

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA**

Sezione I civile

riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati

Dott. Paola Di Francesco                      Presidente rel. ed est.

Dott. Guido Santoro                            Consigliere

Avv.to Erminia Gazzillo                      Giudice ausiliario

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa n. 1308/2011 R.G. promossa in grado di appello con atto di citazione notificato il 8 giugno 2011

*da*

**ANDREA BETTIN** (C.F. BTTNDR65Y20G224Z) e **SANDRA SALMASI** (C.F. SLMSDR63E69C388R), rappresentati e difesi dagli avv.ti Carola Rossato e Roberta Viero, ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultima, sito in Mestre (VE), Riviera Magellano, n. 5, giusta procura a margine dell'atto di citazione d'appello;

*appellanti*

*contro*

**CEOLDO IMMOBILIARE S.N.C. DI CEOLDO ALBERTO & C.;**

*appellato contumace*

*nonché contro*

**LUCIA PESAVENTO** (C.F. PSVLCU43D67L710J), **DOMENICO CEOLDO** (C.F. CLDDNC39H03L900R), **PAOLO CEOLDO** (C.F. CLDPLA67H18G224T), **ALBERTO CEOLDO** (C.F. CLDLRT68P03G224M), **LORENZO CEOLDO** (C.F. CLDLNZ71E03G224F), **FRANCESCO CEOLDO** (C.F. CLDFNC80C02G224X), rappresentati e difesi dall'avv.to Giorgia Maschera ed elettivamente domiciliati presso il suo studio, sito in Dolo (VE), via Arino, n. 16, giusta procura a margine della comparsa di risposta d'appello;

*appellati-appellanti incidentali*

*nonché contro*

**NICOLA AGOSTINI** (C.F. GSTNCL67A19G224N), rappresentato e difeso dall'avv.to Giorgia Maschera, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, sito in Dolo (VE), via Arino, n. 16, giusta procura a margine della comparsa di risposta d'appello;

*appellato-appellante incidentale*



*nonché contro*

**CLAUDIO CRIVELLARI** (C.F. CRVCLD55T02A059M) e **ROSANNA CRIVELLARI** (C.F. CRVRNN57D58G323Z), rappresentati e difesi dagli avv.ti Nico Tosato e Pierfrancesco Moino, ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo, sito in Mestre (VE), via Mestrina, n. 22, giusta procura a margine della comparsa di risposta d'appello;

*appellati*

*nonché contro*

**CINZIA SARTO** (C.F. SRTCNZ67C53G224V), rappresentata e difesa dall'avv.to Antonio Rampin ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo, sito in Padova, via San Biagio, n. 24, giusta procura a margine della comparsa di costituzione d'appello;

*appellata*

*nonché contro*

**MARIO CRIVELLARI** (C.F. CRVMRA31M17A059T) e **EMMA TUGNOLO** (C.F. TGNMME33L42L026W), rappresentata e difesa dall'avv.to Massimiliano Celin, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, sito in Padova, via Tommaseo, n. 76/D, giusta procura a margine della comparsa di risposta d'appello;

*appellati*

*nonché contro*

**AS SERVICES s.r.l.** (P.I. 03422280283), rappresentata e difesa dall'avv.to Giorgia Maschera, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio, sito in Dolo (VE), via Arino, n. 16, giusta procura a margine della comparsa di risposta d'appello;

*appellata-appellante incidentale*

*nonché contro*

**MPM s.r.l. in liquidazione** (P.I. 02636970283), in persona del liquidatore Paolo Bettetto, rappresentata e difesa dall'avv.to Giorgia Maschera, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio, sito in Dolo (VE), via Arino, n. 16, giusta procura a margine della comparsa di risposta d'appello;

*appellata-appellante incidentale*

Oggetto: appello avverso la sentenza n. 315/11 del Tribunale di Padova.

CONCLUSIONI:

Il procuratore degli appellanti ha così concluso:

“**CONCLUSIONI** piaccia al Ecc.ma Corte d'Appello di Venezia, ogni contraria domanda ed eccezione reietta : **IN VIA PRELIMINARE**: rinviare la presente udienza ad altra utile a consentire la riunione al presente giudizio, comunque richiesta, sussistendo le ragioni in fatto ed in diritto di



cui agli artt.39 e/o 40 c.p.c., di quello più recente iscritto al n.954/2016 R.G. (udienza di prima comparizione 2179/2016, alla data odierna in attesa di assegnazione alla Sezione), con cui è stata impugnata la sentenza definitiva, in premesse indicata, nella causa di primo grado nella quale già era stata pronunciata la sentenza oggetto del presente procedimento; NEL MERITO : previo rigetto delle avverse conclusioni tutte siccome infondate in fatto e in diritto e declaratoria di inammissibilità dei proposti appelli incidentali, che la Corte vorrà comunque rigettare perché infondati, in totale riforma della sentenza del Tribunale di Padova n. N.315/11 N.D. del Tribunale Di Padova - Sezione Seconda Civile – G.U. Dott.ssa Lucia Martinez, depositata Il 17.2.2011 e mai notificata, rigettarsi siccome infondata in fatto e in diritto l'eccezione prescrizione dell'azione nei confronti di Crivellari Mario, Tugnolo Emma, Crivellari Claudio, Sarto Cinzia e Crivellari Rosanna, convenuti nel primo grado del giudizio e per essere comunque allo stato non matura per la decisione sulla questione medesima e così conseguentemente revocare o annullare integralmente la sentenza impugnata. Per l'effetto disporsi la prosecuzione della causa in istruttoria anche nei confronti dei convenuti Sarto Cinzia, Tugnolo Emma, Crivellari Claudio, Crivellari Rosanna e Crivellari Mario, estromessi dal giudizio a seguito dell'impugnata sentenza, rinviandosi la causa al Tribunale di Padova, *sub* n.13079/05 R.G. – G.I. dott.ssa Vono, ovvero assegnandosi termine per la riassunzione affinché, previa concessione dei termini *ex art.184 c.p.c.* ed espletamento della fase istruttoria possa sentirsi così giudicare: “Voglia preliminarmente il Giudice adito disattendere ogni diversa domanda ed eccezione e rigettare in particolare ogni questione preliminare *ex adverso* formulata ed accogliere le sottoestese conclusioni: NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE: previo accertamento delle circostanze di fatto e degli elementi di diritto dedotti, respinta ogni diversa domanda ed eccezione, condannarsi i convenuti tutti in solido tra loro a tenere indenne gli attori Bettin Andrea e Salmasi Sandra di ogni spesa necessaria per portare l'immobile per cui è causa nelle ottimali condizioni che lo rendano idoneo all'uso abitativo cui è destinato, ovvero, se maggiore, nel minor valore dell'immobile per cui è causa a motivo dei vizi dello stesso, nella misura che sarà provata nel corso della presente causa ovvero determinata dal giudice secondo equità. Inoltre, condannarsi i convenuti, nelle suddette modalità, a tenere indenni gli attori anche di ogni pregiudizio patito per effetto della mancata fruizione di parte dell'immobile, per i danni ai beni contenuti nelle parti dell'immobile soggetti alle infiltrazioni, nonché condannarsi gli stessi convenuti a tenere indenni gli attori per eventuali danni derivanti a terzi dalle precarie condizioni del proprio immobile; NEL MERITO, IN VIA SUBORDINATA, previo accertamento delle circostanze di fatto e degli elementi di diritto dedotti, condannarsi i convenuti pro quota a quanto richiesto in via principale.

Spese, diritti ed onorari di causa rifusi, anche dell'accertamento tecnico preventivo.

IN VIA ISTRUTTORIA: con la più ampia riserva di indicare ulteriori mezzi istruttori in apposita concedendo memoria ai sensi dell'art.184 c.p.c., di cui si rinnova la richiesta, si richiamano le istanze istruttorie già dedotte nei precedenti scritti difensivi attorei nella causa n.13079/05 R.G., richiamandosi altresì le produzioni documentali in atti. Con



ogni ulteriore riserva”. Con ogni ulteriore riserva di merito, di rito e istruttoria. Spese e compensi di causa di entrambi i gradi del giudizio interamente rifiuti, oltre rimborso forfettario e alti accessori di legge”.

Il procuratore di Mario Crivellari e Emma Tugnolo ha così concluso:

“All’udienza del 14 aprile 2016 l’Avv. Massimiliano Celin, per gli appellati Crivellari Mario e Tugnolo Emma, precisa le conclusioni come da comparsa di costituzione e risposta depositata in data 10/11/2011 e precisamente:

Nel merito in via principale: Respingersi integralmente l’appello perché infondato in fatto e in diritto, respingendosi così le domande tutte promosse nei confronti dei convenuti Crivellari Mario e Tugnolo Emma per intervenuta prescrizione dell’azione e confermando sul punto l’impugnata sentenza; In via subordinata: Nella denegata ipotesi di rigetto dell’eccezione di prescrizione sollevata dagli originari venditori dell’immobile per cui è causa e di riforma sul punto dell’impugnata sentenza, disporsi ai sensi dell’art. 356 2° comma c.p.c. la prosecuzione del giudizio in primo grado anche nei confronti dei Sigg Crivellari Mario e Tugnolo Emma rimettendo la causa al giudice di primo grado, Tribunale di Padova. In via ulteriormente subordinata: Accertare e dichiarare la nullità dell’atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado per genericità e indeterminatezza della domanda, con ogni conseguente provvedimento; Dichiararsi inammissibili perché domande nuove sulle quali non si è accettato il contraddittorio le domande di accertamento di carenza di legittimazione passiva e di estromissione dal giudizio di Agostini Nicola, di Ceoldo Immobiliare S.n.c. e di MPM S.r.l.. Rigettarsi in ogni caso le istanze di estromissione dal giudizio dei convenuti Ceoldo Lorenzo, Ceoldo Alberto, Ceoldo Paolo, Ceoldo Domenico, Ceoldo Francesco, Pesavento Lucia, Agostini Nicola, Ceoldo Immobiliare S.n.c. e MPM S.r.l. perché infondate in fatto e in diritto. Respingersi le domande tutte promosse nei confronti dei convenuti, Crivellari Mario e Tugnolo Emma per intervenuta decadenza dalla garanzia per vizi e comunque per decorso del termine di dieci anni dal compimento dell’opera e in ogni caso perché infondate in fatto e in diritto. In via istruttoria: Concedersi i termini per il deposito di memorie istruttorie ex art. 184 c.p.c. e in ogni caso ammettersi prova per testimoni sui seguenti capitoli, già formulati nel primo grado di giudizio: “Vero che l’edificio trifamiliare di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di causa (edificato sul terreno di cui ai mapp. 975 e 989, NCT, Comune di Vigonza, fg. 27) veniva ultimato al grezzo all’inizio dell’anno 1994, all’incirca nel mese di febbraio”; “Vero che all’inizio dell’anno 1994 l’unità immobiliare oggetto di causa (posta a nord-ovest del fabbricato) già di proprietà di Crivellari Eraldo (mapp. 1134) si trovava nelle condizioni descritte nella “Perizia sullo stato d’avanzamento dei lavori” e nell’allegata documentazione fotografica, prodotte unitamente alla “Domanda di autorizzazione per completamento” presentata al



Comune di Vigonza in data 1/12/95 – doc. 10”; “Vero che nella seconda metà dell’anno 2001 il Sig. Tacchetto Nunzio, per conto dei proprietari (eredi) Crivellari-Tugnolo, contattava l’Agenzia Immobiliare Ceoldo Snc e manifestava al titolare dell’Agenzia Sig. Ceoldo Alberto e alla coordinatrice delle vendite Sig.ra Carraro Chiara l’intenzione di mettere in vendita l’unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Eraldo (mapp. 1134)”; “Vero che il Sig. Tacchetto Nunzio precisava che il ricavato della vendita sarebbe stato utilizzato dagli eredi del Sig. Crivellari Eraldo per liquidare la vedova di quest’ultimo Sig.ra Sarto Cinzia non appena raggiunto l’accordo con la medesima”;

“Vero che il titolare dell’Agenzia Sig. Ceoldo Alberto e la coordinatrice delle vendite Sig.ra Carraro Chiara facevano presente al Sig. Tacchetto Nunzio che per vendere più agevolmente l’unità immobiliare al grezzo già di proprietà del Sig. Crivellari Eraldo (mapp. 1134) al giusto prezzo (stimato in circa 320-350 milioni di lire) era opportuno ed utile sfruttare la possibilità di ampliamento della suddetta unità immobiliare e presentare quindi un progetto di ampliamento”  
“Vero che il titolare dell’Agenzia Sig. Ceoldo Alberto e la coordinatrice delle vendite Sig.ra Carraro Chiara assicuravano il Sig. Tacchetto Nunzio che del suddetto progetto di ampliamento si sarebbe completamente occupata l’agenzia con professionisti di sua fiducia, in accordo con il potenziale acquirente”;

“Vero che nel mese di dicembre 2001, una volta definito l’accordo con la Sig.ra Sarto Cinzia, i Sigg. Crivellari-Tugnolo conferivano all’agenzia Ceoldo Immobiliare Snc l’incarico di vendere l’unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Eraldo e di informare il potenziale acquirente della possibilità di ampliamento”; “Vero che il personale dell’agenzia Ceoldo Immobiliare Snc alla fine del mese di dicembre 2001 comunicava ai Sig. Crivellari-Tugnolo che il Sig. Agostini Nicola era disponibile ad acquistare l’unità immobiliare al grezzo già di proprietà del Sig. Crivellari Eraldo per il prezzo di 320 milioni di lire”; “Vero che in data 04/01/2002 i Sig. Crivellari-Tugnolo stipulavano con il Sig. Agostini Nicola presso l’Agenzia Ceoldo Immobiliare Snc di Vigonza contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l’unità immobiliare già di proprietà del Sig. Crivellari Eraldo”; Vero che nel mese di febbraio 2002 i Sigg. Ceoldo Alberto e Ceoldo Paolo chiedevano ai Sigg. Crivellari-Tugnolo di sottoscrivere il progetto di ampliamento relativo all’unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Eraldo (mapp. 1134), redatto dall’Arch. Paolo Ceoldo (doc. 7)”; “Vero che i Sigg. Ceoldo Alberto e Ceoldo Paolo riferivano ai Sigg. Crivellari-Tugnolo che il suddetto progetto di ampliamento era stato redatto su indicazioni del promissario acquirente Agostini Nicola e che era necessaria la loro firma solo perché ancora proprietari”; “Vero che nel mese di giugno 2002 il Sig. titolare dell’agenzia Sig. Ceoldo Alberto e la coordinatrice delle vendite Sig.ra Carraro Chiara comunicavano ai Sigg. Crivellari-Tugnolo che il rogito definitivo non sarebbe



intervenuto con il Sig. Agostini Nicola, bensì con altri signori, i quali erano interessati all'unità immobiliare e all'ampliamento già progettato"; "Vero che in sede di stipula notarile, nello Studio del Notaio Dott. Roberto Doria, i Sigg. Crivellari-Tugnolo facevano presente agli acquirenti Sigg. Bettin e Salmaso che l'unità immobiliare al grezzo già di proprietà di Crivellari Eraldo era rimasta inutilizzata per circa 9 anni"; "Vero che nel periodo inizio 1994- luglio 2002 in tutte le occasioni in cui mi sono recato presso i locali interrati dell'unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Eraldo (mapp. 1134) ho visto che gli stessi erano asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d'acqua"; "Vero che nel periodo 1995 - settembre 1998 in tutte le occasioni in cui mi sono recato presso i locali interrati dell'unità immobiliare di proprietà di Crivellari Mario (mapp. 1130-1132) ho visto che gli stessi erano asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d'acqua"; "Vero che i locali interrati dell'unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Mario (mapp. 1130-1132) nel periodo ottobre 1998-luglio 2002 erano asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d'acqua"; "Vero che nel periodo inizio 1994 - 2001 in tutte le occasioni in cui mi sono recato presso i locali interrati dell'unità immobiliare di proprietà di Tacchetto Nunzio e Crivellari Rosanna (mapp. 1131-1133) ho visto che gli stessi erano asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d'acqua"; 18 ) "Vero che i locali interrati dell'unità immobiliare già di proprietà di Tacchetto Nunzio e Crivellari Rosanna (mapp. 1131-1133) dal 2001 ad oggi sono asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d'acqua". Si indicano a testi il Sig. Tacchetto Nunzio (sui capp. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17), i Sigg. Tacchetto Fabrizio e Mazzaro Giovanni (sui capp. 1, 2, 14, 17), la Sig.ra Carraro Chiara (sui capp. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13), i Sigg. Nicola Marzola e Rampin Simonetta (sul cap. 16), i Sigg. Ronchin Michele, Rigon Flavia e Bugin Fernanda (sul cap. 18), tutti di Vigonza (PD), il Sig. Muraro Sperindio detto "Nini" (sul cap. 15), di Ariano Polesine (RO). Si chiede inoltre ammettersi prova per interpello del Sig. Ceoldo Alberto sui capp. nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e prova per interpello dell'Arch. Ceoldo Paolo sui capp. nn. 10 e 11. Dichiararsi inammissibili ed i capitoli di prova indicati in atto di appello nn. 1, 2, 4, 13, 23, 26 in quanto formulati per la prima volta in grado di appello. Ci si oppone comunque alla ammissione di tutti i mezzi istruttori formulati dagli appellanti, in quanto evidentemente inammissibili, con richiesta fin d'ora di abilitazione alla prova contraria nella denegata ipotesi di loro ammissione, con i medesimi testi indicati a prova diretta e con riserva di altri indicarne. In ogni caso: Con integrale vittoria di spese, diritti e onorari relativi al presente grado di giudizio ai sensi dell'art. 345 c.p.c.".

Il Procuratore dell'appellata Cinzia Sarto ha così concluso:

**"IN VIA PRELIMINARE:** l'appellata Sig.ra Cinzia Sarto si oppone alla riunione della presente





causa a quella con il n. 954/2016 RG, come richiesto dall'appellante, non sussistendone le condizioni di fatto e diritto che legittimano tale riunione. **NEL MERITO:** respingersi l'appello perché infondato in fatto ed in diritto. Accogliersi comunque le conclusioni formulate dalla Sig.ra Cinzia Sarto in primo grado e rigettarsi ogni domanda, da chiunque formulata, nei suoi confronti, perché infondata in fatto ed in diritto. Con ogni più ampia riserva istruttoria e di merito. Con vittoria di spese e compensi professionali”.

Il Procuratore degli appellati Claudio e Rosanna Crivellari ha così concluso:

**“Nel merito in via principale:**

Respingersi integralmente l'appello perché infondato in fatto e in diritto, respingendosi così le domande tutte promosse nei confronti dei convenuti Crivellari Claudio e Crivellari Rosanna per intervenuta prescrizione dell'azione e confermando sul punto l'impugnata sentenza

**In via subordinata:**

Nella denegata ipotesi di rigetto dell'eccezione di prescrizione sollevata dagli originari venditori dell'immobile per cui è causa e di riforma sul punto dell'impugnata sentenza,

-disporsi ai sensi dell'art. 356 2° comma c.p.c. la prosecuzione del giudizio in primo grado anche nei confronti dei Sigg. Crivellari Claudio e Crivellari Rosanna rimettendo la causa al giudice di primo grado Tribunale di Padova.

**In via ulteriormente subordinata:**

- Accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado per genericità e indeterminatezza della domanda, con ogni conseguente provvedimento;
- Dichiararsi inammissibili perché domande nuove sulle quali non si è accettato il contraddittorio le domande di accertamento di carenza di legittimazione passiva e di estromissione dal giudizio di Agostini Nicola, di Ceoldo Immobiliare Snc e di MPM Srl.
- Rigettarsi in ogni caso le istanze di estromissione dal giudizio dei convenuti Ceoldo Lorenzo, Ceoldo Alberto, Ceoldo Paolo, Ceoldo Domenico, Ceoldo Francesco, Pesavento Lucia, Agostini Nicola, Ceoldo Immobiliare Snc e MPM Srl perché infondate in fatto e in diritto.
- Respingersi le domande tutte promosse nei confronti dei convenuti Crivellari Claudio e Crivellari Rosanna per intervenuta decadenza dalla garanzia per vizi e comunque per decorso del termine di dieci anni dal compimento dell'opera e in ogni caso perché infondate in fatto e in diritto.
- Dichiararsi inammissibili e comunque respingersi per intervenuta decadenza e prescrizione e comunque perché infondate in fatto e in diritto le domande tutte svolte dalla convenuta Sarto Cinzia nei confronti dei convenuti Crivellari Claudio e Crivellari Rosanna.

**In via istruttoria:**

Concedersi i termini per il deposito di memorie istruttorie ex art. 184 c.p.c. e in ogni caso



ammettersi prova per **testimoni** sui seguenti capitoli:

- 1) “Vero che l’edificio trifamiliare di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di causa (edificato sul terreno di cui ai mapp. 975 e 989, NCT, Comune di Vigonza, fg. 27) veniva ultimato al grezzo all’inizio dell’anno 1994, all’incirca nel mese di febbraio”;
- 2) “Vero che all’inizio dell’anno 1994 l’unità immobiliare oggetto di causa (posta a nord-ovest del fabbricato) già di proprietà di Crivellari Eraldo (mapp. 1134) si trovava nelle condizioni descritte nella “Perizia sullo stato d’avanzamento dei lavori” e nell’allegata documentazione fotografica, prodotte unitamente alla “Domanda di autorizzazione per completamento” presentata al Comune di Vigonza in data 1/12/95 – doc. 10”;
- 3) “Vero che nella seconda metà dell’anno 2001 il Sig. Tacchetto Nunzio, per conto dei proprietari (eredi) Crivellari-Tugnolo, contattava l’Agenzia Immobiliare Ceoldo Snc e manifestava al titolare dell’Agenzia Sig. Ceoldo Alberto e alla coordinatrice delle vendite Sig.ra Carraro Chiara l’intenzione di mettere in vendita l’unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Eraldo (mapp. 1134)”;
- 4) “Vero che il Sig. Tacchetto Nunzio precisava che il ricavato della vendita sarebbe stato utilizzato dagli eredi del Sig. Crivellari Eraldo per liquidare la vedova di quest’ultimo Sig.ra Sarto Cinzia non appena raggiunto l’accordo con la medesima”;
- 5) “Vero che il titolare dell’Agenzia Sig. Ceoldo Alberto e la coordinatrice delle vendite Sig.ra Carraro Chiara facevano presente al Sig. Tacchetto Nunzio che per vendere più agevolmente l’unità immobiliare al grezzo già di proprietà del Sig. Crivellari Eraldo (mapp. 1134) al giusto prezzo (stimato in circa 320-350 milioni di lire) era opportuno ed utile sfruttare la possibilità di ampliamento della suddetta unità immobiliare e presentare quindi un progetto di ampliamento”;
- 6) “Vero che il titolare dell’Agenzia Sig. Ceoldo Alberto e la coordinatrice delle vendite Sig.ra Carraro Chiara assicuravano il Sig. Tacchetto Nunzio che del suddetto progetto di ampliamento si sarebbe completamente occupata l’agenzia con professionisti di sua fiducia, in accordo con il potenziale acquirente”;
- 7) “Vero che nel mese di dicembre 2001, una volta definito l’accordo con la Sig.ra Sarto Cinzia, i Sigg. Crivellari-Tugnolo conferivano all’agenzia Ceoldo Immobiliare Snc l’incarico di vendere l’unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Eraldo e di informare il potenziale acquirente della possibilità di ampliamento”;
- 8) “Vero che il personale dell’agenzia Ceoldo Immobiliare Snc alla fine del mese di dicembre 2001 comunicava ai Sig. Crivellari-Tugnolo che il Sig. Agostini Nicola era disponibile ad acquistare l’unità immobiliare al grezzo già di proprietà del Sig. Crivellari Eraldo per il prezzo di 320 milioni di lire”;





- 9) “Vero che in data 04/01/2002 i Sig. Crivellari-Tugnolo stipulavano con il Sig. Agostini Nicola presso l’Agenzia Ceoldo Immobiliare Snc di Vigonza contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l’unità immobiliare già di proprietà del Sig. Crivellari Eraldo”;
- 10) “Vero che nel mese di febbraio 2002 i Sigg. Ceoldo Alberto e Ceoldo Paolo chiedevano ai Sigg. Crivellari-Tugnolo di sottoscrivere il progetto di ampliamento relativo all’unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Eraldo (mapp. 1134), redatto dall’Arch. Paolo Ceoldo (doc. 7)”;
- 11) “Vero che i Sigg. Ceoldo Alberto e Ceoldo Paolo riferivano ai Sigg. Crivellari-Tugnolo che il suddetto progetto di ampliamento era stato redatto su indicazioni del promissario acquirente Agostini Nicola e che era necessaria la loro firma solo perché ancora proprietari”;
- 12) “Vero che nel mese di giugno 2002 il Sig. titolare dell’agenzia Sig. Ceoldo Alberto e la coordinatrice delle vendite Sig.ra Carraro Chiara comunicavano ai Sigg. Crivellari-Tugnolo che il rogito definitivo non sarebbe intervenuto con il Sig. Agostini Nicola, bensì con altri signori, i quali erano interessati all’unità immobiliare e all’ampliamento già progettato”;
- 13) “Vero che in sede di stipula notarile, nello Studio del Notaio Dott. Roberto Doria, i Sigg. Crivellari-Tugnolo facevano presente agli acquirenti Sigg. Bettin e Salmaso che l’unità immobiliare al grezzo già di proprietà di Crivellari Eraldo era rimasta inutilizzata per circa 9 anni”;
- 14) “Vero che nel periodo inizio 1994- luglio 2002 in tutte le occasioni in cui mi sono recato presso i locali interrati dell’unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Eraldo (mapp. 1134) ho visto che gli stessi erano asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d’acqua”;
- 15) “Vero che nel periodo 1995 - settembre 1998 in tutte le occasioni in cui mi sono recato presso i locali interrati dell’unità immobiliare di proprietà di Crivellari Mario (mapp. 1130-1132) ho visto che gli stessi erano asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d’acqua”;
- 16) “Vero che i locali interrati dell’unità immobiliare già di proprietà di Crivellari Mario (mapp. 1130-1132) nel periodo ottobre 1998-luglio 2002 erano asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d’acqua”;
- 17) “Vero che nel periodo inizio 1994 - 2001 in tutte le occasioni in cui mi sono recato presso i locali interrati dell’unità immobiliare di proprietà di Tacchetto Nunzio e Crivellari Rosanna (mapp. 1131-1133) ho visto che gli stessi erano asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d’acqua”;
- 18 ) “Vero che i locali interrati dell’unità immobiliare già di proprietà di Tacchetto Nunzio e Crivellari Rosanna (mapp. 1131-1133) dal 2001 ad oggi sono asciutti e privi di segni di umidità e/o di infiltrazioni d’acqua”.
- Si indicano a testi il Sig. Tacchetto Nunzio (sui capp. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17), i Sigg. Tacchetto Fabrizio e Mazzaro Giovanni (sui capp. 1, 2, 14, 17), la Sig.ra Carraro Chiara (sui



capp. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13), i Sigg. Nicola Marzola e Rampin Simonetta (sul cap. 16), i Sigg. Ronchin Michele, Rigon Flavia e Bugin Fernanda (sul cap. 18), tutti di Vigonza (PD), il Sig. Muraro Sperindio detto “Nini” (sul cap. 15), di Ariano Polesine (RO).

Si chiede inoltre ammettersi prova per interpello del Sig. Ceoldo Alberto sui capp. nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e prova per interpello dell’Arch. Ceoldo Paolo sui capp. nn. 10 e 11.

Dichiararsi inammissibili ai sensi dell’art. 345 c.p.c. la prova per interpello ed i capitoli di prova indicati in atto di appello nn. 1, 2, 4, 13, 23, 26 in quanto formulati per la prima volta in grado di appello. Ci si oppone comunque alla ammissione di tutti i mezzi istruttori formulati dagli appellanti, in quanto evidentemente inammissibili, con richiesta fin d’ora di abilitazione alla prova contraria nella denegata ipotesi di loro ammissione, con i medesimi testi indicati a prova diretta e con riserva di altri indicarne.

**In ogni caso:**

Con integrale vittoria di spese, diritti e onorari relativi al primo e al secondo grado di giudizio”.

Il procuratore di Nicola Agostini, della MPM, della AS Services, di Lucia Pesavento, Paolo, Domenico, Alberto, Lorenzo e Francesco Ceoldo, ha così concluso:

“ In via principale: in accoglimento dell’appello incidentale, parziale riforma della sentenza del Tribunale di Padova n. 315/2011, seconda sezione civile, Dott.ssa Lucia Martinez, depositata il 17.02.2011, accogliersi l’eccezione di nullità dell’atto di citazione per indeterminatezza della domanda in virtù del combinato disposto degli articoli 163 comma III e 164 comma IV. Con ulteriore riserva di merito, di rito e istruttoria. Spese, diritti e onorari di entrambi i gradi del giudizio interamente rifiusi”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

*In fatto*- Con atto di citazione notificato in data 19 dicembre 2005, i coniugi Andrea Bettin e Sandra Salmasi convenivano in giudizio Cinzia Sarto, Emma Tugnolo, Claudio, Rosanna e Mario Crivellari (d’ora in avanti, per brevità, anche “Eredi Crivellari”), Ceoldo Immobiliare s.n.c. e i suoi soci Lucia Pesavento, Alberto, Paolo, Domenico, Lorenzo e Francesco Ceoldo, nonché M.P.M. s.r.l., A.S. Services s.r.l. ed il legale rappresentante di questa, Nicola Agostini, al fine di vederli condannare in solido, o, in subordine, *pro* quota, al risarcimento del danno subito dagli attori in seguito ad infiltrazioni verificatesi nell’immobile di loro proprietà, sito in Vigonza (PD), via Mameli.

Esponevano che in data 21 giugno 2002 avevano conferito all’agenzia immobiliare Ceoldo s.n.c. l’incarico di mediazione per la conclusione del contratto di compravendita dell’immobile sopraindicato, oggetto di un precedente preliminare di compravendita concluso tra gli Eredi Crivellari e l’Agostini, e che, in esecuzione del predetto incarico di mediazione, in pari data



avevano provveduto a stipulare con l'Agostini un preliminare di compravendita per un prezzo pari ad euro 335.000, di cui euro 166.000 da versarsi all'atto della sottoscrizione del contratto, ed euro 169.000, quale saldo del contratto d'appalto per il completamento delle opere di ampliamento e ristrutturazione dell'immobile.

Soggiungevano il Bettin e la Salmasi che in data 9 luglio 2002 avevano stipulato sia il contratto definitivo di compravendita con gli Eredi Crivellari, per un corrispettivo pari ad euro 166.000, sia quello d'appalto con A.S. Services s.r.l., avente ad oggetto le opere di ampliamento e ristrutturazione del predetto immobile, al corrispettivo di euro 169.000, ma che a distanza di poco meno di un anno dall'ultimazione dei lavori, avvenuto il 23 marzo 2003, si erano verificate gravi infiltrazioni.

Gli attori deducevano che con raccomandata inviata il 6 settembre 2004, avevano denunciato l'esistenza dei gravi difetti all'impresa appaltatrice, sollecitandola a provvedere a sue spese all'eliminazione dei vizi e con raccomandata del 26 ottobre 2004 la AS Services si era dichiarata disponibile ad eseguire in garanzia le opere di risistemazione dell'immobile, salvo poi comunicare al Bettin e alla Salmasi che non avrebbe provveduto, poiché i problemi di infiltrazione manifestatisi nell'immobile non erano stati causati dal suo intervento, ma erano dovuti a difetti nella costruzione del bene. Pertanto, in data 22 marzo 2005 i coniugi Salamso-Bettin avevano inviato, tramite il loro legale, una raccomandata indirizzata agli Eredi Crivellari, chiedendo l'eliminazione dei gravi difetti insistenti sull'immobile.

Nel loro atto introduttivo precisavano che, a fronte del mancato riscontro sia da parte dell'impresa appaltatrice, sia da parte degli Eredi, il 5 maggio 2005 essi avevano depositavano, di fronte al Tribunale di Padova, ricorso per accertamento tecnico preventivo, *ex art. 696 c.p.c.*, nei confronti dell'Agostini e degli Eredi Crivellari, e allegavano la responsabilità solidale per inadempimento di tutte le parti convenute, posto che, tramite la stipulazione di due negozi collegati, aventi una unitaria causa, esse si erano impegnate a dare esecuzione alla obbligazione di far acquistare loro un immobile ristrutturato ed ampliato, di talché tutti i convenuti dovevano essere ritenuti soggetti alla garanzia decennale, prevista ai sensi dell'art. 1669 c.c..

Con comparsa di di risposta del 7 marzo 2006, si costituivano in giudizio Lucia Pesavento, Alberto, Paolo, Domenico, Lorenzo e Francesco Ceoldo, soci di Ceoldo Immobiliare s.n.c., i quali facevano presente che la Ceoldo Immobiliare si era fusa per incorporazione con MPM S.r.l., ed eccepivano la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza della domanda. Nel merito, contestavano che l'Immobiliare avesse una qualche responsabilità per i vizi del bene, avendo questa agito soltanto quale mediatore in relazione al contratto di compravendita.



Tali difese venivano fatte proprie dalla MPM, dall'Agostini e dalla AS Services. Quest'ultima eccepiva anche la carenza di giurisdizione del giudice adito, poiché il contratto d'appalto, stipulato con gli attori in data 9 luglio 2002, prevedeva che le controversie nascenti dal suddetto contratto fossero devolute alla competenza di arbitri.

In data 8 marzo 2006, si costituiva in giudizio anche Cinzia Sarto, eccependo la decadenza e la prescrizione dell'azione di garanzia per difetti della cosa venduta, per mancato rispetto dei termini di cui all'art. 1495 c.c.

Con comparsa di risposta del 28 marzo 2006, si costituivano anche Emma Tugnolo, Mario, Claudio e Rosanna Crivellari, i quali, in via pregiudiziale, eccepivano la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza della domanda, in quanto gli attori non avevano specificato il titolo in forza del quale li avevano convenuti in giudizio. Nel merito, eccepivano anch'essi la decadenza e la prescrizione dell'azione di cui all'art. 1490 c.c.

Con sentenza parziale n. 315/11, il Tribunale di Padova rigettava le eccezioni preliminari di rito proposte dai convenuti, vale a dire quella di compromesso e quella di nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza della domanda. Accoglieva, invece, quella di prescrizione dell'azione di garanzia per difetti del bene venduto, per mancato rispetto dei termini di cui all'art. 1495 c.c., posto che le infiltrazioni erano state denunciate ai venditori soltanto in data 22 marzo 2005, mentre l'atto di compravendita era stato stipulato in data 9 luglio 2002. Il giudice rimetteva quindi la causa in istruttoria, per la prosecuzione del processo.

Con atto di citazione notificato in data 8 giugno 2011, i coniugi Bettin e Salmasi hanno interposto tempestivo gravame avverso la sopra indicata sentenza e all'appello hanno resistito gli Eredi Crivellari, la MPM, la AS Services, l'Agostini, Lucia Pesavento, Alberto, Paolo, Domenico, Lorenzo e Francesco Ceoldo, riproponendo, in via d'appello incidentale, le eccezioni preliminari rigettate dal giudice di prime cure.

All'udienza del 14 aprile 2016 gli appellanti hanno chiesto la riunione della presente causa con quella rubricata al n. 954/16 R.G., avente ad oggetto il gravame avverso la pronuncia definitiva.

Respinta tale istanza, sulle conclusioni in epigrafe, il collegio ha trattenuto la causa in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

*In diritto-* Con il primo motivo, intitolato “*carezza e/o insufficiente motivazione circa questioni di fondamentale rilevanza; difetto di accertamento su questioni di particolare importanza; antitetività, lacunosità, erroneità, nonché illogicità e carezza di motivazione su fatti controversi e decisivi per il giudizio*” (v. pag. 7, atto di citazione d'appello), i coniugi Bettin-Salmaso lamentano che il giudice di prime cure non abbia tenuto nel debito conto che i due negozi collegati di compravendita e d'appalto hanno dato origine ad un unico fascio di obbligazioni rimaste inadempite, di talché tutti



gli appellati devono ritenersi solidalmente responsabili, ai sensi dell'art. 1669 c.c. Ed infatti, gli Eredi Crivellari non sarebbero meri venditori, posto che avevano assunto l'impegno di conferire in proprietà agli appellanti un immobile ristrutturato, ampliato e pienamente fruibile.

Il secondo motivo di gravame attiene alla liquidazione delle spese di lite, in quanto – a dire degli appellanti – la complessità delle questioni trattate e l'incertezza dell'esito della controversia avrebbe giustificato una compensazione delle spese di lite.

Lucia Pesavento, Alberto, Paolo, Domenico, Lorenzo e Francesco Ceoldo, l'Agostini, la AS Services e la MPM hanno proposto appello incidentale, eccependo la nullità dell'atto di citazione del primo grado del giudizio per indeterminatezza della domanda, ai sensi dell'art. 164, comma 4, c.p.c., per incertezza del *petitum* e della *causa petendi*, non essendo stati allegati i differenti titoli di responsabilità ascrivibili ai diversi soggetti.

Per la pregiudizialità di tale secondo motivo, è necessario procedere alla preliminare disamina dello stesso.

La censura non è fondata, poiché – come ha chiarito la suprema corte – *“la nullità della citazione, in riferimento alle modalità di indicazione del "petitum", sussiste solo nel caso di totale omissione o assoluta incertezza del "petitum" inteso, sotto il profilo formale, come il provvedimento giurisdizionale richiesto, e, sotto quello sostanziale, come il bene della vita di cui si domanda il riconoscimento, tenendo conto che l'indeterminatezza dell'oggetto della domanda, per produrre nullità, deve essere assoluta, come appunto stabilisce detta norma. Relativamente alla "causa petendi", il giudice ha, invece, il potere-dovere di qualificare giuridicamente l'azione e di attribuire al rapporto dedotto in giudizio un "nomen iuris" diverso da quello indicato dalle parti, purché non sostituisca la domanda proposta con una diversa, modificandone i fatti costitutivi o fondandosi su una realtà fattuale non dedotta e allegata in giudizio tra le parti, essendo questi ultimi a dovere essere puntualmente indicati. La parte può, dunque, anche non indicare, ovvero indicare erroneamente, la ragione giuridica che legittima la sua domanda”* (Cass. civ., sez. I, 10/12/2008, n. 28986).

Nel caso di specie, la prospettazione degli odierni appellanti, secondo la quale tutti i convenuti sono solidalmente responsabili ai sensi dell'art. 1669 c.c., poiché tramite la sottoscrizione del contratto di compravendita e di quello d'appalto avrebbero inteso dar vita ad un negozio complesso con una causa unitaria, risulta chiara sia sotto il profilo del *petitum*, sia sotto quello della *causa petendi*.

Anche la AS Services ha proposto appello incidentale, lamentando l'erroneo rigetto dell'eccezione compromissoria, a fronte del costante indirizzo giurisprudenziale secondo il quale la clausola compromissoria contenuta in un contratto d'appalto deve trovare applicazione in tutte le



controversie scaturenti dal contratto medesimo, compresa quella relativa all'azione promossa dal committente nei confronti dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Infondata è anche questa critica, poiché il collegio ritiene di prestare convinta adesione all'opinione espressa dalla suprema corte, per cui *“la clausola compromissoria riferita genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui essa inerisce va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi causa petendi nel contratto medesimo, con esclusione quindi delle controversie che in quel contratto hanno unicamente un presupposto storico, come nella specie, in cui la causa petendi ha titolo aquiliano ex art. 1669 c.c., avendo gli attori dedotto gravi difetti dell'immobile da loro acquistato presso il costruttore”* (Cass. civ., sez. II, 3/02/2012, n. 1674).

Per quanto riguarda il primo motivo dell'appello proposto in via principale, occorre premettere che agli Eredi Crivellari, in quanto meri venditori dell'immobile per cui è causa, non è applicabile il disposto di cui all'art. 1669 c.c.

La tesi dell'appellante, secondo la quale i negozi di compravendita ed appalto sarebbero tra loro causalmente collegati, in quanto stipulati in esecuzione di un unitario programma contrattuale (quello di far acquistare ai coniugi Bettin e Salmasi la proprietà di un immobile ristrutturato), appare smentita dall'evidenza documentale, da cui non risulta che gli Eredi abbiano rivestito il ruolo di venditori-costruttori dell'immobile. Difatti, secondo costante indirizzo giurisprudenziale, il committente può esercitare l'azione di responsabilità per rovina e gravi difetti di immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., anche nei confronti del venditore, nel caso in cui questo rivesta anche la qualità di costruttore dell'immobile, vale a dire quando ha assunto una posizione di diretta responsabilità nella costruzione del bene immobile, eventualmente anche servendosi dell'opera di terzi. In quest'ultima ipotesi, per configurare una responsabilità in capo al venditore, è necessario che esso abbia mantenuto il potere di coordinare l'attività altrui, o, quanto meno, quello di vigilanza, o di impartire direttive (v., *ex multis*, Cass. civ., sez. II, 18/12/2015, n. 25541).

Nel caso in esame tale fattispecie non si configura.

Ed invero, che il collegamento tra i due negozi si evincerebbe anche dall'espresso riferimento nel contratto di vendita a quello di appalto per la ristrutturazione dell'immobile, è illazione smentita dalla lettura del testo contrattuale, laddove all'art. 4 le parti hanno solamente dato atto che *“è stata presentata al Comune domanda per ristrutturazione ed ampliamento n. 3747 ci prot. E n. 02/0054FE/CD di prat. Ed., a cui parte acquirente subentra; in relazione a detta pratica edilizia ed al contratto di appalto da stipularsi tra la parte acquirente e la società “A.S. SERVICES S.R.L.”, con sede a Vigonza via Carpane n. 59, parte acquirente costituisce detta società, in persona dei suoi legali rappresentanti o comunque incaricati, qual procuratrice affinché agisca anche in sua*





*rappresentanza per tutti i rapporti tra il Comune e la proprietà [...]” (v. doc. n. 5, fascicolo attoreo di primo grado).*

In tale precisazione non è dato ravvisare alcuna prova dell’unitarietà della causa dei due contratti, avuto anche riguardo al fatto che all’art. 2 dello stesso documento contrattuale le parti hanno convenuto che *“quanto in oggetto viene compravenduto, a corpo, così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, accessioni, servitù in quanto esistenti”*.

E’ pertanto evidente che, nel caso in cui la Corte dovesse ravvisare la sussistenza di una responsabilità extracontrattuale derivante dal contratto d’appalto, stipulato dagli attori con la A.S. Services sempre in data 9 luglio, questa non sarebbe estensibile agli Eredi Crivellari, meri venditori, come tali tenuti alla sola garanzia per i vizi e i difetti del bene compravenduto, così come previsto ai sensi dell’art. 1490 c.c.

La sentenza di primo grado va, quindi, confermata anche nella statuizione con cui ha accertato l’intervenuta decadenza dell’azione di garanzia per il decorso dei termini di cui all’art. 1495 c.c., posto che la data della scoperta dei vizi da parte degli appellanti deve essere individuata, al più tardi, nel 6 settembre 2004, quando i coniugi Bettin e Salmaso inviarono alla AS Services una raccomandata, denunciando svariati problemi di infiltrazione e sollecitandola ad intervenire (v. doc. n. 8, fascicolo attoreo di primo grado), mentre la denuncia dei difetti del bene immobile nei confronti degli Eredi risale al 22 marzo 2005, ossia ben oltre il termine di otto giorni previsto dall’art. 1495 c.c. (v. doc. n. 12, fascicolo attoreo di primo grado).

Il rilievo mosso dagli appellanti, vale a dire che essi ebbero piena contezza della sussistenza di un vizio strutturale affliggente l’immobile soltanto al momento del deposito della perizia redatta dal geometra Rubin, avvenuto in data 28 luglio 2005, è smentito dal tenore dei documenti sopra indicati. Come correttamente statuito dal giudice di primo grado, l’azione di garanzia, *ex art. 1490*, risulta anche prescritta, sol che si consideri che l’atto di compravendita è stato stipulato in data 9 luglio 2002. Quanto sostenuto dal Bettin e dalla Salmasi, vale a dire che la consegna del bene si sarebbe perfezionata soltanto al termine dei lavori oggetto dell’appalto, in data 23 marzo 2003, risulta privo di pregio, a fronte dell’autonomia del contratto di compravendita e di quello d’appalto. Nemmeno la seconda doglianza degli appellanti, riguardante l’erronea decisione sulle spese di lite da parte del giudice di primo grado, merita di essere accolta, poiché il Tribunale ha fatto corretta applicazione della regola posta dall’art. 91 c.p.c., attesa la soccombenza dei consorti Bettin-Salmaso.

Tanto basta all’integrale rigetto del gravame.



Totalmente soccombenti, ai sensi dell'art. 91 c.p.c., gli appellanti sono tenuti alla rifusione delle spese di lite di questo grado del giudizio, liquidate come al dispositivo.

P.Q.M

definitivamente decidendo nella causa n. 1308/2011 R.G., promossa in grado di appello da Andrea Bettin e Sandra Salmasi, nei confronti di Cinzia Sarto, Emma Tugnolo, Claudio, Rosanna e Mario Crivellari, Ceoldo Immobiliare s.n.c., Lucia Pesavento, Alberto, Paolo, Domenico, Lorenzo e Francesco Ceoldo, M.P.M. s.r.l., A.S. Services s.r.l. e Nicola Agostini, avverso la sentenza non definitiva n. 315/2011 del tribunale di Padova,

- rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma integralmente la sentenza impugnata;
- condanna Andrea Bettin e Sandra Salmasi alla rifusione, in favore di Cinzia Sarto, Emma Tugnolo, Claudio, Rosanna e Mario Crivellari delle spese di lite, liquidate in € 4.663,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario e agli oneri fiscali e previdenziali.

Così deciso in camera di consiglio, in Venezia, il 14 luglio 2016.

Il Presidente estensore

Paola Di Francesco

