

PROC. NR. 4061/2007

Sent. 6999/2008  
Rep. 5566/2008

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

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

[REDACTED]

tutti condomini del

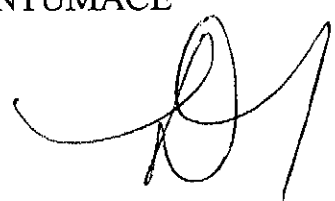
[REDACTED] - [REDACTED],  
elettivamente domiciliati in Milano, via Anfossi n. 32, presso lo studio  
dell'avv. Cristina Palma, che li rappresenta e difende per procura in atti;

ATTORI

contro

[REDACTED] con sede in Milano via Oslavia n. 18, [REDACTED]

CONVENUTA CONTUMACE



CONCLUSIONI precisate all'udienza del 28.5.2008 come da fogli allegati.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

Dai documenti prodotti emerge che:

- agli attori sono tutti condomini dell'edificio sito e in Cavenago di Brianza, [REDACTED] hanno acquistato le rispettive unità immobiliari dalla società convenuta, [REDACTED] (doc. n. 4);
- la società, prima della vendita, ha proceduto alla ristrutturazione dell'edificio attualmente condominiale;
- è emerso che la ristrutturazione è stata eseguita senza il rispetto del regolamento edilizio del comune di Cavenago nonché del regolamento di igiene dello stesso comune;
- a seguito dell'accertamento delle suddette irregolarità, il Comune di Cavenago ha emesso ordinanza di inagibilità dell'edificio, in data 27 gennaio 2005 (doc. n. 3) e, in data 15 marzo 2005, ordinanza di demolizione delle opere abusive relative al piano sottotetto, alle caldaie, alle canne di esalazione e alla scala comune di accesso i piani (doc. 5);
- la società venditrice, odierna convenuta, espressamente nei contratti di compravendita (prodotti sub. docc. n. 4), aveva dichiarato di prestare garanzia in ordine alla conformità della costruzione alle norme del diritto urbanistico e al regolamento comunale e inoltre aveva dichiarato di aver presentato in data 2 dicembre 2004 la dichiarazione di fine lavori unitamente alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità e garantiva che, quanto alle unità oggetto delle compravendite, nulla ostava al rilascio di detto certificato, precisando che "volendo in caso contrario rispondere per danni e rimanendo comunque a suo carico ogni onere spesa all'uopo necessari"; tali dichiarazioni rafforzano l'obbligazione gravante sulla parte venditrice, che per legge è tenuta ad assicurare la conformità del bene immobile venduto alla normativa urbanistica e che esso sia dotato di tutti i requisiti per ottenere la certificazione di abitabilità

Ciò premesso si osserva che le già indicate irregolarità, che hanno comportato l'ordine di demolizione emesso dal Comune e impongono di dotare l'edificio di quei requisiti indispensabili per la abitabilità, costituiscono grave inadempimento della società venditrice, la quale, pertanto, è tenuta a risarcire il conseguente danno.

Le ordinanze emesse dal Comune sopra citate (contenenti descrizione delle irregolarità suddette) costituiscono conferma dei vizi lamentati e ulteriore riscontro è dato dalla relazione tecnica prodotta, redatta dall'arch. [REDACTED] (doc. n. 12).

Per la eliminazione dei vizi e la regolarizzazione degli edifici l'architetto citato ha quantificato una spesa di complessivi € 78.000,00; tale stima

appare congrua in quanto effettuata all'esito di una accurata descrizione degli interventi e sulla base di analitico computo metrico, sicché (oltretutto in assenza di contestazioni della convenuta) risulta del tutto superfluo una ulteriore verifica mediante consulenza d'ufficio sul punto.

Non sussistono i presupposti per il risarcimento di danni ulteriori rispetto a quelli rappresentati dalla spesa occorrente per l'integrale rimedio dei vizi lamentati

La domanda merita, pertanto, accoglimento come dispositivo.  
Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella contumacia della società convenuta, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

condanna la [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante, al risarcimento del danno a favore degli attori, in solido tra loro, e quindi a pagare ai medesimi la somma di € 78.000,00 con gli interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo;

condanna inoltre la società convenuta alla rifusione a favore degli attori delle spese di lite, che liquida in complessivi € 7.558,00 (di cui € 3.750,00 per diritti e rimborso spese generali, € 3.250,00 per onorari, € 558,00 per anticipazioni) oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 29 maggio 2008.

Il Giudice  
Lucia Elena Formica

