

[REDACTED]

SENTENZA N.
N. 36619/00 R.G.

Sent. 865/06
678/06

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

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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

DA

[REDACTED] c.f. [REDACTED] coi procc.
domn. avv. ti [REDACTED] e [REDACTED] v. [REDACTED]
[REDACTED] per procura come in atti,

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] c.f. [REDACTED] col proc. dom.
avv. [REDACTED] per
procura come in atti,

CONVENUTO

OGGETTO: compravendita immobiliare.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

[Handwritten signature]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] di [redacted] nonché [redacted], personalmente e quale socio accomandatario della suddetta società, esponendo che:

- a) in data 3.7.90 aveva acquistato dalla [redacted] un appartamento sito in via [redacted] costituito da un locale e servizi al primo piano e da due stanze da letto e un bagno nel soprastante sottotetto; locali collegati da una scala interna;
- b) all'atto dell'acquisto la venditrice aveva garantito l'immunità da irregolarità o abusi edilizi;
- c) peraltro, a seguito di sopralluoghi compiuti nel giugno 1997 i tecnici comunali avevano rilevato che, anteriormente all'acquisto da parte dell'attore, erano state apportate modifiche interne all'appartamento senza la necessaria concessione edilizia;
- d) era, anzi, stato aperto un procedimento penale a carico del [redacted];
- e) l'attore, per evitare l'esecuzione coattiva dell'ordine di demolizione, aveva dovuto rivolgersi al TAR per ottenere la sospensiva del provvedimento e, quindi, tramite l'opera di un architetto, aveva ottenuto l'autorizzazione in sanatoria ed aveva dovuto dar corso alle opere che detta sanatoria comportava;
- f) gli esborsi affrontati ammontavano complessivamente a L. [redacted] ma si era prospettata la necessità di ulteriori opere per ripristinare l'abitabilità dell'immobile.

Ciò premesso, il [redacted] chiedeva la condanna della convenuta società [redacted] e del [redacted] in proprio e quale socio accomandatario della società stessa, al risarcimento dei danni subiti, quantificati nell'importo i cui sopra, ovvero nella somma ritenuta di giustizia, oltre agli interessi legali, alla rivalutazione monetaria e oltre alla rifusione delle spese future che si prospettavano necessarie; il tutto con il favore delle spese.

Si costituiva il [redacted] facendo preliminarmente presente che l' [redacted] era cessata in data 14.11.91; aggiungeva di voler partecipare personalmente al giudizio per lealtà e correttezza; nel merito, affermava che l'immobile era stato ceduto al [redacted] nella consistenza dichiarata di "un appartamento ad uso abitazione costituito da un locale e servizi al primo piano e soprastante sottotetto" e non, come affermava controparte, come dotato di "servizi al primo piano e due stanze da letto"; aggiungeva che nell'immobile erano state eseguite solo opere interne debitamente denunciate al Comune e, pertanto, tutti gli accadimenti successivi non erano riconducibili alla parte venditrice; contestava la necessità del ricorso al TAR esperito dall'attore, in quanto le rilevate opere irregolari erano suscettibili di sanatoria; contestava, anche, l'entità delle spese di consulenza del professionista incaricato dal [redacted] concludeva per la declaratoria di nullità dell'atto introduttivo nei confronti della [redacted] in quanto cessata nel 1991; nel merito chiedeva il rigetto delle avverse domande con il favore delle spese; in subordine chiedeva di ridurre l'importo per le opere di ristrutturazione a L. [redacted]

All'udienza fissata ai sensi dell'art. 183 c.p.c. compariva personalmente l'attore, mentre non compariva il [REDACTED]. Il G.I. concedeva i termini istruttori di cui all'art.184 c.p.c.. All'udienza del 20.9.01 l'attore chiedeva di essere rimesso in termini per produrre un nuovo documento, formato il 9.8.2001 e, quindi, successivamente alla scadenza del termine per produzioni istruttorie concesso. Il convenuto si opponeva alla nuova produzione. Il G.I. ammetteva la produzione del documento suddetto, concedendo al convenuto termine per eventuali produzione contrarie. Con ordinanza riservata del 25.1.02 il G.I. ammetteva parzialmente i mezzi di prova dedotti dalle parti. Dopo l'assunzione degli interrogatori formali e l'escussione dei testi, veniva espletata c.t.u.. All'esito delle operazioni il G.I. disponeva la comparizione del consulente a chiarimenti; detti chiarimenti venivano forniti per iscritto. Precisate, quindi, le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In ordine alla [REDACTED] va osservato che, in base al certificato della CCIAA di [REDACTED] la stessa risulta aver cessato l'attività come da denuncia in data 14.11.1991. Peraltro, va osservato che la cessazione dell'attività non comporta, di per sé, il venir meno della società. Nella specie non è stata, infatti, provata l'estinzione della società stessa con la cancellazione dal registro delle imprese. Conseguentemente la società suddetta deve ritenersi ritualmente evocata in giudizio a seguito della notifica dell'atto introduttivo in persona del socio accomandatario-legale rappresentante [REDACTED]

Ally

Nel merito, l'istruttoria esperita ha confermato la tesi attorea e, cioè, che le irregolarità urbanistiche erano presenti nell'immobile da epoca anteriore all'acquisto del bene da parte dell'attore. Sul punto la deposizione del teste [REDACTED] è decisiva per l'assoluta indifferenza del teste agli interessi delle parti e per la sua veste particolarmente qualificata: il teste ha, infatti, riferito dello stato in cui si trovava l'immobile al momento dei sopralluoghi eseguiti in qualità di tecnico comunale e degli abusi riscontrati in precedenza dallo stesso ufficio e risalenti addirittura al 1988. In sostanza, dunque, l'immobile fu ceduto al [REDACTED] con il sottotetto apparentemente abitabile, in quanto costituito di due camere da letto e un bagno; locali muniti di impianti elettrico e di riscaldamento. L'immobile, quindi, era difforme da quanto descritto in contratto e, soprattutto, era affetto da irregolarità che hanno comportato gli accertamenti dell'ufficio tecnico comunale e la necessità di regolarizzazione tramite sanatoria.

Le difformità e irregolarità suddette sono indubbiamente qualificabili come vizi della cosa venduta ed obbligano la parte venditrice al risarcimento dei danni conseguenti.

Tali danni sono costituiti dalle seguenti voci:

- a) costi affrontati per la sanatoria e quantificati dal c.t.u. in complessivi € [REDACTED] (L. [REDACTED])
- b) spese sostenute per opporsi al provvedimento di demolizione, pari ad € [REDACTED] (docc.5 e 6 dell'attore);
- c) costi sostenuti per rendere abitabili i locali sottotetto ai sensi della L.R. n.15/1996, quantificati dal c.t.u. in complessivi € [REDACTED]

cui devono aggiungersi quelli dell'assistenza del professionista (arch: [redacted], pari ad € [redacted] per un totale, quindi, di € [redacted]

d) minor valore dell'immobile in conseguenza dell'ordinanza comunale di ripristino dei locali sottotetto e delle modifiche rese necessarie in prosieguo; minor valore stimato dal c.t.u. in complessivi € [redacted]

In ordine alla liquidazione delle voci di danno che precedono non è stata sollevata alcuna obiezione relativamente all'importo sub a).

Le spese di cui al punto b) devono ritenersi necessarie, perché opportunamente, se non necessariamente, affrontate per scongiurare l'esecuzione dell'ordine di demolizione e la conseguente temporanea inabitabilità dell'alloggio.

In ordine alla somma di cui alla lettera c) i chiarimenti forniti dal c.t.u. alle censure sollevate da parte attrice appaiono pienamente convincenti: non possono riconoscersi come pregiudizi risarcibili i costi sostenuti dal [redacted] e che non risultano strettamente funzionali al recupero abitativo dei locali sottotetto. E' del tutto comprensibile che, nell'eseguire l'intervento edilizio, l'attore abbia eseguito opere dirette a rendere anche più comodi e funzionali alle esigenze abitative i suddetti locali; peraltro, è indubbio che i costi di tali interventi (si ripete, non necessari al recupero abitativo) non possano essere ricollegati causalmente alle irregolarità urbanistiche ascrivibili alla venditrice. Deve, pertanto, condividersi e confermarsi la quantificazione compiuta dal c.t.u. sul punto.

In ordine alla riduzione di valore dell'immobile va ricordato quanto segue.

Abil

In esecuzione del provvedimento comunale, che aveva inizialmente ordinato la demolizione delle opere, ai fini dell'ottenimento della sanatoria il [REDACTED] ha dovuto procedere a ripristinare le caratteristiche di solaio dei locali sottotetto, riducendone l'altezza, eliminando i caloriferi, separando i locali in questione, con una porta, dai sottostanti locali abitabili. Peraltro, fruendo della normativa sul recupero abitativo dei sottotetti, lo stesso attore, in un secondo momento, ha potuto ripristinare le due camere da letto al piano superiore, collegando le due porzioni immobiliari con una scala interna.

Rispetto alla situazione di fatto dell'immobile al momento della compravendita il recupero abitativo ha comportato l'eliminazione del locale bagno al piano sottotetto, la riduzione della superficie utile al piano inferiore, in relazione alla superficie occupata dalla scala interna di collegamento, oltre ad alcune altre modeste riduzioni di superficie. Pertanto, sia pure all'esito delle complesse e protratte vicende descritte, l'immobile in questione risulta abitabile su entrambi i livelli e, rispetto alla condizione di fatto in cui fu venduto, manca di un bagno e di alcune limitate superfici.

Poiché al [REDACTED] viene riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per rendere abitabile (recupero abitativo) il sottotetto, la liquidazione, a titolo di danno, di un importo pari alla riduzione di valore calcolata rispetto al ripristino imposto ai fini della sanatoria (con locali sottotetto non abitabili) comporterebbe una ingiustificata duplicazione risarcitoria: il risarcimento del pregiudizio connesso al minor valore dell'immobile per la perdita dell'abitabilità dell'intera porzione sottotetto e,



poi, anche il rimborso delle spese sostenute per il ripristino dell'abitabilità stessa e diretto ad elidere il primo pregiudizio (l'inabitabilità del solaio).

Non possono, quindi, condividersi le critiche mosse alla c.t.u. dall'attore e ribadite anche in comparsa conclusionale.

La quantificazione del minor valore compiuta dal c.t.u. nella misura sopra riportata appare, quindi, non solo corretta, ma palesemente congrua, alla luce delle considerazioni appena svolte.

L'importo totale dovuto dai convenuti ammonta, pertanto, ad € [REDACTED]. Trattandosi di debito di valore, gli importi espressi in moneta del 1999 vanno rivalutati in base agli indici Istat-costi della vita in € [REDACTED] (+15,6%).

In considerazione del principio posto dalla S.C. (sent. n.1712 del 17.2.95), gli interessi sulle somme rivalutate ad oggi, vanno computati al tasso ponderato medio del 2,9% annuo dalla data della domanda al saldo.

La condanna al risarcimento va, naturalmente, pronunciata in solido nei confronti della società venditrice e del socio illimitatamente responsabile.

Le spese di giudizio, nonché quelle di c.t.u. e c.t.p. seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

1) Condanna i convenuti a pagare all'attore [REDACTED] la somma complessiva di € [REDACTED] oltre interessi al tasso del 2,9% annuo dalla data della domanda fino al saldo.

2) Condanna, inoltre, i convenuti a rifondere all'attore le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED]

per esborsi oltre ai costi di c.t.u. anticipati e ad €
[redacted] oltre accessori per costi di c.t.p., e
[redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre
maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 20.1.06.

Il Giudice

