

SENTENZA N°  
N° 28959/2006 R.G.

Sent. 12947/08  
Rep. 10359/08

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Tribunale Civile di Milano sezione IV**

**In composizione monocratica**  
**Dr.ssa Maria Paola Varani**

**Ha pronunciato la seguente**

**SENTENZA**

**nella causa civile promossa da**

**[REDACTED] e [REDACTED]**  
**rappresentati e difesi per delega in atti dall'avv. M. Nave presso il cui studio sono**  
**elettivamente domiciliati**

**attori**

**contro**

**[REDACTED] rappresentati e difesi per delega in atti**  
**dall'avv. A. Marelli e S. Maniscalco presso lo studio dei quali sono elettivamente**  
**domiciliati**

**convenuti**

**avente ad oggetto:**  
**riduzione prezzo compravendita**

**sulle conclusioni precisate in separati fogli siglati dal G. I.**

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] in qualità di acquirenti dell'immobile sito in Pieve Emanuele, lamentavano la non esecuzione di opere di modifica interna che in sede di stipula del contratto di compravendita 12.9.2005 i venditori avevano dichiarato di avere a suo tempo apportato all'immobile e per le quali il Comune di Pieve Emanuele in data 4.8.2005 aveva rilasciato idoneo condono.

Gli attori convenivano perciò in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] per sentire accertare e dichiarare la presenza di vizi e difetti sull'immobile oggetto della compravendita;

accertare e dichiarare le difformità presenti sull'immobile de quo rispetto al permesso di costruire a sanatoria rilasciato in data 4.8.2005 dal Comune di Pieve Emanuele; quantificare la diminuzione del prezzo convenuto ed i danni patiti sulla base delle somme necessarie per l'eliminazione dei vizi e difetti o per la realizzazione degli interventi necessari per rendere l'immobile conforme alla concessione in sanatoria; quantificare gli ulteriori danni patiti e patienti;

diminuire il prezzo convenuto nella misura come sopra quantificata e condannare i convenuti a restituire agli attori le somme versate in eccedenza rispetto al prezzo così come ridotto nella misura che risulterà in corso di causa.

Si costituivano in giudizio i convenuti per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, veniva assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate come in atti.

### Motivi della decisione

11

Gli attori lamentano la sussistenza di vizi e difetti dell'immobile acquistato in quanto lo stesso sarebbe difforme dalla concessione in sanatoria rilasciata a suo tempo dal Comune di Pieve Emanuele, non in regola con i permessi autorizzativi e necessitante di interventi di tipo strutturale necessari per renderlo conforme alla concessione in sanatoria già rilasciata in data 4.8.2005 n. 22.953 prat. 5/6.

Le opere interne che avrebbero dovuto essere eseguite avrebbero dovuto, da un lato, chiudere l'accesso alla cucina dall'ingresso permettendo l'accesso a detto locale solo dal soggiorno e, dall'altro, ridurre il muro divisorio tra soggiorno e cucina rendendo quest'ultima a vista.

I convenuti hanno dedotto:

di avere stipulato un preliminare nel quale a richiesta dei promissari acquirenti era stata inserita la clausola, n. 6, per la quale la parte venditrice, in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, si impegnava a verificare la conformità della porzione immobiliare in oggetto a leggi, strumenti edilizi-urbanistici e/o atti amministrativi entro la data della stipulazione dell'atto di compravendita e, in caso di contrasto e/o

difformità, ad effettuare a propria cura e spese la sanatoria e ogni adempimento conseguente;

di avere, dopo la stipula del preliminare, incaricato un professionista che dopo aver visionato la documentazione urbanistica aveva rilevato una difforme realizzazione della cucina che, contrariamente a quanto previsto, era separata dal soggiorno da una parete;

di aver fatto presentare una domanda di costruzione in sanatoria, sanatoria rilasciata una settimana prima del rogito;

di avere comunicato ai compratori in sede di stipulazione dell'atto di compravendita quanto compiuto in adempimento della clausola n. 6 del contratto preliminare e di avere fatto menzione di tali pratiche nel contratto.

In ipotesi di difformità di parti dell'immobili da quanto indicato nella concessione in sanatoria o di non regolarità con i permessi autorizzativi non è ravvisabile un vizio del bene compravenduto, come sostenuto dagli attori al fine di ottenere la condanna dei convenuti alla riduzione del prezzo, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene.

Trova viceversa applicazione l'art. 1489 c.c. in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, sempre che detta difformità non sia conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto ed altresì persista il potere repressivo della P.A. (adozione di sanzione pecuniaria o di ordine di demolizione) tanto da determinare deprezzamento o minore commerciabilità dell'immobile (Cass. 28.2.2007 n. 4786).

Osserva il Tribunale che nel caso di specie non potrebbe esplicitarsi il potere repressivo della P.A. sotto il profilo della demolizione, trattandosi di opere che si assumono non realizzate e che l'eventuale sanzione pecuniaria, per ciò che concerne la difformità delle dichiarazioni rese rispetto all'esistente, implicherebbe la sola responsabilità dei soggetti dichiaranti.

Gli attori hanno ammesso il fatto relativo all'esibizione del permesso in sanatoria al momento del rogito, provvedimento peraltro richiamato nello stesso testo del contratto di compravendita.

Ritiene il Tribunale che una attenta lettura del permesso di costruire a sanatoria, nonostante l'assenza di analitica descrizione degli interventi realizzati, avrebbe consentito agli attori, già in sede di compravendita, di richiedere informazioni ai venditori circa gli interventi dichiarati eseguiti ed in ogni caso di richiedere di verificare in concreto la realizzazione delle opere che il provvedimento descriveva come "demolizione e formazione di tavolati interni che hanno portato ad una diversa distribuzione degli spazi interni".

Tanto più in considerazione del fatto che il rilascio del permesso di costruire a sanatoria (doc. n. 4), esibito in sede di rogito, era sopraggiunto dopo la stipula del contratto preliminare inter partes.

La responsabilità dei convenuti venditori ai sensi dell'art. 1489 c.c. va esclusa in quanto gli attori, avendo avuto la possibilità di verificare lo stato di fatto dell'immobile rispetto al tempo del preliminare e di conoscere il contenuto del permesso in sanatoria, dal quale emergeva l'effettuazione di interventi di contenuto rilevante quali la demolizione e formazione di tavolati interni la cui realizzazione

veniva sanata con provvedimento successivo al preliminare, avrebbero potuto verificare in concreto l'assenza delle opere dichiarate.

La domanda, infondata, deve essere rigettata.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

**PQM**

rigetta

la domanda

condanna

gli attori alla rifusione in favore dei convenuti delle spese di lite liquidate nel complessivo importo di 3.200.000, di cui 2400,00 euro per onorari di avvocato.

Milano, 9 ottobre 2008

Il Giudice

