

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

in composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Formica ha pronunciato la seguente

8

SENTENZA

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

[redacted] (cf [redacted]) elettivamente domiciliata in Milano, via Rossetti n. 17, presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico, che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

contro

[redacted] (cf [redacted]) e [redacted] (cf [redacted]) elettivamente domiciliati in [redacted] via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che li rappresenta e difende per procura a margine delle copie notificate dell'atto di citazione;

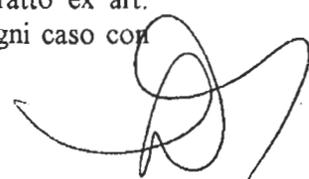
CONVENUTI

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 20.10.2005 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la sig.ra [redacted] conveniva in giudizio i sig.ri [redacted] e [redacted] ed esponeva quanto segue:

- in data 5.5.2003 le parti avevano sottoscritto un contratto preliminare di compravendita relativo ad un'unità immobiliare di proprietà dei convenuti sita in [redacted] vi [redacted];
 - contestualmente la sig.ra [redacted] aveva versato al somma di € [redacted] a titolo di caparra confirmatoria;
 - la stipula del definitivo era prevista per il 16.9.2003 ma tale termine non veniva rispettato in quanto i convenuti non avevano provveduto a completare la pratica edilizia per la regolarizzazione del vano scala;
 - l'attrice aveva intimato alle controparti di adempiere con diffida del 9.2.2004;
- Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva dichiararsi legittimo il suo recesso dal contratto preliminare con condanna dei convenuti a restituire il doppio della caparra confirmatoria; in subordine, chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto ex art. 1454 c.c. o, in ulteriore subordine, ai sensi dell'art. 1453-1455 c.c., in ogni caso con condanna dei convenuti al risarcimento del danno.



I convenuti si costituivano ed esponevano quanto segue:

- essi non avevano mai ricevuto la diffida ad adempiere indicata dall'attrice, in quanto recapitata presso la residenza ove, come noto alla sig.ra [REDACTED] si recavano saltuariamente;

- in ogni caso, la diffida era illegittima intanto perché inviata ai destinatari cumulativamente, anziché io una copia per ciascuno, e soprattutto, inefficace perché il contratto si era già risolto precedentemente per la rinuncia all'acquisto dell'immobile effettuata dalla sig.ra [REDACTED], rinuncia che aveva indotto i promittenti venditori a non fare affidamento sulla positiva conclusione dell'affare;

- il lamentato vizio giuridico dell'immobile non sussisteva; infatti, precisavano, l'appartamento promesso in vendita non presentava alcuna irregolarità, ma solo un vano scala era stato modificato in passato senza le prescritte autorizzazioni; la regolarizzazione di tale vano scala era stata richiesta nell'ottobre 2003, mediante deposito presso il Comune di una D.I.A., sicché nel novembre 2003 essi convenuti erano pronti per la conclusione del contratto definitivo, mentre era stata l'attrice ad opporre un ingiustificato ed illegittimo rifiuto.

Ciò premesso, i convenuti chiedevano il rigetto delle domande avversarie, riservandosi di agire separatamente per far dichiarare l'illegittimo recesso della sig.ra [REDACTED] e il loro diritto a ritenere la caparra.

In data 13.1.2005 si teneva l'udienza ex art. 183 c.p.c. a cui compariva la sig.ra [REDACTED] mentre nessuno dei convenuti compariva personalmente, con conseguente impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione.

La causa non comportava istruttoria perché le istanze esposte dalla parti nelle rispettive memorie autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c. erano ritenute superflue.

Le parti precisavano le conclusioni all'udienza del 20.10.2005.

Quindi, depositate le comparsa conclusionali e di replica, la causa giunge ora a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In primo luogo, si osserva che l'unità immobiliare oggetto del contratto preliminare per cui è causa è sita al piano secondo ed ultimo dello stabile (v. doc. n. 1 att.) e che il vizio giuridico evidenziato dall'attrice riguarda la scala di collegamento di tale unità con quella sottostante, scala destinata a divenire comune proprio a seguito del frazionamento della proprietà sullo stabile.

X Il vizio consiste che il vano scala in questione è stato costruito in assenza di autorizzazione amministrativa e non regolarizzato mediante concessione in sanatoria (sanatoria ottenuta invece per le altre modifiche al secondo piano). La circostanza è pacifica perché confermata dagli stessi convenuti. Costoro, però, hanno contestato che l'irregolarità sia ostativa alla conclusione del contratto definitivo (come sostenuto dall'attrice) e, comunque, hanno sostenuto che tale irregolarità sarebbe stata eliminata dopo la sottoscrizione del contratto preliminare, mediante la presentazione in data 28.10.2003 al Comune di Milano di una denuncia di inizio di attività (doc. n. 2 conv.) relativa alla costruzione di un vano scale esattamente coincidente con quello già esistente.

Circa il primo rilievo, si osserva che effettivamente l'irregolarità urbanistica di cui trattasi non risulta di natura tale da precludere la conclusione dell'atto traslativo ed

incorrere nella sanzione di nullità prevista dagli artt. 17 e 40 della legge n. 47/85, ora T.U.; invero, la norma si applica alla sola ipotesi di costruzione in mancanza di concessione edilizia e non di abuso edilizio minore, qual è quello in esame.

Tuttavia, l'irregolarità urbanistica non ostativa alla compravendita espone pur sempre il soggetto proprietario o comproprietario a sanzioni amministrative e all'ordine di demolizione ed, pertanto, integra un vizio giuridico del bene di non scarsa importanza e ciò giustifica il rifiuto del promissario acquirente di procedere alla compravendita.

Va ancora osservato che, nella specie, l'irregolarità urbanistica di cui trattasi non risulta affatto regolarizzata mediante la DIA prodotta dai convenuti, in quanto nel caso in esame la DIA, che è strumento di denuncia di un intervento costruttivo nuovo, è stata usata impropriamente in luogo della richiesta di sanatoria, quale espediente per conferire l'apparenza di intervento nuovo ad un'opera già esistente, sicché persisteva il rischio di interventi dell'autorità amministrativa che la promissaria acquirente non era certa tenuta a correre. X

I convenuti sostengono poi che l'attrice avrebbe rinunciato alla conclusione delle compravendite prima ancora di far valere la presenza del vizio in questione, con la lettera del 28.11.2003 (doc. n. 1 conv.) inviata dal legale della sig.ra [REDACTED] per conto della cliente, ma la difesa non è fondata perché dal tenore testuale della lettura citata emerge, invece, chiaramente che il rifiuto della sig.ra [REDACTED] era connesso alla mancata regolarizzazione del vano scala e che la stessa era intenzionata a procedere alla conclusione se la regolarizzazione fosse avvenuta ("*... la stessa non intende stipulare l'atto di compravendita dell'unità immobiliare sita in [REDACTED] via [REDACTED] n. 36, in cui rogito è stato fissato per il prossimo 2 dicembre presso il Notaio avv. [REDACTED] in quanto non risulta completata la pratica per la regolarizzazione del vano scala.... Vi invito ad ottenere le necessarie autorizzazioni previste la Legge ed a fissare una nuova data per la stipula del contratto de quo entro il prossimo 31 dicembre....*").

I convenuti aggiungono (e chiedono di provare) che la sig.ra [REDACTED], nel corso di una riunione del 18.12.2003, avrebbe ribadito verbalmente il rifiuto di concludere il contratto definitivo, indipendentemente dalla regolarizzazione del vano scala, ma siffatta dichiarazione (se anche resa) è irrilevante, dal momento che i convenuti non hanno a loro volta dimostrato di essere stati in condizione di trasferire il bene immobile esente da vizi di non scarsa importanza e, dunque, di adempiere regolarmente al contratto preliminare.

In conclusione, il recesso esercitato dalla sig.ra [REDACTED] è legittimo e la stessa ha diritto alla restituzione del doppio della caparra.

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

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:
in accoglimento della domanda della parte attrice,
visto l'art. 1385 c.c., dichiara legittimo il recesso esercitato dalla sig.ra [REDACTED] dal contratto preliminare del 5.5.2003 e condanna i convenuti al pagamento a favore della stessa della somma di € [REDACTED] con gli interessi legali dalla domanda al saldo;



condanna i convenuti alla rifusione a favore dell'attrice delle spese di causa che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui lire [redacted] per spese, € [redacted] per diritti di procuratore ed € [redacted] per onorari di avvocato, € [redacted] per rimborso spese generali) oltre IVA e CPA sugli importi imponibili;

Così deciso in Milano il 23.1.2006.

Il Giudice
dott. Lucia Formica

