

N. 50674 RUOLO GENERALE ANNO 2005

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

Sent.	30/9/08
Rep.	10503/08

Il Giudice Unico, Dott.ssa Giovanna Ferrero,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, L.go
Augusto n. 8 presso lo studio dell'avv. Renato Marengo che la
rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

[REDACTED]

-ATTORE-

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

elettivamente domiciliati in Milano, via Crivelli n. 15/1 presso lo
studio dell'avv.to Maria Cristina Vanz che li rappresenta e difende
per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

[REDACTED]

9

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-CONVENUTI -

All'udienza del 21.5.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la signora [REDACTED] conveniva in giudizio i signori [REDACTED] per sentirli condannare, in via solidale, al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'acquisto di un immobile sito in San Donato Milanese, [REDACTED]. Assumeva l'attrice che

- a seguito dell'acquisto avvenuto con atto 1.10.2002 n. 83277/3504 a rogito Notaio [REDACTED], aveva presentato al Comune una richiesta di autorizzazione per effettuare lavori di ristrutturazione;
- il professionista incaricato aveva rilevato che vi era una difformità fra lo stato dei luoghi ed il progetto originario in relazione alla quale era stata concessa licenza edilizia all'impresa costruttrice [REDACTED] con pratica n. 7/66 autorizzata dal Sindaco del Comune di San Donato in data 8.6.1966 e mai regolarizzata nel corso degli anni dai convenuti o dai loro danti causa;
- l'attrice provvedeva quindi a regolarizzare la difformità edilizia con la presentazione di formale domanda di concessione in sanatoria per l'aumento della superfici residenziale, superfici accessorie e modifiche interne ed esterne realizzate, mai denunciate dai precedenti proprietari e mai condonate nel tempo, pur avendone avuto la possibilità nel 1985 e 1994;



- L'attrice provvedeva quindi a pagare al Comune la somma di €28.834,53, oltre al costo del professionista ed agli oneri di urbanizzazione, per un danno ammontare complessivo di € 31.894,53.

Chiedeva quindi la condanna dei convenuti al risarcimento del danno in tale misura, con vittoria di spese.

I convenuti si costituivano contestando la domanda ed in particolare eccependo di non avere mai eseguito alcuna opera edilizia, sia interna che esterna, dall'accatastamento dell'immobile, avvenuto nel 1970, alla vendita alla signora [REDACTED]. Chiedevano quindi il rigetto delle domande e formulavano domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni subiti, da quantificarsi in corso di causa, con vittoria di spese.

Il Giudice concedeva i richiesti termini ex art. 180 e 183 cpc; esperiva tentativo di conciliazione, concedeva i termini ex art 184 cpc e, alla successiva udienza, con ordinanza riservata, disponeva consulenza tecnica per accertare e ricostruire le vicende urbanistiche dell'immobile dalla sua costruzione al presente, la congruità delle iniziative assunte dall'attrice e dei relativi costi. Successivamente, espletata la consulenza, il Giudice, convocava il CTU a chiarimenti in contraddittorio delle parti ed all'esito, riteneva la causa istruita e rinviava per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 21.5.2008, a seguito di rinvio d'ufficio, le parti precisavano le conclusioni come trascritte in



epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche, trattenendo la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve esaminarsi l'eccezione di carenza di legittimazione passiva formulata dai convenuti nella memoria ex art 183 V comma cpc, per essere legittimata invece l'impresa costruttrice, che aveva effettuato le modifiche rispetto al progetto per cui è stata rilasciata la licenza edilizia.

Si rileva che in ipotesi di compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia trova applicazione l'art 1489 c.c., sempre che detta difformità non sia stata dichiarata in contratto o comunque non sia conosciuta dal compratore al momento dell'acquisto, e l'acquirente ha diritto, oltre alla risoluzione o alla riduzione del prezzo, secondo quanto stabilito dall'art 1480 c.c., anche al risarcimento del danno fondato sulle norme generali di cui agli art. 1218 e 1223c.c (Cass. 4786/07).

Il soggetto legittimato passivo dell'azione è quindi il venditore, ossia il soggetto che ha assunto precisi obblighi contrattuali nei confronti del compratore.

L'eccezione non è quindi fondata, poiché i venditori, nel rogito, hanno espressamente dichiarato "...ai sensi della L. 28.8.1985 n. 47 le opere relative all'immobile in oggetto sono state eseguite anteriormente al primo settembre 1967 e che successivamente al



rilascio della licenza edilizia non sono intervenute modifiche per cui si sarebbe dovuto richiedere autorizzazione”(doc 1 attore).

Le parti hanno stipulato un contratto di compravendita immobiliare in data 21.10.2002 avente ad oggetto un immobile in Comune di San Donato Milanese , ██████████ costituito da una villetta unifamiliare. L'attrice ha lamentato la presenza di numerose difformità edilizie, emerse in occasione della sua intenzione a procedere a lavori di ristrutturazione, individuate dal professionista incaricato, cui ha necessariamente dovuto porre rimedio con la presentazione di concessione in sanatoria, come meglio descritto nella parte fattuale. La domanda giudiziale è quindi volta ad ottenere il risarcimento del danno subito, consistito nei costi della sanatoria e del professionista che ha seguito le pratiche edilizio-amministrative.

La CTU disposta dal giudice su un quesito articolato, ha chiarito i punti della controversia, con puntuali argomentazioni e conclusioni esaustive che si condividono e fanno proprie.

Si riporta il testo del quesito, al fine di meglio argomentare in ordine alle risultanze dell'elaborato peritale:

“..1) ricostruisca le vicende urbanistiche dell'immobile dalla sua costruzione ad oggi;

1A) ricostruisca pure l'iter amministrativo seguito alla presentazione della ██████████ sino ad oggi, con particolare riguardo alle varianti i corso d'opera;

l

2) accerti se, al momento della compravendita per cui è causa, l'immobile corrispondesse alle caratteristiche ed alla conformazione di cui alla ██████████

3) in caso di accertamento negativo relativamente al punto che precede, dica quali attività e quali procedimenti dovessero essere attivati per rendere conforme alle vigenti norme l'immobile stesso;

4) dica se le iniziative assunte in sede amministrativa, da parte dell'attrice siano state idonee alla regolarizzazione e se i costi sostenuti e documentati, compresi quelli di consulenza e di assistenza del professionista siano da ritenersi congrui;

5) dica se all'esito dell'attività di regolarizzazione e, nonostante essa, il valore dell'immobile debba ritenersi minore a quello prospettabile al momento della vendita e in assenza di irregolarità"

Il CTU, all'esito di approfonditi accertamenti sia presso i Pubblici Uffici che sullo stato dei luoghi, ha provveduto a dare risposte tecniche ritenute, come detto, complete ed esaurienti, attestate e verificabili anche dagli allegati alla relazione.

Con riferimento al quesito sopra riportato, è stato accertato che:

- l'edificio è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n. 7/66 ed a tale pratica non sono mai state apportate varianti, nonostante che per la normativa allora vigente fosse necessario far approvare le eventuali varianti al progetto approvato;

- al momento dell'acquisto della signora [REDACTED] l'immobile non era conforme al progetto approvato e depositato presso il Comune di San Donato Milanese, circostanza verificata dal confronto fra le tavole di progetto di cui alla Licenza 7/66, le planimetrie catastali allegare all'atto di compravendita della signora [REDACTED] e degli elaborati grafici allegati alla richiesta di Concessione in Sanatoria n. 19/2003. Le difformità sono analiticamente elencate ed esaminate da pag 19 della CTU, cui si rimanda. L'esperto evidenzia che le modifiche hanno determinato anche un aumento della volumetria rispetto a quella assentita;

- verificata la non conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato, il CTU elenca le attività che avrebbero potuto essere intraprese per la regolarizzazione:

-prima della richiesta di abitabilità: richiesta di variante al progetto (all'epoca della costruzione);

-dalla compravendita dei signori [REDACTED] del 1972 alla vendita alla signora [REDACTED] del 2002: domanda di condono edilizio nelle due "ondate" del 1985 e del 1994, come risulta essere stato fatto da altri proprietari del medesimo complesso [REDACTED]

-tra il 2.10.2002 ed il 23.11.2003, data di entrata in vigore della L.326/2003, l'unica attività amministrativa effettuabile per regolarizzare l'immobile era la presentazione di Concessione in

A

Sanatoria ai sensi della L. 47 /85, come ha fatto la signora

██████████

- i costi sostenuti per la sanatoria da parte della signora ██████████ sono corretti, avendo evidenziato il CTU che una corretta interpretazione della normativa avrebbe dovuto portare ad una determinazione di costi addirittura maggiori per la Sanatoria, circostanza non verificatasi;
- per effetto delle vicende urbanistiche dell'immobile, lo stesso non ha subito diminuzioni di valore ed il suo valore, all'epoca della regolarizzazione, era quello di mercato decurtato dei costi per la Sanatoria.

Il Ctu ha quindi accertato che il provvedimenti assunti dall'attrice, ossia presentazione della Concessione in Sanatoria, erano gli unici possibili successivamente all'acquisto e prima dell'entrata in vigore della nuova normativa; ha inoltre accertato che costi sono stati addirittura inferiori a quello che, secondo una diversa interpretazione, il Comune avrebbe potuto applicare; infine, sulla base di quanto accertato dal CTU, deve ritenersi che il pagamento della sanatoria e degli oneri, unito alle spese sostenute per la presentazione della pratica, costituisce l'unico danno risarcibile, non configurandosi un minor valore del bene.

ℓ

Questo giudice, richiamandosi a quanto già espresso in punto legittimazione passiva dei convenuti, rileva che sussiste in capo agli stessi la responsabilità per il dedotto inadempimento contrattuale.

Se è pur vero che le difformità fra il progetto edilizio e la Licenza di Costruzione 7/66 sono state realizzate in fase di costruzione dell'immobile, ciò non vale ad escludere la responsabilità del venditore. Infatti nel rogito notarile del 1.1.0.2002 parte venditrice ha dichiarato, in particolare, che "successivamente al rilascio della licenza edilizia non sono intervenute modifiche per cui si sarebbe dovuto richiedere autorizzazione". Tale dichiarazione avrebbe dovuto essere preceduta, per dovere di diligenza, da una verifica, che avrebbe portato ad evidenziare le intervenute e rilevanti modifiche, desumibili da un semplice raffronto fra il progetto, le schede catastali, e la situazione di fatto.

La negligenza dei venditori, su cui si fonda la loro responsabilità contrattuale, non può inoltre essere negata, poiché essi hanno comunque avuto ben due possibilità di richiedere Concessione in Sanatoria per il loro immobile, in epoche anteriori alla vendita de qua. Proprio tale circostanza rende applicabile la norma generale di cui all'art 1218 c.c.. Deve quindi rilevarsi che i convenuti non hanno fornito alcuna prova, né avrebbero potuto fornirla, di una impossibilità per causa a loro non imputabile.

La domanda deve quindi trovare accoglimento, ed i convenuti devono essere condannati, in solido fra loro, al risarcimento del danno determinato dalle spese sostenute per la Concessione in Sanatoria pari ad € 28.743,61, oltre agli oneri richiesti. Ritiene questo giudice che siano ricomprese nel danno, quale conseguenza immediata e diretta ex art 1223 c.c, anche le spese della parcella del

ℓ

professionista di fiducia, esposte in € 5.060,00, sulle quali deve rilevarsi che il CTU si è espresso in termini non contestazione in quanto basate su accordo delle parti. Deve tuttavia rilevarsi che l'attrice non ha prodotto fatture del professionista incaricato, chiedendo quale risarcimento la complessiva somma di Euro 31.894,53, comprensiva del costo del professionista. Le fatture risultano fornite direttamente al CTU e quindi tardivamente. Si ritiene quindi congrua la minor somma esposta dall'attrice nei suoi conteggi.

Questo giudice, viste le voci di danno ed il loro ammontare, come sopra precisato, liquida il danno in complessivi € 35.000,00 in moneta attuale, i convenuti dovranno quindi essere condannati, in solido, al risarcimento dei suddetti danni, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo.

Non sussistono i presupposti per riconoscere ulteriori danni oltre a quelli indicati, né per ritenere fondata la domanda riconvenzionale dei convenuti, priva di supporti nell'an e nel quantum.

Le spese di lite e di CTU sono poste a carico dei convenuti, per la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P Q M

Il Tribunale definitivamente pronunciando:

1. in accoglimento della domanda, condanna i convenuti 

 in solido fra loro, al pagamento in favore dell'attrice di € 35.000,00 a titolo di

2

risarcimento del danno, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo;

2. rigetta ogni altra domanda ed eccezione;
3. rigetta la domanda riconvenzionale dei convenuti;
4. condanna i convenuti, come sopra indicati ed in solido fra loro, al pagamento della CTU e delle spese processuali sostenute dall'attrice che liquida in Euro 7.893,00 di cui Euro 368,00 di spese, Euro 2.525,00 per diritti, Euro 5.000,00 per onorario, oltre spese generali e cpa.

Così deciso in Milano, li 20.10.2008

Il Giudice unico

Dot.ssa Giovanna Ferrero

