

Sent. 10079/08
Rep. 8112/08

SENTENZA N.

N. 44620/2005

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 20.06.2005 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] e [redacted]
[redacted], elettivamente domiciliati in Milano P.tta Guastalla 7 presso lo studio
dell'avv. Isabella Ali Bevilacqua, che li rappresenta e difende, per procura a margine
dell'atto di citazione-

ATTORI

CONTRO

[redacted], quale legale rappresentante di
[redacted] elettivamente domiciliati in Milano
Corso di Porta Vittoria 54, presso lo studio dell'avv. Massimo Moreschi, che li
rappresenta e difende, unitamente all'avv. Simona Siotto del Foro di Vicenza, per
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTI

Oggetto: inadempimento contrattuale, risarcimento danni.

u

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, regolarmente notificato, i sigg. [REDACTED] [REDACTED] convenivano in giudizio la società [REDACTED] ed il sig [REDACTED] quale legale rappresentante della medesima società esponendo che:

-in data 20.06.2000 la società [REDACTED], in persona del sig. [REDACTED] vendeva ai sigg. [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, l'immobile sito in Milano [REDACTED] ad uso abitazione, composta da quattro locali e servizi al piano rialzato e cinque vani al piano seminterrato;

-il prezzo veniva corrisposto in £ 725.000.000;

-nell'atto di vendita parte venditrice dava atto di aver presentato al Comune di Milano in data 6.03.2000 istanza protocollata al n. 48283.400 per il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie da ufficio ad abitazione;

-nel dicembre 2000 i coniugi [REDACTED] presentavano regolare DIA presso il competente Consiglio di zona del Comune di Milano, dovendo procedere a lavori di ristrutturazione dell'immobile;

-in data 17.04.01 il Comune di Milano notificava al sig. [REDACTED] ingiunzione di desistere dall'utilizzare impropriamente i locali posti al piano seminterrato atteso il divieto normativo di destinare ad abitazione locali posti al piano seminterrato; nella premessa dava altresì atto che, in data 5.04.00, aveva già inviato alla società [REDACTED] notizia dell'inammissibilità dell'istanza di cambio d'uso presentata in data 6.03.00;

-il sig. [REDACTED] effettuava ulteriori accertamenti presso il Comune di Milano e reperiva presso l'agente immobiliare altra documentazione comprovante la conoscenza da parte della società venditrice delle problematiche concernenti il cambio di destinazione da uso ufficio ad uso abitativo;

-il Comune, con successive note, ordinava la demolizione delle opere, ribadiva l'inammissibilità del cambio di destinazione, l'irrogazione di sanzioni pecuniarie, la richiesta di aumento del valore venale dell'immobile;

-i sigg. [REDACTED] notiziavano la società venditrice di tutti i problemi emersi e dei provvedimenti assunti dal Comune ma, nell'inerzia [REDACTED], si attivavano

direttamente mediante professionisti per trovare una soluzione a tutte le predette problematiche;

-sostenevano così ingenti spese per tecnici, legali, per l'asseverazione delle pratiche da depositare in Comune, per un importo complessivo di euro 7.015,75;

-nel dicembre 2004, poi, in applicazione della L. 326 del 24.11.2003 i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] presentavano domanda di condono per chiudere l'intera vertenza con il Comune in relazione all'abitabilità dell'immobile, sostenendo la spesa di euro 22.972,30 quale costo dell'oblazione complessiva ed euro 2.117,62 per la parcella del professionista. Ciò premesso gli attori, tenuto conto del grave inadempimento posto in essere dalla società [REDACTED] nella vendita dell'immobile *de quo*, chiedevano la condanna della società convenuta al risarcimento dei danni subiti nella somma complessiva di euro 38.605,42 o di altra somma ritenuta di giustizia, oltre al risarcimento dei danni alla persona.

I convenuti si costituivano in giudizio chiedendo il sig. [REDACTED] in particolare, la propria estromissione non essendo stata svolta nei suoi confronti alcuna specifica domanda, mentre la società [REDACTED] in via preliminare, eccepiva l'intervenuta prescrizione e decadenza delle domande attoree e, nel merito, ne chiedeva il rigetto in quanto tutte infondate in fatto e diritto.

All'udienza in data 23.02.2006, presenti personalmente le parti, veniva esperito il tentativo di conciliazione che non dava alcun esito positivo; venivano quindi concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c..

All'udienza in data 5.10.06 venivano parzialmente ammessi i capitoli di prova, per interrogatorio, dedotti dagli attori, mentre non venivano ammesse le prove richieste dai convenuti.

Assunte le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 17.04.08 ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori sono fondate e meritano pertanto accoglimento.

Occorre subito rilevare che gli attori hanno convenuto in giudizio la società [REDACTED] ed il suo legale rappresentante, sig. [REDACTED] nei confronti dei quali hanno proposto le domande di cui all'atto introduttivo.

Non hanno affatto citato il sig. [REDACTED] in proprio e dunque la domanda dallo stesso proposta deve essere respinta.

Quanto poi all'eccezione di prescrizione e decadenza sollevata dai convenuti, la stessa deve essere respinta in quanto totalmente infondata.

Invero, non risulta corrispondente al vero che gli attori in atto di citazione abbiano fatto valere la garanzia per vizi e poi, soltanto con la memoria ex artt. 170-180 c.p.c., avrebbero modificato la domanda. Di tutto ciò non vi è traccia negli atti.

Infatti in atto di citazione gli attori hanno, per contro, affermato che l'abitabilità costituisce un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene ed è un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alle sue capacità di assolvere ad una determinata funzione economica sociale, quindi di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto.

Non si parla mai di vizi della cosa compravenduta, mentre pacificamente la mancanza dell'abitabilità configura l'ipotesi dell'*aliud pro alio*, svincolata dai brevi termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c..

Peraltro la tempestività della denuncia e della informativa alla società convenuta da parte degli stessi attori si evince dallo stesso interrogatorio reso dal legale rappresentante della società convenuta, sig. [REDACTED]

Questi, infatti, ha confermato la circostanza che già nell'aprile e nel novembre '01 era stato notiziato del provvedimento d'ingiunzione del Comune di Milano e aveva rassicurato gli attori nel senso che avrebbe provveduto a sistemare la situazione, anche mediante il proprio geometra sig. [REDACTED]

Nel merito, ampiamente dimostrata risulta la responsabilità del venditore sulla base della documentazione versata in atti.

Ancora, non si comprendono le argomentazioni difensive dei convenuti, del tutto scollegate dalla documentazione prodotta.

Basti, a questo proposito, richiamare l'atto di compravendita immobiliare in data 20.06.2000 (doc. 1 attori) da cui si evince chiaramente che gli attori hanno acquistato un immobile ad uso abitazione: nell'art. 1 si legge testualmente che la società [REDACTED] cede e vende ai sigg. [REDACTED] che accettano ed acquistano in Comune di Milano [REDACTED] "appartamento ad uso abitazione composto di quattro locali e servizio al piano rialzato e cinque vani al piano seminterrato"; art. 6) "la parte venditrice garantisce che i beni e i diritti in contratto sono di sua piena proprietà e libera disponibilità per giusti e legittimi titoli e...sono liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, oneri fiscali e/o condominiali..."; all'art. 8) "il sig. [REDACTED] attestache non è intervenuta nelle suddette porzioni immobiliari, successivamente all'edificazione, alcuna opera per la quale dovesse essere richiesta licenza o concessione...., ad eccezione del cambio di destinazione d'uso senza opere edilizia di cui alla comunicazione al Comune di Milano in data 6 marzo 2000 n. 48283.400 di protocollo generale"; art. 10) "Le parti chiedono che la presente compravendita sconti l'imposta di registro al 3%...trattandosi di trasferimento avente ad oggetto porzione di fabbricato **destinata ad abitazione non di lusso**"; la piantina catastale allegata al rogito e predisposta dal venditore riproduce esattamente l'immobile venduto con la specifica destinazione dell'uso abitativo; ancora la documentazione inviata dal venditore al Comune di Milano nella comunicazione di richiesta di cambio d'uso, specifica l'uso abitativo (doc. 2-3 attori).

E' pacifico che gli attori intendevano acquistare un immobile per destinarlo ad uso abitativo, mentre la venditrice all'atto della vendita già conosceva la circostanza che il Comune di Milano aveva posto il diniego al cambio di destinazione d'uso.

Nonostante ciò, in mala fede, ha taciuto tale rilevante circostanza e proprio in ciò si ravvisa la responsabilità del venditore.

Invero, in data 27.03.2000 (doc. 5 attori), aveva ricevuto dal Comune di Milano la comunicazione che:

- il piano seminterrato non poteva essere destinato ad abitazione;
- occorreva presentare documentazione da cui risulti che i locali in oggetto siano stati autorizzati ab origine ad uso comportante permanenza di persone o che sussista una successiva autorizzazione ovvero un provvedimento di sanatoria.

Non solo ma, in data 12-4-2000 (doc.6-7 attori), sempre antecedentemente alla stipula dell'atto di vendita, lo stesso tecnico incaricato dal sig. ██████ geom. ██████ comunicava che *“il cambio di destinazione d'uso ..è da intendersi sospeso e respinto dall'amministrazione comunale in quanto non è comprovata l'abitabilità dei locali seminterrati”*.

Soltanto un anno dopo la stipulazione dell'atto definitivo, nel luglio-novembre 2001 e dopo la presentazione al Comune della DIA per le opere edilizie da eseguirsi nell'immobile, gli attori venivano a conoscenza di tale grave problema relativo alla destinazione d'uso dell'immobile.

Nessun dubbio, pertanto, sussiste sull'inadempimento grave posto in essere dalla società venditrice la quale, pur a conoscenza della suddetta situazione all'atto della vendita, ha omesso, in mala fede, di informarne gli acquirenti.

In altri termini, il comportamento della venditrice si connota per mala fede in quanto, al momento della stipula dell'atto, la stessa parte venditrice ha dato atto della pendenza di una procedura diretta ad ottenere il cambio di destinazione d'uso ben sapendo, già da allora, che tale richiesta di modifica non poteva essere conseguita perché respinta dal Comune.

Non vi è dubbio altresì che la fattispecie in esame, come sopra detto, rientri nell'ipotesi di consegna di *“aliud pro alio”* che ricorre, per giurisprudenza costante, non solo quando la cosa consegnata appartenga ad un genere del tutto diverso da quello pattuito, ma anche quando la cosa difetti delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale, o a quella particolare funzione che le parti abbiano assunto come essenziale.

La società venditrice ha venduto un immobile, ben sapendo che difettava dell'abitabilità e che la stessa non poteva essere ottenuta, circostanza quest'ultima taciuta e non comunicata agli acquirenti al momento della vendita.

Venendo ora alla determinazione dei danni subiti dagli attori, proprio in conseguenza del comportamento di parte venditrice, risultano comprovati quelli relativi alle spese sostenute per il tecnico incaricato per i rilievi dell'immobile, pari ad euro 3.060,00 (doc. 19-19 a-b); per la presentazione di ricorso al TAR, pari ad euro 1.300,00 (doc. 20); per la pratica di asseverazione, per euro 619,00 (doc. 20 A); per la sanzione inflitta dal Comune

di Milano, per euro 516,00 (doc. 21); per il compenso al tecnico che ha predisposto la pratica di condono, per euro 2.117,62 (doc. 24); per il pagamento al Comune degli oneri conseguenti al condono richiesto, pari ad euro 22.972,30 (doc. 25-26-27-31).

Il danno complessivo ammonta ad euro **30.584,92**.

Il comportamento inerte della società convenuta, ancorchè sollecitata ad intervenire anche dal difensore degli attori (doc. 17-18), insieme alla valutazione dei disagi, della loro durata, e dello stress subito in conseguenza dei provvedimenti amministrativi subiti, impongono la liquidazione di un ulteriore danno alla persona, liquidabile in via equitativa in complessivi euro 5.000,00.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

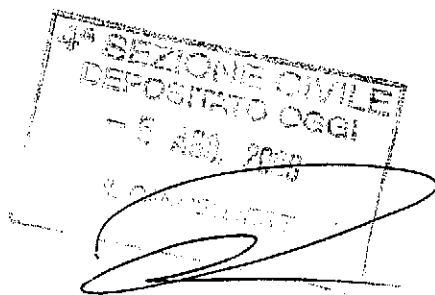
Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] e [redacted] contro [redacted] già [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) accertata la responsabilità contrattuale per inadempimento della società convenuta nella vendita dell'immobile sito in Milano [redacted] la condanna, in persona del suo legale rappresentante legale, al risarcimento dei danni cagionati agli attori, liquidati in complessivi euro 30.584,92, oltre alla rivalutazione e agli interessi;
- 2) accertata la responsabilità extracontrattuale della convenuta, la condanna al risarcimento dei danni alla persona in favore degli attori, liquidati in via equitativa in complessivi euro 5.000,00;
- 3) condanna la convenuta alla rifusione delle spese sostenute dagli attori che si liquidano in complessivi euro 7.169,00, di cui euro 4.800,00 per onorari, euro 1.981,00 per diritti ed euro 388,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 14.07.2008.

Il Giudice

Valter Colombo



[Signature]

F.A.
5/8/08
[Signature]