

**N. R.G. 700/2010**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale Ordinario di Mantova

Sezione Prima

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mauro Pietro Bernardi ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **700/2010** promossa da:

omissis

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione notificato in data 15-2-2010 l'attrice esponeva 1) che il 20-6-2008 aveva stipulato con la società I. T. L. s.r.l. un contratto preliminare per effetto del quale si era obbligata ad acquistare una villetta quadrifamiliare sita in Comune di Mantova, frazione di Montanara e Curtatone con annessa autorimessa e ampio lotto di terreno (che essa intendeva adibire a giardino e ricovero coperto per gli attrezzi del compagno); 2) che la promessa di vendita era stata pattuita a corpo con riferimento alle planimetrie allegate al contratto e che il prezzo era stato convenuto in € 203.000,00 oltre ad IVA; 3) che, in sede di stipula del preliminare, essa aveva versato alla società, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di € 10.000,00; 4) che essa, ancora prima della stipula del definitivo, era stata autorizzata ad apportare delle migliorie all'immobile consistenti nella predisposizione di un impianto di antifurto, nell'ampliamento del pavimento autobloccante esterno nonché nella elevazione di un soppalco interno; 5) che, nel novembre del 2008, insospettata da lavori per rimediare ad un allagamento verificatosi in una porzione di terreno attigua all'immobile promesso in vendita, era venuta a conoscenza, a seguito di indagini commissionate

all'arch. G. A. R., che tale fenomeno si era verificato per la rottura di tubature destinate all'irrigazione collocate nel sottosuolo e che esisteva una servitù permanente di acquedotto a favore del Demanio dello Stato (proprietario) e del Consorzio di Bonifica di Roncocorrente (usufruttuario) a carico del terreno che gli era stato promesso in vendita; 6) che il terreno promesso in vendita come libero era in realtà attraversato da tubazioni sotterranee non visibili e della cui presenza non era stata avvertita, vincolo che poi veniva a sapere essere stato pubblicizzato sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Mantova del 26-5-1972; 7) che il Consorzio di Bonifica le aveva successivamente reso noto che non avrebbe potuto recintarlo con rete e paletti come invece indicato nel progetto allegato al contratto preliminare; 8) che il proprio difensore con lettera racc. a r. del 18-6-2009 e in risposta alla diffida ad adempiere inoltrata il 8-6-2009 dalla controparte aveva eccepito l'inadempienza della società promettente venditrice e preteso la restituzione del doppio della caparra: alla luce di tali premesse e rammentato che ogni tentativo per una bonaria definizione non aveva avuto esito, la difesa dell'attrice, alla stregua delle disposizioni di cui agli artt. 1489 e 1385 c.c., chiedeva che, accertata la legittimità del recesso dal contratto preliminare, la società I. T. L. s.r.l. venisse condannata a pagare alla propria assistita la somma di € 20.000,00 pari al doppio della caparra.

Si costituiva la società I. T. L. s.r.l. la quale deduceva 9) che le parti avevano concordato che il rogito notarile avrebbe dovuto intervenire entro il 31-12-2008; 10) che essa aveva adempiuto alle obbligazioni assunte avendo terminato la villetta nei termini convenuti; 11) che, con raccomandata a.r. del 8-6-2009, essa aveva intimato all'attrice, ex art. 1454 c.c., di procedere alla stipula del rogito notarile nel termine di giorni quindici e che la controparte non aveva adempiuto agli obblighi

assunti sicché essa aveva legittimamente esercitato il recesso ex art. 1385 II co. c.c.; 12) che l'esistenza della servitù di acquedotto mediante tubazioni sotterranee era stata pubblicata sul F.A.L. della Provincia di Mantova il 26-5-1972 sicché la sua esistenza doveva reputarsi nota a tutti e, quindi, anche all'attrice che non poteva quindi legittimamente sottrarsi all'obbligo contrattualmente assunto; 13) che, peraltro, nemmeno la società era a conoscenza dell'esistenza della servitù all'epoca dei fatti e che il legale rappresentante non aveva mai affermato, come sostenuto dalla controparte, che il terreno aveva buone probabilità per divenire edificabile; 14) che, comunque, le tubazioni non diminuivano il valore del cespite né il suo libero godimento e che la planimetria allegata al preliminare riportava chiaramente il limite di edificabilità; 15) che l'attrice, senza alcuna autorizzazione, aveva fatto eseguire sull'immobile alcuni lavori per la cui rimozione la società avrebbe dovuto sostenere esborsi per € 5.000,00 di cui pretendeva il rimborso: alla stregua di siffatte considerazioni la difesa della convenuta chiedeva il rigetto della domanda e l'accertamento di avere legittimamente esercitato il recesso dal contratto preliminare con ritenzione della caparra confirmatoria; in via riconvenzionale la società convenuta instava inoltre per la condanna della controparte al versamento in proprio favore della somma di € 5.000,00.

Espletata c.t.u., affidata al geom. S. G., la causa veniva rimessa in decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate.

La domanda è infondata e deve essere rigettata.

In termini di fatto occorre rilevare che il terreno adiacente alla villetta di civile abitazione oggetto del preliminare di compravendita (mappali 39 e 40 del fg. 10 del N.C.E.U. di Curtatone), in forza di decreto del Prefetto di Mantova n. 150 Div. IV – Rep. 150 pubblicato sul F.A.L. della Provincia di Mantova del 26-5-1972, risulta gravato da servitù

permanente di acquedotto a favore del Demanio dello Stato (proprietario) e del Consorzio di Bonifica di Roncocorrente (usufruttuario), vincolo non menzionato negli atti di cessione e successione intervenuti fra i precedenti proprietari ed anteriori al preliminare in questione (v. pagine 4 e 5 della relazione tecnica) e di cui nessun accenno si trova riportato neppure in tale atto negoziale.

Va inoltre evidenziato che dalle indagini esperite è emerso che l'art. 21 del regolamento irriguo del Consorzio di Bonifica vieta di eseguire qualsiasi lavoro che danneggi le opere del consorzio ed inoltre che è vietato collocare piante od opere di qualsiasi natura provvisoria o stabile ad una distanza inferiore a m. 3 dalle condotte, limitazione nel godimento che ha inoltre motivatamente portato il c.t.u. a stimare nella misura del 10% il minor valore complessivo del compendio immobiliare (v. pagina 10 dell'elaborato); va anche notato che nella planimetria allegata al contratto di compravendita risulta chiaramente indicato il limite di edificabilità del cespite oggetto del preliminare e che il terreno annesso alla abitazione è posto oltre lo stesso, conseguendone che tale area poteva essere destinata unicamente a giardino pertinenziale.

Infine deve rilevarsi che nell'originale del contratto allegato da parte attrice risulta lasciata in bianco la data per la stipula dell'atto definitivo dell'atto di compravendita e che parte convenuta non ha dato prova che al riguardo le parti avessero concordato un termine preciso.

In proposito occorre osservare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, la garanzia, prevista dall'art. 1489 c.c., per gli oneri reali o personali gravanti sulla cosa venduta, è in via analogica applicabile anche al contratto preliminare di compravendita (v. Cass. 25-9-2008 n. 24055; Cass. 4-10-2004 n. 19812; Cass. 29-10-1992 n. 11757).

Deve poi rilevarsi che il vincolo derivante dalla servitù non era

materialmente apparente non essendo collocate sul cespite opere visibili destinate all'esercizio della servitù posto che le tubature sono ubicate sottoterra e che, quando il vincolo risulti imposto in forza di uno specifico provvedimento amministrativo, stante il carattere particolare e non generale e normativo, dell'atto impositivo, può presumersene la conoscenza solo da parte del proprietario del bene, che, quale soggetto interessato, può venirne a conoscenza con l'ordinaria diligenza, ma non anche da parte del compratore, il quale quindi può far valere nei confronti del venditore l'obbligo di garanzia derivante dall'art. 1489 c.c. (cfr. Cass. 4-10-2004 n. 19812; Cass. 26 aprile 1983 n. 2854); va anche evidenziato che, ai fini della responsabilità per garanzia ex art. 1489 c.c., è irrilevante che l'acquirente sia stato in grado di conoscere, mediante l'esame dei registri immobiliari, l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (nel caso di specie peraltro non riportate), quando il venditore abbia taciuto l'esistenza di diritti altrui e di oneri sulla cosa alienata (v. Cass. 29-01-1982 n. 577; Cass. 14-11-1981 n. 6033) onde non possono essere considerati apparenti quegli oneri che, pur potendo essere conoscibili mediante apposite ricerche dal compratore, tali non siano in base al puro e semplice esame della cosa (v. Cass. 23-5-1980 n. 3400; v. anche Cass. 11-03-1995 n. 2856; Cass. 30-1-1987 n. 881). Non si può inoltre dubitare circa l'esistenza della buona fede in capo all'attrice ove solo si consideri che la società convenuta ha affermato (v. comparsa di costituzione) che essa stessa non era a conoscenza, al momento della stipula del preliminare, della esistenza del vincolo.

Da quanto precede deriva che l'istante può fondatamente invocare la tutela prevista dall'art. 1489 c.c. ma a tale proposito deve evidenziarsi che la norma di cui all'art. 1489 c.c. prevede che, ricorrendo ogni altra richiesta condizione, si "può domandare la risoluzione del contratto

oppure la riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'art. 1480 c.c." ossia la risoluzione se l'acquisto non fosse stato fatto e "altrimenti" la riduzione del prezzo, derivandone che la legge distingue la situazione antigiuridica da cui deriva l'accoglimento dell'una o dell'altra azione, le quali non sono pertanto in concorso elettivo (v. Cass. 29-10-1992 n. 11757) sicché l'esistenza di uno *ius in re* sulla cosa venduta legittima ex art. 1489 c.c. il compratore a far valere la risoluzione di quest'ultimo o una riduzione del prezzo: la risoluzione non può tuttavia essere automaticamente pronunciata dovendosi stabilire, ai sensi dell'art. 1480 c.c., secondo le circostanze, che il compratore non avrebbe acquistato la cosa gravata dall'onere (cfr. Cass. 11-05-1984, n. 2890), valutazione che deve essere effettuata avendo riguardo al criterio generale sancito dall'art. 1455 c.c..

Orbene, tenuto conto della limitata possibilità di utilizzare l'area in questione posto che essa risulta attraversata trasversalmente ed in posizione mediana dalla condotta (v. pag. 10 della relazione), della stimata diminuzione del valore del fondo (pari al 10%) ed avuto altresì riguardo al fatto che parte attrice aveva effettuato a proprie spese, ancora prima della stipula del contratto definitivo, importanti modifiche all'immobile (installazione di un impianto antifurto e ampliamento del pavimento autobloccante esterno), deve ritenersi che l'inadempimento di parte promittente venditrice non possa considerarsi di scarsa importanza e che, verosimilmente, l'istante non avrebbe sottoscritto il contratto preliminare ove fosse stata tempestivamente messa a conoscenza dell'esistenza del vincolo in questione e ad essa taciuto.

Da ciò consegue che parte attrice è legittimamente receduta dal contratto a seguito della diffida inoltrata in data 18-6-2009 e che essa ha pertanto diritto ad ottenere dalla controparte, ex art. 1385 II c.c., il doppio della caparra a suo tempo versata (€ 10.000,00) pari ad €

20.000,00 mentre non può considerarsi legittimamente esercitato da parte della convenuta il recesso dal contratto essendo essa responsabile di un inadempimento di non scarsa importanza sia dal punto di vista oggettivo che soggettivo.

Infine deve essere rigettata la domanda riconvenzionale formulata dalla società resistente non essendo legittimamente receduta dal contratto e non avendo comunque provato né di avere subito un danno né il suo ammontare.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo in conformità dei parametri di cui al d.m. 140/2012 (cfr. Cass. S.U. 12-10-2012 n. 17406), ponendosi definitivamente a carico di parte convenuta le spese di consulenza tecnica.

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

Il Tribunale di Mantova, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara che parte attrice ha legittimamente esercitato il recesso dal contratto preliminare stipulato *inter partes* il 20-6-2008;
- condanna la società I. T. L. s.r.l. al pagamento in favore dell'attrice della somma di € 20.000,00;
- rigetta la domanda risarcitoria e ogni altra domanda formulata dalla convenuta;
- condanna altresì la società convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 1.187,00 per spese (comprese quelle di c.t.p. ridotte a € 1.000,00), in € 1.957,24 per quelle di consulenza tecnica ed infine in € 3.000,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. come per legge.

Mantova, 20 agosto 2013.

Il Giudice

dott. Mauro Pietro Bernardi