



Sentenza n. 886/14

==== REPUBBLICA ITALIANA =====

In Nome del Popolo Italiano ==

TRIBUNALE di NOLA

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Dario Raffone, ha emesso la seguente

==== SENTENZA =====

nella causa iscritta al [redacted] del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2014 avente ad oggetto: responsabilità da inadempimento in tema di vendita di bene immobile

-----TRA-----
D.A.
[redacted]

-----Attore/Convenuto in riconvenzionale;

ALFA SRL
[redacted]

-----Convenuto/Attore in riconvenzionale;

D.F.
[redacted]

Sentenza n. 886/2014 pubbl. il 18/03/2014
RG n. [redacted]
Repert. n. [redacted] del [redacted]

Ex Parte Credituris
Rivista di Informazione Giuridica
Civile di Informazione Giuridica

Handwritten mark resembling a stylized 'N' or signature.



-----Convenuto:-----
 COMUNE DI (ONISSIS)
 -----Convenuto.-----

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da verbale in data odierna.

Fatto e Diritto

Il Giudice,
 visti gli atti di causa e le memorie difensive da intendersi come riportati e conosciuti;
 rilevato che la causa è tornata sul ruolo dopo il deposito di memorie e repliche ex 190 cpc per ottenere chiarimenti alle parti come indicato nell'ordinanza di rimessione in atti;
 considerato che tale situazione, consentendo l'esito dei chiarimenti forniti, la redazione della sentenza in forma immediata e ciò anche al fine di evitare inutili ripetizioni di attività processuali ed in vista di una più rapida definizione del giudizio;
 sentite le argomentazioni difensive delle parti che hanno discusso e concluso all'odierna udienza ex art. 181 sexies cpc,

Osserva:



D.A. [redacted] ha citato in giudizio la [redacted]
 ALFA SRL [redacted], il no-
 taio F.D. [redacted] ed il COMUNE DI (OMISSIS) espo-
 nendo:

- a) aver acquistato dalla ALFA SRL l'appartamento meglio indicato in atti che, contrariamente ad ogni emergenza documentale fornita dall'alienante e alla relativa attestazione del notaio sopra indicato è risultato difforme dalla rilasciata autorizzazione amministrativa e soggetto a procedura di abbattimento per le opere edili abusive;
- b) tale situazione configurerebbe, ad avviso dell'attrice, l'inadempimento della ALFA per aver venduto aliud pro alio con conseguenze rilevanti sotto il profilo della responsabilità contrattuale aquiliana;
- c) che anche il notaio F.D. deve essere considerato responsabile, in solido con la società alienante, per aver illegittimamente ricevuto e stipulato un atto di compravendita di un bene che, per le irregolarità urbanistiche che lo connotavano, non poteva essere oggetto di circolazione giuridica;



d) che analoga responsabilità grava anche sul Comune di **OMISSIS** che non avrebbe adeguatamente sorvegliato la realizzazione di opere effettuata in modo diverso da quella assentita.

La **ALFA**, regolarmente costituitasi, ha affermato:

- 1) che non sussiste alcuna ipotesi, nel caso di specie, di "aliud pro alio" inteso che, oltre a controvertersi su di un medesimo genere di bene, la mancata concessione del certificato di abitabilità non consente, di ravvisare tale inadempimento;
- 2) che il cespite oggetto di causa non è soggetto ad alcuna ordinanza di abbattimento;
- 3) nessuna responsabilità extracontrattuale (implicitamente desumibile da un ipotetico comportamento scorretto (con riferimento alla mancata esternazione delle difformità in questione) o ipotizzarsi a carico della **ALFA** fin dal momento della stipula del contratto, il possesso del bene da circa un anno;
- 4) nessun danno economico si può, altresì, configurare a danno dell'istante che ha pagato l'immobile acquistato dalla **ALFA** €122.241,60 a fronte di un valore di perizia di circa €200.000.

Sulla scorta di [] e delle premesse, la [ALFA] ha chiesto, in via riconvenzionale, la condanna ai danni subiti per effetto della temeraria iniziativa dell'istante. Il Comune di [OMISSIS] con la sua comparsa di costituzione ha:

a) confermato che l'appartamento acquistato dalla [DA] presenta una variazione, nella destinazione d'uso originariamente assentita (nella parte prevista in garage e deposito/ripostiglio trasformata in vani abitabili) per cui alla stessa [] è stato notificato avviso di avvio del procedimento di ripristino dello stato dei luoghi;

b) asserito che la [D.A.] era a conoscenza dell'esatta portata dell'autorizzazione urbanistica relativa all'immobile, avendo avuto, su sua richiesta, accesso a tutti gli atti della procedura amministrativa ben prima della stipula del contratto definitivo.

Su tali premesse, Il Comune di [OMISSIS] ha chiesto il rigetto della domanda attorea.

Il notaio [F.D.] a sua volta, ha contestato la domanda attorea sul postulato che lo stesso, in tale qualità, non era tenuto a verificare l'effettiva corrispondenza al vero delle di-

Repert. n. [] del 18/03/2014

RG n. 508/2010

Sentenza n. 886/2014 pubbl. il 18/03/2014



chiarazioni provenienti dalle parti stipulanti. Nella specie, richiesta indagine (la conformità del manufatto compravenduto alle prescrizioni urbanistiche) avrebbe comportato accertamenti di natura tecnica di competenza di altri professionisti (architetti, ingegneri, ecc.) non potendosi escludere la diligenza professionale del notaio anche a tali ambiti.

Su tali premesse, il notaio **F.D.** ha sostenuto la correttezza della prestazione svolta e richiesto l'integrale rigetto della domanda.

Tanto premesso, si osserva che:

- 1) non è contestato o contestabile che il bene in questione sia stato realizzato in difformità rispetto al piano di edilizia convenzionata approvato e, specificamente, che vi sia stato un'illecita trasformazione (rectius: cambiamento della destinazione d'uso) di alcuni volumi assentiti come tecnici (garage e ricostigilino) in volumi abitabili;
- 2) non è contestabile, alla stregua delle esplicite dichiarazioni del convenuto Comune e del relativo provvedimento esibito dall'attrice (all.12), che tali difformità siano oggetto di un procedimento amministrativo per la rimessio-



ne in primo secondo il progetto originaria-
mente al rogito;

3) è altrettanto incontestabile che il piano se-
minterato non potesse esser adibito che a ga-
re come si evince, peraltro, anche dalla "re-
lazione tecnica" del perito della **ALFA** archi-
tetto **A.N.** (doc. 1° della relati-
va produzione)

Da ciò deve prendere le mosse il discorso circa la
sussistenza dei lamentati vizi, contrattuale ed
aquiliano, di cui si duole l'attrice.

La lettura del contratto preliminare in atti, stipu-
lato in data 23.1.05, consente di accertare che le
parti hanno raggiunto l'accordo per l'acquisto di
una villetta che al primo livello (piano seminter-
rato) prevedeva una "tavernetta" (art.1). Il prezzo
pattuito risultava essere stato di €200.000,00.
Il prezzo esposto nel rogito è, invece, abbilmen-
te inferiore, ascendendo ad €17.540,00.
Si pone, pertanto, un primo problema, cioè quale
sia stato il prezzo effettivamente pagato
dall'istante atteso che le previsioni del prelimina-
re costituiscono, al più, un indizio trattandosi di
prestazioni che possono essere modificate sino al
momento del rogito. D'altra parte, ancorché implici-

3



tamente, tutto l'asserito attoreo si fonda sul fatto che il prezzo non corrisponda a quello effettivamente pagato per l'acquisto dell'immobile in questione. A tale proposito, va affermato che la stessa attrice a seguito di esplicita interlocuzione sul punto da parte del giudice (contenuta nell'ordinanza di rimessione in istruttoria del 9.12.013) ha dichiarato, con le note allegate al verbale di udienza del 19.12.013, che il prezzo è stato pagato nel seguente modo:

- a) €120.000,00 attraverso il mutuo di cui al rogito (mutuo in realtà di €117.540,00, essendo il residuo costituito da spese extraprezzo);
- b) €40.000,00 tramite tre assegni da €10.000,00 e due da €5.000,00 (come da fotocopia di titoli allegati alle predette note ma, in realtà, già tempestivamente depositate con la costituzione in giudizio).

Da tale dichiarazione, si evince, inoltre, che il deposito cauzionale di €5.000,00 a mezzo assegno circolare consegnato all'intermediario al momento della sottoscrizione della proposta di acquisto, non è stato compreso nel prezzo in quanto il titolo non risulta indicato fra quelli che compongono



l'importo di €160.000,00 che, in uno alla provvista del mutuo, serve a coprire il pagamento del prezzo.

In conclusione, il prezzo pagato dell'immobile risulta provato nei limiti di €160.000,00 mentre gli ulteriori importi, cui alle tre cambiali per complessivi €30.400,00, riguardano lavori di sistemazione esterni all'abitazione come venduta che, non risultando oggetto di alcuna procedura amministrativa sanzionatoria, sono da considerarsi estranei al petitum della causa.

Prima ancora di procedere all'esame delle risultanze della CTU disposta da questo giudice, deve, preliminarmente, affrontarsi il problema della esatta portata della domanda avanzata dall'attrice.

Invero, sia pure con qualche successiva incertezza (si veda il ripetuto riferimento all'azione estimatoria attraverso il richiamo alla c.d. "actio quanti minoris"), deve evidenziarsi che l'attrice ha esplicitamente chiesto la manutenzione del contratto invocando la tutela discendente dal'aver ricevuto "aliud pro alio".

Tanto premesso si può affermare:

- 1) la domanda, come formulata, rimane nell'alveo della tutela generale da inadempimento ex 1453 c.c.;



2) da ciò consegue che nessun riferimento valido può essere svolto alle previsioni di cui agli artt. 1491 o 1492 c.c.;

3) nonostante la censura relativa all'aver ricevuto aliud pro alio, sussiste comunque la possibilità di conservare il contratto restituendo il resto delle pretese nella richiesta della diminuzione del prezzo per ridotta abitabilità abitativa e pagamento dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi conformemente alla previsione urbanistica. In tal senso, deve prestarsi continuità all'assegnamento di legittimità (formulato per la diversa ma contigua ipotesi della mancanza di abitabilità in ogni caso connessa e conseguente alla difformità per cui è causa) secondo cui "il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, non è adducibile in parte del compratore in caso di eccezione nei sensi dell'art. 1460 c.c. o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta abitabilità del bene" (Cass. 26.1.2006 n.10. Nel medesimo senso, cfr. anche Cass., 27.11-2006, n. 24786).



Così inquadrata l'azione introdotta, deve affrontarsi il tema della fondatezza o meno della stessa anche, in parte, con riferimento alla consapevolezza, in capo all'attrice dell'effettiva situazione giuridica dell'intero immobile compravenduto l'esistenza della quale è sostenuta dalla Somea e dal Comune di [OMISSIS].

A riguardo, deve evidenziarsi che se è pur vero che la [D.A.] ha depositato presso il predetto Ente territoriale, domanda di accesso agli atti (si veda la relativa istanza del 2008 nella produzione del Comune) è anche vero che l'immobile è stato promesso in vendita, nel 2006, con le caratteristiche rivelatesi urbanisticamente non conformi e, inoltre, che lo stesso è stato definitivamente negoziato nel 2010. Ciò consente di escludere una consapevolezza tale da far ritenere un accordo sull'effettiva situazione urbanistica del cespite. Infatti, è ammesso che non può escludersi che la [D.A.] potesse nutrire la fondata previsione di una regolamentazione, con riferimento ad una parte dell'immobile, della difformità urbanistica, era onere della Somea provare che, al momento del rogito, tale consapevolezza sussistesse in capo all'attrice. Onere che non risulta essere stato assolto. E ciò anche alla luce



del fatto che la venditrice ha, innanzi al notaio rogante, affermato la legittimità urbanistica dell'immobile costituito da sei vani e mezzo (comprensivo quindi dei due vani del piano seminterrato).

Da quanto precede, discende la fondatezza della domanda attorea che va pertanto accolta, nell'an, essendo incontestabile il significativo decremento di valore dell'immobile per come ottenuto rispetto a quello promesso.

In relazione al quantum da liquidarsi, possono essere utilizzati sia il prezzo effettivamente pagato per 6,5 vani utili (a fronte di 4,5 assentiti) e sia la quadratura dell'immobile che risulta, sulla scorta dei dati rilevati dal CTU (pag. 21 del relativo elaborato), essere, rispettivamente, di mq 145,63 (vani 6,5) e di mq 118,00 (vani 4,5). Ciò comporta che, rispetto al prezzo di €160.000,00, accertato come sopra perito, il prezzo presumibile (x mq 118) doveva essere di €129.638,34 arrotondabile a €135.000,00 per l'utilità comunque connessa all'utilizzazione dei volumi tecnici (garage e ripostigli).

Da ciò consegue che sussiste un credito dell'attrice verso la ALFA di €25.000,00 (160.000 - 135.000).

M

11



A ciò si devono aggiungere gli importi necessari per la riduzione in pristino di tali volumi secondo le previsioni urbanistiche. Importi calcolati dal CTU, con precise e non contestabili dettagli (pagg. 22 e 23 della perizia, in €12.000,00.

In conclusione, il debito della [A] ascende a complessivi €27.000,00 oltre interessi legali dalla data del rogito (28.1.2010).

Non risulta spazio per richiedere ulteriori danni di natura extracontrattuale solo genericamente allegati ma non provati.

Tale conclusione implica il rigetto della domanda riconvenzionale formata dalla predetta convenuta che si fondava sulla temerarietà dell'azione della

[D.A.] rivelatasi, al contrario, fondata, sia pure parzialmente, rispetto al quantum richiesto.

Analogamente, deve ritenersi la responsabilità del notaio rogante il quale, non ha adempiuto adeguatamente, ex art. 6, c.2°, c.c., al proprio mandato non avvedendosi della mendacità delle dichiarazioni dell'alienante e procedendo a rogare una vendita di un immobile di vani 6,5 laddove la consistenza era diversa e minore come agevolmente verificabile alla stregua dello strumento urbanistico pure menzionato nell'atto.

3



Invero, in siffatta materia, l'opera di cui il notaio, in genere, è richiesto "non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico, a rogarsi ed, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo" (così, esplicitamente, Cass., 28-11-2007, n. 24737).

Non si rilevano, poi, particolari difficoltà a quantificare tale responsabilità perché, seguendo l'insegnamento della S.C., deve ritenersi che tra i coresponsabili di un danno sussiste sempre una responsabilità solidale e paritaria, a nulla valendo che ciascuno di essi abbia contribuito o verificarsi dell'evento dannoso finale rendendo inadempiente ad obblighi contrattuali da fonti diverse (così, in termini, Cass. civ., 11-05-2012, n. 7404).

Discorso diverso deve invece svolgersi nei confronti del Comune di OMISSIS cui si imputa una mancata vigilanza circa la conduzione dei lavori, da parte della ALFA, in violazione dello strumento urbanistico posto a base degli stessi.

Sentenza n. 886/2014 pubbl. il 18/03/2014
 RG n. XXXXXXXXXX
 Repert. n. XXXXXXXXXX del 18/03/2014



La conclusione negativa si fonda sulla ritenuta carenza di legittimazione, in capo all'attrice, la quale non è portatrice, nei confronti dell'ente, di né un interesse legittimo alla puntuale sorveglianza dello svolgimento dei lavori, né di assentiti e meno di un immediato diritto soggettivo, non intravedendosi, peraltro, neanche quale potesse essere l'attività, priva di discrezionalità, che il Comune avrebbe dovuto mettere in campo per tutelare la pretesa privatistica dell'attrice. E ciò non senza segnalare che tutta la vicenda sorge per effetto dello svolgimento di quei controlli amministrativi, sia pure successivi alla stipula della vendita, di cui si lamenta, alquanto contraddittoriamente, l'assenza non potendosi certo ipotizzare un diritto soggettivo dei cittadini, a stabilire tempi e i modi dell'azione amministrativa.

Da ciò discende il rigetto della domanda attorea nei confronti del convenuto Comune.

Spese secondo soccombenza, liquidate, quelle di lite, come in dispositivo e quelle di CTG come da decreto e atti.

P. Q. M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da

Sentenza n. 886/2014 pubbl. il 18/03/2014
 RG n. [redacted]
 Repert. n. [redacted] del 18/03/2014



D.A. [redacted] contro ALFA SRL

D.A. [redacted] il Comune di ALFA nonché, in riconvenzione da ALFA [redacted] srl contro D.A. [redacted] ogni altra eccezione ed istanza disattesa, così provvede:

a) accoglie parzialmente la domanda di D.A. [redacted] e, per l'effetto, condanna, in solido, la ALFA [redacted] srl e D.F. [redacted] a pagare in suo favore la somma di €27.000,00, oltre interessi legali a partire dal 28.1.2010 e sino al soddisfo;

(Art. 37 c.c.p.)
Pm

b) rigetta nel resto;

c) condanna, in solido, la ALFA SRL e D.F. [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore di D.A. [redacted] che si liquidano in €5.450,00 (cui €450,00 per spese vive) oltre, IVA come per legge, nonché al pagamento delle spese di CTU liquidate come da decreto in € [redacted]

d) condanna D.A. [redacted] a pagare le spese di lite in favore del Comune di COMISSIS che si liquidano in €3.100,00 (cui €100,00) per spese vive.

Così deciso il 17/3/14

Il Giudice
Pm

CANCELLIERE
dot.ssa [redacted]

Depositato in Cancelleria
17.3.14