini della denuncia).

Né può obiettarsi che la situazione è priva di tutela poiché il difetto, da un lato, non riguarda il locale garage in sé e, dall'altro, scaturisce da una situazione di *mero fatto* resa possibile da un “diritto di terzi” non configurabile come onere o diritto di godimento gravante direttamente sulla cosa come imposto dall'art.1489 c.c..

Infatti è ben vero che tale ultima norma non trova applicazione nel caso in esame ma non è vero, di contro, che il difetto non riguardi il bene venduto in sé poiché è evidente che nella sua accezione economico funzionale un garage tale non è ove privo di concreto utilizzo per mancanza di antistanti spazi di manovra., donde si resta nell'ambito della responsabilità per inadempimento, senza che vi sia ragione di invocare la violazione del dovere di comportamento secondo buona fede (per aver taciuto la reale situazione dei luoghi) a titolo di responsabilità “precontrattuale” ex *art.1337 c.c.*,(oggi ritenuta rilevante non solo nel caso di rottura ingiustificata delle trattative o di conclusione di un contratto invalido, ma

anche quando il contratto sia stato concluso e sia valido -Cass. civ., Sez. I, 29/09/2005, n.19024 in *I Contratti* 5/06,446 ).

Tutto quanto sopra considerato va pertanto riconosciuto a parte attrice il diritto al risarcimento dei danni ex art.1497 c.c. (“l’acquirente può sempre agire per il risarcimento del danno sotto forma di una proporzionale riduzione del prezzo corrispondente al maggior valore che la cosa avrebbe avuto”- Cassazione civile , sez. II, 10 gennaio 1981 , n. 247) da determinarsi in via equitativa, tenendo anche conto del deprezzamento che l’unità abitativa viene a subire per il difetto funzionale della pertinenza ad essa annessa, .nella misura del 12% del prezzo complessivamente pagato (L.135.000.000) per l’acquisto dell’appartamento ed annesso garage, e pari –già ad oggi rivalutata la relativa somma e computati gli interessi maturati rispetto alla data di esborso del denaro- ad €10.000,00,cui vanno aggiunti gli ulteriori interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza all’effettivo soddisfo.

Le spese di giudizio liquidate come in dispositivo seguono la soccombenza.

### **P.Q.M**

Il Giudice Unico del Tribunale di Catania, definitivamente pronunciando, in accoglimento della domanda proposta da F. M. C., condanna il convenuto P. A. al pagamento della somma di €10.000,00 oltre gli ulteriori interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza all’effettivo soddisfo.

Condanna altresì il convenuto al pagamento delle spese processuali che liquida in € 1.200,00 per diritti ,€ 1.300,00 per onorario, €773,53 per spese di Ctu ed €160,00 per spese vive ,oltre il 12% per spese generali ,iva e cpa.