

SENTENZA N.
N.31380/02 R.G.

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

Sent. 1835/06
1350/06

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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

DA

[redacted] proc.
dom. avv. [redacted] per
procura come in atti,

ATTRICE

CONTRO

[redacted]
[redacted] col proc. dom. avv. [redacted]
[redacted] per procura come in
atti,

CONVENUTI

con la chiamata in giudizio di

[redacted]
[redacted] col proc. dom. avv. [redacted]
[redacted] per procura come in atti,

TERZA CHIAMATA

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] e, deducendo l'inadempimento dei convenuti al preliminare di compravendita immobiliare concluso tra le parti, chiedeva la condanna dei convenuti medesimi al pagamento della somma di € [redacted] a titolo di restituzione del doppio della caparra versata, e al risarcimento dei danni, quantificati in € [redacted] oltre interessi e rivalutazione monetaria.

A fondamento della domanda l'attrice esponeva che, né entro il 30 ottobre 2001 (scadenza convenzionale per la stipulazione del definitivo), né entro i termini della diffida intimata ai promittenti venditori il 23.11.2001, questi ultimi avevano provveduto ad ottenere il permesso di abitabilità relativo all'immobile oggetto del preliminare; il contratto doveva, pertanto, ritenersi risolto di diritto, con le conseguenze di cui alle conclusioni sopra riportate.

I convenuti si costituivano affermando che:

- l'immobile era stato ceduto al [redacted] quanto alla nuda proprietà, e alla [redacted], quanto all'usufrutto, dalla [redacted];
- la [redacted] aveva garantito la legittimità urbanistica del bene;
- peraltro, era poi emerso che, a seguito di un'eccedenza volumetrica realizzata dall'impresa [redacted] suddetta, il Comune di [redacted] non aveva rilasciato la licenza di abitabilità ed aveva anche irrogato una sanzione pecuniaria di L.173.508.804;
- la [redacted] non aveva provveduto al pagamento della sanzione e non era stata rilasciata la certificazione di abitabilità;



- nel contempo l'attrice aveva messo a disposizione dell'acquirente l'immobile, sollecitando la [redacted] a risolvere il problema;
- la mancata stipulazione del contratto definitivo non era, quindi, ascrivibile a colpa dei promittenti venditori.

Sulla base di tali premesse i convenuti, previa chiamata in giudizio dell' [redacted], concludevano per il rigetto delle domande attrici e, in subordine, chiedevano che la terza chiamata li garantisse e tenesse indenni dalle domande dell'attrice.

La [redacted] si costituiva ascrivendo all'arch. [redacted], progettista e direttore dei lavori di costruzione dell'immobile, l'integrale responsabilità dell'abuso edilizio in contestazione; affermava che proprio il [redacted] avrebbe dovuto e potuto pagare la sanzione amministrativa per sanare l'abuso, consentendo, così, la stipulazione del definitivo con l'attrice; concludeva per il rigetto delle domande nei suoi confronti proposte e, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna del [redacted] al risarcimento di tutti i danni dalla stessa [redacted] subiti a causa dell'operato del [redacted] medesimo quale progettista e direttore dei lavori.

Dopo l'udienza di prima trattazione con l'esperimento del tentativo di conciliazione, in accoglimento dell'istanza dell'attrice ai sensi dell'at.186 bis c.p.c., il G.I. disponeva l'immediato pagamento, da parte del [redacted], della somma di € [redacted].

Le parti deducevano mezzi istruttori nei termini all'uopo concessi.

Con ordinanza riservata del 13.7.04 il G.I., ritenuti superflui i mezzi di prova dedotti dall'attrice,

[Handwritten signature]

fissava udienza di precisazione delle conclusioni e, all'esito, tratteneva la causa in decisione..

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' del tutto pacifico che l'immobile oggetto del preliminare, a causa di abuso edilizio, non fosse legittimamente commerciabile, né all'atto della promessa di vendita, né al momento in cui avrebbe dovuto essere stipulato il contratto definitivo.

La responsabilità della parte venditrice nei confronti della promissaria acquirente è fuori discussione: per giurisprudenza consolidata, l'offerta, da parte del venditore, di un immobile privo del requisito dell'abitabilità integra la prestazione di *aliud pro alio*; costituisce, quindi, un inadempimento pieno e indiscutibilmente di rilevanza risolutoria.

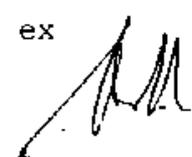
I convenuti contestano la responsabilità loro ascritta, imputando alla terza chiamata l'abuso edilizio all'origine dell'intera controversia. Peraltro, nei confronti della [REDACTED] detta responsabilità non può essere seriamente contestata, atteso che i venditori risultano avere formulato espressa clausola di garanzia per l'ottenimento del certificato di abitabilità dell'immobile (punto 7 del preliminare 24.7.01 in atti).

Alla luce di tali considerazioni il preliminare deve ritenersi risolto di diritto per effetto della diffida ad adempiere intimata dall'attrice il 23.11.01 (doc.3 dell'attrice).

Come è già stato rilevato nell'ordinanza del 13.7.04, l'attrice, tra il regime di cui all'art.1385 e quello dell'art.1453 c.c., risulta aver privilegiato la prima opzione: recesso e rimborso del doppio della caparra.

La domanda può, quindi, essere accolta in tali limiti.

Pertanto, oltre alla somma di cui all'ingiunzione ex



art.186 bis c.p.c., alla ██████ spetta il pagamento di ulteriore, uguale, importo, oltre interessi dall'avvenuta risoluzione al saldo. Non sono, dunque, liquidabili maggiori o diversi pregiudizi.

Conformandosi a quanto deciso dalla S.C. nella sentenza 8/5/92 n.5490, il giudicante ritiene di non poter riconoscere il risarcimento del danno da mora, calcolato sulla base degli indici Istat-costo della vita, in quanto tale danno sarebbe liquidabile solo per la percentuale eccedente il tasso legale degli interessi moratori. Poiché nel periodo considerato il tasso di svalutazione monetaria si è mantenuto al di sotto del tasso legale degli interessi suddetti, nessun pregiudizio risarcibile può essere nella specie ravvisato.

Deve essere accolta la domanda proposta dai convenuti nei confronti della terza chiamata. Quest'ultima, infatti, nel contratto di compravendita concluso con il Sabbadini e la ██████ ha espressamente garantito, contrariamente al vero, la conformità dell'edificio alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di ██████ il 13.9.94 (doc. 1 dei convenuti, pag.5).

La ██████ ha eccepito che la responsabilità della volumetria costruita in eccesso rispetto a quanto previsto dalla concessione edilizia sarebbe imputabile proprio al Sabbadini, in quanto progettista e direttore dei lavori, e che la ██████ stessa nell'esecuzione dell'appalto si sarebbe limitata al ruolo di "nudus minister". Le eccezioni, peraltro, non sono state minimamente dimostrate. Era onere della terza chiamata, infatti, dimostrare che il progetto, con la volumetria in eccesso, fu redatto, di propria iniziativa, dal Sabbadini e/o che la costruzione fu edificata, con l'eccesso suddetto, per iniziativa esclusiva dello

stesso [redacted] e all'insaputa della [redacted].
 Nessuna di tali circostanze è stata provata o dedotta a
 prova (le conclusioni precisate non contengono alcuna
 istanza istruttoria).

Tra l'altro, appare singolare che, pur avendo ricavato,
 a seguito dell'aumento di volumetria, un'unità
 abitativa in più e avendo ottenuto il condono con il
 pagamento del modesto importo di € [redacted] (come
 ammesso dalla terza chiamata in comparsa conclusionale,
 pag.3), la [redacted] voglia far ricadere su altri la
 responsabilità della stessa irregolarità da cui ha,
 indubbiamente, tratto ampi vantaggi patrimoniali. Tale
 ultima considerazione esclude, comunque, in radice il
 danno economico oggetto della riconvenzionale proposta
 dalla terza chiamata.

La [redacted] deve, quindi, essere condannata a
 rimborsare ai convenuti tutte le somme che, in forza
 della presente sentenza, questi ultimi saranno tenuti a
 corrispondere all'attrice, anche a titolo di spese di
 causa.

Le spese di giudizio seguono le rispettive soccombente
 e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in
 contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda,
 eccezione o istanza rigettate, così decide:

- 1) Accerta l'intervenuta risoluzione di diritto, per
 inadempimento dei convenuti, del preliminare in
 data 24.7.01.
- 2) Confermando l'ordinanza ai sensi dell'art.186 bis
 c.p.c. in data 14.7.03 emessa nei confronti di
 [redacted] condanna il [redacted] medesimo,
 in solido con [redacted] a pagare
 all'attrice l'ulteriore somma di € [redacted]

maggiorata degli interessi legali dal 6.12.2001 fino al saldo.

- 3) Condanna i convenuti [redacted] e [redacted] a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..
- 4) Condanna l' [redacted] a rimborsare ai convenuti [redacted] e [redacted] tutte le somme che, in forza dell'ingiunzione ai sensi dell'art.186 bis c.p.c. emessa in istruttoria e della presente sentenza, i convenuti stessi abbiano corrisposto o siano tenuti a corrispondere all'attrice, anche a titolo di rifusione delle spese di giudizio.
- 5) Condanna l' [redacted] a rifondere ai convenuti [redacted] e [redacted] le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] 0 per diritti ed € [redacted] 0 per onorari, liquidazione operata d'ufficio in assenza di nota spese.

Milano 7.2.06.

Il Giudice

