

PROC. NR. 13876/2007

3/9/09
26/9/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Elena Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa
con atto di citazione notificato il 23.2, 24.2 e 2.3.07, da:

[REDACTED], elettivamente domiciliata in
Milano, [REDACTED] presso lo studio dell'avv. Emilio Baviera, che la
rappresenta e difende per procura a margine all'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED] elettivamente
domiciliato in Milano, [REDACTED] presso lo studio dell'avvocato
Alessandra Giancristofaro, che lo rappresenta e difende per procura a margine
della comparsa di costituzione risposta;

CONVENUTO

e
[REDACTED] società unipersonale, [REDACTED], in persona del legale
rappresentante [REDACTED] elettivamente domiciliata [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio degli avvocati agrippina e Roberto Pietro
Sidoti, che la rappresentano il difendano per procura a margine della comparsa di
costituzione risposta;

CONVENUTA



e [redacted] elettivamente domiciliato in Milano, [redacted] presso lo studio dell'avv. Mauro D'Amato, che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 24 settembre 2008 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in date 23 e 24 febbraio e 2 marzo 2007, la sig.ra la signora [redacted] conveniva in giudizio il signor [redacted] [redacted], l'ing. [redacted] e la società [redacted] e esponeva che:

- in data 5 luglio 2005, tramite l'agenzia immobiliare [redacted] ella aveva sottoscritto una proposta di acquisto di un appartamento sito in Milano, [redacted] di proprietà di [redacted]
- nell'occasione l'agenzia la informava che l'appartamento era stato ristrutturato dal proprietario, il quale, modificando la precedente destinazione d'uso, aveva realizzato un soppalco dotato di scala di accesso, bagno cieco e angolo cottura, e per assicurare che l'intervento era stato effettuato a regola le mostrava e faceva sottoscrivere per presa visione il progetto, la DIA e la "relazione tecnica di asseverazione" redatta dall'ing. [redacted] per dare atto che i lavori erano conformi agli elaborati progettuali e alla normativa urbanistica;
- per contratto del 28 luglio 2005 aveva acquistato il bene immobile, pagando integralmente il prezzo nonché i compensi per la mediazione a [redacted]
- il venditore con il contratto suddetto aveva prestato espressamente la garanzia che l'immobile era corrispondente alla DIA, alla comunicazione di fine lavori e alla normativa in materia;
- invece, in data 7 settembre 2005, la Polizia Locale del Comune di Milano effettuava ispezione nell'appartamento e rilevavano che il soppalco e le altre opere eseguite a seguito dei lavori di ristrutturazione non erano conformi alle vigenti disposizioni urbanistiche, né alla dichiarazione di conformità sottoscritta dall'ing. [redacted]
- in particolare (come descritto nella prodotta relazione tecnica di parte) il soppalco, indicato nella DIA come non destinato alla permanenza di persone, era



di fatto destinato a tale uso, aveva superficie superiore a quella consentita e su di esso era stato realizzato un bagno cieco del tutto abusivo.

Tutto ciò premesso, l'attrice sosteneva di aver subito un danno sia per non aver potuto vendere a terzi l'appartamento a causa delle opere abusive, sia per la necessità di affrontare una spesa al fine di regolarizzare dal punto di vista amministrativo l'immobile; evidenziava poi la necessità di una riduzione del prezzo di acquisto dell'appartamento in considerazione del minor valore di mercato. Chiedeva, a tal fine, accertarsi la responsabilità contrattuale di [redacted] in via solidale o concorrente o alternativa tra loro, e accertarsi la responsabilità aquiliana dell'ing. [redacted] chiedeva quindi condannarsi tutti i convenuti, in via solidale o concorrente o alternativa o gradata ovvero singola, in misura anche eventualmente per ciascuno di essi diversa, al risarcimento dei danni subiti dall'attrice nella misura che indicava in € 150.000,00, per danno emergente, per il lucro cessante, per il danno non patrimoniale, per il danno biologico e comunque per ogni danno economicamente valutabile.

Con comparsa depositata in data 8 giugno 2007 si costituiva in cancelleria la [redacted] chiedendo la reiezione della domanda nei suoi confronti proposta. Esponeva che:

- la signora [redacted] aveva sottoscritto la proposta di acquisto quando l'immobile era ancora in corso di ristrutturazione, ed aveva ricevuto contestualmente copia della DIA e del progetto;
- detta proposta del 5 luglio 2005 era stata accettata dal signor [redacted] il 6 luglio 2005 sicchè, con la conclusione del contratto preliminare, il suo incarico di mediatrice si era esaurito;
- alla data del preliminare la configurazione del soppalco era regolare e non vi era su di esso alcun bagno;
- da successive informazioni, era emerso che l'attrice - dopo il preliminare - si era recata ripetutamente presso l'immobile per seguire l'evolversi dei lavori e, all'insaputa di essa mediatrice, si era accordata con il sig. [redacted] per effettuare lavori ulteriori rispetto a quelli indicati nel progetto e nella DIA allegati al preliminare stesso.

La convenuta [redacted] eccepeva poi che, se anche esistenti, i pretesi vizi non erano stati denunciati nei termini di legge.

Con comparsa depositata il 19 giugno 2007 si costituiva in cancelleria anche il convenuto [redacted] chiedendo respingersi la domanda nei suoi confronti



formulata. Osservava che le opere abusive, constatate in sede di sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale nel settembre 2005, erano state realizzate successivamente alla relazione di asseverazione di fine lavori, redatta a fine giugno 2005.

Infine, alla prima udienza di comparizione, tenutasi il 4 luglio 2007, si costituiva il convenuto [REDACTED], contestando tutta la ricostruzione dei fatti esposta dall'attrice e chiedendo la reiezione delle domande. Il convenuto non negava che nell'immobile erano state realizzate le opere abusive indicate dall'attrice, ulteriori rispetto a quelle descritte nella DIA e nella comunicazione di fine lavori e non consentite dal regolamento edilizio; tuttavia, sosteneva che tali opere erano state subito evidenziate all'attrice, che aveva visitato l'immobile diverse volte rendendosi conto dello stato di fatto e trovandolo di suo gradimento, tanto che aveva sollevato contestazioni solo dopo quasi due anni dalla consegna. Il convenuto contestava in ogni caso anche l'entità dei danni richiesti.

Alla prima udienza le parti venivano autorizzate a depositare memorie sensi dell'articolo 183 sesto comma c.p.c. quindi all'esito questo Giudice che stava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 24 settembre 2008.

A tale udienza le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

Quindi, dopo il deposito delle comparse conclusionali delle memorie di replica, la causa giunge a decisione.

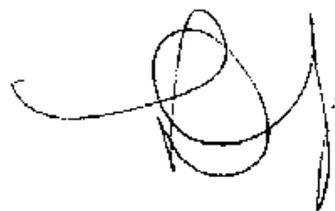
MOTIVI DELLA DECISIONE

Di seguito si riportano gli elementi rilevanti ai fini della decisione.

- In data 29 aprile 2005 il convenuto [REDACTED] presentava presso il Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività (v. copia DIA allegata al doc. n. 1 att.) con allegato progetto delle opere previste.

Nella denuncia si dichiarava che le opere consistevano nel "cambio d'uso da negozio C1 a A4 con formazione servizio igienico, angolo di cottura, soppalco S.P.P. con scala di accesso". Quale progettista e direttore dei lavori era indicato l'ing. [REDACTED], il quale effettuava anche la dichiarazione di conformità delle opere descritte negli elaborati progettuali agli strumenti urbanistici regolamenti edilizi vigenti.

Nel progetto il soppalco era pure indicato come non destinato alla permanenza di persone (s.p.p.), mentre nella planimetria del piano terreno si evidenziava il



progetto di un bagno con antibagno.

- Con dichiarazione depositata in data 11 luglio 2005 presso il Comune di Milano, l'ing. ██████ attestava la fine dei lavori e certificava, ai sensi dell'art. 42.14 della legge regionale 12/2005, che tutti i lavori di cui alla denuncia inizio attività erano terminati e che le opere realizzate erano conformi ai tipi progettuali presentati (doc. n. 3 conv. ██████). Prima ancora, in data 6 luglio 2005, lo stesso professionista depositava al Catasto Fabbricati denuncia di variazione della destinazione dell'immobile da negozio a abitazione (poi allegata alla dichiarazione di fine lavori) e nell'allegata planimetria evidenziava che il piano di soppalco aveva altezza di metri 1,64 e il locale del piano terra altezza complessiva di metri 3,92.

- La proposta di acquisto della signora ██████ è del 5 luglio 2005 (doc. n. 1 att.) e ad essa sono allegate copie della DIA e del progetto sopra sommariamente descritti, copie recanti su ogni foglio la sottoscrizione della ██████ accanto alla dicitura "per presa visione" in data 5 luglio 2005.

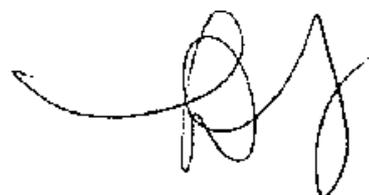
La proposta stesse stata accettata dal convenuto Abdellatif in data 5 luglio 2005 e l'accettazione comunicata alla ██████ il 6 luglio 2005; a quest'ultima data si deve far risalire la conclusione del contratto preliminare.

- Il contratto definitivo di compravendita è stato concluso per scrittura privata, autenticata il 28 luglio 2005 dal Notaio ██████ di Milano (doc. n. 5 att.).

Al punto 6 del contratto il venditore dichiarava che l'immobile era stato costruito anteriormente al 1 settembre 1267 e che successivamente non erano state apportate modifiche soggette a concessione e/o autorizzazione e/o denunce di inizio attività ad eccezione delle opere interne di cui alla DIA 29 aprile 2005 e alla comunicazione di fine lavori in data 11 luglio 2005. *

- Il 7 settembre 2005 la Polizia Municipale accertata che nell'immobile erano state realizzate opere edilizie difformi rispetto alla DIA (doc. n. 6 att.).

- Il convenuto ██████ non ha negato che nell'immobile sono state realizzate opere non conformi al regolamento edilizio e, comunque, non denunciate nella DIA (e di conseguenza nella dichiarazione di fine lavori e di conformità delle opere eseguite alla DIA stessa) e in particolare che: al piano terreno è stato eliminato l'antibagno, la superficie del soppalco è superiore a quella consentita (il regolamento edilizio, all'art. 38, stabilisce la superficie massima di un terzo



rispetto a quella del locale sottostante), sul soppalco è stato realizzato un piccolo bagno cieco.

Ciò premesso, si osserva che, a fondamento della sua pretesa, l'attrice evidenzia che l'unità immobiliare acquistata dal convenuto [REDACTED] con il contratto del 28.7.2005, è appunto risultata non corrispondente al progetto allegato alla DIA ed alla dichiarazione di fine lavori, come pure non in linea con le norme vigenti in materia edilizia, tanto che per le difformità riscontrate vi è il concreto pericolo che il Comune di Milano richieda la riduzione in pristino dell'immobile o almeno interventi di regolarizzazione del soppalco, con conseguente necessità di affrontare la relativa spesa e diminuzione del valore dell'immobile.

La fattispecie va ricondotta a quella disciplinata dall'art. 1489 c.c....

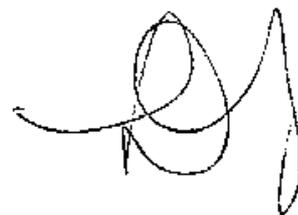
Invero, nell'ipotesi di immobile realizzato in contrasto - anche solo parziale - con la normativa edilizia non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, bensì si è in presenza di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, in quanto l'abusività dell'immobile si traduce in un vincolo che ne limita il godimento, esponendo il proprietario alle sanzioni amministrative della demolizione o al rischio di non poter rivendere il bene (cfr: Cass 28/02/2007 n. 4786; 23/10/1991 n. 11418).

Va, pertanto, escluso innanzitutto che sia applicabile l'art. 1495 c.c., invocato per far valere la decadenza e la prescrizione dell'azione di parte attrice dalla convenuta [REDACTED] e, oltretutto tardivamente, anche dal convenuto [REDACTED]. L'art. 1495 infatti non è tra le norme richiamate dal secondo comma dell'articolo 1489 cc.

Si osserva, poi, che la garanzia disciplinata dall'articolo 1489 cc prevede che la responsabilità del venditore sorge quando gli oneri o i vincoli non siano stati dichiarati dal venditore stesso, né siano stati altrimenti conosciuti dal compratore e sempreché non siano apparenti: è sufficiente il difetto di una di tali condizioni perché il venditore non risponda né a titolo di garanzia né ad alcun altro titolo.

In particolare, si deve ritenere che l'aggettivo "apparente" sia equivalente alla formula "facilmente riconoscibile" adoperata dall'articolo 1491 c.c. con l'impiego dell'ordinaria diligenza, in rapporto all'affare concluso, e che l'apparenza debba essere valutata in termini materialistici, nel senso che l'esistenza dell'onere deve potersi rilevare in base ad un puro e semplice esame della cosa.

Nel caso in esame, la difformità dell'immobile rispetto alla DIA era facilmente verificabile all'esame superficiale e esteriore dell'immobile e dall'esame della DIA messa a disposizione con il progetto allegato; per di più la difformità era stata segnalata alla sig.ra [REDACTED]



Occorre, infatti, richiamare le affermazioni fatte dall'attrice (si vedano i capitoli di prova i nn. 4, 5, 7, 9 dedotti con una memoria depositata il 19 ottobre 2007) in ordine alle seguenti circostanze emerse in occasione della visita all'appartamento effettuata prima di sottoscrivere la proposta preliminare: - già erano ultimati soppalco e bagno su di esso ricavato ed era stato eliminato l'antibagno al piano sottostante; - le era stato detto che tali modifiche dell'originaria DIA dovevano essere autorizzate e che le relative autorizzazioni del Comune di Milano erano in corso di rilascio; - in quell'occasione venne consegnata copia della DIA e del relativo progetto. Dall'insieme degli elementi forniti dalla stessa attrice, pertanto, emerge che ella era consapevole della difformità tra opere indicate nella DIA e opere in concreto realizzate, perché non solo il confronto tra tali documenti e lo stato dei luoghi evidenziava con chiarezza le ricordate difformità, piuttosto vistose, ma ne era stata informata espressamente.

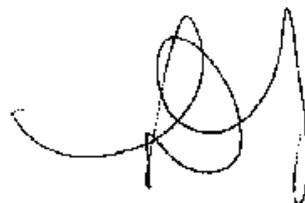
L'attrice, pertanto, non poteva fare affidamento sulla dichiarazione di conformità delle opere di ristrutturazione alla DIA 29.4.2005, rilasciata dal venditore col contratto definitivo, proprio perché le era noto che in concreto le opere conformi a quella DIA proprio non erano.

In conclusione, difettano i presupposti per l'applicazione della garanzia prevista dall'articolo 1489 cc.

Per simili ragioni non sussiste neppure la responsabilità della società di mediazione; ipotizzabile ai sensi dell'articolo 1759 c.c., sebbene non espressamente richiamato dall'attrice, anche se è del tutto inverosimile che l'agenzia di mediazione non fosse a conoscenza delle opere abusive, che certo non possono essere state realizzate tutte realizzate dopo il 5.7.2005 e prima del 7.9.2005.

Infine, si deve pure escludere la responsabilità extracontrattuale ipotizzata a carico dell'ing. ██████████ progettista e direttore dei lavori.

A tale conclusione si perviene non perché il comportamento del convenuto ██████████ appaia corretto. Al contrario, va considerato che tra la certificazione di conformità alla DIA delle opere finite, depositata dal professionista in data 11 luglio 2005, e il sopralluogo della Polizia Municipale avvenuto il 7 settembre 2005 (con la constatazione di opere difformi) è trascorso un periodo di tempo troppo breve per prendere come verosimile l'ipotesi prospettata dallo stesso convenuto che il soppalco sia stato trasformato sostanzialmente (con ampliamento della superficie e costruzione di un bagno) e che anche il bagno del piano terreno sia stato modificato in modo da privarlo dell'antibagno. Di



conseguenza, è arduo pensare che l'ing. [redacted] abbia reso una certificazione fedele allo stato dei luoghi esistente a fine giugno 2005 e che le opere abusive siano state realizzate tutte successivamente.

Tuttavia, la certificazione infedele (resa consapevolmente o sulla base di negligente verifica), pur fonte di responsabilità sotto altri profili (che sarà oggetto degli sviluppi del procedimento avviato dal Comune di Milano), non comporta necessariamente anche quella aquiliana nei confronti dell'attrice, tanto più che quest'ultima, per le ragioni sopra esposte, ne era consapevole.

Ai fini della decisione sulle spese, occorre considerare che alla base della presente controversia vi è il comportamento censurabile e non professionale dei convenuti, consistito, quanto al [redacted] nella materiale realizzazione di opere edilizie non regolari dal punto di vista urbanistico, quanto all'ing. [redacted] nel certificare la regolarità delle opere contrariamente allo stato dei luoghi, quanto infine all'agenzia nell'appoggiare quanto sopra.

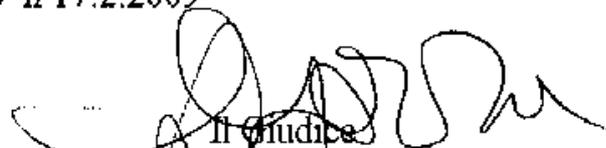
Ricorrono pertanto giusti motivi per compensare le spese di lite.

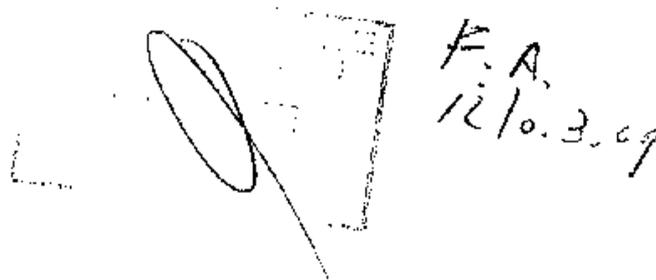
PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

Respinge le domande di parte attrice;
compensa le spese di lite fra tutte le parti.

Così deciso in Milano il 17.2.2009


Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica


F. A.
12/0.3.09