



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
- Sezione IV civile -

in composizione monocratica nella persona del dott. FEDERICO ROLFI, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 82444/2008, promossa con atto di citazione notificato in data 26 novembre 2008 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso la Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] [C.F. [REDACTED]], elettivamente domiciliata a VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che lo rappresenta e difende, come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] [C.F. [REDACTED]], elettivamente domiciliato a VIA [REDACTED] MILANO, presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che lo rappresenta e difende, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

E CON L'INTERVENTO EX ART. 106 C.P.C. DI

[REDACTED] [C.F. [REDACTED]], elettivamente domiciliata a VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso lo studio degli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED], che la rappresentano e difendono, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

TERZA CHIAMATA

OGGETTO: risoluzione contratto compravendita immobiliare

CONCLUSIONI: all'udienza di precisazione delle conclusioni in data 12 giugno 2012 i procuratori delle parti precisavano come da fogli separati allegati al verbale d'udienza e qui riprodotti in versione scannerizzata





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ ha concluso con ██████████ in data 26 luglio 2006 scrittura privata (in autentica notarile) di compravendita avente ad oggetto una unità immobiliare sita nel condominio di via ██████████ Milano. Riferisce l'attore in citazione che, sebbene il contratto descrivesse l'immobile come idoneo ad uso abitativo, un successivo accertamento peritale ha consentito di appurare che l'immobile risulta privo di abitabilità, essendo il risultato di interventi di frazionamento privi di adeguato titolo abilitativo. L'attore, quindi, dopo aver promosso un procedimento per accertamento tecnico preventivo (che ha confermato la sua tesi), ha convenuto in giudizio ██████████, chiedendo che il tribunale dichiarasse risolto il contratto di compravendita, e condannasse conseguentemente ██████████ al risarcimento del danno. Si è regolarmente costituito ██████████, il quale ha contestato la fondatezza della domanda attorea, eccependo in primo luogo la decadenza di ██████████ da ogni forma di garanzia, e deducendo, ulteriormente, che lo stesso attore era già consapevole delle condizioni dell'immobile al momento della compravendita. Ha, quindi, concluso per il rigetto delle avverse domande, chiedendo, in via subordinata, di essere manlevato da ██████████, la sua dante causa, di cui ha chiesto la chiamata in giudizio.

Concessa dal tribunale l'autorizzazione alla chiamata, si è regolarmente costituita ██████████, la quale ha contestato la fondatezza della domanda del convenuto, chiedendone il rigetto.

Esaurita la trattazione e senza svolgimento di attività istruttoria le parti venivano invitate a precisare le conclusioni e, previa assegnazione di termine per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa veniva trattenuta in decisione.

Ai fini dell'esposizione delle ragioni della decisione appare preliminarmente opportuno rammentare che parte attrice non ha dedotto la nullità del contratto di compravendita, dovendosi, quindi, sin d'ora rilevare la inconferenza delle deduzioni svolte dal convenuto al fine di contestare la nullità del contratto stesso.

Parimenti infondate sono le eccezioni del convenuto relative alla decadenza dell'attore della garanzia, dal momento che l'assenza di abitabilità è stata dedotta dall'attore non come mero vizio del bene venduto, ma come ipotesi di *aliud pro alio*, la quale, per costante giurisprudenza, esula dalla garanzia per i vizi, ed è conseguentemente sottratta ai relativi termini di decadenza e prescrizione (Cass. civ., Sez. II, 18/05/2011, n. 10916; Cass. civ., Sez. III, 10/07/2008, n. 18859), rientrando nella generale fattispecie della risoluzione per inadempimento.

Ultima puntualizzazione preliminare deve essere il richiamo alla costante giurisprudenza della Suprema Corte, secondo cui la vendita di un immobile destinato ad abitazione privo del certificato di abitabilità configura una ipotesi di vendita *aliud pro alio*; in quanto tale difetto costituisce elemento atto ad incidere sull'attitudine del bene compravenduto ad assolvere la sua funzione economico-sociale, e tale da risolversi nella mancanza di un requisito giuridico essenziale al fine del legittimo godimento del bene e della sua commerciabilità (cfr. da ultimo Cass. civ., Sez. II, 29/08/2011, n. 17707; Cass. civ., Sez. II, 16/05/2011, n. 10756; Cass. civ., Sez. II, 16/06/2008, n. 16216).

La stessa giurisprudenza ha, invero, chiarito che la mancanza di abitabilità deve essere comunque oggetto di valutazione caso per caso, onde verificare le ragioni di tale mancanza, la possibilità di porvi rimedio, e la conseguente gravità dell'inadempimento.

Nel caso di specie, tuttavia, non paiono poter essere avanzati concreti dubbi sulla indubbia gravità ed irrimediabilità dell'inadempimento del convenuto. La valutazione peritale svolta in sede di accertamento tecnico preventivo, infatti, ha consentito di accertare, con esiti che il convenuto non ha concretamente contestato, la irrimediabile carenza dei presupposti di abitabilità dell'immobile. Il consulente nominato nel corso del suddetto procedimento, infatti, non solo ha confermato l'assenza dei requisiti per l'abitabilità (presentando l'immobile per cui è causa unicamente i requisiti di agibilità "che permettono l'utilizzo dell'immobile per fini operativi con l'esclusione dell'uso abitativo"), ma ha altresì evidenziato come tale unità immobiliare si presenti inidonea a conseguire in alcun modo una destinazione ad uso abitativo, presentando la





stessa una superficie complessiva inferiore a quella minima fissata dal regolamento di igiene della Regione Lombardia, risultando la stessa come esito di un intervento edilizio irregolare ed abusivo (cfr. doc. 7 attore).

Appurata la tipologia di fattori irrimediabilmente ostativi all'acquisizione dell'abitabilità, nel rispetto dell'insegnamento della Cassazione, deve ritenersi che sussista un vero e proprio inadempimento del convenuto. L'esame del rogito notarile di compravendita, infatti, evidenzia come l'immobile fosse descritto testualmente come "appartamento ad uso abitazione" (cfr. doc. 1 attore), risultando, conseguentemente, evidente che l'attore non aveva acquistato né intendeva acquistare un immobile di tipologia qualunque, ma intendeva conseguire una unità immobiliare idonea all'uso abitativo. Che tale fosse l'intenzione dell'attore, e tale fosse l'oggetto dell'obbligazione assunta dal convenuto, peraltro, risulta in modo limpido dalla previsione di cui al punto n. 3 dello stesso, laddove si stabiliva che "la Parte Venditrice garantisce ad ogni conseguente effetto alla Parte Acquirente che ne prende atto e accetta: 1) l'abitabilità/agibilità della porzione di casa in oggetto (...)"

Di nessun pregio appaiono le deduzioni del convenuto in ordine alla supposta preventiva conoscenza che l'attore avrebbe avuto in ordine alle condizioni dell'immobile. Al di là del fatto che tale conoscenza non è stata dimostrata (avendo il convenuto articolato dei capitoli di prova che non sono stati ammessi dal tribunale per la assoluta genericità di formulazione); e al di là, ulteriormente, del fatto che tale conoscenza in nessun modo potrebbe desumersi e ricavarsi dalla presenza, nell'atto, della clausola di stile secondo cui l'immobile veniva acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava (tenuto conto della già menzionata clausola numero 3 dello stesso rogito); vale rammentare che, sempre la Suprema Corte ha più volte affermato che nella vendita di immobili, la previsione secondo la quale l'immobile viene accettato "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova" non implica accettazione della mancanza del certificato di agibilità dell'immobile poiché la sola conoscenza del suo mancato rilascio al momento della stipulazione, non accompagnata da una espressa rinuncia al requisito dell'abitabilità, non vale ad escludere l'inadempimento del venditore (Cass. civ., Sez. II, 27/11/2009, n. 25040; Cass. civ., Sez. III, 23/01/2009, n. 1701).

Alla luce delle considerazioni che precedono è da ritenersi che sussistano tutti gli elementi di un inadempimento non lieve, il quale giustifica la domanda di risoluzione formulata dall'attore, e ne consente l'accoglimento.

Prima conseguenza della declaratoria di risoluzione del contratto, è la condanna del convenuto alla restituzione del corrispettivo della compravendita - pari a € [redacted] - secondo le regole della ripetizione di indebitto, con conseguente applicazione della relativa previsione in materia di decorrenza degli interessi dalla data della domanda ove non risulti dimostrata (come nel caso di specie) la mala fede dell'accipiens (artt. 2033 - 1147 c.c.). Si deve, invero osservare, al riguardo, che tale è la cifra indicata in rogito come corrispettivo della compravendita, non risultando elementi sufficienti per affermare la simulazione relativa del prezzo, come dedotto invece dall'attore¹. Invero i due assegni prodotti da parte attrice (docc. 8 e 9) non costituiscono adeguata prova di tale accordo simulatorio. Circa il mutuo ipotecario che grava sull'immobile, si deve osservare che, stando alle previsioni del mutuo medesimo (doc. 21), alla data odierna l'attore dovrebbe aver integralmente restituito le somme mutate alla banca mutuante, dovendo semmai egli curare - a tal proposito - il conseguimento della cancellazione dell'ipoteca, onde non pregiudicare le ragioni del convenuto cui l'immobile viene retroceduto.

Alla declaratoria di risoluzione del contratto, poi, deve accompagnarsi la condanna del convenuto al risarcimento dei danni, costituiti dalle seguenti voci.

- 1) Gli oneri della conclusione del mutuo (doc. 17) sono attestati con una fattura di € [redacted] (doc. 10) e un prospetto manoscritto (doc. 11). Il prospetto, evidentemente, non può costituire una prova del *quantum* degli esborsi, mentre possono ritenersi prove le due

¹ Simulazione la quale, peraltro, evidenzerebbe anche una irregolarità fiscale, da segnalarsi ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 600/73.





matrici di assegni CIRCOLARI, considerata la tipologia del titolo, e considerata la diretta intestazione di uno di essi al notaio che ha curato il mutuo. Il Tribunale deve pertanto fare ricorso ad una valutazione equitativa del *quantum*, considerato, quanto all'*an*, che appare assolutamente presumibile che l'attore si sia dovuto accollare gli oneri complessivi della pratica di mutuo, come è prassi, e potendosi, quindi, arrivare ad una liquidazione forfettaria di € [redacted], tenuto conto in particolare delle matrici degli assegni e della fattura del perito.

- 2) Le spese notarili del rogito vero e proprio, invece, non sono in alcun modo documentate, e pertanto il tribunale non ritiene di poter fare uso neppure del potere di liquidazione equitativa, atteso che il disposto di cui all'art. 1226 c.c. può esonerare la parte dalla prova del *quantum* ma non la esonera assolutamente dalla prova dell'*an* del danno (cfr. Cassazione civile sez. I, 30 maggio 2002, n. 7896; Cassazione civile sez. III, 7 marzo 2002, n. 3327; Cassazione civile sez. II, 28 giugno 2000, n. 8795; Cassazione civile sez. II, 8 settembre 1997, n. 8711). Né tale carenza poteva essere sopperita con le prove orali, atteso il tenore non adeguatamente circostanziato del cap. C) articolato dall'attore ("*vero che (...) ha sostenuto i seguenti ulteriori esborsi (...)*": il capitolo non mirava a provare fatti, ma a confermare una distinta cartacea), e dovendosi osservare che stupisce la mancata produzione delle fatture del notaio e dei documenti giustificativi degli altri esborsi, che pure dovevano essere a mani dell'attore.
- 3) Per quanto concerne quelle che qui genericamente possono chiamarsi "spese peritali", può riconoscersi nella presente sede la spesa di € [redacted] per la perizia stragiudiziale (doc. 12), mentre le ulteriori spese, verranno analizzate in seguito, in altra sede.
- 4) Per quanto riguarda il danno da indisponibilità dell'immobile, il tribunale rileva come gli orientamenti della Suprema Corte in tema di danno *in re ipsa* per il mancato godimento di un immobile siano in realtà inerenti ad ipotesi di occupazione senza titolo (e peraltro non mancano precedenti difformi cfr. Cass. civ., Sez. III, 11/01/2005, n. 378). Nel caso di specie, non sussiste prova alcuna di una lesione patrimoniale dell'attore (per di più parametrabile al valore locativo dell'immobile), non essendovi prova (anche alla luce della genericità del cap. E) della memoria istruttoria) di effettivi tentativi di locare o impiegare l'immobile (che peraltro avrebbe potuto essere locato per usi non abitativi, ritenuti consentiti anche dal C.T.U. nominato nel corso dell'A.T.P.).

Il totale della somma dovuta titolo di risarcimento del danno, quindi, è pari a € [redacted] liquidati con riferimento alla data della domanda, con la conseguenza che sulla suddetta somma dovranno riconoscersi gli interessi al tasso legale dalla suddetta data al saldo effettivo.

Quanto alla domanda di manleva formulata da [redacted] nei confronti di [redacted], peraltro in modo alquanto generico, se non tramite il richiamo *per relationem* ha le stesse ragioni dedotte dall'attore, ritiene il tribunale che la stessa non possa trovare accoglimento. Premesso che anche in questo caso trovano applicazione i principi della Suprema Corte enunciati nelle premesse generali di questa motivazione, si deve osservare che il contratto di compravendita concluso tra la terza chiamata ed il convenuto si presenta radicalmente difforme da quello concluso da [redacted] con l'odierno attore. Il rogito in questione, infatti, non solo non contiene una espressa garanzia in ordine alla abitabilità dell'immobile (cfr. doc. 1 convenuto), ma, ulteriormente, non menziona in alcun suo punto il profilo dell'abitabilità, al punto che la stessa descrizione del bene venduto menziona il medesimo genericamente come "appartamento" senza richiamo dell'uso abitativo. Ulteriore elemento di particolare rilevanza è che tale atto - anteriore di poco più di otto mesi rispetto alla compravendita conclusa dall'attore - fissa un corrispettivo che l'esatta metà (€ [redacted]) del corrispettivo fissato nella compravendita conclusa tra [redacted] e [redacted]. L'insieme di tali circostanze sembra deporre in modo univoco nel senso della esclusione dell'abitabilità dell'immobile in questione quale presupposto della compravendita tra [redacted] e [redacted], il quale sembrerebbe aver acquistato l'unità immobiliare per usi diversi da quello abitativo (usi giuridicamente possibili, stando alle risultanze dell'accertamento tecnico preventivo), salvo poi





rivendere la medesima unità immobiliare come abitazione all'odierno attore. Non sembra quindi potersi ravvisare quell'insieme di presupposti che consentirebbero di affermare l'esistenza, anche in capo alla terza chiamata, di un inadempimento nella forma dell'*aliud pro alio*.

Le spese seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate direttamente in dispositivo².

La liquidazione avviene secondo i nuovi parametri del D.M. 1 agosto 2012 (in attuazione del D.L. 1/2012) entrato in vigore – ex art. 42 - il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (G.U. n. 195 del 22 agosto 2012), e per espressa previsione normativa applicabile alle LIQUIDAZIONI effettuate dopo l'entrata in vigore della disciplina. Si osserva, infatti, che l'attività difensiva si è esaurita in data successiva al 20 luglio 2012 (termine ultimo di applicazione temporanea in prorogatio delle precedenti tariffe, come stabilito dall'art. 9 comma 3 d.l. 24 gennaio 2012, n. 1), essendo cessata con lo scadere del termine per il deposito delle memorie di replica in data 16 ottobre 2012. Ponendosi l'attività difensiva (sia pure in extremis) a cavallo delle due discipline, deve trovare applicazione il principio – di recente enunciato dalla Suprema Corte (cfr. Cass. 12 ottobre 2012, n. 17406) – di applicazione dei nuovi criteri di liquidazione del compenso per l'intera attività.

In particolare, la liquidazione avverrà per fasi (art. 4, c. 1); tenendo conto del valore e della natura e complessità della controversia; del numero e dell'importanza e complessità delle questioni trattate (art. 4, c. 2); nonché del pregio dell'opera prestata; dei risultati del giudizio e dei vantaggi, anche non patrimoniali, conseguiti dal cliente (art. 4, c. 3); e dando applicazione al principio per cui nei giudizi per pagamento di somme il valore della controversia viene determinato sulla scorta della somma effettivamente attribuita alla parte vincitrice, e non della somma domandata (art. 5).

Parte attrice ha altresì chiesto come risarcimento dei danni le spese sostenute per gli accertamenti tecnici, i sopralluoghi e le verifiche tecniche eseguite. Al riguardo, si osserva che non costituiscono danno ma spese di giudizio – da liquidarsi quindi in detta sede - le somme erogate dalla parte che ha chiesto un accertamento tecnico preventivo per compensare il consulente tecnico di ufficio ed il proprio consulente di parte (cfr. Cassazione civile sez. II, 23 dicembre 1993, n. 12759; Cassazione civile, sez. III, 16 giugno 1990 n. 6056). Parimenti si rammenta che *“in tema di liquidazione delle spese processuali, in mancanza della fattura, l'avvenuto pagamento dell'onorario al consulente di parte non può desumersi soltanto dalla sua partecipazione alle operazioni svolte dal consulente di ufficio, in quanto codesta partecipazione, pur attestando l'effettività della prestazione professionale, non sta inequivocabilmente a dimostrare che la parte abbia corrisposto il compenso al proprio consulente”* (Cassazione civile, sez. lav., 12 dicembre 1985 n. 6283).

Nella specie, gli esborsi risultano documentati sia per il C.T.U. (cfr. docc. 18, 19, 20) – pari ad € [redacted] - sia per il consulente di parte sempre in sede di A.T.P. (cfr. docc. 13, 14) – pari ad € [redacted] - e possono quindi essere riconosciute pienamente.

Dette spese – come le altre - seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate direttamente in dispositivo.

P.Q.M.

- 1) dichiara risolto per inadempimento di [redacted] il contratto di compravendita concluso con scrittura privata in autentica Notaio [redacted] di Milano in data 26 luglio 2006 tra [redacted] e [redacted], ed avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, via [redacted], individuato nel medesimo atto come identificato al locale N.C.E.U. al foglio [redacted], mappale [redacted] sub. [redacted], [redacted];
- 2) condanna [redacted] a corrispondere a [redacted], a titolo di restituzione prezzo, l'importo di € [redacted] oltre interessi al tasso legale dal 26 novembre 2008 al saldo effettivo;

² Solo per completezza si rileva che nel foglio di precisazione delle conclusioni il procuratore dell'attore non ha reiterato la richiesta di distrazione delle spese quale antistatario, non potendosi, quindi disporre in tal senso.





- 3) condanna [REDACTED] a corrispondere a [REDACTED], a titolo di risarcimento del danno, l'importo di € [REDACTED], oltre interessi al tasso legale dal 26 novembre 2008 al saldo effettivo;
- 4) respinge la domanda proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED];
- 5) condanna [REDACTED] alla rifusione in favore delle altre parti del giudizio delle spese di lite, liquidate:
 - a) quanto a [REDACTED], in € [REDACTED] per spese (di cui € [REDACTED] per il C.T.U. nel procedimento di A.T.P. ed € [REDACTED] per il consulente di parte sempre in sede di A.T.P.), € [REDACTED] per compensi, oltre I.V.A. (se ed in quanto non recuperabile in virtù del regime fiscale di cui gode la parte) e C.P.A.;
 - b) quanto a [REDACTED], in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per compensi, oltre I.V.A. (se ed in quanto non recuperabile in virtù del regime fiscale di cui gode la parte) e C.P.A.

Sentenza per legge esecutiva.
Milano, 18/10/2012

Il Giudice
Dott. FEDERICO ROLFI

