

N. R.G. 6923/2014



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Daniela Marconi  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 6923 del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2014,  
promossa da:

██████████, elettivamente domiciliato a Milano presso lo studio dell'Avv. Matteo  
Rezzonico che lo rappresenta e difende per procura speciale a margine dell'atto di citazione

**ATTORE**

contro

██████████, con sede a Milano, in persona del legale rappresentante,  
elettivamente domiciliata a Milano presso lo studio degli ██████████ e ██████████  
██████████ che la rappresentano e difendono per procura speciale a margine della comparsa di risposta,

**CONVENUTA**

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 10.2.2014, [REDACTED] ha convenuto in giudizio la società [REDACTED] [REDACTED] per ottenere l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. o in subordine la risoluzione per inadempimento del contratto preliminare stipulato il 16 febbraio 2012 per l'acquisto di un appartamento a piano terra di due locali con annessa porzione di giardino nel fabbricato condominiale in costruzione di via [REDACTED] a Milano.

Riferiva che, nonostante il regolare versamento da parte sua dei previsti acconti sul prezzo, la società convenuta si era resa inadempiente all'obbligo di stipulare il contratto definitivo di vendita entro il termine pattuito del 31 luglio 2012 adducendo di aver dovuto sospendere i lavori di costruzione a seguito dell'ordinanza del 1 febbraio 2013 con cui il Comune di Milano aveva annullato il titolo edilizio per il superamento dei limiti di altezza massima del sottotetto.

Non ritenendo ostativa alla stipulazione del contratto definitivo la questione dell'abitabilità del sottotetto in quanto non avrebbe impedito la concessione della "agibilità parziale" l'attore aveva inviato inutilmente alla società convenuta, il 20 dicembre 2013, una diffida ad adempiere invitandola alla stipulazione dell'atto notarile per il giorno 19 febbraio 2014 a pena di risoluzione del contratto.

Lamentava di aver subito in conseguenza del ritardo nell'adempimento il danno corrispondente al canone annuo di affitto pari ad € 5400 di un altro appartamento a Milano che era stato costretto a pagare come da contratto di locazione del 15 luglio 2013 in attesa della consegna dell'immobile ed al costo del deposito dei mobili presso la [REDACTED] [REDACTED] che aveva sostenuto per € 400 mensili dal mese di novembre 2012 al mese di luglio 2013, per mancanza di spazio nell'appartamento condotto in locazione.

Sosteneva, poi, di aver diritto, nell'ipotesi di pronuncia del trasferimento della proprietà ai sensi

dell'art. 2932 c.c., al risarcimento del danno derivante dalla presenza di una grossa griglia per areazione nel giardino di proprietà esclusiva non prevista contrattualmente.

E sosteneva, infine, di aver diritto, nell'ipotesi di risoluzione del contratto, al risarcimento del danno subito per le spese di acquisto della cucina e di altri mobili di arredamento su misura.

Chiedeva, quindi, l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare ed in via subordinata la risoluzione con condanna, in ogni caso, al risarcimento del danno.

Nel costituirsi in giudizio la società convenuta riferiva di essere stata costretta a sospendere i lavori di costruzione del fabbricato a seguito della comunicazione da parte del Comune, ricevuta il 5.3.2012, dell'avvio del procedimento di annullamento del titolo abilitativo formatosi a seguito della presentazione della relativa DIA sfociato, nonostante gli sforzi della società convenuta di adeguarsi alle richieste della pubblica amministrazione, nell'ordinanza del 1 febbraio 2013 che disponeva l'annullamento integrale del titolo autorizzativo con ordine di sospensione immediata dei lavori e di demolizione delle opere abusivamente realizzate.

A seguito dell'impugnativa proposta al Tar avverso l'ordinanza in questione era riuscita ad ottenere la sospensione cautelare dell'ordine di demolizione ed il 10 aprile 2013 aveva comunicato la situazione a tutti i promissari acquirenti, ivi compreso, l'attore evidenziando la necessità di opporsi al provvedimento illegittimo della pubblica amministrazione.

L'annullamento illegittimo del titolo abilitativo rendeva improcedibile la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare svolta dall'attore in giudizio e non imputabile, ai sensi dell'art. 1256 c.c., alla promittente venditrice il ritardo nell'adempimento delle obbligazioni assunte così come il danno lamentato dall'attore per spese di acquisto di mobili affrontate nella consapevolezza

dell'esistenza del provvedimento del Comune.

Chiedeva, pertanto, la sospensione del giudizio, ai sensi dell'art. 295 c.p.c. in attesa della definizione del contenzioso amministrativo.

All'udienza di trattazione le parti producevano la sentenza del Consiglio di Stato in data 30.5.2014 che aveva ritenuto illegittimo il provvedimento sanzionatorio di annullamento dell'intero titolo edilizio e all'udienza successiva l'attore produceva l'atto notarile di compravendita dell'immobile oggetto di causa stipulato fra le parti il 18 maggio 2015, riducendo la domanda alla richiesta di risarcimento del danno e di rimborso delle spese di lite.

Disposta con esito negativo la mediazione delegata e respinte le istanze istruttorie delle parti la causa veniva trattenuta in decisione.

L'oggetto del giudizio si riduce alla domanda di risarcimento del danno lamentato dall'attore per il ritardo nell'adempimento dell'obbligo assunto dalla società promittente venditrice di completare la costruzione dell'immobile e stipulare il rogito notarile entro il termine pattuito del 31 luglio 2012, essendo pacificamente cessata la materia del contendere sulle domande di esecuzione in forma specifica o di risoluzione del contratto preliminare a seguito della sopravvenuta conclusione del contratto definitivo di compravendita in data 18 maggio 2015.

Come noto l'art. 1218 c.c. stabilisce che il debitore è tenuto al risarcimento del danno conseguente al ritardo nell'adempimento della prestazione che sia imputabile a sua colpa consentendogli di liberarsi della responsabilità provando che il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile, cioè causalmente estranea alla sua sfera giuridica.

Al novero delle cause di impossibilità dell'esatto adempimento della prestazione estranee alla sfera giuridica del debitore è tradizionalmente ricondotto il c.d. *factum principis*, cioè l'atto dell'autorità che abbia reso materialmente o giuridicamente impossibile l'esecuzione puntuale della prestazione non prevenibile o rimovibile dal debitore con l'uso dell'ordinaria diligenza.

E' sicuramente una causa di ritardo nell'adempimento estranea alla sfera giuridica del debitore il provvedimento illegittimo della pubblica amministrazione che abbia ordinato la sospensione dei lavori a seguito dell'annullamento del titolo abilitativo edilizio disposto in difetto dei presupposti di legge.

Il provvedimento illegittimo della pubblica amministrazione è, infatti, come tale imprevedibile non potendo essere in alcun modo preventivato l'esercizio della funzione amministrativa in violazione della legge e, ove, il debitore abbia attivato tutti i rimedi posti a sua disposizione dall'ordinamento per reagire al sopruso e rimuovere l'ostacolo all'adempimento, l'impossibilità del completamento dei lavori e della stipulazione del contratto di vendita entro il termine pattuito non può essergli imputata in quanto derivante da causa estranea alla sua sfera giuridica.

Nel caso in esame la società convenuta si è chiaramente trovata nell'impossibilità giuridica di completare la costruzione dell'immobile oggetto di causa e di stipulare l'atto notarile di vendita nel termine contrattuale del 3 luglio 2012 per effetto del provvedimento del Comune di Milano di annullamento dell'autorizzazione edilizia relativa all'intero fabbricato, emesso il 1 febbraio 2013 - all'esito del procedimento amministrativo avviato con atto comunicato alla società ed ai progettisti il 19 marzo 2012 ( v. doc. 10 di parte convenuta a pag. 1), contenente l'invito a sospendere immediatamente i lavori ( v. doc. 3 e 10 di parte convenuta)- successivamente dichiarato illegittimo, in accoglimento dell'impugnazione proposta dalla società convenuta, dalla sentenza del Consiglio di Stato

del 30.5.2014 ( v. doc. 19 di parte convenuta) per la sproporzione della misura sanzionatoria adottata con riferimento all'intero fabbricato in rapporto alla tipologia dell' abuso contestato in relazione al solo sottotetto ( v. documento n. 19 di parte convenuta a pag. 21).

Nessun dubbio può esistere sul fatto che l'annullamento illegittimo del titolo abilitativo relativo all'intero fabbricato - adottato dal Comune all'esito di un procedimento amministrativo il cui avvio è stato comunicato alla società promittente venditrice il 19 marzo 2012, quindi, dopo la conclusione del contratto preliminare oggetto di causa- abbia reso impossibile la prosecuzione dei lavori di completamento della porzione di immobile promessa in vendita nonché la stipulazione dell'atto notarile di vendita nel termine pattuito.

La stipulazione del contratto definitivo di vendita presuppone, come noto, a pena di nullità per il disposto dell'art. 46 comma 1 del Testo unico dell'edilizia, l'esistenza del permesso di costruire che, contrariamente a quanto sostenuto dall'attore, non è surrogabile dal certificato di agibilità parziale di cui all'art. 24 dello stesso Testo unico che ha semplicemente la funzione di certificare l'idoneità dell'immobile all'uso abitativo sotto il profilo igienico sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico mentre nulla attesta in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene.

L'impossibilità giuridica innegabile della prestazione è derivata, poi, direttamente ed esclusivamente dalla misura sanzionatoria illegittimamente adottata dal Comune con riferimento all'intero fabbricato a fronte di un abuso che riguardava solo il sottotetto e non attingeva in alcun modo la restante parte dell'edificio e la porzione promessa in vendita all'attore.

Né l'inadempimento può essere imputato alla società promittente venditrice in ragione della riconosciuta violazione della normativa urbanistica nell'edificazione del sottotetto, atteso che ove il

Comune di Milano avesse emesso un provvedimento sanzionatorio legittimamente limitato alla porzione interessata dall'abuso ed all'ordine di demolizione delle sole opere interne del sottotetto come gli è stato, poi, imposto dalla sentenza del Consiglio di Stato del 5.1.2015 emessa all'esito del giudizio di ottemperanza promosso dalla società convenuta ( v. doc. 24 di parte convenuta a pag. 5), l'abuso ed il relativo procedimento amministrativo non avrebbero in alcun modo inciso sulla possibilità per la società convenuta di adempiere alle obbligazioni contrattuali relative alla porzione di immobile promessa in vendita, sita al piano terra dell'edificio.

L'abuso accertato con riferimento alle opere interne eseguite nel sottotetto, comunque, non può neanche essere considerato causa remota del provvedimento sanzionatorio illegittimo posto che è la stessa sentenza del Consiglio di Stato a stigmatizzare la situazione di incertezza della normativa urbanistica del Comune di Milano quale fonte del relativo contenzioso amministrativo in materia di funzione del sottotetto, auspicandone la revisione ( v. documento n. 24 di parte convenuta a pag. 13).

Del resto la società promittente venditrice, pur di mettersi nelle condizioni di onorare gli impegni contrattuali assunti, si è attivata immediatamente, prima nell'ambito del procedimento amministrativo per scongiurare l'adozione del provvedimento illegittimo ed ottenerne la revoca ( v. documenti dal n. 4 al n. 9 e doc. 15 di parte convenuta), poi, in sede giurisdizionale per ottenerne l'annullamento in tutti i gradi della giustizia amministrativa ricorrendo anche al giudizio di ottemperanza ( v. doc. n. 19 e 24 di parte convenuta) a fronte della riottosità del Comune di Milano ad adeguarsi al giudicato.

La domanda di risarcimento del danno formulata dall'attore con riferimento ad un pregiudizio causalmente riconducibile solo all'illegittimità dei provvedimenti adottati dal Comune di Milano di cui la società promittente venditrice non è tenuta a rispondere deve essere respinta.

Per analoga ragione devono ritenersi prive di fondamento giuridico le domande di esecuzione in forma specifica o risoluzione del contratto preliminare che l'attore ha rinunciato a coltivare a seguito dell'avvenuta conclusione del contratto definitivo, non essendo l'inattuazione del programma negoziale lamentata a fondamento delle richieste imputabile alla sfera giuridica della società convenuta.

La soccombenza implica la condanna dell'attore al pagamento delle spese processuali che si liquidano in € 10.000 per compenso oltre al 15 % per spese generali ed oneri di legge da distrarsi a favore dei procuratori della società convenuta dichiaratisi antistatari.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa n. 6923/2014 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], con atto di citazione notificato il 10.2.2014, disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) rigetta la domanda proposta dall'attore;
- 2) condanna l'attore al pagamento delle spese processuali che liquida in € 10.000 per compenso oltre 15% per spese generali ed oneri di legge da distrarsi a favore dei procuratori della società convenuta dichiaratisi antistatari.

Milano, 10 marzo 2017

Il Giudice

dott. Daniela Marconi