

SENTENZA N.  
N. 70518/03 R.G.

Sent.	8501	2007
Rep.	6846	2007

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE IV CIVILE**  
**In composizione monocratica**  
**Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile promossa da

[REDACTED]

rappresentati e difesi per delega in atti da Avv. A. Bordino presso  
il cui studio sono elettivamente domiciliati

**attori**

**contro**

[REDACTED] rappresentato e difeso per delega in atti da Avv. E.  
Covone presso il cui studio è elettivamente domiciliato

**convenuto**

avente ad **oggetto**:  
risarcimento danni  
sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] [redacted] rappresentavano di avere stipulato contratto preliminare con [redacted] avente ad oggetto villetta unifamiliare ubicata in Comune di Maracalagonis, località Baccu Mandara, e successivamente, in data 8.7.1998, contratto di compravendita con il venditore [redacted]

Gli attori lamentavano di avere scoperto nel luglio 2002 che l'immobile era stato demolito a seguito dell'esecuzione della sentenza del Pretore di Sinnai del giugno 1996, stante l'inserimento dell'immobile in complesso residenziale abusivamente edificato.

Ciò premesso gli attori convenivano in giudizio i convenuti avanti il Tribunale di Milano per sentire:

in principalità accertare che il consenso degli attori all'acquisto era stato determinato dai raggiri usati dai convenuti e conseguentemente condannare gli stessi al risarcimento dei danni sofferti;

in subordine accertare l'inadempimento dei convenuti per avere promesso e venduto un bene diverso da quello consegnato e condannare gli stessi al risarcimento dei danni sofferti,

in ulteriore subordine accertare che i convenuti avevano promesso e venduto un bene gravato da vincoli con conseguente deprezzamento e minore commerciabilità e condannare gli stessi al risarcimento dei danni ai sensi degli artt. 1489 e 1480 c.c.;

in estremo subordine dichiarare la nullità del contratto per illiceità dell'oggetto e condannare i convenuti al risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dichiarata la contumacia di [redacted], non costituitosi in giudizio nonostante rituale notifica, dopo l'udienza ai sensi

dell'art. 183 c.p.c., espletata prova orale, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### **Motivi della decisione**

Gli attori non hanno richiesto la risoluzione del contratto di compravendita ed hanno dedotto profili in diritto implicanti la sola condanna dei convenuti al risarcimento dei danni.

La domanda risarcitoria è fondata, la pretesa avanzata è accoglibile sotto il profilo della dedotta sussistenza dell'ipotesi di aliud pro alio.

Il Tribunale ritiene infatti insussistente il prospettato dolo incidente ai sensi dell'art. 1440 c.c., non essendo stata fornita alcuna prova dell'esistenza di raggiri non determinanti il consenso alla stipula del contratto di compravendita, ma condizioni più onerose per gli attori.

In tema di compravendita la fattispecie della consegna di aliud pro alio si realizza tutte le volte in cui la cosa consegnata presenti difetti che le impediscano di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti, cd. inidoneità ad assolvere la funzione economico-sociale (Cass. 23.3.1999 n. 2712).

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, come nel caso di specie, la regolarità urbanistica e l'idoneità all'abitabilità sono elementi che caratterizzano l'immobile in relazione alla sua capacità di assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto.

Ne consegue che configura inadempimento del convenuto-venditore per consegna di aliud pro alio (Cass. 20.1.1996 n. 442) la consegna della villetta unifamiliare ubicata nel complesso immobiliare di Baccu Mandara in Comune di Maracalagonis stante la pacifica impossibilità del bene consegnato ad assolvere

l'esigenza espressa dai compratori all'atto della stipula della compravendita.

Invero tale impossibilità emerge con solare evidenza dall'accertato inserimento dell'immobile in un complesso turistico completamente abusivo e dalla conseguente integrale demolizione della villetta a seguito di ordine dell'A.G.O., intervento a seguito del quale gli attori si sono ritrovati proprietari del solo terreno sul quale era insistente la villetta compravenduta. I danni da risarcire sono certamente da commisurarsi a quanto corrisposto a titolo di prezzo pattuito in contratto e dallo stesso risultante.

Le risultanze documentali in atti consentono di ritenere provato il versamento di lire 40.000.000 effettuato al momento del rogito, come da clausola n 4 del contratto 8.7.1998, ed il pagamento dell'importo di 70 milioni mediante l'accollo dell'originario importo del mutuo concesso da Banca di Roma.

La circostanza relativa ad un prezzo effettivo che sarebbe stato pattuito in maniera diversa da quella risultante dal contratto non ha alcun rilievo, non essendo stata né dedotta né provata la simulazione del contratto in relazione alla pattuizione del prezzo.

Il Tribunale ritiene non risarcibili le spese occasionate dal rogito di compravendita non essendo stata formulata la domanda di risoluzione dell'atto di compravendita, contratto che gli attori, come ammesso, avrebbero comunque stipulato seppur a diverse condizioni.

La deduzione della sussistenza all'interno dell'immobile di arredi e suppellettili è stata fatta in modo così generico da non consentire l'individuazione precisa degli stessi e comunque non è stato fornito alcun parametro indispensabile ai fini della valutazione equitativa.

Il danno morale, genericamente dedotto, non risulta in alcun modo provato.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Vanno compensate le spese relative alla domanda proposta contro [REDACTED] stante l'estraneità dello stesso al contratto di compravendita dedotto.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa istanza ed eccezione, così decide:

condanna

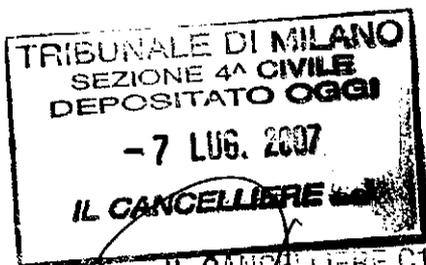
[REDACTED] al risarcimento dei danni in favore degli attori liquidati nell'importo di 56.810,25 euro, oltre agli interessi dalla domanda al saldo ed alla rifusione delle spese di lite liquidate nell'importo di 296,40 euro per spese imponibili, 516,58 euro per spese esenti, 3.242,00 euro per diritti e 3500,00 euro per onorari di avvocato, oltre al rimborso delle spese generali ed agli oneri fiscali dovuti come per legge

dichiara

compensate le spese di lite in relazione alla domanda proposta contro [REDACTED]

Milano, 22 giugno 2007

Il Giudice



IL CANCELLIERE CI  
Giuseppina De Martino