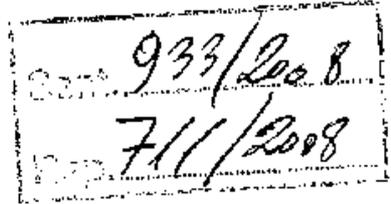


N. 69484/2000 R.G.

Copa



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato
la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di
citazione notificato in data 11/12.12.2000

DA

██████████ C.F. ██████████ e ██████████ C.F.
██████████ elettivamente domiciliati in Milano, via
Besana n.8, presso lo studio dell' Avv. Nicola Cianciaruso
che li rappresenta e difende per procura a margine
dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

██████████ C.F. ██████████ e ██████████
██████████ C.F. ██████████ rappresentati e difesi
dagli Avv.ti Salvatore Porcu di Saronno e Vittorio Riccio
di Milano, ed elettivamente domiciliati presso lo studio
di quest'ultimo, in Milano, via Negroli n.24, per procura a
margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTI

E CONTRO

C.F.

, res. in

C.F.

, res. in

C.F.

, res. in

CONVENUTI CONTUMACI

OGGETTO: vendita di beni immobili

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale di udienza
20.09.2007, qui di seguito uniti in copia

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 11/12.12.2000 i
coniugi [redacted] convenivano in giudizio,
dinanzi al Tribunale di Milano, [redacted]

[redacted] e [redacted] quali eredi
legittimi del de cuius [redacted] per sentire:

- previo accertamento che la casa di abitazione sita in
[redacted] identificata
alla UTE di [redacted] al n. [redacted] in data 21.05.1996,
precensita alla partita 135 in ditta [redacted] Sez.
CR foglio 5, mapp. 2054 via [redacted] piano T-1; il
laboratorio con annessi due ripostigli (di fatto due box) e
cortile in proprietà esclusiva identificato alla scheda
registrata alla UTE di [redacted] al n. [redacted] del 1992

precensita al Foglio 5, mapp. 2874; il rustico ed il wc a piano terra identificato alla scheda registrata alla UTE di [redacted] al n. [redacted] in data 21.05.1996, precensito alla partita 135 in ditta [redacted] Sez. CR foglio 5, mapp. 2874 sub. 2, [redacted] piano T, erano stati acquistati dagli attori al prezzo complessivo di lire 445.000.000;

- dichiarare che l'unità immobiliare costituita da laboratorio come sopra censita era stata edificata in maniera difforme dalla concessione edilizia tanto da renderla priva della necessaria agibilità e che i due box annessi al laboratorio erano abusivi, né erano state presentate domande di condono edilizio;

- e conseguentemente, dichiarare tenuti e quindi condannare i convenuti tutti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1489 c.c., a restituire agli attori la somma di lire 129.000.000 quale somma corrispondente al minor valore commerciale degli immobili rispetto all'effettivo prezzo di acquisto, in considerazione delle irregolarità urbanistiche gravanti sui beni o a quella minore o maggiore risultante in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione monetaria del dovuto al saldo;

-condannare inoltre i convenuti al risarcimento dei danni, nella misura accertanda in corso di causa, cagionati dalla mancata stipula di un contratto di locazione commerciale dei locali adibiti a laboratorio e box a tale [redacted] titolare della ditta [redacted]

per un canone annuo di lire 16 milioni, determinata dalle irregolarità edilizie degli immobili.

I convenuti [redacted] e [redacted] e [redacted] non costituitisi in giudizio, benchè ritualmente citati, venivano dichiarati contumaci all'udienza di prima comparizione del 7.03.2001. In tale sede, si instaurava, per contro, il contraddittorio con i convenuti [redacted] e [redacted] che contestavano la domanda attorea siccome totalmente infondata, chiedendone il rigetto.

In particolare, i convenuti nella loro qualità di eredi legittimi del sig. [redacted] osservavano che tra il prezzo dichiarato nel contratto preliminare (lire 445 milioni) e quello di cui al contratto di compravendita (lire 190 milioni), vi era un forte divario, precisando di nulla sapere degli accordi intervenuti tra gli attori ed il loro dante causa; né se questi conoscesse o meno le pretese irregolarità edilizie denunciate e se conoscendole, le avesse o meno manifestate agli attori, con conseguente accettazione della situazione da parte degli acquirenti e proporzionalità del prezzo pagato al valore dei beni afflitti (in ipotesi) da tali irregolarità.

Aggiungevano che, in ogni caso, il complesso di cui sopra si trovava fuori del perimetro edificato e le costruzioni erano anteriori al 1967 quando il Comune di Caronno Pertusella non era dotato di PRG; che comunque le predette porzioni immobiliari - costruite in regola con le norme,

vigenti a quel tempo - avevano tutte un antecedente amministrativo.

Il disposto tentativo di conciliazione di cui all'art. 183 c.p.c., non poteva esperirsi per l'assenza dei convenuti.

Assegnati alle parti i termini di cui all'art. 184 c.p.c., il Giudice, riservato ogni provvedimento sull'ammissione delle prove dedotte dalle parti, disponeva consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare:

a) se gli immobili identificati nell'atto di citazione presentassero o meno irregolarità urbanistico-amministrative o eventuali difformità rispetto alle concessioni edilizie;

b) se le eventuali difformità riscontrate fossero sanabili, indicandone il costo;

c) il valore del decremento delle unità immobiliari in presenza delle irregolarità se riscontrate.

Depositata la consulenza tecnica d'ufficio, con ordinanza 9.04.03 il Giudice disponeva sentirsi a chiarimenti il CTU geom. Italia in relazione alle note critiche di parte attrice.

Provvedutosi all'incombente, il G.O.T., in sostituzione provvisoria del giudice designando, ammetteva le prove per interrogatorio formale e per testi dedotte dalle parti, nei termini di cui all'ordinanza riservata 24.11.04.

Esaurita la disposta istruzione, la causa su concorde richiesta delle parti veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 20.09.2007.

preliminare, costituendo l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al negozio posto in essere.

Nel caso specifico, rileva il Tribunale che nel rogito per notar D'Ippolito sottoscritto in data 28.05.1996 da [REDACTED] quale parte venditrice, e dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], quali parti acquirenti, avente ad oggetto la compravendita degli immobili siti in Caronno Pertusella come precisati in narrativa, all'art. 2) si evidenziava che il prezzo della compravendita era stato dalle parti convenuto ed accettato in complessive lire 190.000.000, con le imputazioni specifiche riferite ai singoli beni come ivi previsto.

Gli attori chiedono al Tribunale di accertare previamente che le unità immobiliari oggetto del presente giudizio erano state da essi acquistate in realtà al prezzo complessivo di lire 445.000.000, riportato nel contratto preliminare.

Il Giudice, a fronte della asserita simulazione relativa intervenuta fra le parti originarie del contratto, avente ad oggetto il prezzo della vendita, ritiene dover disattendere il richiesto accertamento, in conformità alla giurisprudenza di legittimità espressa recentemente dalle Sezioni Unite che, componendo il contrasto sul punto esistente fra le Sezioni, ha ritenuto che "La pattuizione con cui le parti di una compravendita immobiliare abbiano convenuto un prezzo diverso da quello indicato nell'atto scritto, soggiace, tra le stesse parti, alle limitazioni

della prova testimoniale stabilite dall'art. 2722 c.c., avendo la prova ad oggetto un elemento essenziale del contratto che deve risultare per iscritto" (Cass. n.7246/07, Cass. 5539/04).

In tal senso opinando, ritiene il Tribunale che gli attori non abbiano fornito adeguata prova dell'asserita simulazione relativa, come sopra richiesta e che nemmeno può ritenersi ammissibile la prova orale dai predetti in proposito formulata, come già da questo Giudice motivato - previa parziale revoca sul punto dell'ordinanza riservata del GOT in data 24.11.2004 - all'udienza del 16.11.2005.

Giova ricordare che le limitazioni di cui sopra riguardano i soli rapporti interni fra le parti - a cui sono equiparati gli eredi - quando cioè la prova della simulazione è affermata da uno dei simulanti contro l'altro, posto che risultando il negozio da scrittura, la prova per testi non può essere ammessa contro il contenuto di un documento, avendo le parti la possibilità e l'onere di munirsi di controdeklarazione scritta che, nel caso di specie, non è stata nemmeno allegata dagli attori.

I coniugi [REDACTED] hanno chiesto altresì al Tribunale di dichiarare: che l'unità immobiliare costituita dal laboratorio come identificato in narrativa è stata edificata in modo difforme dalla concessione edilizia, si da essere ancor oggi sprovvista della necessaria agibilità ed abitabilità, ed inoltre che i due box annessi alla predetta unità immobiliare risultano allo stato abusivi e privi

delle necessarie autorizzazioni urbanistiche ed amministrative.

In proposito il C.T.U. geom. Italia, nella relazione depositata in data 27.09.2002 ha ritenuto comunque rientranti nella regolarità edilizia, in quanto ricompresi nel planivolumetrico del Comune di Caronno Pertusella, gli immobili per cui è causa, confermando tale assunto anche in sede di chiarimenti, con le seguenti precisazioni rese a verbale 2.10.2003: 1)il capannone (laboratorio) costruito antecedentemente al primo PDF, così come ben specificato nella lettera dell'Ufficio Tecnico Comunale Prot. 13664/16465 in atti, è a distanza regolamentare dal confine a norma del codice civile; 2)la difformità di allocazione del capannone, rotazione a 90 gradi, è difformità formale che ritengo... sanato con i due successivi piani di lottizzazione, ritirati dal CTU con i CTP presso l'Ufficio Tecnico e prodotti come allegato alla c.t.u.".

Tali accertamenti del Consulente d'Ufficio, tuttavia, non sembrano condivisibili ove si consideri che ancora in data 14.01.2004 (doc. 30 attori) il Comune di Caronno Pertusella comunicava alla sig.ra [REDACTED] che ne aveva fatto richiesta, che il certificato di agibilità del fabbricato ad uso artigianale per cui è causa non poteva essere rilasciato "vista la PE 12/49 rilasciata a Castelli Giovanni il 21.12.1949 relativa a "costruzione di laboratorio di falegnameria"; vista la palese difformità nella giacitura dell'edificio di cui all'oggetto, tra le

schede catastali, gli elaborati grafici allegati alla PE 12/49) e l'areofotogrammetrico", nonché la mancanza della documentazione specificamente elencata nel documento 30) in esame.

A ciò si aggiunga che i testi geom. [REDACTED] e dott. [REDACTED] -quest'ultimo già assessore all'urbanistica del Comune di Caronno Pertusella dal 1991 al 2001 - hanno sostanzialmente confermato le irregolarità urbanistico -amministrative degli immobili in oggetto, nei termini di cui a verbale 22.11.2006.

"In ipotesi di compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia, non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, ma trova applicazione l'art. 1489 c.c., in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, sempre che detta difformità non sia stata (come nel caso di specie,n.d.e.) dichiarata nel contratto o, comunque, 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.n.4786/07).

Attesa la sussistenza nella fattispecie di tali condizioni, legittimamente gli attori acquirenti hanno chiesto con l'atto di citazione notificato in data 11/12.12.2000 la riduzione del prezzo pagato.

Tuttavia, tale domanda non può trovare accoglimento, alla stregua delle risultanze processuali acquisite, e ciò, anche a prescindere dalle conclusioni assunte dal Consulente d'Ufficio di cui sopra si è detto, posto che anche volendo far riferimento al valore della sola superficie commerciale dell'edificio residenziale, indicato dallo stesso C.T.P. di parte attrice, geom. [REDACTED], in lire 302.000.000, tale valore supera il prezzo come risultante dal rogito pagato dai coniugi [REDACTED]

Alle medesime conclusioni si perverrebbe comunque quand'anche volesse ritenersi la sommatoria degli importi di cui alla copia degli assegni bancari e circolari specificamente indicati a pag.2 della memoria ex art.184 c.p.c. depositata il 20.10.01 dagli attori, tale da rappresentare -come da questi ultimi allegato - il prezzo reale versato dai medesimi a [REDACTED] atteso che l'ammontare complessivo di detti titoli risulta essere pur sempre di lire 295.000.000, inferiore dunque al valore di cui dianzi si è detto, indicato dal C.T. di parte attrice. L'ordine di esibizione di ulteriori assegni bancari, ex art. 210 c.p.c., richiesto dagli attori nella memoria 19-20 ottobre 2001 dev'essere disatteso, perché meramente esplorativo.

"Nell'ipotesi di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri ai sensi dell'art. 1489 c.c., il compratore ha diritto oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo, secondo quanto stabilito dall'art.

1480 c.c., anche al risarcimento del danno, fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223, in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art. 1479, a sua volta richiamato dall'art. 1480, cui rinvia ancora il citato art. 1489 c.c."(Cass. n.4786/07, 16053/02, 1104/96). Anche l'azione risarcitoria esperita dagli attori è dunque legittima, osservandosi altresì che per principio generale quando da ogni azione od omissione di carattere colposo derivi un danno, il suo autore deve risarcirlo.

Il fatto che il venditore non avesse fatto una necessaria verifica dello stato dei luoghi oggetto della compravendita, sì da poter informare gli acquirenti delle irregolarità riscontrate nei locali, denota infatti una sua - quanto meno - negligenza e quindi un atteggiamento colposo per inesatto adempimento degli obblighi scaturenti dal contratto.

La domanda in tal senso proposta dai coniugi [REDACTED] deve pertanto accogliersi sia pure nei limiti di cui in seguito.

Gli attori hanno invero fornito la prova che a causa della non concessa agibilità/abitabilità del laboratorio per cui è causa, gli stessi non avevano potuto locare l'immobile industriale di [REDACTED] di Caronno Pertusella a tale [REDACTED], titolare della ditta [REDACTED] [REDACTED] che aveva fatto richiesta in tal senso sin dal 22 giugno 1996, per la cifra di £. 16.000.000 annui con contratto della durata di anni sei, a decorrere

dall'1.07.1996, come da doc.5) prodotto in giudizio e confermato all'udienza del 16.11.05 dallo stesso [REDACTED]

Il predetto testimone, in tale sede ha precisato che la proposta era stata subordinata alla concessione da parte del Comune di Caronno al trasferimento della sua attività di produzione dentale e sanitaria che necessitava delle prescritte autorizzazioni, nella specie - peraltro - negate perché il capannone, come da esso [REDACTED] personalmente appreso presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non aveva il requisito dell'abitabilità necessario per la presenza propria e di personale dipendente addetto alla produzione dentale e sanitaria esercitata.

Ha precisato altresì il teste che al tempo della proposta locazione i signori [REDACTED] gli avevano promesso che l'immobile gli sarebbe stato consegnato "in ordine ed imbiancato, perché quando io lo vidi era in disordine, ma mi andava bene per le misure e la collocazione abbastanza centrale" e che dopo sei mesi di inutile attesa di una risposta da parte dei predetti coniugi, era stato costretto a revocare la propria proposta, come da doc. 6) in atti, trasferendo quindi l'attività svolta in Cesate, non potendo più stare in Caronno per ragioni di spazio.

Se è vero dunque che gli attori hanno subito un danno per tale mancata locazione, è del pari vero che gli attori per potervi procedere con le modalità esposte avrebbero dovuto - anche in ipotesi di immobile agibile/abitabile - effettuare delle opere necessarie a riportare in ordine,

anche con le norme di igiene, un antico ex laboratorio di falegnameria, da essi acquistato "nello stato di fatto e di diritto e nella consistenza e destinazione attuali...così come proviene e spetta alla parte alienante per giusti e validi titoli antecedenti al 1° gennaio 1963" (cfr. rogito pag.3 retro) nemmeno un mese prima della proposta locazione: tali circostanze inducono equitativamente a ritenere, ai fini risarcitori invocati, un più adeguato canone di lire 8.000.000 annui, con conseguente danno ritenuto a carico degli attori nella misura di lire 48.000.000, oggi € 24.789,93.

Versandosi in ipotesi di debito di valore sulla somma come sopra dovuta va corrisposta la rivalutazione monetaria, oltre gli interessi legali calcolati con le modalità di cui alla sentenza delle SS.UU. n.1712/95, dal dovuto al saldo.

Le spese del giudizio, liquidate come da dispositivo, tenuto conto dell'esito della lite, vengono compensate per la metà, restando l'ulteriore metà a carico solidale dei convenuti [redacted] e [redacted] ai sensi dell'art. 91 c.p.c..

Le spese di C.T.U., come già liquidate in corso di causa in data 7.10.2002 in complessivi € 1.630,99 vengono definitivamente poste a carico dei convenuti predetti, che vi hanno dato luogo con il loro comportamento.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

-dato atto che le unità immobiliari per cui è causa risultano, come da motivazione, dagli attori acquistate al prezzo indicato nel rogito notaio [redacted] in data 28 maggio 1996 rep.n.126878/MC, racc.n 8797;

-dato atto che l'unità immobiliare costituita da laboratorio con annessi due ripostigli e cortile in proprietà esclusiva, di cui al predetto rogito, identificata alla scheda registrata alla UTE di Varese al n. 26107 del 1992 precensita al Foglio 5, mapp. 2874, è stata edificata in modo difforme dalla concessione edilizia;

-respinge, per le ragioni esposte nella parte motiva, la domanda di riduzione del prezzo di acquisto proposta dagli attori ex art. 1489 c.c.;

-condanna i convenuti [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] in via tra loro solidale, al risarcimento dei danni, in favore degli attori, come da motivazione, nella misura di € 24.789,93, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali calcolati con le modalità di cui alla sentenza delle SS.UU. n.1712/95, dal dovuto al saldo;

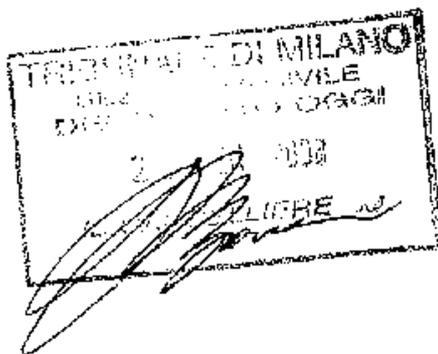
-condanna i convenuti [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] in via tra loro solidale, a rifondere agli attori la metà delle spese di lite che nell'intero liquida in complessivi € 17.411,96 di

cui: € 1.109,67 per spese, € 5.502,29 per diritti ed € 10.800,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F., dichiarando compensate fra le parti la restante metà delle spese processuali liquidate;

-pone definitivamente a carico dei convenuti suddetti le spese di C.T.U. come già liquidate con provvedimento in data 7.10.2002.

Così deciso in Milano l'8 gennaio 2008.

IL GIUDICE



[Handwritten signature]