

[REDACTED]

Sent. 8.782/06  
Ref. 6547/06

N. 19716/01 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale ordinario di Milano, sezione IV civile, nella persona della Dott.ssa Laura Tragni ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo generale sopra riportato promossa con atto di citazione notificato il 28/3/2001

**DA**

[REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che la rappresenta e difende giusta delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata all'udienza del 28/3/2002

**ATTRICE**

**CONTRO**

[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende giusto mandato 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 [redacted] conveniva in giudizio [redacted] esponendo che:

- in data 24.9.1999 e 10.7.2000 sottoscriveva contratti preliminari di compravendita con i quali si obbligava ad acquistare dal convenuto al prezzo di £. [redacted] le unità immobiliari site in [redacted], [redacted], costituite da un appartamento di tre locali, posto al piano quarto e quinto, oltre cantina, e da un box;
- dette unità erano gravate da iscrizione ipotecaria a favore del [redacted] [redacted] garanzia di un mutuo che il promissario venditore si era impegnato a cancellare;
- il 24.9.1999 versava, a titolo di acconto e di caparra confirmatoria, la somma di £. [redacted] e il 10.7.2000 l'ulteriore somma di £. [redacted] con immissione nel possesso del bene mediante consegna delle chiavi;
- all'atto della stipulazione del contratto definitivo di compravendita innanzi al notaio dr. [redacted] veniva a conoscenza di alcune opere eseguite al piano V dal promittente venditore in difformità dall'originaria concessione edilizia che avevano determinato un aumento di cubatura con modifica della destinazione d'uso conseguente alla chiusura di un portico e realizzazione di un locale cucina, costruzione di un camino e chiusura di una finestra;
- si rifiutava pertanto di sottoscrivere il contratto definitivo e di versare il residuo prezzo di £. [redacted] fino a quando il venditore non avesse regolarizzato le opere eseguite in difformità.

Chiedeva quindi che, previo accertamento del costo per la regolarizzazione delle opere difformi o, in caso di non sanabilità di detti interventi, della svalutazione subita dalle unità immobiliari rispetto all'importo pattuito, il Tribunale, operata la compensazione con la somma dovuta a saldo del prezzo d'acquisto, emanasse sentenza costituiva ex art. 2932 c.c. di trasferimento della proprietà degli immobili oggetto di preliminare in suo favore, con ordine alla Conservatoria territorialmente competente di provvedere alla relativa trascrizione.

Chiedeva inoltre che il convenuto venisse condannato al pagamento della penale contrattuale giornaliera pattuita in £. [REDACTED] per il ritardo nella stipula del rogito.

Costitutosi in giudizio, [REDACTED] allegava che la difformità rispetto alla concessione edilizia delle opere eseguite al quinto piano era conosciuta, sin dall'inizio delle trattative, dall'attrice -informata sul punto dal convenuto e dall'agente immobiliare [REDACTED] e, in ogni caso, era conoscibile dalla semplice visione della scheda catastale consegnata alla promissaria acquirente.

Evidenziava altresì che tale difformità, incidendo sulla validità stessa del preliminare di compravendita, impediva la pronunzia della sentenza costituiva ex art. 2932 c.c., così come impediva la stipula dell'atto notarile.

Eccepiva comunque l'inadempimento di parte attrice invitata con atto di diffida dell'1/12/2000, rimasto senza riscontro, a comparire innanzi al Notaio per la stipula del rogito.

Il convenuto chiedeva pertanto che venisse rigettata la domanda attorea e formulava domanda riconvenzionale di nullità del contratto preliminare di vendita o, in subordine, di risoluzione del medesimo per inadempimento della promissaria acquirente, con la conseguente condanna della stessa alla restituzione dell'immobile ed al risarcimento dei danni.



In via di estremo subordine chiedeva infine che, in caso di accoglimento della domanda di parte attrice, la stessa venisse condannata al pagamento del residuo importo ancora dovuto, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Fallito il tentativo di conciliazione e concessi i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c., il Giudice -con ordinanza riservata del 22/11/02- ammetteva i capitoli di prova dedotti dalle parti e, all'esito dell'espletata istruttoria, disponeva CTU volta ad accertare "se, all'epoca della conclusione dei contratti preliminari, le opere asseritamente realizzate in difformità rispetto alla concessione edilizia erano tali da dar luogo alla incommerciabilità del bene, se erano regolarizzabili allora e se lo sarebbero state alle date previste per il rogito ed in quella nella quale le parti comparvero effettivamente davanti al Notaio, se siano regolarizzabili adesso indicando in caso positivo modalità e costi".

Depositata la CTU, il Giudice riteneva la causa matura per la decisione e fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

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

### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' incontestato e documentalmente provato (docc. 2 e 3 fascicolo attrice):

- che le parti, [REDACTED] quale promissaria acquirente e [REDACTED] quale promittente venditore, sottoscrissero i contratti preliminari di compravendita del 24/9/1999 e 10/7/2000 aventi ad oggetto due unità immobiliari ubicate in [REDACTED] [REDACTED] costituite da un appartamento, posto al quarto e quinto piano, oltre alla cantina, e da un box per un prezzo complessivo di £ [REDACTED];

- che parte attrice ha versato al convenuto, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di £. [REDACTED], e, successivamente, l'importo di £. [REDACTED] 00 in occasione della stipula del preliminare di vendita del 20/7/2000, con contestuale consegna delle chiavi ed immissione nel possesso degli immobili;
- che l'attrice avrebbe dovuto versare l'importo residuo di £. [REDACTED] alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita innanzi al Notaio [REDACTED] prevista entro il 20/10/2000.

Costituisce altresì circostanza pacifica che, all'atto del rogito [REDACTED], stante la sussistenza di opere eseguite dal proprietario in difformità dalla concessione edilizia (aumento della volumetria attraverso annessione del portico al piano quinto e chiusura di una finestra nel locale camera allo stesso piano), si rifiutò di sottoscrivere il contratto definitivo di vendita e di versare al convenuto il saldo di £. [REDACTED] chiedendo che le venisse fornita la documentazione comprovante la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile.

Premesso che appare del tutto irrilevante, ai fini del decidere, la circostanza dibattuta nel corso dell'istruttoria in ordine alla conoscenza effettiva e/o alla conoscibilità in capo alla [REDACTED] delle opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia, acquista viceversa decisivo rilievo l'esito dell'espletata CTU che, con argomentazioni esaustive, scevre da censure e supportate da puntuali riscontri, ha consentito di accertare che:

- le opere eseguite dal convenuto in difformità rispetto alla concessione edilizia del 26.05.1989 sono consistite, al piano quinto dell'appartamento, nella chiusura con muratura e serramento lungo il lato ovest del porticato esistente e utilizzo dello stesso come locale cucina; nella modifica della distribuzione interna con spostamento di parte del muro di separazione tra il nuovo locale

cucina e il locale adiacente; nella chiusura di una finestra sul lato nord e nella creazione di un camino con canna fumaria esterna;

- tali opere, comportando il cambio d'uso dell'originario portico in locale cucina con conseguente aumento di volume, all'epoca della conclusione dei contratti preliminari erano tali da dar luogo alla incommerciabilità del bene e non erano regolarizzabili, in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico del Comune di [REDACTED] né a tali date né a quella prevista per il rogito e a quella in cui le parti comparvero effettivamente davanti al Notaio;
- le citate difformità non sarebbero regolarizzabili nemmeno allo stato attuale ma avrebbero potuto esserlo esclusivamente mediante la presentazione, entro la data del 10/12/2004, di istanza di definizione degli illeciti edilizi ai sensi del D.L. n. 269/2003 convertito in legge n. 326/03;
- tale istanza risulta presentata dalla attrice [REDACTED] in data 3/12/2004 prot. n. [REDACTED] con versamento di € [REDACTED] (doc. 15 fascicolo [REDACTED]) a titolo di oblazione ed € [REDACTED] (doc. 14) per anticipazione oneri concessori.

Le ulteriori spese sostenute da parte attrice (come da documentazione dalla stessa prodotta docc. 10-11-12-13) sono consistite nel pagamento del permesso di costruzione in sanatoria (rilasciato il 2/11/2005 Prot. [REDACTED]) e dei diritti di segreteria per un importo complessivo di € [REDACTED] e così per un totale di € [REDACTED]

A tale somma va aggiunto l'importo indicato dal CTU in € [REDACTED] per diritti, onorari, spese tecniche, contributo previdenziale integrativo e IVA da corrispondere ad un professionista per l'espletamento della pratica con un costo complessivo di regolarizzazione pari ad € [REDACTED]

✗ Alla luce degli accertamenti effettuati dal CTU, si deve pertanto ritenere che nessun profilo di inadempimento contrattuale è ravvisabile nella condotta della [REDACTED], la

quale -dopo aver richiesto al convenuto la consegna della (inesistente) documentazione attestante la conformità urbanistica-edilizia delle opere realizzate- ha opposto il suo rifiuto al perfezionamento del definitivo di compravendita, giacchè all'epoca il Notaio non avrebbe potuto comunque trasferire il bene.

Come noto invero, secondo la costante giurisprudenza di legittimità ( vd. Cass. Civ. n. 15969/2000; Cass. Civ. n. 12556/2000; Cass. Civ. n. 8880/2000; Cass. Civ. 10703/1994 ), risulta giustificato il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo del certificato di conformità alla concessione edilizia, dato che l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, ovverosia la fruibilità e la commerciabilità del bene.

Va pertanto emessa, in accoglimento della domanda proposta da parte attrice, sentenza ex art. 2932 c.c. di trasferimento della proprietà degli immobili oggetto di causa. X

Peraltro, rilevato che per la sanatoria degli illeciti edilizi sono stati calcolati costi per un importo complessivo di € [REDACTED], parte attrice sarà tenuta a versare, operata la compensazione con quanto ancora dovuto (€ [REDACTED]) a saldo del prezzo di acquisto, la somma di € [REDACTED]

Il Tribunale ritiene altresì fondata la domanda di condanna del convenuto al pagamento, a favore dell'attrice, della somma convenzionalmente pattuita a titolo di penale per il ritardo imputabile al Bonaccioli nell'adempimento dell'obbligo di stipula del contratto definitivo di compravendita, stante l'espressa previsione della clausola contenuta nei sottoscritti preliminari.

Ne deriva, quindi, che il convenuto deve essere condannato a versare all'attrice, a titolo di penale per il ritardo, la somma giornaliera pari ad Euro [redacted] dal 21 ottobre 2000 alla data di deposito della presente sentenza.

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

Quanto a quelle dell'espletata CTU, resasi necessaria per accertare l'assunto di parte attrice che si era limitata ad allegare una "perizia tecnica" (doc. 5) non esaustiva al riguardo, sussistono giusti motivi per porle definitivamente a carico delle parti nella misura della metà.

#### P.Q.M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunziando nella causa civile promossa da [redacted] nei confronti di [redacted], disattesa ogni diversa istanza, difesa ed eccezione, così provvede:

1) visto l'art. 2932 c.c. in accoglimento della domanda proposta dall'attrice e, in via di estremo subordine, dal convenuto dispone il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari site in [redacted] distinte al N.C.E.U. [redacted]

[redacted] (quanto all'appartamento su due livelli con annessa cantina) e al N.C.E.U. [redacted]

[redacted] al prezzo complessivo di € [redacted],

2) subordina l'effetto traslativo al pagamento da parte della Russo della somma di € [redacted] già operata la compensazione tra l'importo di € [redacted] 3 quale saldo prezzo ancora dovuto ed € [redacted] quale costo sostenuto per la regolarizzazione delle opere, con facoltà per la signora [redacted] di sospenderne il pagamento

fino all'avvenuta liberazione dell'immobile, da parte del convenuto, da ogni vincolo ed onere derivanti da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli;

3) dichiara [redacted] tenuto a provvedere alla cancellazione di tutte le trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare di causa;

4) ordina all'Ufficio del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) territorialmente competente di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità;

5) condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted], a titolo di penale per il ritardo, della somma giornaliera di Euro [redacted] dal 21.10.2000 alla data di deposito della presente sentenza;

6) respinge ogni ulteriore domanda;

7) condanna il convenuto a rifondere all'attrice le spese di giudizio che si liquidano in complessivi € [redacted] di cui [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge;

8) pone le spese della CTU, come liquidata in corso di causa, definitivamente a carico di ciascuna parte nella misura della metà.

Così deciso in Milano l'1/7/2006.

Il Giudice

Dott. Laura Tragni

