

Sentenza N.

N.30948/2003

Sent. 3506/06

Rep. 2455/06

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 8.5.2003 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte di Appello di Milano

DA

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

ATTORI

CONTRO

W

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] esponendo quanto segue.

Gli attori avevano acquistato dal convenuto l'unità immobiliare in atti meglio descritta. Tale immobile veniva dichiarato dal venditore ad uso abitativo per avvenuta variazione della destinazione. Al fine di garantirsi, gli attori avevano lasciato a mani del notaio rogante la somma di lire [redacted] da versarsi al venditore solo al momento della consegna a loro della scheda catastale attestante l'avvenuto cambio di destinazione. Consegnati tali documenti, gli attori autorizzavano il pagamento del saldo. Dopo un anno dall'acquisto, però, i predetti, per i quali l'uso abitativo era condizione essenziale, ricevevano comunicazione da parte del Comune di [redacted] dalla quale risultava che per il cambio di destinazione dell'immobile si doveva versare la somma di euro [redacted]

Gli attori chiedevano la condanna del convenuto al pagamento di tale somma o di altra che necessitasse per il cambio di destinazione.

Il convenuto si costituiva in giudizio e riteneva che il proprio obbligo contrattuale era unicamente quello di presentare la documentazione per il cambio della destinazione, cosa che effettivamente era stata fatta. Lo stesso dava atto del fatto che gli attori avevano lasciato la somma di lire [redacted] come deposito fiduciario, ma il fatto che questo fosse stato

consegnato al venditore era dimostrazione della tesi del convenuto. In sostanza, non era obbligo del convenuto quello di pagare eventuali ulteriori oneri, ma soltanto quello di presentare una denuncia. Il convenuto faceva rilevare che le parti si erano accordate sull'effettuazione del cambio di destinazione senza opere ma poi avevano deciso di apportare delle modifiche sostanziali con conseguente "monetizzazione dell'aggravio degli standard relativi": se il mutamento di destinazione fosse avvenuto senza intervento di opere edilizie, ciò non avrebbe comportato alcuna richiesta di esborsi da parte del Comune.

All'udienza in data 26.11.2003, 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, gli attori ed il convenuto insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti.

All'esito di tali incombenze istruttorie, il giudice rinviava all'udienza del 21.12.2005 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

Le domande degli attori sono fondate e meritano accoglimento.

Considera lo scrivente giudice che dall'offerta di acquisto 21.6.1999 risulta testualmente che una delle condizioni essenziali per l'acquisto dell'immobile del quale è causa era il "cambio, a cura e spese dei venditori, entro e non oltre il 30.9.1999, della destinazione urbanistica e catastale dell'unità in oggetto, che deve assumere la destinazione di residenza (cat A2 o A3) sia per il piano terreno che per il primo piano; tutto questo per permetterci di inoltrare, prima della data prevista per il rogito notarile, al Comune di [REDACTED] le denunce di inizio attività (opere interne e manutenzioni straordinarie) inerenti l'unità immobiliare sopraccitata."

Fa notare poi lo scrivente giudice che nel preliminare (doc 2 di parte convenuta) si legge l'obbligo del venditore di "presentare la documentazione catastale relativa al cambio di destinazione, senza opere, di quanto in contratto..."

Anche nell'atto di vendita 21.4.2000 il venditore dichiarava "che il cambio di destinazione, senza opere, dell'unità in contratto, da laboratorio ad abitazione, è stato comunicato al Comune di [REDACTED] in data 9.8.1999".

Evidenza che risulta dagli atti la dichiarazione del notaio [REDACTED] in data 15.7.1999 di ricezione a titolo di deposito fiduciario della somma di lire [REDACTED] portata da un assegno bancario in pari data e ciò al fine di garantire il buon esito dell'operazione.

Sono poi gli stessi attori che, a fronte di tale situazione, dichiarano di avere autorizzato il pagamento del saldo.

Considera lo scrivente giudice che, alla luce delle norme di cui agli articolo 1362 segg CC, l'intenzione delle parti non poteva che essere quella di accollare alla parte venditrice l'obbligo di ottenere un cambio di destinazione, in verità senza la realizzazione di opere, cosa che effettivamente il convenuto fece, come ammesso dagli stessi attori e come risultante dal doc 6 di parte attrice.

Dagli atti emerge anche il rilascio in data 14.3.2000 da parte del Comune della certificazione di abitabilità ed agibilità (doc 7 di parte attrice).

Si dovrebbe concludere, dunque, che gli oneri ulteriori richiesti dal Comune in euro [REDACTED] dipesero dalle opere edilizie richieste dagli attori con la DIA, ma di tali opere i costi non potrebbero essere accollati al convenuto, il quale si era unicamente impegnato ad ottenere un mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, fatto in sé possibile ai sensi dell'articolo 2 della Legge regionale 15 gennaio 2001 n 1.

Evidenzia però lo scrivente giudice che nella CTU depositata il 31.1.2005 fu formulato il seguente quesito: "verifichi il CTU se le opere realizzate dall'attore fossero necessarie al fine di ottenere il cambio della destinazione pattuita; indichi altresì, eventualmente, quali opere fossero necessarie per ottenere il cambio di destinazione e ne quantifichi i costi."

All'esito di coerente e motivato elaborato, che quindi viene fatto proprio dallo scrivente giudice, il CTU testualmente osserva che "la comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da laboratorio a residenza di unità immobiliare al piano terreno e soprastante porzione del piano primo, effettuata dal convenuto al Comune di [REDACTED], ed asseverata dal tecnico [REDACTED] era falsa poiché il progetto allegato alla comunicazione del 9.8.1999 riportava il cambio d'uso del piano terra da laboratorio a cucina soggiorno, dichiarando una destinazione che nella realtà non esisteva, in quanto questi locali mancavano dei requisiti minimi per poter essere considerati abitabili..." Concludeva il CTU osservando che "le opere realizzate dagli attori sono necessarie al fine di ottenere il cambio della destinazione pattuita..."

Ne consegue che ciò equivale a dire che il convenuto non ottemperò ai propri obblighi di ottenere il cambio di destinazione, mettendo gli attori nella condizione di subire gli oneri sopra indicati.

Ne consegue la condanna del convenuto al pagamento della somma sopra indicata dagli attori in euro [REDACTED] connessa alle pratiche edilizie relative al mutamento di destinazione d'uso, oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo.

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

Anche le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico del convenuto 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:

accertato l'obbligo del convenuto di provvedere a proprie cure e spese al cambio di destinazione dell'immobile di cui è causa, lo condanna al pagamento in favore degli attori della somma di euro [redacted] oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo;

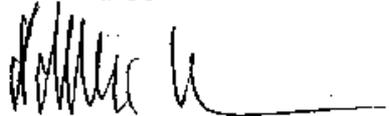
condanna il convenuto a rimborsare a controparte le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [redacted], di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

pone a carico definitivamente del convenuto le spese per la CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 15-3-06

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4ª CIVILE
DEPOSITATO OGGI

17 MAR. 2006