

[REDACTED]

Sent. 2086/06
1507/06

Sentenza n.
N. 47663/03 R.G.
N. Reg. Dep.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione notificato il 22/7/2003

da

[REDACTED] (P. IVA [REDACTED]) in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in [REDACTED]
presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende per delega
a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

contro

[REDACTED] C.F. [REDACTED], elettivamente domiciliato in
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]
che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. [REDACTED] del foro di
[REDACTED] per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTO -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato l' [redacted] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale il signor F. [redacted] per sentirlo condannare al pagamento della somma di € [redacted] oltre interessi, a titolo di rimborso delle spese (oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria) sostenute per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per "ampliamento abitazione piano terrazza" relativo all'appartamento sito in [redacted] via [redacted] acquistato dall'Immobiliare con atto di compravendita del 7/10/1987.

Osservava che, come riportato nel rogito, la parte venditrice aveva versato l'oblazione prevista per legge ma non gli oneri di urbanizzazione necessari per il rilascio del condono ed aveva garantito "assumendone a proprio carico ogni onere e responsabilità" che gli enti venduti erano "pienamente conformi alla vigente normativa urbanistica".

Poichè ai sensi degli artt. 40 l. 47/85 e 15 l. 10/77 grava sul venditore - responsabile della regolarizzazione amministrativa del bene - l'onere di renderlo commerciabile e poichè l'art. 31 l. 47/85 prevede il diritto di rivalsa nei confronti del proprietario da parte di chi ha provveduto agli adempimenti di legge, l' [redacted] chiedeva accertarsi le sue ragioni creditorie con conseguente condanna del [redacted] al rimborso.

Si costituiva in giudizio [redacted] che chiedeva il rigetto della domanda attorea stante l'assenza del diritto alla ripetizione e l'intervenuta prescrizione del medesimo.

Osservava il convenuto come dall'integrale lettura della clausola 3 del contratto si evinceva la perfetta conoscenza da parte dell'acquirente del pagamento della oblazione e del mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione ancora gravanti sull'immobile per la regolarizzazione dell'abuso (sanato poi il 7/4/2003), che costituiva un'obbligazione *propter rem* come tale inerente al bene e non alla persona cui la concessione edilizia era stata rilasciata.

Deduceva in ogni caso l'intervenuta prescrizione del diritto azionato essendo scaduto alla data del 7/10/97 (calcolata rispetto a quella del 7/10/1987 di stipula dell'atto di compravendita) il termine decennale di cui all'art. 2946 c.c.

Concludeva affermando che in ogni caso la pretesa attorea doveva limitarsi al pagamento del 50% della somma richiesta avendo egli rinunciato -con atto per Notaio [redacted] del 15/5/2003- all'eredità devoluta per legge in morte della moglie [redacted], deceduta il 23/11/2001.

All'udienza fissata ex art. 183 c.p.c., il Giudice -preso atto della impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione stante l'assenza di entrambe le parti- concedeva al convenuto che ne aveva fatto richiesta i termini per il deposito di memoria ex art. 183 V comma c.p.c. e alla successiva udienza assegnava i termini di cui all'art. 184 c.p.c.

Con ordinanza del 20/10/2004 il Giudice, rilevata l'inammissibilità ed irrilevanza dei mezzi di prova dedotti dal convenuto, rigettava le relative istanze istruttorie e -su concorde richiesta dei procuratori delle parti- fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, tratteneva la causa in decisione.

Motivi della decisione.

La domanda svolta dall'i [redacted] è infondata e non può pertanto essere accolta.

Occorre preliminarmente esaminare il contenuto del contratto di compravendita stipulato fra le parti il 7/10/1987.

Al punto 3, con riferimento alla legge 28/2/1985 n. 47, i venditori dichiaravano, ai fini della commerciabilità dell'immobile, che le unità immobiliari in contratto (appartamento con terrazzo soprastante e box per auto) erano state realizzate in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di [redacted] il 20/10/1977; che relativamente al box nessuna modifica richiedente provvedimenti autorizzativi o concessori era successivamente intervenuta; che invece, con

riferimento all'appartamento, per le modifiche realizzate in assenza di regolari provvedimenti autorizzativi era stata presentata -in data 30/9/1986- domanda di concessione in sanatoria, allegata al contratto e corredata della prova dell'intervenuto integrale pagamento dell'oblazione di legge il cui versamento, come noto, non implica l'automatico rilascio della concessione edilizia.

Da tali previsioni contrattuali emerge pacificamente che l'acquirente era stata resa edotta dell'esistenza di opere (ampliamento abitazione piano terrazza) realizzate in assenza di regolari provvedimenti amministrativi per le quali risultava pendente pratica di condono con integrale versamento della relativa oblazione.

E' evidente pertanto che, stante il non perfezionamento alla data del rogito dell'*iter* amministrativo conclusosi solo il 7/4/2003 con il rilascio della concessione in sanatoria, l'immobile era all'epoca abusivo e quindi non conforme alla normativa urbanistica vigente, di talchè l'affermazione secondo la quale la parte venditrice garantiva, "assumendo a proprio carico ogni onere e responsabilità", che gli enti venduti erano pienamente conformi alla vigente normativa urbanistica appare contraddittoria in se stessa e, apparentemente, priva di significato giacchè nessuna garanzia di conformità poteva essere rilasciata dal venditore stante la pacifica e dichiarata natura abusiva della parte di immobile da sanare.

Dovendo tuttavia l'interprete, in base al principio di conservazione ermeneutica (art. 1367 c.c.), interpretare le singole clausole nel senso in cui possono avere qualche effetto anzichè in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno, appare legittimo ritenere che con tale clausola il venditore intendesse garantire la conformità urbanistica dei beni compravenduti ad esclusione di quella parte (ampliamento della terrazza) oggetto della domanda di condono.

Appare evidente allora l'erroneità della tesi di parte attrice che vorrebbe far discendere in capo ai venditori l'asserita obbligazione di pagamento degli oneri di urbanizzazione (notoriamente necessari per il rilascio della concessione in sanatoria) da tale previsione contrattuale.

Tuttavia non appare condivisibile nemmeno la tesi di controparte che ravvisa nella clausola di cui al punto 4 (secondo la quale dalla consegna dell'immobile

erano a rispettivo favore e carico della parte acquirente tutti i frutti e gli oneri relativi, ivi compresi quelli condominiali) la fonte di assunzione degli oneri di urbanizzazione in capo all'acquirente giacchè tale previsione si riferisce agli oneri di gestione, attiva e passiva, del bene che nascono *ex nunc* dal materiale godimento e dal civile possesso dell'immobile e sono connessi alla consegna dello stesso e non già ad oneri, quali quelli di urbanizzazione, da far risalire *ex tunc*.

Sgombrato il campo dalle fuorvianti interpretazioni delle calusole contrattuali prospettate dalle parti, occorre allora soffermarsi sulla questione dell'imputabilità in capo all'acquirente ovvero al venditore degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione -al cui pagamento è subordinato il rilascio della concessione in sanatoria- nell'ipotesi di compravendita di un'unità immobiliare modificata in assenza di provvedimenti concessori.

Se nei rapporti esterni verso la Pubblica Amministrazione vale il principio - pacificamente affermato dalla giurisprudenza- dell'ambulatorietà passiva dell'obbligazione, avente natura reale, riguardante l'assunzione degli oneri di urbanizzazione, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente occorre avere riguardo al profilo contrattualistico, trattandosi di materia obbligatoria e non reale. Occorre quindi esaminare la pattuizione intervenuta fra le parti.

Non vi è dubbio che la società acquirente era stata puntualmente resa edotta degli adempimenti -anche economici- effettuati sino a quel momento dal venditore nei confronti della P.A. in relazione alla pratica di condono.

L'espresso richiamo riferito esclusivamente all'intervenuto pagamento dell'oblazione non legittimava l'acquirente a dedurre, dal silenzio dell'atto ed in ordine agli ulteriori oneri di urbanizzazione, la convinzione che fossero stati pagati perchè, ove pagati, il venditore avrebbe fatto menzione anche di essi.

Va inoltre osservato che il convenuto venditore non assunse, per espresso patto contrattuale, l'obbligazione di provvedere anche al pagamento di tali oneri e che l'attrice acquirente ha rogitato senza riserve sul punto accettando la consegna dell'immobile privo della concessione in sanatoria ed assumendo a suo carico gli

ulteriori adempimenti connessi al rilascio della concessione la cui esistenza era pacificamente nota ai contraenti (cfr. sul punto docc. 1F - 1G fascicolo parte attrice).

In assenza di una specifica ed espressa pattuizione tra le parti, gli oneri di urbanizzazione versati dalla società attrice restano pertanto, nel silenzio del contratto, a carico di quest'ultima.

A fronte del rigetto della domanda svolta dall' [redacted] restano assorbite le questioni in tema di prescrizione e rinuncia all'eredità sollevate dal convenuto.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] nei confronti di [redacted] [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) respinge la domanda di parte attrice perchè infondata;
- 2) condanna quest'ultima a rimborsare al convenuto le spese di lite che si liquidano in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre spese forfettarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 14/2/2006.

Il Giudice

Dott. Laura Tragni

