

N. R.G. 3455/2011



Sent. n. 55
Dep. 16/01/2014
Pub. 17/01/2014
Cron. 939
Reg. 167

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Annamaria Casadonte
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3455/2011 promossa da:

M. [redacted] LA [redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted]
[redacted], elettivamente domiciliato in V. [redacted]
[redacted] presso il difensore avv. [redacted]
F. [redacted] LA [redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted]
[redacted], elettivamente domiciliato in V. [redacted]
[redacted] presso il difensore avv. A. [redacted]

APPELLANTI

contro

F. [redacted] R. [redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio dell'avv. [redacted]
elettivamente domiciliato in V. [redacted] presso il
difensore avv. [redacted]

APPELLATI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale del 23.5.2013.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Il presente giudizio di appello riguarda la sentenza del giudice di pace di Montecchio Emilia n. 589/2011 depositata il 5.4.2011 e notificata il 14.4.2011. Con tale pronuncia veniva decisa la causa proposta da R. [redacted] nei confronti di L. [redacted] e L. [redacted] in merito alla vendita di un appartamento che pur compravenduto con tutte le pertinenze, comprese una tenda, una vasca idromassaggio e una cassaforte, era stato ceduto privo di tali pertinenze, con ciò determinando una spesa a carico dell'acquirente per euro 3.897,20.
2. All'esito del giudizio, il giudice di pace aveva statuito che in parziale accoglimento delle domanda attoree, ed accertato il parziale inadempimento dei convenuti, li aveva condannati al pagamento dell'importo di euro 2.440,00 a favore dell'attore, con condanna al le spese di lite nella misura del 50% e compensazione del residuo cinquanta per cento.

Casadonte

3. A sostegno dell'appello I. M. e L. F. allegavano la erroneità della sentenza in punto di applicazione degli artt. 817 e 818 c.c in riferimento alla qualificazione di pertinenza riconosciuta alla tenda esterna, alla vasca idromassaggio e alla cassaforte e ritenuto che essi dovevano ritenersi compresi nel trasferimento del bene anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita, essendo necessaria una espressa volontà contraria per escluderli. In considerazione di ciò il giudice di pace aveva erroneamente respinto la prospettazione degli odierni appellati secondo la quale le sole pertinenze cedute erano quelle espressamente menzionate nel contratto preliminare. Ritenevano gli appellanti di contestare la qualifica di pertinenza ai beni in questione, per la mancanza del requisito soggettivo ed oggettivo della pertinenza. Inoltre, davano atto di aver consegnato la tenda, così come si dava atto dai testi escussi.
4. Allegavano altresì gli appellanti l'erroneità della sentenza sulla determinazione del quantum il giudice di pace aveva proceduto determinandolo secondo equità senza che alcuna richiesta in tal senso fosse stata rivolta al giudice e ed al di fuori dei casi di cui all'art. 114 e 113 c.p.c., con la conseguenza che il giudice di pace avrebbe pronunciato *ultra petita*.
5. A seguito della notifica dell'atto di citazione si è costituito l'appellato che ha eccepito l'inammissibilità dell'appello, per non avere gli appellanti mai contestato la natura pertinenziale dei beni, limitandosi a sostenere il venir meno del vincolo in data anteriore alla conclusione della compravendita stessa. Eccepiva inoltre l'infondatezza nel merito dell'appello sul punto. Ancora eccepiva l'inammissibilità della tardiva contestazione del *quantum*.
6. Proponeva appello in via incidentale per erronea esclusione delle spese per il noleggio del cestello utile al nuovo montaggio della tenda esterna, necessario dopo la consegna della stessa da parte del L., avvenuta dopo la contestazione della sua mancanza da parte dell'acquirente dell'acquirente.
7. L'appello è inammissibile e comunque infondato.
8. Appare condivisibile la considerazione circa il fatto che nessuna contestazione sia stata mossa dagli odierni appellanti in merito al regime giuridico dei beni in discussione. Di ciò ne da conto correttamente il giudice di pace che osserva come l'istruttoria svolta su istanza delle parti si sia concentrata sull'aspetto temporale, funzionale alla verifica delle fondatezza dell'eccezione dei convenuti che sostenevano la cessazione del vincolo pertinenziale prima della vendita, con conseguente non applicabilità dei principi di cui agli artt. 817 e 818, ma eppure di quello generale in tema di accessori di cui all'art. 1477 c.c.
9. Ciò posto, l'appello è in ogni caso infondato con riguardo al primo motivo poiché le risultanze dell'istruttoria testimoniale sono state correttamente valutate dal giudice di prime cure, così come appare condivisibile l'applicazione dei principi in materia di pertinenze, che, si ribadisce una volta ricostruita la vicenda in fatto e quindi la presenza di pertinenze (817-818 c.c.) o di accessori (art. 1477 c.c.), sono analoghi e prevedono che salva l'espressa esclusione, essi debbano essere ricompresi nella vendita, principio del tutto ragionevole atteso che se nella fase precontrattuale le parti discutono della vendita di un bene che presenta certe caratteristiche, che evidentemente erano note all'acquirente, quelle caratteristiche si devono intendere ricomprese nel ben, salva l'espressa specifica esclusione.
10. Con riguardo al motivo di appello relativo al *quantum*, anch'esso è inammissibile atteso che nessuna specifica contestazione è stata svolta nel giudizio di primo grado in merito al quantum, con la conseguente che essa appare inammissibile in appello.
11. Con riguardo all'appello incidentale si deve ritenere che esso sia infondato atteso che il danno richiesto è stato riconosciuto seppure non nella misura richiesta dall'appellante incidentale, e

Alberante

ciò in evidente applicazione del principio generale del nostro ordinamento giuridico e sancito dall'art. 1227 secondo comma c.c. secondo cui il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza. Né la circostanza che il creditore sostenga di aver sostenuto un danno maggiore, appare sufficiente ad invocare il diritto all'integrale risarcimento in deroga al principio generale suddetto. Né assume alcuna rilevanza il principio di non contestazione, che evidentemente non si applica alle norme ma ai fatti allegati. La mancata contestazione del fatto, non indice sulla valutazione giuridica di esso.

12. Dalle considerazioni sin qui svolte deriva il rigetto dell'appello principale e di quello incidentale e la condanna degli appellanti alla rifusione delle spese di lite a favore dell'appellato nella misura del 50% come liquidata in dispositivo, potendosi compensare in ragione del rigetto dell'appello incidentale il restante cinquanta per cento.

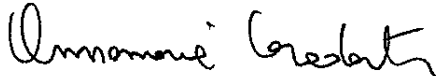
P.Q.M.

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

- a) Respinge l'appello principale e quello incidentale e per l'effetto conferma la sentenza appellata.
- b) Condanna gli appellanti alla rifusione delle spese di lite a favore dell'appellato nella misura del 50% e liquidate per tale percentuale in euro 800,00 per compensi oltre IVA, se dovuta, e CPA;
- c) compensa il residuo cinquanta per cento.

REGGIO EMILIA, 16 gennaio 2014

Il Giudice
dott. ANNAMARIA CASADONTE



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
16. GEN. 2014
DEPOSITATO IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

dott. Giovanni Battista Vaccaro

