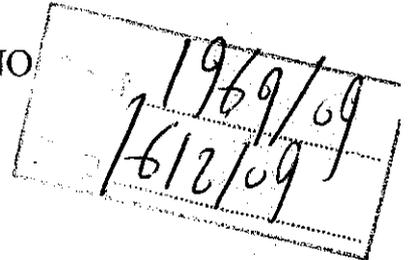


PROC. NR. 35427/2005

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile



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

**SENTENZA**

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

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, [REDACTED] presso lo studio dell'avv. Roberto Invernizzi, che lo rappresenta e difende, con gli avv.ti Giuseppe Clavi e Diego Piselli del Foro di Bergamo, per procura a margine all'atto di citazione;

**ATTORE**

contro

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, [REDACTED] presso lo studio degli avv.ti Mariacristina Rapisardi e Micaela Vescia, che li rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

**CONVENUTI**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a vertical stroke.

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 2.7.2008 come da fogli allegati.

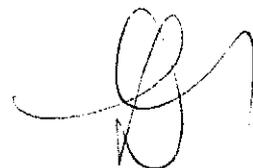
## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 12.05.2005, il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio i sig.ri [REDACTED] ed esponeva quanto segue:

- in data 6.10.2004 aveva sottoscritto un contratto preliminare di compravendita relativamente ad una villetta di proprietà dei convenuti e in data 30.11.2004, come da scrittura integrativa, gli era stata trasferita la materiale disponibilità del bene;
- da parte sua, egli aveva versato acconti per complessivi € 150.000,00;
- il contratto definitivo non era ancora stato stipulato essendo emersa una trascrizione pregiudizievole e precisamente un vincolo di inedificabilità in misura ulteriore a quella esistente, finalizzato a consentire lo sfruttamento dei residui mc 1050 a favore dei limitrofi mappali nn. 1200 e 1404 e vicini;
- il vincolo era stato assunto con atto del 16.7.1970 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Bergamo in data 22.7.1970 a favore del Comune di Predore.

Tutto ciò premesso, l'attore sosteneva che la presenza del vincolo suddetto comportava una notevole diminuzione del valore del bene, impedendo di sfruttare la potenziale edificabilità residua, pari a mc 1700 (250 essendo i metri cubi della villetta e 1950 quelli realizzabili secondo la normativa urbanistica attualmente in vigore nel Comune di Predore). Aggiungeva che i convenuti avevano taciuto l'esistenza del vincolo e non si erano attivati per ottenerne la cancellazione, malgrado avessero promesso di trasferire il bene libero da trascrizioni pregiudizievoli, con la conseguenza che essi erano da ritenersi inadempienti rispetto al contratto preliminare, mentre era inefficace la diffida ad adempiere comunicata dal loro difensore con lettera del 29.4. 2005.. L'attore concludeva chiedendo disporsi il trasferimento del bene immobile con sentenza ex art. 2932 c.c.; farsi luogo alla riduzione del prezzo in proporzione al minore valore dell'immobile dovuto a ridotta edificabilità.

I convenuti, si costituivano e chiedevano in primo luogo la reiezione delle



domande dell'attore, osservando quanto segue:

- il vincolo di inedificabilità non era più efficace e non comprometteva l'ampliamento dell'immobile, né di conseguenza il suo valore;
- la sua esistenza, per altro, non aveva impedito all'attore, che ne era già a conoscenza, di chiedere l'anticipato possesso del bene, cosa che denotava la pretestuosità della contestazione.

Eccepivano che la potenziale ulteriore edificabilità non era stata dedotta nel contratto preliminare né in alcun modo considerata nella quantificazione del prezzo, anche perché l'immobile era stato promesso in vendita a corpo e non a misura. In via riconvenzionale, chiedevano dichiararsi la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1454 c.c. in virtù della diffida ad adempiere, validamente inoltrata a mezzo del loro difensore e rappresentante, o comunque per l'inadempimento dell'attore e conseguentemente condannare quest'ultimo a restituire il bene con ritenzione della caparra; per l'eventualità di accoglimento della domanda avversaria ex art. 2932 c.c., chiedevano la condanna dell'attore al pagamento del saldo del prezzo, pari a € 300.000,00.

Nel corso di causa le parti depositavano memorie ai sensi degli artt. 180, 184 c.p.c. nonché note di commento alle relazioni di CTU

L'istruttoria comportava la produzione di documenti e l'espletamento di articolata CTU, con deposito di relazioni in date 23.3.07, 13.4.2007 e 15.5.2008.

Quindi, precisate le conclusioni come da fogli allegati, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Si premettono gli elementi rilevanti per la decisione e pacifici in causa:

A) Con scrittura in data 16 luglio 1970, autenticata dal Notaio [REDACTED] di Sarnico (nn. rep. 17917), trascritta nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22 luglio 1970 (ai nn. 12465 e 9981) la società [REDACTED] originariamente proprietaria del terreno distinto col mappale 998/F del Comune di Predore, ossia del fondo per cui è causa (oggi identificato al catasto al foglio 7 mappale 2270) dichiarava di sottoporlo a vincolo di inedificabilità.

Nell'atto citato, in particolare, la società [REDACTED] dichiarava di "sottoporre a vincolo di ulteriori inedificabilità il predetto terreno in modo



*tale che i 1050 mc non sfruttati nel sopraccitato terreno potessero venire edificati sui mappali n. 1002 - 1404 e vicini.” e ciò al fine di garantire che la cubatura della costruzione erigenda sui predetti mappali rispettasse i limiti di edificabilità stabiliti dalle norme urbanistiche.*

*L'efficacia del vincolo, si precisava nell'atto, sarebbe persistita “limitatamente al tempo in cui resteranno in vigore i limiti urbanistici sopra citati e la condizione dell'accettazione da parte delle competenti autorità della richiesta autorizzazione di costruire sui mappali 1002 – 1404 e vicini.”*

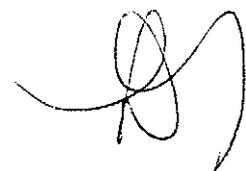
B) Nel contratto di compravendita del 16 luglio 1970, autenticato dal Notaio [REDACTED] (n. 17918 rep.), con cui l'attuale convenuta ed il marito avevano acquistato dalla [REDACTED] il terreno per cui è causa è inserita una dichiarazione della parte acquirente circa la *“conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice nei confronti del Comune di Predore in ordine alla inedificabilità della superficie del mappale 998/F oggetto di questo atto che non sarà coperta dalla costituenda casa, come dato autenticato dal Notaio dott. [REDACTED] in data 16.07.1970 n. 17917 di repertorio.”*

C) L'atto contenente il vincolo di inedificabilità suddetto è tuttora trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo.

D) Altro dato pacifico è che l'esistenza di quel vincolo non è stata menzionata nel preliminare di vendita sottoscritto dalle parti della presente causa in data 6 ottobre 2004, in cui - tra l'altro - la promittente venditrice si impegnava a trasferire l'immobile libero da oneri, iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli urbanistici e di piano regolatore.

Le parti hanno discusso a lungo del momento in cui il promissaria acquirente sarebbe venuto a conoscenza dell'esistenza del vincolo, e cioè prima o dopo la richiesta di anticipata consegna dell'immobile. La questione avrebbe avuto rilevanza se l'attore avesse chiesto la risoluzione del contratto, che comporta la restituzione del bene, ma poiché così non è, essa non riveste interesse, mentre ciò che conta è che il medesimo non ne fosse edotto alla sottoscrizione del contratto preliminare, circostanza questa pacifica, né la convenuta ha mai sostenuto di avermi informato la controparte.

La tesi dell'attore è che sulla base del vigente piano regolatore generale del Comune di Predore, il fondo per cui è causa (posto in zona B1, cioè residenziale e completamente già edificata) ha potenzialmente una edificabilità totale di mc 1950 e, quindi, detratti 250 mc. del fabbricato esistente, in fondo disporrete potenzialmente di una ulteriore e edificabilità di



mc 1700.

Ciò premesso egli si duole della impossibilità di sfruttare la potenziale ulteriore edificabilità, che consentirebbe di ampliare notevolmente il fabbricato esistente con conseguente aumento di valore del fondo, proprio a causa della persistenza del vincolo di cui si è detto.

La questione principale discussa in causa verte, pertanto, sulla efficacia del vincolo e la sua influenza sulla attuale capacità edificatoria del fondo; per tale ragione, mediante CTU, si è indagato circa i seguenti punti (oggetto del quesito posto al consulente): 1) se i limiti urbanistici richiamati dalla scrittura 16 luglio 1970 siano ancora attuali; 2) in che misura la volumetria relativa al mappale 998/F messa a disposizione dei mappali 1002 1404 in base alla citata scrittura sia stata sfruttata; 3) se l'indice di edificabilità previsto per il mappale 998/F sulla base degli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Predore risulti o meno ridotto (e in tal caso, in quale misura) per effetto dello sfruttamento della volumetria ceduta con la scrittura 16 luglio 1970.

1) Sul primo punto, la cui rilevanza è data dal fatto che il vincolo di cui alla scrittura 16 luglio 1970 espressamente è dichiarato come destinato a mantenere efficacia "limitatamente al tempo in cui resteranno in vigore limiti urbanistici sopra citati", cioè quelli vigenti all'epoca della scrittura, il consulente ha risposto negativamente, ossia nel senso che, essendo mutato il piano regolatore generale (che oggi fa ricadere il lotto nella zona B1 e quindi prevede per i nuovi edifici una densità fondiaria superiore), i limiti urbanistici presi in considerazione all'epoca della scrittura privata sono pure cambiati. Si tratta di una conclusione condivisa dalle parti e che ha trovato riscontro presso il Comune di Predore (v. comunicazioni del 27 novembre 2006, allegato n. 4 alla relazione 20.3.07 e 2 aprile 2007, allegata alla relazione 12 aprile 2007), così che è possibile affermare con certezza che il vincolo ha perso di efficacia.

2) In seconda battuta è stato necessario verificare se la volumetria messa a disposizione a seguito della costituzione del vincolo di inedificabilità sia stata meno consumata sui mappali destinati a beneficiarne. In caso di risposta affermativa, infatti, la volumetria in concreto già sfruttata sui mappali beneficiari del vincolo si dovrebbe aggiungere a quella utilizzata direttamente sul fondo 998/F, limitandone la edificabilità futura.

L'indagine relativa è stata piuttosto complessa perché ha richiesto la consultazione degli archivi del Comune di Predore e dei RRII di Bergamo. Inoltre, il CTU non si è limitato a prendere in considerazione le risultanze

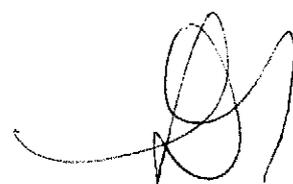
relative ai mappali nn. 1002 – 1404, come richiesto nel quesito, ma ha esteso la ricerca a eventuali fondi vicini di proprietà della stessa [redacted] spa e ciò evidentemente in considerazione del fatto che testualmente l'atto di costituzione del vincolo faceva riferimento non solo ai mappali specificamente indicati ma anche a "mappali vicini" non meglio identificati. Peraltro, pur dovendo dare atto dello scrupolo del CTU (che ha operato confortato anche dalle conformi richieste dei CTP), va detto che il vincolo non poteva che avere efficacia limitata ai mappali espressamente menzionati (nn. 1002 e 1404), essendo invece nullo, per indeterminatezza dell'oggetto, con riferimento a ulteriori mappali non identificati o identificabili, perché indicati con un termine elastico quale "vicini" (nemmeno "confinante"), insufficiente circoscrivere con precisione il novero dei mappali riconducibili a quella nozione. In ogni caso le approfondite ricerche svolte dal CTU anche in relazione a mappali vicini hanno dato esito negativo, non essendo emerso lo sfruttamento su alcun mappale, ulteriore rispetto ai 1002 e 1404, di cubatura ceduta dal mappale 998/F.

Con riferimento ai mappali 1002 e 1404, che qui interessano, all'esito di accuratissime ricerche estesa dagli anni 1968 ad oggi (dettagliatamente descritte nella relazione a cui si rimanda), il CTU è pervenuto alla conclusione che la volumetria ceduta a favore dei mappali 1002 e 1404 non è mai stata sfruttata, in quanto la nuova costruzione prevista su tali mappali non venne realizzata in conseguenza del parere negativo dato dalla commissione edilizia (v. docc. allegati alla relazione CTU 15.5.2008).

Sul mappale 1002 è risultata un'unica concessione edilizia, n. 22 del 1974 (allegato 8 relazione CTU 15.5.08), per la ristrutturazione del rustico preesistente che non ha comportato utilizzo della cessione volumetrica.

Osserva l'attore in comparsa conclusione che deve ritenersi, comunque, sfruttata la volumetria ceduta a favore dei mappali 1002 e 1404 perché risulta una lettera del 3 aprile 1970 con cui il Comune di Predore approvava uno progetto di massima relativo ad una nuova costruzione da edificarsi su tali mappali, che prevedeva una cubatura superiore a quella insistente sui mappali stessi, *"a condizione che venga vincolata con atto notarile una adeguata superficie di terreno"*.

Al riguardo si deve osservare che la successiva adozione dell'atto notarile contenente il vincolo non è sufficiente a conferire al parere favorevole espresso dal Comune con la lettera 3 aprile 1970 il valore di concessione a costruire, trattandosi del approvazione di un semplice progetto di massima, che necessariamente doveva essere seguito da una formale concessione a



costruire, concessione che non è mai stata emessa. Si aggiunga che, anche ad ipotizzare che concessione vi sia stata e che per qualche ragione sia sfuggita le ricerche del CTU, essa sarebbe ampiamente decaduta perché nessuna costruzione è stata realizzata sui mappali 1002 e 1404 dal 1970 in poi, dato questo oggettivo e incontestato.

3) In conclusione, si condivide pienamente il risultato a cui è pervenuto il CTU e cioè che la capacità edificatoria del fondo oggetto del preliminare di compravendita non è ridotta per effetto della volumetria ceduta 1970.

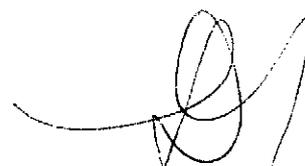
Da ciò discende che, essendo intatta tutta la potenziale edificabilità del fondo promesso in vendita e la relativa incidenza sul valore di mercato, non sussistono i presupposti per la richiesta riduzione del prezzo pattuito.

L'altra questione dibattuta è la possibilità di cancellare la trascrizione del vincolo in questione, operazione che necessariamente dovrà coinvolgere il Comune di Predore.

Quest'ultimo ha comunicato " la fattibilità della cancellazione della nota di trascrizione" del vincolo di inedificabilità stipulato nel 1970 sul mappale attualmente identificato col 2270" (v. comunicazione 23 maggio 2007, doc. n. 9 conv.) e tuttavia, allo stato, la disponibilità manifestata non si è tradotta in fatti concreti, né è possibile l'adozione di alcun provvedimento in questa sede non essendo il Comune parte processuale.

La impossibilità di trasferire il bene libero da trascrizioni pregiudizievoli, a cui i promettenti venditori si sono impegnati con il contratto preliminare, determina l'inadempimento con riferimento tardi limitata obbligazione. Tuttavia, come si è già detto, il persistere della trascrizione non incide sul valore di mercato del bene perché il vincolo trascritto non è più attuale, ma al più obbliga i promettenti venditori ad attivarsi per pervenire alla cancellazione del vincolo oppure a rimborsare all'acquirente le spese che dovrà affrontare si dovesse provvedere direttamente. La condanna dei convenuti a procedere a tale attività deve ritenersi compresa nella domanda di condanna dei medesimi al risarcimento del danno, costituendo risarcimento in forma specifica.

Solo nella comparsa conclusionale l'attore ha osservato che quella trascrizione, di per sé ed indipendentemente dall'efficacia del vincolo, limita la libera circolazione del bene e, di conseguenza ne riduce il valore, perché i terzi potenzialmente interessati all'acquisto non sono tenuti ad approfondite ricerche per verificare se il vincolo trascritto sia ancora meno attuale. Tale profilo, tuttavia, è nuovo, e come tale inammissibile, in quanto in atto di citazione si faceva esclusivamente riferimento alla limitazione di edificabilità



dell'immobile e all'incidenza del vincolo sui diritti edificatori. In ogni caso, ai fini di rimediare a tale pregiudizio e ristabilite la piena libera circolazione del bene sarà sufficiente, come si è detto, procedere a cancellare la trascrizione del vincolo.

Si rendono ora in considerazione la domanda riconvenzionale e le eccezioni dei convenuti.

In primo luogo, si osserva che l'eccezione di decadenza ai sensi dell'articolo 1495 c.c., oltre che inammissibile perché non tempestivamente sollevata con la comparsa di costituzione risposta, è infondata in quanto la disciplina della garanzia per vizi della cosa compravenduta presuppone l'intervenuta conclusione del contratto definitivo di compravendita.

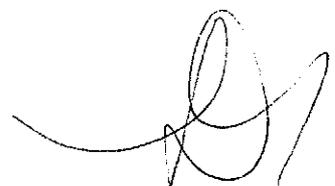
Infatti, è pacifico che tema di contratto preliminare, la consegna della cosa effettuata prima della stipula del contratto definitivo non determina la decorrenza dei termini previsti dall'art. 1495 c.c. per fare valere la garanzia per i vizi non conosciuti, atteso che l'onere della tempestiva denuncia presuppone il trasferimento del diritto di proprietà sul bene e non solo la detenzione.

Infondato è anche il riferimento all'articolo 1538 c.c., nuovamente perché applicabile solo in presenza di contratto definitivo di compravendita e comunque perché la norma ha riguardo alla consistenza del bene immobile non alle sue caratteristiche, quali la capacità di ulteriore edificazione.

Nel merito, non sussistono i presupposti per la risoluzione del contratto nè, di riflesso, per il risarcimento del danno a favore dei promettenti venditori.

Invero, la potenzialità edificatoria di un terreno, anche quando non sia stata espressamente dedotta nel contratto, costituisce una caratteristica indubbiamente influente sulla determinazione del suo valore di mercato, soprattutto quando la potenzialità sia molto ampia, come nel caso di specie in cui è possibile la realizzazione di ulteriori 1700 mc, cosa che consentirebbe di accrescere di oltre sei volte il volume del fabbricato esistente.

Certo, all'esito della complessa istruttoria è emerso che la potenzialità di ulteriore edificazione è rimasta intatta; tuttavia, quel risultato non era affatto di facile conseguimento (la relazione del geom. [redacted] anteriore al giudizio, datata 7 marzo 2005, faceva riferimento solo al decadimento dei limiti urbanistici, a cui era collegata alla perdita di efficacia del vincolo, senza verificare se fosse stata in passato consumata la volumetria ceduta), sicché era ragionevole il rifiuto del promissario acquirente di procedere alla conclusione del contratto definitivo allo stesso prezzo previsto in preliminare,



in mancanza di certezza circa l'effettiva potenzialità edificatoria del bene immobile.

In conclusione va accolta la domanda di trasferimento del bene ai sensi dell'articolo 2932 c.c., al prezzo concordato con il contratto preliminare, che l'attore dovrà corrispondere con gli interessi legali dalla data in cui il saldo era dovuto e cioè dal 28 febbraio 2005.

L'esito del giudizio impone la compensazione delle spese di lite tra le parti, comprese quelle di CTU.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni altra istanza, domanda ed eccezione, così decide:

1) visto l'art. 2932 c.c. subordinatamente alla condizione di cui al capo 2 TRASFERISCE da [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] a favore di [redacted] nato [redacted] la proprietà piena del bene immobile indicato nel contratto preliminare sottoscritto dalle medesime parti il 6 ottobre 2004, e consistente in una villetta di tre vani e servizi ed annesso garage con circostante terreno, tutti beni siti in Comune di Predore (BG) via [redacted], già denunciati al catasto di quel Comune con scheda [redacted] e attualmente identificati presso il catasto urbano al foglio 7, mappale n. 2270; dà atto che il vincolo di inedificabilità ulteriore, costituito dal precedente proprietario [redacted] con scrittura del 16 luglio 1970, autenticata dal Notaio [redacted] (nn. rep. 17917), trascritta nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22 luglio 1970 (ai nn. 12465 e 9981), in modo che i 1050 mc non sfruttati nel sopraccitato terreno potessero venire edificati sui mappali n. 1002 - 1404 e vicini, risulta decaduto e la volumetria suddetta in concreto non sfruttata;

2) dà atto che, dedotti gli acconti versati, il sig. [redacted] deve ancora pagare ai [redacted] a titolo di saldo del prezzo, la somma di € 300.000,00 e, pertanto, lo condanna al pagamento della somma suddetta con

gli interessi legali dalla 28 febbraio 2005 al saldo;

3) condanna i convenuti a provvedere alla cancellazione della trascrizione del vincolo di cui al punto uno o, in alternativa, a rimborsare all'attore le spese che questi sosterrà per provvedere direttamente;

4) dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese di lite, comprese quelle di CTU;

5) ordina all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, territorialmente competente di trascrivere la presente sentenza.

Milano 21.1.2009.

Il Giudice  
dott. Elena Lucia Formica

