

PROC. NR. 45769/2004

Sent. 177/2007
Proc. 187/2007

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

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

[REDACTED] e
[REDACTED] elettivamente
domiciliati in Milano, via Gustavo Modena n. 3/A, presso lo studio
dell'avv. Giuseppina Nisoli, che li rappresenta e difende per procura a
margine all'atto di citazione;

ATTORI

contro

[REDACTED] in persona
dell'amministratore unico [REDACTED] elettivamente domiciliata in
Milano, via corso Magenta n. 32, presso lo studio dell'avv. Roberto
Maresta, che la rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di
costituzione e risposta;

CONVENUTA

e contro

[REDACTED], in persona del legale
rappresentante in [REDACTED] elettivamente domiciliati in Cassano
d'Adda (Milano) via Monte Grappa 14, presso lo studio dell'avv.
Elisabetta Quadri, che li rappresenta e difende per procura in calce alla
comparsa di costituzione e risposta;

TERZI CHIAMATI



CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 28.09.2006
come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 22.6.2004 i coniugi [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio dinanzi a questo Tribunale la [redacted] ed esponeva che in data 25.9.2001 avevano acquistato da quest'ultima un'unità immobiliare, sita in Treviglio, via Isser n. 11, e che la stessa, in sede di rogito, si era obbligata a consegnare i certificati di abitabilità ed agibilità oppure a dimostrare la regolare conclusione della procedura del silenzio -assenso per il rilascio ed aveva garantito che il fabbricato venduto era parte di un complesso fabbricato costruito in base a regolare concessione edilizia. Tuttavia, Proseguivano gli attori, malgrado tali impegni la venditrice non aveva mai dimostrato l'avvenuto rilascio, eventualmente per silenzio-assenso, della certificazione di abitabilità e anzi con ordinanza dell'8.1.2004 (a loro non destinata ma avuta in copia dall'amministratore del Condominio) il Comune di [redacted] aveva sospeso la licenza d'uso del complesso edilizio perché aveva riscontrato una parziale difformità dalla concessione. Ciò premesso, gli attori sostenevano che la mancata consegna del certificato di abitabilità integrasse violazione dell'art. 1477 c.c. e chiedevano condannarsi la convenuta a risarcire il danno, costituito dal deprezzamento dell'immobile, che indicavano in una somma pari al 40% del prezzo pagato.

La [redacted] si costituiva e preliminarmente chiedeva di essere autorizzata alla chiamata della [redacted]

Nel merito, osservava che la licenza d'uso era stata rilasciata dal Comune di [redacted] il 28.2.2003 con riferimento all'intero fabbricato e non alle singole unità, quindi era stata sospesa ma solo perché erano state riscontrate difformità dalla concessione e carenze di requisiti di abitabilità in due appartamenti diversi da quello acquistato dagli attori e in alcune parti comuni; in ogni caso, sottolineava la convenuta, anche tali vizi e difetti erano venuti meno a seguito degli opportuni interventi di adeguamento e rimessione in pristino.

La convenuta eccepiva, inoltre, la decadenza e la prescrizione dalla garanzia per vizi, mai denunciati prima della citazione malgrado la consegna fosse avvenuta nel settembre 2001, ed osservava che con la disponibilità della licenza d'uso rilasciata il 28.2.2003 era stato adempiuto l'obbligo ex art. 1477 c.c. mentre il fatto che tale licenza fosse stata sospesa dall'autorità amministrativa non rilevava perché il provvedimento

riguardava vizi di altre unità immobiliari. Contestava, infine, anche il *quantum* della pretesa avversaria.

Una volta ottenuto il differimento della prima udienza, la [redacted] provvedeva a citare la [redacted] e l'ing. [redacted], rispettivamente impresa appaltatrice dei lavori di costruzione e progettazione degli immobili in questione e legale rappresentante della stessa, e ne chiedeva la condanna a manlevarla nell'ipotesi di condanna.

I terzi chiamati, regolarmente costituiti, chiedevano la reiezione di ogni domanda, confermando la versione dei fatti esposta dalla convenuta, ed eccepivano che i vizi dell'immobile non erano stati descritti dagli attori nell'atto di citazione se non *de relato*; eccepivano, poi, la decadenza e la prescrizione delle azioni ex artt. 1667 e 2226 c.c. nel rapporto con la convenuta che li aveva citati.

La causa non comportava istruttoria.

Quindi, precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, depositate e scambiate le comparse conclusionali, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sull'eccezione di convenuta e terza chiamata, di nullità della citazione per difetto dei requisiti richiesti dall'art. 163 n. 3 c.p.c., si osserva che, seppure senza descriverli analiticamente, gli attori hanno esposto che i vizi e difetti presenti nell'immobile da loro acquistato erano gli stessi riscontrati nelle due unità immobiliari oggetto del sopralluogo che ha determinato la sospensione della licenza d'uso; quindi, unitamente alla memoria autorizzata ai sensi degli artt. 170-180 c.p.c. hanno prodotto (quale documento n. 4) una relazione redatta da tecnico di loro fiducia e contenente un dettagliato elenco dei vizi lamentati, consistenti in caratteristiche dell'immobile difformi da quelle previste dal regolamento di igiene locale e dalla concessione edilizia in base alla quale il complesso immobiliare è stato edificato. Pertanto, con la produzione di tale documento l'iniziale incertezza circa i fatti posti a fondamento della domanda risulta adeguatamente sanata.

Dai documenti prodotti risulta che:

- il Comune di [redacted] in data 28.2.2003, rilasciava una licenza d'uso unica per l'intero complesso edilizio (doc. n. 8 conv.);
- con ordinanza dell'8.1.2004 (doc. n. 3 att.) il Sindaco del medesimo Comune disponeva la sospensione di detta licenza d'uso in quanto, nel corso di un sopralluogo effettuato il 9.10.2003 e 11.12.2003 in unità immobiliari diverse da quella acquistata dagli attori ma site nel medesimo complesso edilizio e nelle pari comune, venivano riscontrate alcune

difformità da quanto previsto dal locale regolamento di igiene (altezza delle camere del primo piano, larghezza ed altezza della scala interna inferiori al minimo, assenza di protezione della scala, assenza di sistema di aerilluminazione nell'autorimessa e cantina, impianti di riscaldamento e cappa cucina inadeguati), vi erano opere eseguite in assenza di permesso (tettoia in legno e berceau nel giardino) e l'allacciamento alla pubblica fognatura non era conforme alla concessione;

- il geom. [redacted] tecnico incaricato dagli attori (v. doc. n. 4) constatava l'esistenza dei medesimi vizi e difetti anche nelle unità acquistate dagli attori, salvo eccezioni (quali la realizzazione di strutture fisse nel giardino);

- le opere necessarie a eliminare i vizi e difetti di cui all'ordinanza sindacale dell'8.1.2004 sono state eseguite e le rimanenti sono state oggetto di sanatoria edilizia (v. relazione geom. [redacted] nominato CTU nella causa tra [redacted] e gli acquirenti delle porzioni interessate dai vizi di cui all'ordinanza citata, doc. n. 3 conv., docc. da 12 a 17 allegati alla memoria 6.12.2005 conv. e 2 e 3 allegati alla memoria 13.1.2006);

- con ordinanza del 6.9.2005 (doc. n. 18 allegato alla memoria 6.12.2005 conv.) il Sindaco di [redacted] ha revocato il precedente provvedimento di sospensione della licenza d'uso relativa al complesso residenziale per cui è causa.

Ciò premesso, si osserva che, essendo uniche la concessione, il progetto e l'impresa costruttrice, è lecito presumere che tutte le unità incluse nel complesso immobiliare di cui alla licenza d'uso 28.2.2003, siano state edificate secondo le stesse modalità, comprese quelle degli attori, e dunque presentino i medesimi vizi e difetti che portarono alla sospensione della licenza. La circostanza, inoltre, è confermata dalla relazione del geom. [redacted] sebbene non redatta nel contraddittorio delle controparti.

E' altresì ragionevole presumere che tali vizi e difformità siano ancora presenti nell'immobile degli attori, essendo pacifico che né i medesimi, né altri soggetti hanno provveduto all'eliminazione e che gli interventi di adeguamento hanno interessato solo le parti comuni ed i due appartamenti oggetto di sopralluogo dell'autorità amministrativa.

Va poi precisato che, in generale, la licenza d'uso (già denominata certificato di abitabilità) rileva non solo di per sé ma, soprattutto, quale attestato della presenza nell'immobile di tutti i requisiti richiesti dalla legge per l'uso a fine residenziale. Peraltro, il rilascio del documento formale, soprattutto se avvenuto (come nella specie) a seguito di una procedura semplificata sulla base della documentazione presentata dal richiedente e non previa effettiva verifica, lascia presumere ma non esclude l'assenza di vizi o difetti tali da precluderne il rilascio.



In effetti, nella specie è successo che la licenza d'uso, in un primo tempo rilasciata con l'iter del silenzio-assenso, è poi stata sospesa proprio perché in concreto l'autorità amministrativa ha riscontrato alcuni vizi e difetti. Va aggiunto che, come si desume dalla motivazione dall'ordinanza di sospensione, i vizi e difetti riscontrati (e sopra in sintesi riportati) erano di costruzione, strutturali, dunque ostativi al rilascio della licenza d'uso fin dall'origine e non certo sopravvenuti al rilascio della licenza stessa che, pertanto, risulta *ab origine* emessa sulla base di una non corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Altrettanto evidente è che vizi e difetti ostativi alla licenza di abitabilità già sussistevano al momento della vendita l'appartamento in questione ma gli attori sono stati in grado di rendersene conto solo allorché hanno appreso della sospensione della licenza intervenuta successivamente alla compravendita, ossia nel gennaio 2004.

Vanno ora tratte le conseguenze delle considerazioni sopra esposte.

In primo luogo, si rileva che l'esistenza di licenza d'uso relativa all'intero complesso edilizio (e non occorre che sia rilasciata con specifico riferimento all'unità immobiliare degli attori) soddisfa l'obbligazione di cui all'art. 1477 c.c. Al più, poiché la licenza d'uso è stata ripristinata solo a seguito della revoca della sospensione, con provvedimento intervenuto in corso di causa, gli attori potrebbero lamentare un pregiudizio conseguente al ritardo nella messa a loro disposizione del documento stesso (che, per esempio, avrebbero potuto risentire se, dovendo vendere l'immobile nelle more, non fossero stati a loro volta in grado di metterla a disposizione dell'acquirente), ma nulla hanno dedotto al riguardo.

Resta il fatto che, come si è detto, sebbene formalmente rilasciata, la licenza d'uso in questione ancora non riflette – con riferimento all'unità degli attori – la presenza di tutti i requisiti voluti dalla legge.

Per altro, tale carenza comporta la sola responsabilità per vizi del venditore,

Infatti, è ben vero che, come sottolineano gli attori, il venditore, salvo patto contrario, ha l'obbligo di dotare l'immobile dei requisiti di abitabilità, senza la quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico - sociale, in quanto chi acquista un immobile - salvo che sia reso espressamente edotto della esistenza di qualche problema amministrativo o urbanistico (seconda ipotesi che qui non ricorre) - ha diritto alla consegna di un appartamento in tutto conforme alle leggi, ai regolamenti ed alla concessione edilizia.

Tuttavia, contrariamente a quanto sostengono gli attori, la mancanza dei requisiti di abitabilità non necessariamente integra totale inadempimento del contratto di compravendita, ben potendo tradursi – più limitatamente - in vizio o difetto dell'immobile, da far valere con la relativa azione di

garanzia soggetta ai termini di decadenza e prescrizioni previsti dall'art. 1495 c.c. (v. Cass. 20/04/2006 9253).

Solo se vizi e difetti siano non eliminabili o, almeno, non facilmente ovviabili si è in presenza ad ipotesi di *aliud pro alio* e quindi inadempimento grave del venditore sottratto alla disciplina di cui all'art. 1495 c.c.

Nella specie, tuttavia, gli attori non hanno neppure adombrato la ricorrenza di questa seconda ipotesi.

Del resto, nella specie, non è proprio configurabile una situazione di consegna di *aliud pro alio*, sia per la oggettiva modestia dei vizi, che oltre tutto non rendono l'immobile in concreto incompatibile con l'uso residenziale, sia perché agevolmente eliminabili, come dimostrato dall'intervento effettuato in altri appartamenti.

Si deve dunque concludere che gli attori erano tenuti a far valere la garanzia nei termini previsti dall'art. 1495 c.c. e, tuttavia, malgrado l'eccezione di della parte convenuta, essi non hanno dimostrato né chiesto di dimostrare di aver denunciato i vizi nel termine di decadenza previsto dalla norma e di aver compiuto atti interruttivi della prescrizione.

La domanda, pertanto, va rigettata.

Conseguentemente, va rigettata anche la domanda di manleva proposta dalla convenuta nei confronti della terza chiamata.

Considerato che alla data della citazione il complesso edilizio per cui è causa la sorte della licenza d'uso era incerta, stante il provvedimento di sospensione, e la piena validità è ripristinata solo in corso di causa, sussistono giusti motivi per compensare le spese di lite tra gli attori e la convenuta.

Quest'ultima, per il principio della soccombenza deve rifondere quelle dei terzi chiamati.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio di tutte le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

respinge la domanda proposta dai sig. tit. [redacted] e [redacted] nei confronti della [redacted]

respinge la domanda proposta dalla [redacted] nei confronti della [redacted] e dell'ing. [redacted]

compensa le spese di lite tra gli attori e la società convenuta;

condanna la [redacted] alla rifusione a favore della [redacted] e dell'ing. [redacted] delle spese di lite, che liquida in complessivi € 6.500 (di cui € 2.350 per diritti, € 4.800 per onorari - € 4.000 maggiorati del 20% -) oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 19.12.2006.

Il Giudice
Lucia Formica

4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO CGGI
09 GEN. 2007
IL CANCELLIERE