

n. 20888/2004 R.G.

Sent.	4191/06
Rep.	2967/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 13 gennaio 2006 ed introitata per la decisione in data 13 gennaio 2006, promossa

DA

[redacted], elettivamente domiciliata in via [redacted] presso lo studio degli Avvocati [redacted], che la rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted], che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [REDACTED] [REDACTED] esponeva di aver acquistato dalla convenuta un immobile in [REDACTED] e che nel relativo contratto in data 29 luglio 1997, la venditrice aveva dato atto di aver presentato domanda di sanatoria, ai sensi della l. nr. 47/1985, in data 17 marzo 1986, corrispondendo l'intera oblazione dovuta nella misura di € [REDACTED]

In data 10 aprile 1998 il Comune di [REDACTED] aveva emesso la concessione edilizia in sanatoria dell'abuso condonato, che, tuttavia, non era stata ritirata da [REDACTED] e per la quale questa società aveva omesso il pagamento del contributo di concessione.

A tal fine [REDACTED] aveva incaricato un professionista nell'anno 2002, sostenendo il relativo costo e, previo pagamento del contributo, liquidato dal Comune in € [REDACTED] aveva ritirato il provvedimento, completando, infine, la regolarizzazione della situazione amministrativa dell'immobile con il rilascio della certificazione di agibilità/abitabilità, per la quale era stata incaricata altra professionista.

Su queste premesse, rimaste senza esito le richieste stragiudiziali di rimborso di quanto speso per il perfezionamento del condono edilizio, [REDACTED] chiedeva che fosse accertato il proprio credito nei confronti di [REDACTED] A per € [REDACTED], somma comprensiva di quanto pagato al Comune di [REDACTED] a titolo di contributo di concessione e della remunerazione dei due professionisti incaricati per il ritiro della concessione in sanatoria e della certificazione di agibilità/abitabilità. Per il pagamento di tale somma era formulata anche istanza ex art. 186 ter cpc.

Con comparsa depositata l'11 maggio 2004 si costituiva [REDACTED] contestando le pretese dell'attrice ed escludendo che, in dipendenza della l. nr. 47/1985 ovvero del contratto intercorso fra le parti, sussistesse un'obbligazione di [REDACTED] per il rimborso di quanto speso da [REDACTED] per le causali indicate.

La convenuta chiedeva anche che l'attrice fosse condannata al pagamento della somma di € [REDACTED] ai sensi dell'art. 96 cpc, per aver promosso una "lite temeraria", tacendo termini e condizioni del contratto di compravendita del 29 luglio 1997 e per aver formulato una richiesta tendente ad ottenere il provvedimento anticipatorio di cui all'art. 186 ter cpc.

Rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 13 gennaio 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 25 marzo 2006 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attrice è infondata, sia con riferimento all'intero credito (contributo versato al Comune di [REDACTED] +spese per prestazioni professionali) azionato in questa sede sia con riguardo al più limitato *petitum*, comprensivo solamente di quanto speso da [REDACTED] per contributo concessorio e tributo per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Occorre brevemente ricordare che il sistema congegnato dalla l. nr. 47/1985 per la sanatoria degli abusi edilizi prevedeva il pagamento dell'oblazione da parte del proprietario dell'immobile all'atto della presentazione della domanda di condono. All'esito dell'esame della pratica da parte dei competenti uffici comunali, si procedeva al rilascio della concessione in sanatoria, previo pagamento del contributo concessorio. E' di comune esperienza il fatto che, massimamente nei grandi Comuni come [REDACTED] l'evasione delle pratiche di condono da parte degli uffici competenti ha richiesto molti anni sicchè, come nel caso di specie, è avvenuto sovente che a fronte di domande presentate nell'anno 1986, il rilascio delle concessioni sanatoria intervenisse a distanza di molti anni, durante i quali, talvolta, mutava la proprietà dell'immobile.

La situazione amministrativa dell'immobile compravenduto fra [REDACTED] era stata puntualmente descritta nel rogito del 29 luglio 1997, ove la venditrice aveva dichiarato che: "per l'immobile... è stata presentata in termine completa ed esatta domanda di sanatoria ai sensi della l. 47/85 essendo la sanatoria ammissibile secondo la medesima legge". Seguiva l'indicazione degli estremi della domanda di condono, con l'attestazione dell'integrale pagamento dell'oblazione da parte di [REDACTED]

Nulla era previsto in ordine al pagamento del contributo concessorio, cui sarebbe stato tenuto il proprietario dell'immobile e, pertanto, l'acquirente [REDACTED] dopo il 29 luglio 1997.

Al contrario, era stabilito (v. sub 1 delle pattuizioni) che la vendita era fatta "nello stato di fatto e di diritto" in cui l'immobile si trovava e, quindi, in pendenza di una pratica di condono, della quale la venditrice aveva garantito il buon esito, senza nulla prevedere in ordine al pagamento del contributo di concessione.

Trattandosi di un onere gravante sul proprietario dell'immobile al momento del rilascio della concessione e non essendosi pattuito espressamente l'obbligo della venditrice di tenere indenne

l'acquirente dai futuri esborsi a tale titolo, ne consegue che [redacted] nulla può pretendere da [redacted] per le causali invocate in giudizio.

La mera infondatezza della domanda non è, di per sé, sintomatica di un'iniziativa giudiziaria coltivata con malafede o colpa grave da parte dell'attrice, che, d'altro canto, ha prodotto nel proprio fascicolo copia del rogito del 29 luglio 1997, sicché non pare davvero sostenibile che l'attrice abbia taciuto in giudizio i termini e le condizioni della compravendita, come affermato dalla convenuta, la cui domanda ex art. 96 cpc deve essere disattesa.

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

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

RIGETTA

tutte le domande dell'attrice [redacted] e la domanda ex art. 96 cpc della convenuta [redacted] e [redacted]

CONDANNA

[redacted] a rimborsare a [redacted] le spese di lite, che si liquidano in € [redacted] per spese, [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari, € [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € [redacted] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, l'1 aprile 2006.

il Giudice
Giovanni Kollero

