

SENTENZA N.
N.70490/02 R.G.

Sent. 14/22/07
Rep. 11/55/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale
sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] c.f. [REDACTED] coi procc.
domm. avv.ti R. Vagaggini e P. Torri, via Manara 7,
Milano, per procura come in atti,

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] c.f. [REDACTED] col proc.
dom. avv. D. Spadaro, p.za 5 Giornate 10, Milano, per
procura come in atti,

CONVENUTO

OGGETTO: compravendita immobiliare.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

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

- aveva concluso con il convenuto contratto preliminare per l'acquisto di un appartamento sito in via Bertini n.14, Milano, per il prezzo complessivo di L.420.000.000;
- il promittente venditore si era impegnato a sanare, a propria cura e spese, entro la data di stipulazione del contratto definitivo, eventuali "imperfezioni catastali o comunali" attinenti l'immobile;
- il 28.6.01 era stato stipulato il contratto definitivo e nell'atto il convenuto aveva dichiarato che l'immobile era conforme alla normativa edilizia ed era composto di tre locali, cucina, bagno e ripostigli;
- in seguito, essendo emersa una difformità tra quanto promesso in vendita e quanto risultante al catasto, il convenuto aveva incaricato un architetto di provvedere all'adeguamento delle schede catastali;
- il professionista aveva, peraltro, accertato che il locale adibito a cucina era, in realtà, accatastato come ripostiglio e che non era suscettibile di una diversa destinazione senza procedere a importanti lavori;
- il convenuto non si era reso disponibile a far eseguire i lavori necessari.

Sulla base di tali premesse l'attore chiedeva la condanna del Rognoni all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile conforme a quanto



promesso contrattualmente; con rifusione delle spese di giudizio.

Il convenuto si costituiva eccependo che le pattuizioni contenute nel preliminare erano state sostituite dagli accordi intervenuti in sede di stipulazione del contratto definitivo; in ogni caso, lo stato dell'immobile era ben noto all'attore e le sue doglianze risultavano tardive, perché intervenute a distanza di oltre un anno dalla conclusione della compravendita e oltre gli otto giorni dalla scoperta. Le avverse pretese, sempre a detta del [REDACTED] erano, comunque, infondate; in subordine, ove fosse stato accertato un credito dell'attore per il titolo dedotto, il Rognoni eccepiva in compensazione, fino alla concorrenza di € 25.000,00, il controcredito risultante a suo favore a titolo di corrispettivo della cessione dei beni mobili contenuti nell'appartamento per cui è processo; concludeva come in epigrafe.

All'udienza fissata ai sensi dell'art.183 c.p.c. le parti personalmente non comparivano.

Dopo il deposito di memorie anche istruttorie, su accordo delle parti il G.I. concedeva ulteriore termine all'attore per produrre documentazione relativa a domanda di condono presentata successivamente alla scadenza dei termini istruttori ex art.184 c.p.c..

Con ordinanza riservata in data 13.5.05 il G.I. non ammetteva i mezzi di prova dedotti e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Come è già stato rilevato nell'ordinanza del 13.5.05 e con specifico riferimento alle irregolarità emerse a carico dell'immobile, deve ritenersi che il contratto definitivo abbia previsto una disciplina convenzionale

del tutto diversa da quella delineata nel preliminare, sostituendo integralmente quest'ultima. Tale conclusione deriva dall'incontestabile rilievo che, innanzi al notaio, ed assumendosi le eventuali responsabilità penali "in caso di dichiarazione falsa o reticente", il venditore (odierno convenuto) ha espressamente dichiarato che "le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria" (pag.3 della scrittura autenticata in atti). E', quindi, evidente che, al momento del trasferimento della proprietà, il [redacted] ha garantito la piena regolarità urbanistico-edilizia del bene.

E' pacifico che, contrariamente alle dichiarazioni di cui sopra, il bene è risultato non conforme alle prescrizioni vigenti.

L'attore in comparsa conclusionale afferma che le irregolarità, assimilabili all'assenza di abitabilità, configurerebbero la vendita di "aliud pro alio" o, tutt'al più, integrerebbero l'ipotesi di cui all'art.1489 c.c. ("Cosa gravata di oneri o da diritti di godimento di terzi"). In entrambi i casi, sarebbe esclusa la disciplina della garanzia per vizi della cosa venduta, con la conseguente inapplicabilità della decadenza e della prescrizione di cui all'art.1495 c.c..

La tesi non può essere accolta. Nella specie, trattandosi di immobile costruito in epoca risalente, l'abitabilità dello stesso è fuori discussione; le irregolarità, infatti, inficiavano solo uno dei locali

(quello adibito a cucina) e non l'intero appartamento. Il venditore, dunque, ha ceduto un immobile abitabile (e non un appartamento inidoneo per definizione), ancorché irregolare urbanisticamente e catastalmente per una parte limitata. Va, pertanto, esclusa la prestazione di cosa diversa da quella pattuita (aliud pro alio").

L'irregolarità non è nemmeno riconducibile all'ipotesi di cui all'art.1489 c.c., atteso che gli "oneri" di cui la cosa deve risultare gravata, nell'intento della norma, non sono certamente le possibili conseguenze negative (anche sotto il profilo di eventuali sanzioni amministrative) derivanti dalle ripetute irregolarità. In definitiva, come già ritenuto in sede istruttoria, la non conformità del locale alle prescrizioni vigenti è indubbiamente qualificabile come vizio del bene compravenduto, in quanto comportava un minor valore del bene (per l'inutilizzabilità come cucina di un locale destinato a ripostiglio e privo dei requisiti per il regolare mutamento di destinazione), ovvero l'esborso dei costi per la regolarizzazione (come concretamente avvenuto in corso di causa con il ricorso al condono). Deve, quindi, ritenersi applicabile alla fattispecie la disciplina di cui all'art.1495 c.c..

Peraltro, l'esame degli atti, contrariamente a quanto espresso nella motivazione dell'ordinanza del 13.5.05, consente di ritenere che nella specie sia intervenuto il riconoscimento dei vizi da parte del convenuto.

In particolare, dalla missiva dell'arch. Martini (doc.8 prodotto dallo stesso convenuto), risulta che fu proprio il [REDACTED] a conferire all'arch. Martini l'incarico di presentare un progetto per la regolarizzazione dell'immobile; regolarizzazione la cui



necessità era, dunque, chiaramente nota al convenuto, già prima della stipulazione del definitivo. In sostanza, dal comportamento inequivoco assunto dal venditore emerge in modo inconfutabile che egli, non solo era pienamente a conoscenza del vizio, ma che lo ha riconosciuto, addirittura conferendo un incarico professionale per l'eliminazione. Il tutto risulta, poi, aggravato dalla circostanza che, in sede di stipulazione innanzi al notaio, il [REDACTED] abbia affermato, contrariamente al vero, la regolarità edilizia dell'immobile.

L'avvenuto riconoscimento dei vizi, sia pure implicito, rende superflua qualunque indagine sulla tempestività della denuncia da parte del compratore (cfr., per tutte, Cass. n.5597/2001) e comporta la condanna del convenuto al risarcimento dei danni.

Atteso l'intervenuto condono, di cui l'attore ha potuto usufruire in corso di causa, il pregiudizio risarcibile, in assenza di prova di ulteriori perdite patrimoniali, è senza dubbio identificabile nei costi sostenuti per ottenere il suddetto condono e nelle spese che l'irregolarità in esame ha procurato al [REDACTED]

Le voci di danno in oggetto vanno, pertanto, liquidate nell'importo complessivo documentato, e da ritenere del tutto congruo, di Euro 5.507,07 (di cui Euro 3.923,30 per la parcella del professionista ed il rimanente per oneri di urbanizzazione e sanzioni - come da documenti allegati al fascicolo dell'attore).

Non può essere accolta la domanda per il maggior importo indicato dal [REDACTED] in quanto non risultano documentati tali maggiori esborsi, né l'attore ha dedotto prove orali sul punto.



Non sono stati richiesti gli interessi moratori e, in sede di precisazione delle conclusioni, l'attore si è limitato a domandare la condanna al rimborso di "ogni onere sostenuto" al fine di ottenere la sanatoria dell'abuso edilizio. La condanna va, pertanto, limitata alla somma di cui sopra.

Nessuna prova è stata offerta dal convenuto in ordine al controcredito di € 25.000,00 che risulterebbe a suo favore a titolo di corrispettivo della cessione dei beni mobili contenuti nell'appartamento per cui è processo; l'eccezione di compensazione deve, dunque, essere rigettata.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così provvede:

1. Condanna [redacted] a pagare a [redacted] la somma di € 5.507,07.
2. Condanna, inoltre, il convenuto a rifondere all'attore le spese di giudizio, liquidate d'ufficio, in assenza di nota spese, in € 500,00 per esborsi, € 1.200,00 per diritti ed € 2.000,00 per onorari.

Milano 31.1.07.

Il G.
[Signature]

