



SENTENZA N.
N. 11782/2007 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

nella causa promossa da

[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in atti
dall'avv. G. Negrini presso il cui studio è elettivamente
domiciliata

attrice

contro

[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in atti
dall'avv. ^{D. Castellani} ~~G. Negrini~~ presso il cui studio è elettivamente
domiciliata

convenuta

avente ad **oggetto**:
risoluzione di contratto

sulle **conclusioni**
precisate come in epigrafe

Fatto e Diritto

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di acquirente dell'immobile sito in [redacted] in virtù di atto in data 19.12.1996 conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società venditrice [redacted] per lamentare l'intervenuta compravendita di immobile privo del certificato di abitabilità, che sarebbe stato rilasciato solo nel giugno 2006, con esborso di complessivi 3955,20 euro di cui richiedeva il rimborso, oltre alla condanna al risarcimento dei danni a causa dell'inagibilità dell'immobile protratta per dieci anni.

Si costituiva in giudizio la società convenuta per eccepire la decadenza dell'azione e la prescrizione dell'azione.

In ordine alla questione circa la natura dell'azione svolta si osserva che il Giudice ha il potere-dovere di qualificare giuridicamente l'azione proposta dando al rapporto dedotto in giudizio il nomen iuris evincibile da petitum e causa petendi (Cass. 24.5.2005 n. 10922).

Non valgono le considerazioni esposte in comparsa conclusionale in quanto tardive sicchè occorre aver esclusivo riguardo alla prospettazione effettuata dalla parte attrice in citazione.

La società [redacted] in qualità di acquirente di palazzina ubicata in [redacted] in virtù di compravendita stipulata con la società convenuta ha adito il Tribunale di Milano per sentire condannare la [redacted] a rimborsarle la complessiva somma di 3955,20 euro per gli esborse sostenuti per il rilascio, ottenuto nel giugno 2006, del certificato di abitabilità dell'immobile acquistato ed al risarcimento del danno subito per l'inagibilità dell'immobile.

In citazione è stato dedotto l'inadempimento del venditore per la vendita di un immobile privo della prescritta licenza di abitabilità e si è in sostanza invocata (pag. 4) la responsabilità della società

venditrice per la vendita di un immobile privo dei requisiti giuridici essenziali per la commerciabilità.

In particolare sono state invocate massime di giurisprudenza secondo le quali il mancato rilascio della licenza di abitabilità integrerebbe inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio adducibile come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene.

In conclusionale la parte attrice (pag. 5) ha specificato di aver fatto ricorso ai generali rimedi previsti dall'ordinamento in tema di inadempimento ex art. 1453 c.c. in quanto la consegna dell'immobile privo di abitabilità avrebbe impedito la realizzazione del programma negoziale e si configurerebbe come aliud pro alio.

X L'azione radicata è perciò qualificabile come azione di risarcimento danni da inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio (Cass. 20.1.1996 n. 442) che da luogo ad un'ordinaria azione di risarcimento danni svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione ai quali sono soggette le azioni ex artt. 1490 e 1497 c.c..

La prescrizione decennale risulta interrotta ai sensi dell'art. 2943, 4° c., c.c. (doc. n. 4 del fasc. dell'attrice).

Nel merito si osserva che in tema di compravendita la vendita di aliud pro-alio si realizza tutte le volte in cui la cosa consegnata presenti difetti che le impediscano di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti, cd. inidoneità ad assolvere la funzione economico-sociale (Cass. 23.3.1999 n. 2712).

La consegna di aliud pro alio si realizza quando la cosa consegnata sia completamente diversa da quella contrattata in quanto priva delle capacità funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente (Cass. 3.8.2000 n. 10188).

A tal fine è necessario che l'immobile manchi in maniera assoluta del certificato di abitabilità oppure che non sussistano le

condizioni per ottenerlo a causa di insanabili violazioni della legge urbanistica (Cass. 27.7.2006 n. 17140).

Nel caso di specie non sono state dedotte tali circostanze, la parte attrice ha infatti rappresentato l'intervenuto rilascio del certificato di abitabilità dopo l'invio da parte della società venditrice della documentazione reiteratamente richiesta, seppur a seguito degli incombeni ed adempimenti posti in essere da tecnici di sua fiducia implicanti i costi di cui ha chiesto il rimborso.

Situazione documentata in atti in base alla quale può evincersi il collegamento tra il mancato rilascio del certificato ed il mancato inoltro della documentazione necessaria, desumibile dalla correlazione tra l'invio della documentazione (doc. n. 12 del fasc. di parte attrice) e l'asserito rilascio del certificato.

La consegna dell'immobile di cui è causa privo del certificato di abitabilità, stante la riconducibilità di detta mancanza alla mera omissione dell'inoltro all'autorità competente della documentazione necessaria, non attinente quindi alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere alla sua funzione economico e non integra perciò la fattispecie del grave inadempimento per consegna di aliud pro alio.

La vendita dell'immobile oggetto del contratto di compravendita inter partes è perciò avvenuta con la mancanza di un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento, ipotesi riconducibile al rimedio tipico previsto per il contratto di vendita dall'art. 1497 c.c..

Anche a voler ritenere proposta tale azione il diritto al risarcimento del danno è soggetto a decadenza e prescrizione stabilite dall'art. 1495 c.c. già intervenute.

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

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa istanza ed eccezione, così decide:

rigetta

la domanda

condanna

l'attrice alla rifusione delle spese di lite in favore della parte convenuta liquidate nell'importo complessivo di 3500,00 euro, di cui euro 1250,00 per diritti e 2000,00 euro per onorari di avvocato, oltre al rimborso delle spese generali ed agli oneri professionali e fiscali dovuti come per legge

Milano, 3 febbraio 2010

Il Giudice

