

Abstract. *L'esigenza della forma scritta, richiesta per i contratti che hanno ad oggetto il trasferimento della proprietà immobiliare (art. 1350, n. 1, c.c.) e per i relativi contratti preliminari (art. 1351 c.c.), importa che la produzione dell'atto contenente la manifestazione della volontà negoziale costituisca, di norma, l'unico strumento probatorio utilizzabile da colui che invochi gli effetti del contratto, e che la prova testimoniale, e con essa quella presuntiva, sia consentita solo nel caso in cui il contraente che intenda valersene dimostri di avere smarrito senza colpa il documento relativo. In tema di azioni di garanzia per i vizi della cosa venduta, l'onere della prova dei difetti e delle eventuali conseguenze dannose, nonché dell'esistenza del nesso causale fra i primi e le seconde (ed ancor prima l'onere di allegazione), fa carico al compratore che faccia valere la garanzia, mentre la prova liberatoria della mancanza di colpa incombente al venditore opera soltanto quando la controparte abbia preventivamente dimostrato l'effettiva sussistenza della sua denunciata inadempienza.*

* * * * *

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TERNI**

in composizione monocratica, nella persona del dott. L.P. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. (...) / 2009 R.G. vertente

TRA

F.I.(...), rappresentata e difesa giusta delega in atti dagli avv.ti M.L. e M.F., elettivamente domiciliata nel loro studio in (...),

ATTRICE

CONTRO

I.T. SRL (...), in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa giusta delega in atti dagli avv.ti M.M. e E.C., elettivamente domiciliata presso il loro studio in (...)

CONVENUTA

OGGETTO: compravendita, risarcimento danni, riduzione del prezzo.

CONCLUSIONI ATTRICE: "Il tribunale per tutte le motivazioni esposte in narrativa in via principale ed assorbente voglia: 1) condannare controparte alla restituzione della differenza tra il prezzo di acquisto dell'immobile per cui è controversia e pari ad euro 153.000,00 e la somma effettivamente corrisposta dall'attrice nella misura di euro 198.481,50 in quanto prive di causa ed in

quanto la società venditrice non ha mai eseguito le migliorie oggetto di fatturazione (cosicché la stessa fattura rappresenta una simulazione assoluta); 2) condannare la convenuta al risarcimento dei danni cagionati all'attrice per averle venduto un bene diverso da quello promesso ed in particolare per aver ceduto un sottotetto non abitabile e non accatastato anziché la mansarda promessa; 3) in subordine e sempre in via principale si chiede che il tribunale accertata la difformità del bene compravenduto rispetto agli accordi contrattuali e ciò nei termini testé illustrati, previa riduzione del prezzo di compravendita, voglia condannare controparte alla restituzione dell'importo ulteriore a quanto dovuto in ragione dell'accertata difformità; 4) sempre in via principale si chiede che il tribunale accertata l'esistenza dei vizi e difetti lamentati ed accertati come da perizia del geom. R.P. voglia condannare controparte al risarcimento di tutti i danni subiti dall'attrice in ragione degli stessi; 5) in subordine e sempre in via principale si chiede che il tribunale accertata la difformità del bene compravenduto rispetto agli accordi contrattuali e ciò nei termini testé indicati, previa riduzione del prezzo di compravendita voglia condannare controparte alla restituzione dell'importo ulteriore a quanto dovuto in ragione delle accertate difformità di cui al precedente punto .4) Il tutto con vittoria di spese funzioni e onorari di rito".

CONCLUSIONI CONVENUTA: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigettare integralmente tutte le avverse domande così come formulate in via subordinata tra loro, in quanto illegittime ed infondate sia in fatto che in diritto per i motivi esposti in narrativa. Con vittoria di spese, funzioni ed onorari".

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attrice evocava in giudizio la società convenuta deducendo che tale N.M. per sé o persona fisica o giuridica da nominare aveva inizialmente formulato proposta (datata 13.12.2003) di acquisto di immobile in fase di costruzione ubicato in (...) al prezzo di 198.000,00 euro versando inizialmente la somma di euro 5.000,00 a titolo di caparra, successivamente il 9.02.2004 stipulando con la convenuta contratto preliminare con ulteriore corresponsione di ulteriori euro 15.000,00.

Deduceva che era stato incaricato il 29.03.2004 geometra di fiducia di predisporre relazione tecnica per la concessione di un mutuo per l'acquisto e che il 25.02.2005 ad opera realizzata il legale rappresentante della società convenuta aveva assunto l'impegno di effettuare entro la data del 30.04.2005 alcuni lavori di completamento del bene, consistenti nel consolidamento della veranda, nel ripristino dell'intonaco del garage e dell'area antistante, nel controllo di infiltrazioni dell'area bagno - salone e nel ripristino dell'intonaco dell'area sottostante la veranda.

Esponneva nel prosieguo che in data 28.02.2005 era stato stipulato l'atto pubblico di vendita al prezzo di euro 153.000,00 con contestuale erogazione del mutuo per euro 180.000,00 e

corresponsione dell'importo di euro 178.481,50 pari all'importo oggetto di compromesso con emissione di due fatture da parte della società convenuta. Soggiungeva che in pari data aveva assunto l'impegno di versare ulteriori 30.000,00 euro allorché la convenuta avesse provveduto all'accatastamento della mansarda, attività non adempiuta, avendo il locale caratteristiche difformi dall'oggetto contrattuale.

Indi, evidenziati ulteriori difetti dell'immobile, abbassamento del pavimento del portico, distacco della copertura del tetto, infiltrazioni, non sufficiente isolamento della parete contro-terra del piano interrato, scrostatura delle vernici al livello interrato, dedotto di aver versato euro 178.481,50 a seguito dell'erogazione del mutuo in data 28.02.2005 oltre ad euro 20.000,00 (5.000,00 in fase di proposta d'acquisto, euro 15.000,00 in fase di stipula del preliminare), evidenziate precedenti fatture per importo inferiore, concludeva come in epigrafe.

Costituitasi la società convenuta, disconosciuta la sottoscrizione apposta sui documenti di cui ai nn. 2 e 4 del fascicolo di parte attrice (copia del contratto preliminare e dell'atto datato 25.02.2005 di impegno all'effettuazione di lavori) oltre alle postille-correzioni "mansarda abitabile" e quella concernente la data di stipula del definitivo, aggiunte con asterisco al preliminare, espressioni non ascrivibili alla volontà della parte venditrice, affatto contenute nell'atto pubblico di compravendita, contestata la corresponsione di euro 178.481,50 da parte dell'attrice all'atto di erogazione del mutuo avendo l'attrice incassato per sé assegno di euro 25.481,50, evidenziata la corretta fatturazione, contestato di essersi impegnata a vendere alcuna mansarda abitabile non menzionata nell'atto pubblico, contestati i vizi dell'immobile, avendo la T. immobiliare effettuato esclusivamente delle migliorie e non lavori d'emenda o completamento, concludeva come in epigrafe.

Ad esito della scadenza dei termini per il deposito delle memorie *ex art.* 183, comma 6, c.p.c. all'udienza del 10.01.2012 veniva depositato dall'attrice elaborato tecnico di cui si allegava la predisposizione in procedura esecutiva avente ad oggetto lo stesso immobile di causa, in cui venivano evidenziate irregolarità sotto il profilo edilizio. La causa, quindi, istruita da altri giudicanti mediante documenti e prove orali, disposta c.t.u., veniva successivamente trattenuta in decisione concessi i termini per scambio di comparse conclusionali e repliche.

Le domande di parte attrice non possono trovare accoglimento per quanto di seguito illustrato.

Quanto alle somme versate dall'attrice le stesse non possono che accertarsi in complessivi euro 153.000,00 ovvero il prezzo di vendita menzionato nel contratto di compravendita del 28.02.2005 (cfr., doc. n. 5 fascicolo di parte attrice, atto stipulato dalla stessa F.).

Parte convenuta risulta infatti aver disconosciuto le sottoscrizioni apposte sia nel preliminare, sia sulla scrittura relativa ai lavori (doc. n. 2 e 4 fascicolo F.), mentre l'attrice oltre a non aver avanzato alcuna istanza di verifica, nella propria seconda memoria, ha addirittura rinunciato ad avvalersi delle due scritture articolando sul punto mera prova testimoniale (così testualmente nella seconda memoria *ex art.* 183, comma 6, c.p.c. di parte attrice ove a p. n. 2 può leggersi "in realtà è accaduto

che i documenti n. 2 e 4 sono stati consegnati all'attrice da tali T.S. (figlia del legale rappresentante della società convenuta) e F.G.L. (marito della prima) già firmati e mai, se non in questa sede per la prima volta sono stati oggetto di contestazione. La deducente dunque rinuncia ad avvalersene quale prova dei fatti ivi riportati che, per l'effetto, saranno oggetto di specifica prova testimoniale".

Orbene in merito pare doversi richiamare la seguente Cassazione (cfr., Sez. I, sentenza n. 2129 del 07/07/1971) per cui "l'esigenza della forma scritta, richiesta per i contratti che hanno ad oggetto il trasferimento della proprietà immobiliare (art. 1350, n. 1, c.c.) e per i relativi contratti preliminari (art. 1351 c.c.), importa che la produzione dell'atto contenente la manifestazione della volontà negoziale costituisca, di norma, l'unico strumento probatorio utilizzabile da colui che si fa ad invocare gli effetti del contratto, e che la prova testimoniale, e con essa quella presuntiva, sia consentita solo nel caso in cui il contraente che intenda valersene dimostri di avere smarrito senza colpa il documento relativo. Conseguenza da tale normativa che nessuna prova orale o presuntiva il giudice possa prendere in considerazione, prima che la parte che la offre abbia dimostrato di essere rimasta priva senza sua colpa del documento predetto".

Dunque, quanto al primo aspetto, alcuna prova risulta essere stata fornita di corresponsione da parte dell'attrice di euro 198.481,50 rinvenendosi in atti tre assegni circolari emessi dalla banca (...) erogatrice del mutuo di cui due per complessivi euro 153.000,00 (il prezzo di vendita indicato in atto) in favore della I.T. S.r.l. ed uno viceversa intestato in favore della stessa F.I. e di tale S.S. a (nulla avente a che fare con la compravendita immobiliare).

Tale essendo l'esatta prospettazione dell'attrice di ripetizione di quanto in più dalla stessa corrisposto (attrice che peraltro ha stipulato l'atto di vendita con precisa indicazione del prezzo), la domanda non può trovare accoglimento. Si noti altresì che nel documento n. 11 prodotto dalla stessa F. la stessa dichiarava che la somma relativa alle migliorie, pari ad euro 30.000,00 sarebbe stata inoltre versata solo ad esito di accatastamento della mansarda, affatto contemplata nell'atto pubblico del 28.02.2005 dalla stessa sottoscritto.

Parimenti infondate risultano le altre domande non avendo l'espletata c.t.u. ravvisato incidenza dei lamentati difetti sul valore dell'immobile.

Deve preliminarmente premettersi in tema di azioni di garanzia per i vizi della cosa venduta, che l'onere della prova dei difetti e delle eventuali conseguenze dannose, nonché dell'esistenza del nesso causale fra i primi e le seconde (ed ancor prima l'onere di allegazione), fa carico al compratore che faccia valere la garanzia, mentre la prova liberatoria della mancanza di colpa incombente al venditore opera soltanto quando la controparte abbia preventivamente dimostrato l'effettiva sussistenza della sua denunciata inadempienza (cfr., Cass. Sez. 2, sentenza n. 8963 del 10/09/1998).

Orbene nel caso di specie l'attrice avvalsi di due consulenze di parte prima dell'introduzione del presente giudizio (cfr., doc. n. 3 relazione del geometra T. datata 29.03.2004 ove lo stato e la commerciabilità del bene viene definito "ottimo" e il valore del bene indicato in euro 260.000,00 e

doc. n.12 geometra P. del 9.04.2009 consistente in laconico richiamo dei vizi, meramente riferiti dall'attrice) si è limitata ad allegare nei limiti delle preclusioni assertive previste dal codice di rito (non potendosi a tal fine utilizzare oltre le preclusioni assertive e probatorie, consulenze di altri procedimenti) la promessa di vendita di una mansarda abitabile ed una serie di difetti quali indicati ai nn. 1-4 delle pp. 2 e 3 della citazione introduttiva, consistenti in abbassamento del terreno sottostante il pavimento del portico, infiltrazioni, scrostamento di vernici e non sufficiente isolamento di una parete.

Orbene, richiamato quanto sopra sulla mansarda, deve osservarsi che la c.t.u. espletata in corso di causa non ha consentito di rinvenire i difetti di cui ai nn. 1 e 2; quanto a quelli indicati nei nn. 3 e 4 della citazione il consulente non li ha ritenuti tali da incidere sul prezzo del bene, quale indicato nel contratto di vendita. In merito non può non evidenziarsi che parte attrice non si è onerata di fornire dettagliata ed adeguata prova fotografica dei difetti (presenti, abbinate al doc. n. 12 di parte attrice, 12 pose fotografiche in bianco e nero, alcuna di queste minimamente apprezzabile quanto a definizione, zone in esse rappresentate e ancor meno per i difetti che avrebbero dovuto evidenziare), né di specificare gli eventuali costi d'emenda, parimenti l'incidenza degli stessi sul valore del bene, quantificando preciso importo.

Le relazioni di parte prodotte dalla stessa F. difatti non evidenziano alcunché a riguardo, indicando, anzi, la prima, ottima commerciabilità e stato del bene e valore ben più elevato del prezzo di compravendita.

Quanto infine alla relazione prodotta all'udienza del 10 gennaio 2012 afferente procedura esecutiva (consulenza del geometra M.D.S., peraltro priva di attestazione di deposito con sottoscrizione del cancelliere, rinvenendosi solo sulla prima pagina della stessa, mero timbro a data del tribunale, privo di indicazione del cancelliere ricevente e della sua sottoscrizione), deve ritenersi tardiva, in quanto depositata oramai spirati i termini *ex art.* 183, comma 6, c.p.c. utilizzabili per ogni ulteriore deduzione (precisazione), del pari per qualsivoglia utile e tempestiva ulteriore produzione documentale.

Deve vieppiù rilevarsi, fermo quanto appena osservato, che, a volersi opinare nel senso dell'utilizzabilità della produzione, il geometra evidenziava difformità edilizie (sanabili) superiori a quella della mera mansarda (tale la prospettazione dell'attrice, limitatasi in parte qua a tale unico aspetto, cfr. ottava riga dal basso di pag. 2 della citazione) stimando il prezzo del bene, al netto delle complessive spese di regolarizzazione, in valore comunque superiore a quello indicato nell'atto pubblico del 28.02.2005 (euro 191.224,97 con spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura; euro 154.724,97 con spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente).

Le spese di lite in considerazione della complessità delle questioni affrontate possono trovare integrale compensazione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Terni, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile avente r.g.n. (...)/2009 e tra la parti di cui in epigrafe, ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) Rigetta tutte le domande di parte attrice in quanto infondate e non provate.
- 2) Compensa integralmente le spese di lite, comprese quelle di c.t.u.

Terni, 30 aprile 2015

Il Giudice