



Cont. 6229/2010
Pop. 5019/2010

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4[^] CIVILE**

nella persona del giudice **Guido VANNICELLI**

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I^o grado iscritta al n. 17796/2007 R.g. promossa da

[redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted]
(c.f. [redacted]), elettivamente domiciliati in Milano, viale Monte Nero 78,
presso i procuratori e difensori avv. Paolo GIUGGIOLI e Antonia NEGRI

attori

contro

[redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted] (c.f. [redacted])
[redacted], elettivamente domiciliati in Milano, via Cornalia 19, presso il
procuratore e difensore avv. Pietro ROSASCHINO

convenuti

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale dell'udienza del 10/2/2010, da aversi qui interamente ritrascritti.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

che il contenuto della presente sentenza si conformerà al dettato degli artt. 132 co. 2^o n. 4) c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., i quali oggi –a seguito dell'immediata entrata in vigore

All

anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 co. 17° della legge 18/6/2009 n. 69¹- dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione debba altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi;

che pertanto, per una sintetica esposizione delle domande ed eccezioni proposte dalle parti, può e deve farsi richiamo all'ordinanza emessa dal giudice istruttore originariamente designato in data 12 – 16/2/2008, da aversi qui interamente ritrascritta;

RILEVATO PREGIUDIZIALMENTE

che, come correttamente eccepito nella loro memoria dell'8/11/2007 dagli attori ai sensi del combinato disposto degli artt. 166 e 167 co. 2° c.p.c. (nella formulazione in vigore dal 1°/3/2006 applicabile *ratione temporis* alla causa), i convenuti –essendosi costituiti soltanto in prima udienza- sono decaduti della facoltà di proporre non solo domande riconvenzionali ma anche eccezioni (anche riconvenzionali e comunque) di merito in senso stretto, onde tutto quanto dedotto in comparsa di risposta per sentir accertare giudizialmente la legittimità del loro recesso dal contratto preliminare del 1°/7/2006 nonché il loro diritto a trattenere la caparra e gli acconti versati anche a titolo di risarcimento dei danni asseritamente subiti, deve ritenersi *tamquam non esset*;

RILEVATO PRELIMINARMENTE

che l'accertamento tecnico disposto d'ufficio ed espletato dall'arch. [REDACTED] –nel pieno contraddittorio con i consulenti di parte- con la relazione scritta depositata il 2/10/2008 ha da un lato confermato che lo stato di fatto del bene quale risultante –con minime differenze²- dalla planimetria allegata dalle parti al 'compromesso' per cui è causa è difforme sotto diversi aspetti (prevalentemente afferenti allo stabile nel suo complesso, ed analiticamente decritti alla pagina 5 della relazione) dalle originarie schede progettuali, e dall'altro ha però –correttamente- concluso nel senso che trattasi di varianti le quali per loro natura “non possono che essere state eseguite in corso d'opera, cioè entro il 1965, come risulta anche da atti comunali come per esempio l'abitabilità

¹ In forza della norma transitoria contenuta nell'art. 58 co. 2° della medesima legge, entrata in vigore il 4/7/2009.

² Cfr. pag. 5 della relazione del c.t.U.

(alleg. 6) nella quale si fa riferimento ad opere constatate già eseguite nel 1965" (cfr. pagg. 6 – 7 ibidem);

che pertanto, trattandosi di abusi edilizi tutti antecedenti al 2/9/1967 e secondo la norma già dettata dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, quella promessa in vendita dagli attori era ed è una unità immobiliare liberamente commerciabile a prescindere dal tipo di abuso edilizio originariamente commesso, necessario e sufficiente essendo a tale scopo che, nell'atto pubblico di trasferimento, fosse inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, e senza che rilevi invece ai fini della piena validità del trasferimento la mancata attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria (così, fra le altre e' condivisibilmente, Cass. n. 6162 del 20/3/2006; e cfr. anche, per l'ipotesi diametralmente contraria qui non ricorrente, Cass. n. 57 del 7/1/2010);

che a conferma di ciò il notaio che ha rogato in data 30/6/2008 il successivo atto di rivendita a terzi, il quale pure –in forza della disposizione di cui all'art. 28 del Regolamento attuativo della Legge Notarile- era tenuto a non stipulare atti nulli e quindi ad un previo controllo di conformità urbanistica dell'immobile, ha correttamente ritenuto necessario e sufficiente ai fini di una valida stipula inserire alla settima pagina dell'atto la dichiarazione in tal senso dei venditori [redacted] (cfr. doc. 22 conv.);

RITENUTO

in forza delle considerazioni che precedono:

- che pur sussistendo in astratto una difformità della consistenza del bene rispetto all'originario titolo abilitante (la licenza edilizia del 12/10/1963 ed il nulla osta di variante rilasciato dal [redacted] il 17/12/1964³), altrettanto astrattamente inquadrabile (in quanto non conosciuta dai [redacted] / [redacted] alla conclusione del contratto preliminare né in questo dichiarata dai [redacted] fra gli oneri reali non apparenti di cui all'art. 1489 co. 1° cod. civ.,

³ Cfr. l'allegato 5 alla relazione CASALE.

quella attestata esistente dal c.t.U. non è tale di per sé da integrare (proprio perché anteriore al 2/9/1967) il rischio attuale di un esercizio ad opera dell'autorità urbanistica di un qualsivoglia potere repressivo o anche solo di controllo, almeno sino al momento del compimento da parte del nuovo proprietario di nuove opere necessitanti di un nuovo e diverso titolo abilitativo (come confermato dalla stessa dichiarazione del Comune di [REDACTED] emessa, su sollecitazione degli attori, il 18/12/2006 e da loro prodotta *sub doc.* 4⁴);

- che pertanto il bene immobile per cui è causa, oltre ad essere, e rimanere sicuramente commerciabile, non poteva e non può considerarsi deprezzato per la presenza di tali originarie difformità *ante* 1967, come dimostra del resto la circostanza che lo stesso è stato venduto due anni dopo i fatti di causa, senza che nessuna pratica di sanatoria fosse stata *medio tempore* ultimata⁵, ad un prezzo sostanzialmente comparabile a quello portato dal contratto preliminare di causa (salvo una oscillazione che ben potrebbe derivare dall'ulteriore 'invecchiamento' del bene, già di suo non di pregio, e dalla fase calante che notoriamente attraversa dal 2008 il mercato immobiliare anche della provincia milanese);
- che per tutte le ragioni sin qui esposte nonché, in ogni caso, per la confermata ed attuale possibilità di una concessione in variante o comunque di una sanatoria idonea a mettere gli acquirenti al riparo anche per il futuro da ogni rilievo della Pubblica amministrazione (come affermato dal c.t.U. alla pag. 7 della sua relazione), la difformità per cui è causa non poteva considerarsi tale, nel complessivo assetto negoziale dei contrapposti interessi delle parti venditrici ed acquirenti, da privare definitivamente queste ultime di ogni interesse alla vendita, anche a fronte della non tassatività del termine per la conclusione del contratto traslativo⁶ e della documentata disponibilità dei [REDACTED] a farsi carico di tutte le spese relative e dalla loro attivazione in tal senso anche presso il Condominio (il

⁴ V.si in tal senso, correttamente, quanto affermato dall'arch. CASALE all'ultimo capoverso della pag. 7 della sua relazione.

⁵ Del che ha dato indirettamente conto il c.t.U. alla pag. 7 del suo elaborato.

⁶ Confermata dalla stessa iniziale disponibilità dei promissari acquirenti al suo slittamento al 2007 (cfr. docc. 6 – 7 conv.).

quale, con la deliberazione del 18/2/2007, aveva autorizzato i [redacted] —come poi hanno fatto⁷— a presentare a nome anche del Condominio ma a loro esclusive spese la domanda poi effettivamente depositata dall'arch. [redacted] cfr. docc. 5, 17, 18 e 19 conv.);

RITENUTO PERTANTO

che nella fattispecie in esame, non essendovi allegazione alcuna nel senso che i [redacted] intendessero realizzare nell'immobile acquistando anche solo meri interventi di ristrutturazione che potessero richiedere l'interessamento dell'autorità urbanistica e quindi il rischio di interventi sanzionatori o comunque prescrittivi di quest'ultima (giammai, peraltro, demolitivi e quindi tali da integrare un reale rischio di futura evizione), non pare analogicamente applicabile nella specie la norma dettata per la vendita dall'art. 1489 cod. civ. (né quindi richiamabile, difettando nel caso concreto le precise condizioni da essa individuate, la giurisprudenza da ultimo ribadita dal giudice di legittimità con le sentenze n. 4786 del 28/2/2007);

che in ogni caso, quand'anche si ritenesse invece ora per allora la persistenza di un potenziale rischio di intervento del Comune per il caso di future opere necessitanti almeno una denuncia di inizio di attività senza che fosse *medio tempore* sopravvenuta la sanatoria che i [redacted] hanno documentato di aver chiesto (o altra successiva), giammai tale remoto e condizionato pericolo di attivazione ed esborso giustifica la più severa sanzione contrattuale della risoluzione che —sola— gli attori hanno invece chiesto;

che è infatti pacifico come anche nell'ipotesi di cui all'art. 1489 co. 1° cod. civ. il richiamo da tale norma fatto all'art. 1480 debba essere interpretato nel senso che la risoluzione ivi prevista può esser domandata, in alternativa⁸ alla riduzione del prezzo, soltanto allorché l'onere o il diritto reale o personale che diminuisce il godimento del bene compravenduto siano di estensione ed importanza (anche "soggettiva") tali da condurre alla conclusione che i compratori, ove l'avessero conosciuto, non avrebbero acquistato il bene (cfr. in tal senso, condivisibilmente, la motivazione di Cass. n. 11757

⁷ Cfr. l'allegato 4 alla relazione del consulente del Giudice.

⁸ E quindi, anche in via di cumulo nello stesso giudizio purché subordinato.

del 29/10/1992), il che nella specie –per tutte le ragioni sin qui esaminate- certamente non è;

che rigettata la domanda di risoluzione per insussistenza del suo presupposto e quindi senza necessità alcuna di ulteriore istruttoria anche solo tecnica, non può che esser conseguentemente respinta anche la domanda accessoria di risarcimento che i [REDACTED] hanno contestualmente proposto sul suo fondamento;

che in difetto di ulteriori domande qui esaminabili, nulla può esser disposto –in un senso o nell'altro- in merito alla caparra ed all'ulteriore acconto rimasto a mani dei [REDACTED]

RITENUTO INFINE

che la soccombenza reciproca, e l'ammissione da parte dei [REDACTED] di una loro responsabilità quantomeno morale per quanto accaduto emergente *per facta concludentia* dall'essersi essi attivati per la sanatoria delle difformità primigenie dello stabile, giustificano ai sensi dell'art. 92 co. 2° c.p.c.⁹ l'integrale compensazione fra le parti delle spese del processo;

che vanno del pari lasciate a carico solidale di entrambe le parti processuali (e nei rapporti interni, in misura di un mezzo ciascuna) le spese di consulenza tecnica d'ufficio liquidate in istruttoria,

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande svolte da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] con citazione notificata il 6 – 8/3/2007, nonché sulle domande ed eccezioni proposte dai convenuti in comparsa di risposta, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. **rigetta** le domande tutte proposte da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED];
2. **dichiara inammissibili** le domande ed eccezioni tutte comunque proposte da [REDACTED]

⁹ Nella formulazione precedente al 4/7/2009 applicabile *ratione temporis* alla presente controversia.

all

3. **compensa interamente** fra le parti le spese di lite;
4. **pone** le spese di consulenza tecnica d'ufficio a definitivo carico solidale delle parti, in ragione di un mezzo ciascuna.

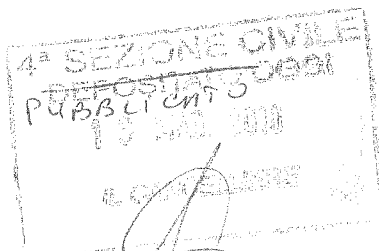
Così deciso in Milano, il 7 maggio 2010

il Giudice

Guido Vannicelli
(Guido VANNICELLI)



Arzuffi Rosalba
CANCELLIERE



F.A.
Telematica
13.5.2010
Arzuffi Rosalba