

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la società [REDACTED] e [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] e [REDACTED] esponendo che:

- il 10.3.98 aveva acquistato dalla convenuta un appezzamento di terreno sito in Comune di [REDACTED] [REDACTED]
- era stata fra le parti pattuita la costituzione, a carico del fondo rimasto di proprietà della [REDACTED] di una servitù "non aedificandi" per parte della volumetria (pari a mc.540) sviluppabile su detto immobile, consentendo conseguentemente all'attrice un correlativo aumento della volumetria spettante al terreno compravenduto (originariamente di mc. 1612,47);
- nel contratto stesso era stato dichiarato che per l'utilizzazione edificatoria del terreno compravenduto per complessivi mc.2152,47 il Comune di [REDACTED] aveva rilasciato concessione edilizia n.54/97 in data 3.2.98 e di tale concessione era stata autorizzata consensualmente la voltura in favore dell'acquirente;
- il prezzo della compravendita di L. [REDACTED] era stato integralmente versato dall'acquirente;
- peraltro, la superficie effettiva del terreno era risultata inferiore a quella indicata nei disegni tecnici depositati per l'ottenimento della concessione edilizia a causa dell'erronea indicazione planimetrica della linea di confine del mappale 313 (compravenduto) con l'adiacente 309 (di proprietà di terzi);



- in conseguenza di quanto precede, la volumetria effettivamente edificabile era risultata pari a soli mc. 1708,23;
- inoltre, per effetto dello stesso errore di riproduzione planimetrica e per l'ulteriore divergenza emersa in ordine alla collocazione della linea di rispetto cimiteriale (esistente in zona), la realizzazione del progetto edificatorio non era risultata possibile, neppure in parte;
- previa richiesta di revoca dell'originaria concessione edilizia e annullamento della variante approvata, l'attrice aveva dovuto presentare un nuovo progetto, limitando l'edificazione e rinunciando alla realizzazione di due ville previste nel progetto presentato dalla venditrice.

Sulla base di tali premesse l'attrice chiedeva il risarcimento dei danni, quantificati in complessive L. [REDACTED] oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali.

I convenuti si costituivano negando ogni responsabilità in ordine alle vicende addotte ex adverso, facendo presente che la venditrice era stata contattata dal progettista dell'acquirente, geom. [REDACTED] che era anche membro della Commissione Edilizia del Comune di [REDACTED] e, quindi, pienamente al corrente dell'intera situazione giuridica e di fatto; aggiungevano di aver fornito all'acquirente medesima un progetto già vagliato dalla suddetta Commissione Edilizia con rilascio di regolare concessione; concludevano, quindi, per il rigetto dell'avversa domanda con il favore delle spese.

All'udienza ex art.183 c.p.c. comparivano personalmente il legale rappresentante della [REDACTED] e il [REDACTED] mentre non compariva il legale rappresentante dell'attrice.

Le parti deducevano mezzi istruttori nei termini fissati ai sensi dell'art.184 c.p.c.. Il G.I. disponeva c.t.u..

All'udienza del 28.11.02 i convenuti contestavano alcuni aspetti della relazione del c.t.u.. All'esito di discussione il G.I. disponeva la comparizione del c.t.u. che, all'udienza del 12.3.03, forniva oralmente i chiarimenti richiesti.

Con ordinanza del 10.7.03, rilevata la mancanza in atti della prima relazione del c.t.u. e del verbale di causa, il G.I. disponeva la ricostruzione di detti atti, fissando l'udienza del 17.9.03. Procedutosi alla ricostruzione tramite le copie prodotte in contraddittorio dalle parti, il G.I. stesso, ritenuta superflua ogni ulteriore istruttoria, faceva precisare le conclusioni e, all'esito, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e deve essere accolta nei limiti di cui appresso.

Risulta accertato dal c.t.u. che la cubatura edificabile sul terreno compravenduto si rivelò inferiore a quella indicata nel contratto di compravendita per cui è causa (relazione 25.11.02 del c.t.u., pag.6). Sebbene la vendita sia stata conclusa a corpo è, tuttavia, innegabile che le parti assunsero come assolutamente rilevante, nell'economia del contratto, l'idoneità alla edificazione per la cubatura inizialmente autorizzata con la concessione edilizia



ottenuta dalla venditrice e oggetto di voltura in favore dell'acquirente (nel contratto si dichiara, infatti, che "...per l'utilizzazione edificatoria dell'area compravenduta, dotata di totali mc.2152,47, il comune di [REDACTED] ha rilasciato Concessione edilizia n.54/97"). Peraltro, nonostante la concessione edilizia già rilasciata, è emerso (e la circostanza ha trovato obiettivo e sicuro riscontro all'esito delle operazioni peritali), che la superficie del terreno compravenduto è inferiore a quella indicata nella planimetria in base alla quale era stata ottenuta la concessione medesima. La minor superficie ha determinato la necessità per l'attrice di presentare un nuovo progetto per la realizzazione di uno stabile più contenuto (mc.444,24 in meno, a fronte di un superficie mancante di mq.387,77 - relazione cit., pag.7).

La convenuta afferma che la possibilità per l'odierna attrice di edificare per la cubatura indicata in contratto derivava dalla cessione di cubatura dalla [REDACTED] ottenuta da terzi ([REDACTED]). Per contro, va osservato che la richiamata cessione di cubatura, dalla giurisprudenza ricondotta a un contratto atipico ad effetti obbligatori, "si realizza soltanto con il provvedimento amministrativo" (Consiglio di Stato 28.6.2000 n.3637) e che, sebbene non soggetta a trascrizione, detta cessione è opponibile anche ai terzi sulla base del requisito di pubblicità insito nel certificato di destinazione urbanistica (certificato in cui il Comune deve inserire il suddetto trasferimento di volumetria da un'area ad altra contigua) (ibidem).

Nella specie il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco di [REDACTED] e prodotto in



copia dai convenuti (datato 18.2.95, prot. N.631) non reca alcuna indicazione del ripetuto trasferimento di volumetria; pertanto, il dedotto "asservimento" in favore dell'area compravenduta non risulta opponibile all'acquirente.

Poiché la cubatura negozialmente prevista costituiva parte integrante dell'oggetto del contratto, è del tutto evidente che la ridotta edificabilità del terreno, emersa successivamente, non può che essere considerata una mancanza di qualità della cosa (sulla qualificazione della ridotta edificabilità quale difetto di qualità del bene compravenduto, v. Cass. sentenze n. 276 del 13/01/1984 e n.12791 del 27/12/1993).

La venditrice è, perciò, tenuta a rispondere del pregiudizio subito dall'attrice.

L'azione ai sensi dell'art.1497 c.c., per espresso rinvio contenuto nella norma e per consolidata interpretazione giurisprudenziale, si inquadra nella generale disciplina di cui agli artt.1453 e seguenti c.c.. E' appena il caso di evidenziare che l'aver ceduto un terreno edificabile, di dimensioni inferiori a quelle per cui era stata rilasciata la concessione edilizia, configura un palese inadempimento colpevole della venditrice.

La disciplina dell'art.1497 c.c. (mancanza di qualità della cosa) è sottoposta al regime della prescrizione e della decadenza di cui agli artt.1495 c.c..

Solo in comparsa conclusionale i convenuti hanno eccepito la decadenza per mancata tempestiva denuncia dei vizi da parte dell'acquirente. L'eccezione è palesemente tardiva ed esclude che debba procedersi

all'accertamento della tempestività della denuncia stessa.

Sussistono, quindi, tutti gli elementi per affermare la responsabilità della venditrice.

In ordine alla quantificazione, il calcolo matematico eseguito dal consulente è incontestabile, in quanto eseguito sulla base del prezzo unitario di ogni metro cubo edificabile promesso, moltiplicato per il numero dei metri cubi in meno realizzabili e realizzati. L'ammontare del risarcimento per la voce in esame è, quindi, pari ad € [redacted] (relazione del c.t.u., pag.7).

A tale importo vanno sommati i costi sostenuti dall'attrice per la predisposizione di un nuovo progetto edificatorio e per i maggiori oneri di urbanizzazione; spese complessivamente ammontanti ad € [redacted], di cui:

- € [redacted] (L. [redacted] per differenza oneri di urbanizzazione (docc.24 e 25);
- € [redacted] (L. [redacted]) per onorari professionali relativi alla redazione di nuovo progetto di concessione edilizia (fatture di cui ai docc.18 e 19);
- € [redacted], quantificabili equitativamente in ragione di 1/5 dell'importo totale fatturato (doc.26), per le spese di progettazione dell'intero complesso edilizio originariamente previsto e in parte non realizzato.

Quanto agli ulteriori danni lamentati dall'attrice e consistenti nel lucro cessante per la minor volumetria eseguita (mancato utile della vendita della parte di immobile non potuta edificare), l'attrice stessa non ha dedotto alcun mezzo di prova rilevante; la sola e generica deduzione relativa alla mancata costruzione di

"due villette", non meglio specificate, esclude che possa pervenirsi ad una quantificazione del danno, mancando qualsiasi elemento di base per procedere a una stima, eventualmente anche a mezzo di c.t.u..

L'importo capitale dovuto dalla convenuta a titolo di riduzione del prezzo e risarcimento del danno ammonta, quindi, a complessivi € [REDACTED]

Trattandosi di debiti di valore le somme di € [REDACTED] e di € [REDACTED] vanno rivalutate ad oggi, in base agli indici Istat-costo della vita, rispettivamente dalla data di pagamento del prezzo della compravendita (19.3.98) e dal luglio 1999 (scadenza dell'ultima fattura dei maggiori costi sostenuti dall'attrice).

Conformemente ai principi enunciati dalla S. C. (sent. n.1712 del 17.2.95), gli interessi legali sugli importi dovuti vanno computati sulle somme rivalutate anno per anno.

Il [REDACTED] è privo di legittimazione passiva, in quanto personalmente non è stato parte del contratto di compravendita per cui è causa e che è fonte delle obbligazioni negoziali (nascenti dall'inadempimento sopra descritto) dedotte in giudizio. Il convenuto deve, pertanto, essere assolto da ogni domanda.

Le spese di giudizio, in ragione delle rispettive soccombenze, vanno rifuse all'attrice dalla convenuta [REDACTED] mentre quelle del convenuto [REDACTED] vanno poste a carico dell'attrice, in ragione del 50% degli importi, riferiti alla difesa e alla nota spese, uniche per entrambe le parti convenute.

Le liquidazioni seguono come in dispositivo, d'ufficio quanto all'attrice, in mancanza di nota spese. Quanto al [REDACTED] va riconosciuto il diritto alla rifusione del 50% dei costi di c.t.u. indicati nella nota spese e



il 50% di diritti ed onorari relativi ai due convenuti; non possono, invece, riconoscersi i costi di c.t.p. non essendo stata allegata la relativa fattura.

PQM

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

- 1) Condanna la [REDACTED] a pagare all'attrice le somme di € [REDACTED] e di € [REDACTED] da rivalutare ad oggi, in base agli indici Istat-costi della vita, rispettivamente dalla data di pagamento del prezzo della compravendita (19.3.98) e dal luglio 1999 e da maggiorare degli interessi legali computati sulle somme rivalutate anno per anno.
- 2) Condanna, inoltre, la convenuta a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, liquidazione operata d'ufficio in assenza di nota spese.
- 3) Assolve il [REDACTED] in proprio dalle domande nei suoi confronti proposte e condanna l'attrice a rifondergli le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre rimborso forfettario 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 15.12.05.

Il G.U.


