

N. 59692/2007 R.G.

Sent. 14284/09  
Rep. 11663/09

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

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

**SENTENZA**

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

[REDACTED] cf [REDACTED]  
elettivamente domiciliato in Milano, viale Monte Nero n. 70, presso lo studio dell'avv. Vincenzo Salerno, che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[REDACTED] cf [REDACTED]  
[REDACTED] cf [REDACTED]  
[REDACTED] cf [REDACTED]  
tutti elettivamente domiciliati in Magenta, via IV Giugno n. 4, presso lo studio dell'avv. Sergio Petrone, che li rappresenta e difende per procura a margine delle comparse di costituzione risposta;

CONVENUTI

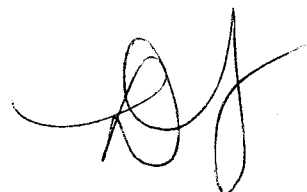
CONCLUSIONI precisate all'udienza del 8 giugno 2009 come da verbale che integralmente si richiama;

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

Dai documenti prodotti risultano le seguenti circostanze:



- l'appartamento per cui è causa fu acquistato dai danti causa degli attuali convenuti con contratto di compravendita redatto per atto pubblico il 6 marzo 1969 (doc. n. 2 conv.) da cui risulta che in quella data non aveva destinazione ad uso abitazione in quanto "privo di qualsiasi servizio igienico e di acqua potabile nonché dei relativi allacciamenti agli impianti dello stabile" (così si legge nel suddetto rogito alla seconda pagina);
- in epoca successiva la destinazione d'uso dell'immobile è cambiata da ufficio ad abitazione: dalla scheda catastale ed alla visura storica catastale prodotta dai convenuti (docc. n. 3 e 6 e 7) risulta che la variazione è stata registrata il 9 ottobre 1975;
- agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano non risulta presentata a suo tempo la comunicazione per il cambio di destinazione d'uso: la circostanza è pacifica e confermata dagli stessi convenuti, i quali nei propri atti difensivi affermano che le ricerche sul punto effettuate dal Notaio Ajello (designato per la stipula del contratto definitivo e incaricato dell'istruzione preliminare, v. doc. n. 8 att.) avevano dato esito negativo, tanto che essi hanno presentato in Comune istanza per il permesso di costruire in sanatoria in data 7 marzo 2008 (doc. n. 14 conv.);
- la suddetta istanza è stata accolta con permesso di costruire in sanatoria emesso il 23 maggio 2008 (doc. n. 15, 17), seguito dal tempestivo versamento della sanzione amministrativa di € 516,00 (doc. n. 16 conv.);
- il contratto preliminare di compravendita stipulato il 1 febbraio 2007 (doc. n. 1 att.) descriveva l'immobile promesso come "appartamento per civile abitazione" richiamando un'allegata planimetria catastale dove il bene era raffigurato come dotato di servizi;
- per la conclusione del contratto definitivo il preliminare non stabiliva alcun termine, tuttavia in epoca anteriore e prossima al giugno 2007 l'attore incaricava il Notaio Ajello di predisporre il contratto stesso;
- il Notaio comunicava la difficoltà a procedere in quanto non era stata fornita copia della "comunicazione di cambio d'uso da un ufficio a abitazione", cambio d'uso che era necessariamente avvenuto a seguito di opere (quanto meno la realizzazione di servizio igienico) eseguite in epoca successiva al 1° settembre 1967;
- con lettera del 25 giugno 2007 il signor ████████ esercitava il recesso chiedendo la restituzione del doppio della caparra confirmatoria oltre al



rimborso delle spese notarili e legali (doc. n. 5 att.);  
- non risultano iniziative dei convenuti in relazione a tale lettera.

Dopo queste premesse in fatto si osserva che risulta confermata l'assenza di titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere che nel 1975 furono eseguite per consentire che l'immobile, precedentemente privo di requisiti minimi quali l'acqua corrente e i servizi igienici, potesse in concreto essere usato come abitazione: gli stessi convenuti confermano che i professionisti a tal fine incaricati non hanno reperito la comunicazione di cambio d'uso, cosa che li ha costretti a regolarizzare la situazione mediante sanatoria, chiesta il 7 marzo 2008, ossia dopo la notificazione dell'atto di citazione.

Giova precisare che non bastava a sopperire alla carenza di comunicazione di variazione di destinazione d'uso o, comunque, a dimostrare la legittimità delle opere effettuate, il fatto che la nota di variazione della destinazione d'uso fosse stata presentata al catasto, considerato che le annotazioni al catasto hanno valenza fiscale e vengono inserite su indicazione della stessa parte interessata. Parimenti non rileva che l'ICI sia stata versata sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in considerazione dell'uso abitativo, atteso che l'attribuzione della rendita a fini fiscali non presuppone la verifica in concreto dell'effettività della destinazione attribuita e, tanto meno, della legittimità delle opere che l'abbiano consentita.

Ciò detto, si osserva che ~~la~~ successiva emissione da parte del Comune di permesso di costruire in sanatoria, intervenuto in corso di causa il 23 maggio 2008, ha effettivamente confermato che la condizione dell'immobile era facilmente regolarizzabile.

Tuttavia, all'epoca della dichiarazione di recesso e della introduzione della presente causa tale circostanza (decisiva ai fini dell'idoneità dell'immobile rispetto ad una qualità essenziale espressamente promessa, cioè la destinazione residenziale) non era ancora certa e non vi è ragione per ritenere che l'attore – promissario acquirente dovesse assumersi il rischio dell'eventuale esito negativo della istanza di sanatoria oppure attendere i tempi necessari a verificarne l'esito.

Va ancora osservato che, pur in mancanza di indicazione di termine per la conclusione del contratto definitivo, l'inerzia dei convenuti,

protrattasi fino oltre l'atto di citazione (la richiesta di sanatoria in Comune è del 7.3.2008) integra ritardo superiore al tollerabile.

Pertanto, ex ante la dichiarazione di recesso risulta giustificata. ~~X~~  
Di conseguenza, la domanda di parte attrice va accolta con condanna dei convenuti a restituire il doppio della caparra confirmatoria, come prescritto dall'art. 1385 II comma c.c., e null'altro, trattandosi si liquidazione anticipata e forfettaria del danno da inadempimento.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

### PQM

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

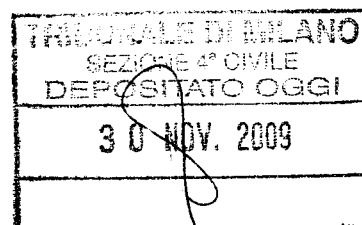
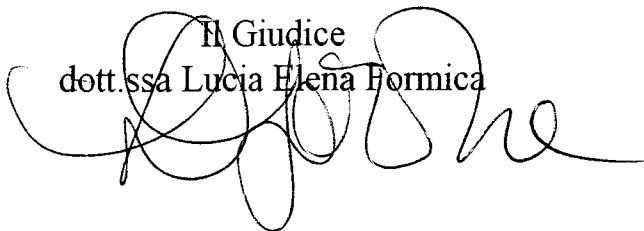
dichiara legittimo il recesso dichiarato dal sig. [REDACTED] dal contratto preliminare del 1 febbraio 2007;

condanna i convenuti a pagare all'attore la somma di € 24.000,00 con gli interessi legali dal 1.2.2007 quanto all'importo di € 12.000,00 e per il resto dalla data della sentenza;

condanna i convenuti a rimborsare all'attore le spese di lite, che si liquidano in € 295,52 per spese, € 1.497,00 per diritti e € 2.260,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso spese generali, IVA e CA.

Così deciso in Milano il 24.11.2009

Il Giudice  
dott.ssa Lucia Elena Formica



fatto avviso telematico  
30/11/2009