

N. 14562 RUOLO GENERALE ANNO 2005

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

Sent. 37/09
Rep. 40/09

Il Giudice Unico, Dott.ssa Giovanna Ferrero,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

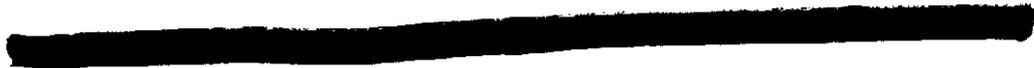
nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

 in persona del legale
rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, via Gentilino
9/A presso lo studio dell'avv. Patrizia Grasso che la rappresenta e
difende per delega in calce dell'atto di citazione

-ATTORE-

CONTRO


entrambe in persona dei legali rappresentanti, elettivamente
domiciliati in Milano, via F.lli Gabba n. 5 presso lo studio
dell'avv.to Teo Quarzo che li rappresenta e difende per delega a
margine della comparsa di costituzione e risposta

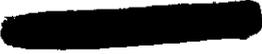
9

C.F.

C.F.

-CONVENUTI -

e contro

 elettivamente domiciliato in Milano, via Befana
n. 3 presso lo studio degli avvocati Salvatore e Nicola Morvillo e
Matteo Sovera che lo rappresentano e difendono per delega in calce
alla copia notificata dell'atto di citazione

-CONVENUTO-

All'udienza del 5.6.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

1.

2.

3.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED]

[REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] la

[REDACTED] ed il [REDACTED] per sentir

1) accertare e dichiarare l'esistenza di vizio occulto dell'immobile

consisto in NCEU foglio 522 mapp. 155 sub 775 venduto quale

laboratorio, mentre la reale destinazione d'uso era

deposito/magazzino, conseguentemente ridurre il prezzo pagato per

l'acquisto, quantificato in € 50.000,00, oltre interessi e

rivalutazione, condannando, in via solidale ciascuno per il proprio

titolo di responsabilità, alla restituzione di quanto pagato in

eccesso;

2) condannare i convenuti, in solido, al risarcimento all'attrice la

somma di € 11.000,00, oltre € 2.400,00 per spese legali, pagati

dalla [REDACTED] per il raggiungimento di accordo stragiudiziale con

[REDACTED] per la sua rinuncia al diritto di riscatto;

3) condannare i convenuti, in solido, al risarcimento dei danni

subiti in conseguenza dell'acquisto dell'immobile, quantificati in €

30.000,00;

4) condannare le convenute [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] a restituire i depositi cauzionali relativi ai contratti di

locazione in essere al 15.7.2003 per complessivi € 2.796,61

con vittoria di spese.

Assumeva l'attrice che

2

- a seguito dell'acquisto avvenuto con atto 15.07.2003 n. 3828/2641 a rogito [redacted] aveva acquistato i beni immobili siti in [redacted] ossia due negozi al piano terra ed un laboratorio al piano interrato, mediante il meccanismo del subentro nel ruolo di locatario del contratto di leasing esistente fra la società [redacted] e [redacted] e la [redacted] e contestuale esercizio del diritto di riscatto dei beni locati, versando un corrispettivo di € 370.000,00 oltre IVA;
- successivamente, il 17.9.2003 con atto n. 3913/2700 rep [redacted] le parti procedevano all'identificazione catastale del locale laboratorio, già oggetto della citata compravendita;
- la [redacted] quale nuova proprietaria subentrata nei contratti di locazione in essere per uno dei negozi, riceveva dalla signora [redacted] raccomandata con la quale lamentava la mancata offerta in prelazione per l'acquisto dell'immobile; l'attrice, a seguito di trattativa stragiudiziale, raggiungeva un accordo con cui, a fronte del pagamento di € 11.000,00 la stessa rinunciava al riscatto del negozio da lei condotto e contemporaneamente dichiarava di surrogare la [redacted] nei diritti a lei spettanti nei confronti di [redacted] e [redacted]

l

- le due predette società non hanno inoltre corrisposto all'attrice le somme loro lasciate a titolo di cauzione dagli inquilini degli immobili acquistati;
- nel 2004 aveva iniziato le pratiche per unire in un'unica unità immobiliare le tre unità acquistate, ed aveva appreso dal proprio professionista che il laboratorio non poteva che essere utilizzato come magazzino/deposito senza la permanenza di persone; apprendeva inoltre che la società venditrice aveva provveduto solo ad effettuare variazioni catastali per la modifica di destinazione d'uso, senza inoltrare la domanda al Comune di Milano ;

l'attrice provvedeva quindi a regolarizzare la difformità edilizia con la presentazione di formale domanda di concessione in sanatoria, dal momento che l'abuso era anteriore al 2003 e quindi rientrava nel condono, sostenendo un esborso di € 29.014,60.

I convenuti si costituivano contestando la domanda ed in particolare: il Notaio [redacted] contestando la fondatezza della domanda nei suoi confronti;

la [redacted] (già [redacted]) e [redacted] eccependo la carenza di legittimazione passiva della [redacted] la decadenza e prescrizione ex art 1945 c.c in relazione al dedotto vizio, che contestavano, e comunque chiedevano quindi il rigetto delle domande con vittoria di spese.

Il Giudice concedeva i richiesti termini ex art. 180 e 183 cpc; esperiva tentativo di conciliazione, concedeva i termini ex art 184

cpc e, alla successiva udienza, con ordinanza riservata, disponeva consulenza tecnica per accertare e ricostruire le vicende urbanistiche dell'immobile, la congruità delle iniziative assunte dall'attrice e dei relativi costi. Successivamente, espletata la consulenza, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 5.6.2008 le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il [REDACTED] assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche, trattando la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve esaminarsi l'eccezione di carenza di legittimazione passiva formulata dalla convenuta [REDACTED] fondata sull'assenza di qualsiasi inadempimento al contratto.

Si rileva che in ipotesi di compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia trova applicazione l'art 1489 c.c., sempre che detta difformità non sia stata dichiarata in contratto o comunque non sia conosciuta dal compratore al momento dell'acquisto, e l'acquirente ha diritto, oltre alla risoluzione o alla riduzione del prezzo, secondo quanto stabilito dall'art 1480 c.c., anche al risarcimento del danno fondato sulle norme generali di cui agli art. 1218 e 1223 c.c (Cass. 4786/07).

Il soggetto legittimato passivo dell'azione è quindi il venditore, ossia il soggetto che ha assunto precisi obblighi contrattuali nei confronti del compratore.



Nel caso in esame la società [redacted] già [redacted] e [redacted] era l'utilizzatore del bene concesso in leasing da [redacted] e, come tale, aveva il godimento giuridico del bene, come risulta dal rogito notarile ove si da espressamente atto che [redacted] e [redacted] ha avuto il pieno ed esclusivo godimento degli immobili e la conseguente responsabilità civile e penale derivante dall'utilizzo".

Il rogito, infatti, è avvenuto fra le tre parti, concedente, utilizzatore ed acquirente. Questo giudice ritiene che, per la peculiare figura contrattuale del leasing, anche l'utilizzatore sia legittimato passivo per l'azione promossa dall'acquirente.

L'eccezione non è quindi fondata.

Richiamando l'esposizione dei fatti come riassunta in parte fattuale, si esamina in primo luogo la domanda di riduzione del prezzo e risarcimento del danno derivante dalla difformità edilizia lamentata dall'attrice, emersa in occasione della sua intenzione a procedere a lavori di ristrutturazione ed accorpamento delle tre unità acquistate ed individuata dal professionista incaricato, cui ha necessariamente dovuto porre rimedio con la presentazione di concessione in sanatoria.

La CTU disposta dal giudice su un quesito articolato, ha chiarito i punti della controversia, con puntuali argomentazioni e conclusioni esaustive che si condividono e fanno proprie.

Si riporta il testo del quesito, al fine di meglio argomentare in ordine alle risultanze dell'elaborato peritale:



“..1) descriva lo stato attuale degli immobili e pertinenze di cui al contratto in atti;

2) ricostruisca le vicende urbanistiche relative agli stessi immobili e, in particolare, al “magazzino- deposito” sito al piano interrato;

3) accerti la rispondenza, al momento de contratto definitivo di cessione, delle caratteristiche effettive del bene e a quelle indicate in contratto;

4) dica se, per effetto di precedenti modifiche, il “magazzino deposito” fosse validamente cedibile sotto il profilo urbanistico-edilizio;

5) dica se la procedure di condono edilizio esperita dall'attrice fosse necessaria al fine di sanare eventuali irregolarità accertate;

6) accerti la congruità degli esborsi affrontati dall'attrice pe rla procedura cui al punto precedente;

7) quantifichi l'eventuale residua incidenza negative delle irregolarità sul valore dell'immobile compravenduto”

Il CTU, all'esito di approfonditi accertamenti sia presso i Pubblici Uffici che sullo stato dei luoghi, ha provveduto a dare risposte tecniche ritenute, come detto, complete ed esaurienti, attestate e verificabili anche dagli allegati alla relazione.

Con riferimento al quesito sopra riportato, è stato accertato che:

- l'edificio è stato realizzato in forza di regolari licenze edilizie nella seconda metà degli anni '50 ed acquistato dall' [redacted] cui il Comune di Milano rilasciò formale Licenza di Occupazione e non risulta che venne autorizzata

la presenza di alcun "laboratorio" o destinazione che prevedesse la presenza di persone;

- [redacted] provvede a censire l'unità al piano seminterrato classificandolo in categoria C/2. Nel 1988 risulta una variazione per migliore identificazione catastale, nell'ambito della quale all'unità viene attribuito il numero di sub 60, rimane invariata la categoria C/2, pur se nella scheda catastale compare in parte la dicitura "magazzino" e di parte "laboratorio". La situazione rimane invariata nei successivi passaggi di proprietà, sino all'acquisto, nel 2003, da parte della [redacted] e [redacted] che acquista utilizzando lo strumento del leasing immobiliare con la [redacted]
- Fra la data della promessa di vendita di [redacted] (doc 1 attrice) dell'immobile e la stipula del contratto di vendita a [redacted] la [redacted] e [redacted] pur se formalmente la denuncia viene presentata dalla [redacted] provvede, tramite professionista, a presentare semplice variazione catastale con la quale viene modificata la destinazione d'uso da C/2 (magazzino) a C/3 (laboratorio)
- La variazione da un punto di vista urbanistico è significativa: mentre i locali "magazzino" sono esclusi dal computo della volumetria, quelli destinati a "laboratorio" non lo sono. La variazione comporta quindi un aumento di volumetria dell'immobile che richiede sempre l'acquisizione del titolo



autorizzativi edilizio- urbanistico, prima di procedere alla variazione catastale;

- Nel caso in esame i venditori non hanno acquisito la prescritta autorizzazione e quindi la variazione catastale del 10.7.2003 n. 614535 è priva di efficacia probatoria in merito alla legittimità edilizio- urbanistica di quanto denunciato.
- Al momento della vendita il bene doveva considerarsi come magazzino – deposito e non come laboratorio;
- Il bene era comunque cedibile;
- La procedura di condono edilizio ex L. 21.11.2003 n. 236 richiesta da [REDACTED] era necessaria, ed rappresentava l'unico mezzo per poter procurare, a posteriori, il titolo autorizzativi urbanistico-edilizio della variazione catastale già effettuata;
- L'importo di € 29.014,60 sostenuto da [REDACTED] per il condono, è conforme a quanto previsto dalla legge, tenendo presente che potrebbe esser richiesto un conguaglio in sede di chiusura della pratica;
- L'incidenza negativa delle irregolarità sul valore dell'immobile è stata stimata in € 66.750,00, pari alla differenza fra quanto pagato per il "laboratorio" ed il valore del bene quale magazzino- deposito;
- L'acquirente [REDACTED], pur essendo locataria di uno dei beni successivamente acquistati e quindi a conoscenza dell'utilizzo "di fatto" dei locali al piano seminterrato, non



può considerarsi edotta della reale situazione di carenza di titolo urbanistico. Infatti, come ha accertato il CTU, proprio la circostanza che il locale al piano seminterrato fosse da tempo locato a soggetto che vi svolgeva da anni la propria attività di tipografia legatoria "ha sicuramente indotto [REDACTED] a ritenere che l'immobile al piano seminterrato fosse effettivamente un "laboratorio".. erronea convinzione rafforzata dalla variazione catastale per cambio di destinazione d'uso presentata nel luglio 2003".

Il CtU ha quindi accertato che il provvedimenti assunti dall'attrice, ossia presentazione della Concessione in Sanatoria, erano gli unici possibili successivamente all'acquisto; ha inoltre accertato che costi sono congrui se non addirittura inferiori a quello che, in sede di chiusura della pratica da parte del Comune e di calcoli esatti, potrebbe essere chiamata a pagare; infine, sulla base di quanto accertato dal CTU, deve ritenersi che il pagamento della sanatoria e degli oneri, unito alle spese sostenute per la presentazione della pratica, costituisce l'unico danno risarcibile, non configurandosi un minor valore del bene per l'intervenuta regolarizzazione.

Questo giudice, richiamandosi a quanto già espresso in punto legittimazione passiva dei convenuti, rileva che sussiste in capo agli stessi la responsabilità per il dedotto inadempimento contrattuale. * *

Deve infatti rilevarsi, in punto imputabilità del fatto al venditore, che la parte venditrice, nel rogito, ha espressamente dichiarato,

4

ammonito dal Notaio sulle responsabilità i caso di dichiarazione mendace, che l'immobile "è stato costruito anteriormente al primo settembre 1967 e che successivamente alla data predetta non ha formato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione" (doc 2 attore).

Inoltre nel rogito notarile del 15.7.2003 "Tutte le parti (quindi anche la [redacted] all'epoca [redacted] e [redacted] danno atto e dichiarano "che successivamente gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o variazione di destinazione d'uso, fatta eccezione per la mutazione di destinazione da deposito a laboratorio intervenuta..giusta denuncia di variazione della destinazione n. 42224.1/2003 presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 10.7.2003 protocollo n. 614535" nell'unità immobiliare oggetto di causa.

Tali dichiarazioni sono fonte di responsabilità contrattuale della parte venditrice, come sopra intesa. La negligenza dei venditori, su cui si fonda la loro responsabilità contrattuale, non può inoltre essere negata, poiché anche essi, quali denunciati la variazione, hanno comunque avuto la possibilità di richiedere Concessione in Sanatoria per il loro immobile, in epoca anteriore alle vendite de qua. Proprio tale circostanza rende applicabile la norma generale di cui all'art 1218 c.c.. Deve quindi rilevarsi che i convenuti non hanno fornito alcuna prova, né avrebbero potuto fornirla, di una impossibilità per causa a loro non imputabile.

L

Deve ora essere valutata la responsabilità contrattuale del Notaio rogante, osservandosi preliminarmente che il titolo della responsabilità non è stato oggetto di mutatio libelli, ma di semplice precisazione di una domanda già articolata e desumibile dalla narrativa della citazione ed effettuata nei termini processuali della memoria ex art 183 V comma cpc.

Questo giudice rileva che sussiste profilo di negligenza colpevole del Notaio ██████ consistita nell'aver proceduto ad una vendita di un bene pur in presenza di una dichiarazione delle parti che l'immobile avesse avuto una modifica della destinazione d'uso semplicemente attuata con una variazione catastale, senza quindi accertare, nell'interesse della parte acquirente, se vi fosse il preventivo titolo di regolarità urbanistica, di cui infatti non viene fatta alcuna menzione nel rogito.

Il Notaio è esente da responsabilità qualora la parte venditrice dichiari che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1.9.1967 e successivamente non sono intervenute modifiche;

ma qualora, come nel caso in esame, la parte abbia dichiarato che è intervenuta una modifica della destinazione d'uso, da C/2 a C/3, la diligenza media del professionista avrebbe imposto un ulteriore controllo dei profili urbanistici da richiedere al venditore per la tutela dell'acquirente. Né vale l'argomentazione che il mutamento di destinazione d'uso avrebbe potuto non comportare alcuna autorizzazione urbanistica o edilizia, atteso che da parte del Notaio non è stato verificato nemmeno tale presupposto, rivelatosi poi



insussistente, dal momento che l'acquirente ha dovuto presentare la richiesta di sanatoria.

Priva di pregio è anche l'argomentazione di una mancata informativa al Notaio che l'acquirente avrebbe poi inteso accorpate le tre unità immobiliari oggetto della vendita, attesa l'irrilevanza ai fini della necessaria regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili.

Deve quindi essere affermata la responsabilità del Notaio che determina la sua condanna, in solido con gli altri convenuti, al risarcimento del danno.

La domanda deve quindi trovare accoglimento, ed i convenuti devono essere condannati, in solido fra loro, al risarcimento del danno determinato dalle spese sostenute per la Concessione in Sanatoria pari ad € 29.014,60, oltre agli oneri richiesti. Ritiene questo giudice che siano ricomprese nel danno, quale conseguenza immediata e diretta ex art 1223 c.c, anche le spese della parcella del professionista di fiducia, esposte in € 1.536,00 (doc 20).

Questo giudice, viste le voci di danno, ed il loro ammontare, tenendo altresì conto delle precisazioni del CTU e del disagio patito dall'acquirente, liquida il danno in complessivi € 35.000,00 in moneta attuale.

I convenuti dovranno quindi essere condannati, in solido, al risarcimento dei suddetti danni, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo, ciascuno per il proprio titolo di responsabilità contrattuale che, nei rapporti interni fra i condebitori, deve ritenersi equivalente.



Non sussistono i presupposti per riconoscere ulteriori danni oltre a quelli indicati, atteso che il danno derivante dal costo della transazione con la signora [REDACTED] non può essere addebitato ai convenuti venditori, non risultando alcun titolo contrattuale.

Risulta infatti dalle stesse produzioni dell'attrice, ed in particolare dalla transazione, che la signora [REDACTED] fosse "occupante" di una delle unità immobiliari acquistate dalla [REDACTED] ma non risulta alcun rapporto contrattuale fra la precedente proprietà e la stessa.

Ne consegue che la transazione, avvenuta a definizione stragiudiziale della causa promossa dalla [REDACTED], non può essere ritenuta fonte di diritti nei confronti dei venditori.

Alcuna responsabilità si configura inoltre a carico del Notaio rogante per tale titolo relativo alle dichiarazioni rese dalle parti sulla inesistenza di "oneri e privilegi".

Parimenti infondata deve ritenersi la domanda, formulata nei confronti dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] (oggi [REDACTED]) per la consegna dei depositi cauzionali, atteso che oltre alla dazione della somma a titolo di deposito cauzionale dai conduttori in contratto -unica prova documentale prodotta- l'attrice avrebbe dovuto fornire la prova di uno dei presupposti della domanda, ossia anche la restituzione di tali somme ai conduttori al momento della liberazione degli immobili, liberazione che risulta pacificamente avvenuta.

La soccombenza dei convenuti in relazione alla domanda principale determina la loro condanna, in solido, anche al pagamento delle



spese di lite e di CTU; le spese si liquidano come da dispositivo.

P Q M

Il Tribunale definitivamente pronunciando:

1. in accoglimento della domanda, accerta e dichiara la responsabilità del venditore ex art 1489 c.c e la concorrente responsabilità contrattuale del dr [REDACTED]
2. conseguentemente condanna i convenuti [REDACTED] spa, [REDACTED] (già [REDACTED] e [REDACTED] ed il [REDACTED] [REDACTED] in solido fra loro, al pagamento in favore dell'attrice di € 35.000,00 a titolo di risarcimento del danno, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo;
3. rigetta le altre domande formulate dall'attrice;
4. rigetta ogni altra domanda ed eccezione;
5. condanna i convenuti, come sopra indicati ed in solido fra loro, al pagamento della CTU e delle spese processuali sostenute dall'attrice che liquida in Euro 15.362,47 di cui Euro 531,60 di spese, Euro 3.588,00 per diritti, Euro 9.595,00 per onorario ed Euro 1.647,87 per spese generali, oltre cpa.

Così deciso in Milano, li 3.12.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero

