

SENTENZA N.

N. 40616/2003

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 18.06.2003 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] (c.f. [redacted] e [redacted]
(c.f. [redacted] elettivamente domiciliati in Milano via C. Crivelli n. 15/1,
presso lo studio dell'avv. Ilaria Paolini, che li rappresenta e difende, unitamente all'avv.
Gian Michele Uggè di Lodi, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORI

CONTRO

[redacted] (c.f. [redacted] e [redacted] (c.f.
[redacted] elettivamente domiciliati in Milano C.so di P.ta Vittoria 54,
presso lo studio dell'avv. Giamberto D'Amato, che li rappresenta e difende, unitamente
all'avv. Bassano Bianchini di Lodi, per procura in calce alle copie notificate dell'atto di
citazione-

CONVENUTI

e con la chiamata in causa di

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano via Visconti Venosta 4, presso
lo studio dell'avv. Linda Didona, che li rappresenta e difende per procura in calce alla
comparsa di costituzione e risposta-

TERZI CHIAMATI

e

[REDACTED] in persona del Sindaco e legale rappresentante pro
tempore, sig.ra [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, c.so Vittorio
Emanuele II n. 15, presso lo studio dell'avv. Giuseppe Franco Ferrari, che lo rappresenta
e difende, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta ed in virtù di
delibera di Giunta Comunale n. 174 del 22.12.2005-

TERZO CHIAMATO

Oggetto: risoluzione contratto compravendita immobiliare; riduzione prezzo,
risarcimento danni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra
costituiti, concludevano come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per sentir dichiarare risolto, ai sensi dell'art. 1489 c.c., il contratto di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Mediglia località Quattro Strade n.13, con conseguente condanna dei convenuti alla restituzione del prezzo reale di vendita corrisposto, pari ad euro 80.050,81; in subordine chiedevano disporsi la riduzione del prezzo all'importo di euro 40.025,40 con conseguente condanna dei convenuti al rimborso della differenza pagata in eccedenza e, in ogni caso, con condanna dei convenuti al risarcimento dei danni cagionati.

A sostegno delle domande esponevano che:

- con scrittura privata autenticata in data 28 giugno 2001 i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] vendevano a [REDACTED] e [REDACTED] in comunione di pari quote tra loro, *“un appartamento in Mediglia, composto da due locali, disimpegno e servizio al piano terra, un locale, cucina e cantina nel seminterrato”* al prezzo dichiarato di £ 68.000.000;
- nell'atto veniva dichiarato che la parte acquirente aveva già interamente versato il prezzo e che la parte venditrice garantiva che il bene era libero da trascrizioni pregiudizievoli, come da oneri e pesi di sorta;
- in realtà il prezzo dichiarato sopra indicato era simulato, in quanto il prezzo reale ed effettivamente pagato dai compratori era di £ 155.000.000, come pattuito nel preliminare di vendita del 16.05.2001;
- nella scrittura privata autenticata di vendita, inoltre, veniva altresì dichiarato dai venditori che *“per il cambio di destinazione e costruzione di scala interna è stata rilasciata concessione in sanatoria il 12.11.1996”*, ma veniva taciuto che sin dal 25 marzo 1997 la confinante [REDACTED] aveva notificato ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per impugnare la predetta concessione edilizia in sanatoria e che nel procedimento amministrativo così instaurato erano intervenuti, in qualità di controinteressati, gli stessi sigg. [REDACTED] con proprie controdeduzioni;

-non solo, ma in data 7 marzo 2001, anteriormente dunque al contratto preliminare e definitivo, il Consiglio di Stato nell'adunanza della Sezione seconda aveva espresso il proprio parere favorevole nel senso dell'accoglimento del ricorso straordinario;

-con decreto in data 23 maggio 2002 il Presidente della Repubblica accoglieva il ricorso straordinario di [REDACTED] ed il Ministero delle Infrastrutture con racc. 3.10.02 comunicava l'esito del procedimento amministrativo;

-in data 19.11.2002 il Comune di Mediglia emetteva ordinanza di annullamento della concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 12.11.96 ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e ingiungeva ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] quali attuali proprietari dell'immobile, la demolizione delle opere oggetto della sanatoria annullata ed il ripristino dei luoghi;

-grazie alla concessione in sanatoria poi annullata, i sigg. [REDACTED] avevano reso abitabile l'intero piano seminterrato, ricavandovi una cucina ed una sala da pranzo, e l'avevano collegato con una scala interna al piano terreno dell'appartamento, incrementando così di quasi il 50% la superficie abitabile dell'immobile venduto.

Si costituivano in giudizio i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] i quali rilevavano che non avevano effettuato alcuna opera muraria all'interno dell'immobile de quo, così da loro acquistato dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] che chiedevano di chiamare in causa, insieme al Comune di Mediglia per essere da questi, in caso di accoglimento delle domande attoree, manlevati e tenuti indenni.

Autorizzate le chiamate in causa, si costituivano tutti i terzi chiamati.

In particolare i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] eccepivano, in via preliminare, l'intervenuta prescrizione dei diritti derivanti dalla vendita dell'immobile de quo, stipulata in data 14.02.1992 tra i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] nonché, in subordine, la propria carenza di legittimazione passiva, mentre nel merito assumevano la loro totale estraneità ai fatti di causa e formulavano altresì domanda ex art. 96 c.p.c..

Il Comune di Mediglia, infine, chiedeva il rigetto della domanda di manleva proposta dai convenuti nei suoi confronti, non ricorrendo alcuna colpa ascrivibile al Comune né alcun nesso causale tra la condotta del Comune ed il danno lamentato dagli attori.

All'udienza in data 8 aprile 2004, fissata per la comparizione personale delle parti, non comparivano i convenuti [REDACTED] e dunque non veniva esperito alcun tentativo di conciliazione.

Concessi alle parti i termini per le memorie di cui agli artt. 183 V co. e 184 c.p.c., con ordinanza in data 20 ottobre 2004 il Giudice non ammetteva le prove orali dedotte dagli attori perché documentali mentre disponeva apposita CTU per determinare il minor valore dell'immobile.

Depositata la CTU in data 11 aprile 2005, all'udienza del 12 maggio 2005, a seguito di dichiarazione del procuratore dei convenuti circa l'intervenuto decesso del sig. [REDACTED] veniva dichiarata dal Giudice l'interruzione del giudizio.

Riassunto quindi dagli attori il giudizio, all'udienza del 25 gennaio 2006 il Giudice invitava il CTU a rispondere per iscritto alle osservazioni critiche di parte attrice e del terzo chiamato Comune di Mediglia.

All'udienza del 23 maggio 2007, infine, le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda degli attori è fondata e merita accoglimento.

Dalla documentazione prodotta da parte attrice si evince, in modo inequivocabile, che l'appartamento sito in Mediglia, località Quattro Strade n. 13, venduto da [REDACTED] e da [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] con atto in autentica notaio dr. Cesario in data 28.06.01, è risultato difforme da quanto dichiarato da parte venditrice.

Ed invero, in conseguenza dell'annullamento della sanatoria l'immobile è risultato differente alla licenza edilizia e gli acquirenti, attesa la legittima ordinanza del Comune di Mediglia in data 19.11.2002, hanno dovuto demolire la scala di collegamento tra un piano e l'altro, mentre il piano seminterrato dell'appartamento non ha più caratteristiche di abitabilità (v. suppl. Ctu).

Conseguentemente i venditori sono venuti meno, ai sensi dell'art. 1489 c.c., alla garanzia prestata in favore degli acquirenti con il predetto atto di vendita. La norma richiamata è

certamente applicabile, nella specie, atteso che l'articolo si riferisce sia a oneri e diritti di godimento altrui di natura privatistica, sia a oneri e limitazioni di natura pubblicistica, come nel caso di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia se la difformità non era conosciuta dal compratore al momento dell'acquisto, fintantochè la P.A. conservi il potere di reprimere la violazione attraverso la irrogazione di sanzioni, ciò che determina o deprezzamento o minore commerciabilità dell'immobile. (Cass. civ. 91/11218).

Non si può, pertanto, configurare una sorta di presunzione legale di conoscenza del vincolo imposto dal Parco Agricolo Sud di Milano, come assumono i convenuti per escludere l'applicabilità della norma di cui all'art. 1489 c.c., in quanto la predetta presunzione *ex lege* di conoscenza non opera con riferimento a tutti i vincoli e alle limitazioni di natura pubblicistica.

Allo stesso modo infondata è l'eccezione di prescrizione, sollevata dai convenuti, atteso che, con riguardo all'azione di cui all'art. 1489 c.c., opera la prescrizione ordinaria decennale decorrente dall'inadempimento e, quindi, dal contratto.

Si deve poi rimarcare la grave inadempienza posta in essere dai convenuti i quali hanno omesso al momento dell'atto, con evidente mala fede, di informare gli acquirenti della pendenza del ricorso straordinario (in cui erano intervenuti nella loro qualità di controinteressati), nonché del parere favorevole già espresso dal Consiglio di Stato all'accoglimento del ricorso stesso, inducendo così gli acquirenti a confidare sulla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di vendita.

Certamente, tenuto conto delle caratteristiche e delle dimensioni dell'area condonata (v. Ctu) gli acquirenti-odierni attori non avrebbero stipulato l'atto se avessero conosciuto dell'esistenza del procedimento amministrativo di impugnazione della concessione in sanatoria.

Conseguentemente deve accogliersi la domanda principale di risoluzione del contratto, con condanna dei convenuti [redacted] e per quest'ultimo l'erede di lui con benefico d'inventario [redacted] e [redacted] a restituire agli attori il prezzo reale pagato per la vendita pari ad euro 80.050,81, oltre interessi e rivalutazione monetaria sino al saldo.

Deve essere altresì accolta la domanda risarcitoria svolta dagli attori perché fondata, attesa la documentazione prodotta con la memoria istruttoria, che dimostra il danno subito in conseguenza della vendita stipulata (spese di mediazione immobiliare, di mutuo, imposte, tasse e compenso notaio, spese lavori di ripristino), quantificabile in complessivi euro 7.800,00.

Venendo ora ad esaminare la posizione dei terzi chiamati, si deve subito rilevare la totale infondatezza delle domande di manleva svolte nei loro confronti da parte dei convenuti

Infatti, quanto alla posizione dei terzi [redacted], dagli atti si evince che gli stessi hanno venduto l'immobile *de quo* ai convenuti [redacted] in data 14.02.1992, senza omettere alcunchè di rilevante con riguardo alle modificazioni effettuate concernenti la scala a chiocciola e peraltro mai contestate dai convenuti. Nessuna garanzia relativa alla vendita del 1992 può ormai essere azionata, essendo decorso il termine prescrizione di cui all'art. 2946 c.c., così come la garanzia ex art. 1489 c.c. azionata dagli attori non è estendibile anche ai predetti terzi in quanto estranei alla vendita in data 28.06.01.

Quanto poi al Comune di Mediglia, i convenuti ravvisano una responsabilità del Comune per aver concorso, in qualche misura, a cagionare il pregiudizio sofferto dagli attori.

Ritiene, per contro, il Giudice che nessuna condotta colpevole sia ascrivibile al Comune di Mediglia, terzo chiamato.

Infatti, il Comune si è limitato a rilasciare la concessione in sanatoria, poi annullata, sulla base di un'interpretazione dell'art. 32 L. 47/1985, relativo alla necessità del previo parere all'Ente Parco, conforme ad un preciso orientamento giurisprudenziale (Cons. Stato VI sez. 30.9.95 n. 356/97) secondo cui il predetto parere non doveva ritenersi necessario in caso di opere realizzate, come nella specie, prima dell'imposizione del vincolo.

Stante il contrasto giurisprudenziale esistente sul punto, proprio l'Adunanza plenaria nel luglio 1999 risolve la questione chiarendo che *"in zone sottoposte a vincolo, l'obbligo di acquisire il parere da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, previsto dall'art. 32 L. 47/1985, sussiste in relazione all'esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di condono, a prescindere dall'epoca della sua introduzione e quindi anche per opere eseguite anteriormente all'istituzione del vincolo stesso"* (Cons. Stato, ad. ple. 22.7.99).

Ne consegue che la condotta tenuta dal Comune, che ha ritenuto di rilasciare la concessione senza il parere dell'Ente Parco, non può qualificarsi alla stregua di una condotta colpevole suscettibile di fondare alcuna responsabilità, atteso che invece appare corretto inquadrare la fattispecie nell'ambito dell'errore scusabile, ravvisabile in casi di contrasto giudiziario o incertezza del quadro normativo.

La circostanza che, successivamente, il ricorso straordinario sia stato accolto e sia stata, conseguentemente, disposta la demolizione delle opere realizzate, con tutti i pregiudizi derivati agli odierni attori, non può certo imputarsi, nemmeno in minima parte, alla condotta del Comune di Mediglia che ha agito in modo corretto e legittimo.

In ordine alle spese, i convenuti [REDACTED] dovranno certamente rimborsare quelle sostenute dagli attori, così come dovranno parimenti rifondere quelle sostenute dai terzi chiamati, attesa l'infondatezza delle relative chiamate. Non ricorrono invece i presupposti per accogliere la domanda ex art. 96 c.p.c., svolta dai terzi [REDACTED]

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] e con la chiamata in causa di [REDACTED] ed il Comune di Mediglia, così provvede:

- 1) accertato che l'appartamento sito in Mediglia di cui è causa, venduto da [REDACTED] e da [REDACTED] a [REDACTED] e a [REDACTED] con atto in data 28.06.2001, è risultato difforme da quanto dichiarato da parte venditrice poiché il piano seminterrato non ha caratteristiche di abitabilità e la scala interna di collegamento è stata demolita, in forza di ordinanza del Comune di Mediglia del 19.11.2002;
- 2) accertato, conseguentemente, che i venditori [REDACTED] sono venuti meno alla garanzia ex art. 1489 c.c. prestata con il predetto atto di vendita in favore degli acquirenti [REDACTED];
- 3) dichiara risolto il contratto di vendita di cui sopra per fatto e colpa dei venditori [REDACTED] e, per l'effetto, condanna [REDACTED] e [REDACTED] quale erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] a restituire a [REDACTED] e a [REDACTED] il prezzo reale pagato per la vendita, pari a euro 80.050,81, con interessi e rivalutazione monetaria sino al saldo;

4) condanna altresì i convenuti [redacted] e [redacted] al risarcimento dei danni subiti dagli attori, che si liquidano in complessivi euro 7.800,00, con gli interessi legali dalla domanda al saldo;

5) respinge le domande di manleva svolte dai convenuti [redacted] nei confronti dei terzi chiamati perché infondate;

6) respinge ogni altra domanda;

7) condanna i convenuti [redacted] e [redacted] in solido tra di loro, a rifondere a tutte le altre parti le spese del giudizio, che si liquidano, quanto agli attori [redacted] in complessivi euro 10.861,00, di cui euro 5.100,00 per onorari, euro 4561,00 per diritti ed euro 1200,00 per spese; quanto ai terzi chiamati [redacted] in complessivi euro 6.284,83, di cui euro 4.710,00 per onorari, euro 1564,50 per diritti ed euro 10,33 per spese; quanto al terzo chiamato Comune di Mediglia in complessivi euro 6.361,00, di cui euro 4.500,00 per onorari, euro 1.611,00 per diritti ed euro 250,00 per spese; per tutti oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il g. 8.10.2007.

Il Giudice

Valter Colombo

