

Sentenza N.

N. 71289/2002

Sent. 13745/05
Rep. 10989/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato in data 5.12.2002 a ministero
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche
della Corte di Appello di Milano

DA

[redacted] elettivamente
domiciliato in [redacted] presso lo studio dell'avvocato
[redacted], che lo rappresenta e difende per delega a margine
dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]
[redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] del

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] esponendo quanto segue.

In data 20.10.1993, l'attore stipulava compromesso di vendita con la [REDACTED] relativo a due immobili in atti meglio descritti in corso di ristrutturazione quanto alle parti comuni.

Nell'atto era previsto il rogito al 30.9.1994 e "la parte venditrice consente l'immediata esecuzione delle opere di ristrutturazione impegnandosi a sottoscrivere le necessarie documentazioni per il rilascio dell'autorizzazione", per cui l'attore otteneva l'immediata immissione nel possesso degli immobili.

Fornite da [REDACTED] le promesse autorizzazioni, che risultavano sottoscritte da [REDACTED] formale intestataria dei beni, il [REDACTED] iniziava i lavori di ristrutturazione, che terminavano nel 1995.

Nel 1996 l'attore subiva lo spoglio degli immobili da parte di [REDACTED] che sostituiva le serrature e, d'accordo con [REDACTED], li alienava a terzi.

Con missiva 24.7.2001 l'attore chiedeva a [REDACTED] il pagamento delle spese sostenute per la ristrutturazione che quantificava in lire [REDACTED], ma questa, con lettera 22.10.2001, ne negava l'esistenza.

L'attore evidenziava che, a mente dell'articolo 936 CC, il proprietario del fondo sul quale il terzo abbia eseguito opere con materiali propri è tenuto a pagare, a sua scelta, il valore del materiale ed il prezzo della

manodopera oppure l'aumento del valore arrecato al fondo che, nel caso di specie, veniva indicato in lire [redacted] delle quali, quindi, chiedeva la condanna della convenuta.

In via subordinata, l'attore domandava l'indennizzo in virtù dell'azione generale di arricchimento ed, inoltre, riteneva la responsabilità da fatto illecito doloso della convenuta.

Questa si costituiva in giudizio e dichiarava di avere venduto gli appartamenti dei quali è causa a terzi. Affermava di avere promesso in vendita gli immobili a [redacted] il 28.4.1994, ma i preliminari erano stati risolti consensualmente. Negava quindi di avere mai autorizzato l'attore ad effettuare alcuna ristrutturazione che, del resto, veniva negato essere mai avvenuta.

La convenuta eccepiva la prescrizione quinquennale dell'azione ex art. 936 CC in relazione all'articolo 2043 CC e, comunque, il difetto della qualità di terzo in capo all'attore.

Inoltre, contestava la sussistenza di una accessione incrementativa e comunque la prova dell'avvenuta accessione.

A ciò si doveva aggiungere che [redacted] non era legittimata passiva, in quanto gli appartamenti erano stati alienati già da sette anni.

La convenuta evidenziava che, comunque, non vi era stato alcun incremento di valore degli immobili, come risultava dai rogiti di vendita

degli stessi, recanti somme analoghe, dedotte le svalutazioni, a quelle dichiarate dall'attore.

La convenuta, poi, in ogni caso, considerava che l'indennizzo di cui all'articolo 936 CC non era dovuto in caso di opere abusive realizzate dal terzo.

Inoltre, la convenuta eccepiva l'inammissibilità della domanda ex art 2041 CC in quanto domanda residuale ad altre che potevano essere esperite e, comunque, anche in questo caso mancava la prova dell'incremento di valore degli immobili.

Infine, anche l'azione ex art 2043 CC era infondata in quanto non vi era alcuna prova circa la presunta complicità di [REDACTED] nell'asserito inadempimento da parte della [REDACTED] (società che aveva stipulato il preliminare con l'attore in data 20.10.1993 senza tra l'altro essere proprietaria degli immobili).

La convenuta, pertanto, chiedeva la reiezione di tutte le domande attoree.

All'udienza in data 12.6.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attore ed il convenuto insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 21.9.2005 per le

conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attore ai sensi dell'articolo 936 CC è fondata e merita accoglimento.

La convenuta eccepiva la prescrizione quinquennale dell'azione ex art. 936 CC e, comunque, il difetto della qualità di terzo in capo all'attore.

Considera il giudice che la prima eccezione deve essere disattesa in quanto l'istituto di cui all'articolo citato non può essere rapportato, ai fini della prescrizione, alla norma di cui all'articolo 2947 CC, laddove si legge che il diritto al risarcimento del danno derivante da fatto illecito si prescrive in cinque anni dal giorno in cui il fatto si è verificato: l'attore, infatti, non agisce a seguito di un illecito ai sensi dell'articolo 2043 CC dal quale avrebbe subito un danno, ma aziona la norma di cui all'articolo 936 CC che, in tema di opere fatte da un terzo con materiali propri, al secondo comma si limita a disporre che se "il proprietario preferisce di ritenerle, deve pagare a sua scelta il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera oppure l'aumento di valore arrecato al fondo".

Anche la seconda eccezione della convenuta non ha pregio: infatti, l'attore assume la qualità di terzo voluta dalla norma testè citata proprio

in relazione a quanto asserito dalla convenuta, la quale assume di non avere mai intrattenuto alcun rapporto di tipo contrattuale con l'attore.

Eccepiva la Pria spa di non essere legittimata passiva, in quanto gli appartamenti erano stati alienati già da sette anni; il fatto posto a fondamento della eccezione appare irrilevante, in quanto la convenuta è il soggetto beneficiario delle opere effettuate; infatti, la predetta vendette gli immobili ad un prezzo sicuramente maggiore del loro valore di mercato prima della ristrutturazione, tenuto conto che il prezzo dichiarato nel rogito non appare veritiero, viste le dichiarazioni rese alla [REDACTED] 4.6.1998 da [REDACTED] (doc 6 e 6b di parte attrice); la convenuta eccepiva quindi incongruamente che, comunque, non vi era stato alcun incremento di valore degli immobili, come risultava dai rogiti di vendita degli stessi, recanti somme analoghe, dedotte le svalutazioni, a quelle dichiarate dall'attore nel preliminare 20.10.1993.

Infine, la convenuta assumeva la mancanza di prova dell'avvenuta accessione lamentando che l'attore dichiarava di essere esecutore di ingenti lavori di ristrutturazione degli immobili dei quali è causa, ammontanti alla somma già di lire [REDACTED] senza alcuna produzione documentale che attestasse le spese sostenute.

L'attore, in verità, ha fornito la prova per testi (cfr dichiarazione teste [REDACTED], sentita in data 25.11.2004) delle migliorie arretrate agli immobili dei quali è causa avendo dimostrato di avere avuto la

disponibilità degli immobili stessi, di avere provveduto all'incorporazione nel corpo dei medesimi dei confinanti WC ubicati sulle parti comuni mediante la muratura della porta esistente sul ballatoio ed apertura di altro accesso all'interno di ciascun appartamento e di avere commissionato ad una impresa edile la realizzazione di una ingente ristrutturazione che, solo per la mano d'opera, prevede un compenso di lire [REDACTED]

Le circostanze trovano conferma nella CTU richiesta dall'attore e disposta dal giudice. A fronte del quesito "dica il CTU...quale sia stata l'entità economica dei miglioramenti apportati dall'attore agli immobili di cui è causa", il consulente dell'ufficio concludeva il suo completo e motivato elaborato affermando che le opere di miglioria ammontavano ad attuali complessivi euro [REDACTED] e l'aumento di valore recato al fondo dall'attore risultava complessivamente in euro [REDACTED]

A ciò si deve aggiungere che non risulta provato dalla convenuta che le opere di cui sopra siano state realizzate in modo abusivo o, comunque, contrario alla legge, se è vero che gli immobili furono venduti dalla stessa nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovavano e facendo riferimento agli strumenti concessori di cui alla legge 47/1985 (doc 7, pag 5 della convenuta). u

Ne consegue, quindi, che la domanda principale dell'attore deve essere contenuta nella condanna della convenuta al pagamento della somma di euro [REDACTED], oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo.

Si deve, infine, considerare che, anche volendo intendere la domanda attorea di risarcimento del danno per fatto illecito come una domanda principale e non già subordinata, come appare invece doversi ritenere vista la sua formulazione nell'atto di citazione, non sono emersi elementi tali da far ritenere una corresponsabilità della convenuta nel fornire un presunto "apporto risolutivo per sottrarre gli appartamenti dedotti alla garanzia che essi avrebbero rappresentato verso l'attore nei confronti della bebitrice [redacted] (società di fatto fra [redacted] ed [redacted])" (cfr atto di citazione pagg 4 e 5): infatti gli argomenti dedotti dall'attore e non oggetto di alcuna prova, non costituiscono circostanze gravi, precise e concordanti nel far ritenere un dolo in capo alla convenuta.

Le conclusioni alle quali si è pervenuti sono assorbenti di ogni ulteriore domanda svolta dall'attore.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico della convenuta e vanno liquidate come da dispositivo.

Anche le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico della convenuta stessa nella misura liquidata dal giudice.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

visto l'articolo 936 CC, condanna la [REDACTED] a pagare in favore dell'attore la somma di euro [REDACTED], oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo;

respinge ogni ulteriore domanda;

condanna la convenuta a rimborsare a controparte le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [REDACTED], di cui euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

pone a carico definitivamente della convenuta le spese per la CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 19-12-05

Il Giudice

