

N. R.G. 12125/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice di Verona, nella persona della dott.ssa Monica Attanasio, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa portante il n. 12125 R.G., anno 2015, riservata per la decisione all'udienza del giorno 24 luglio 2019

promossa con atto di citazione di data 9 novembre 2015

DA

NICOLA e

MARGHERITA

rappresentati e difesi dagli avv.

- ATTORI -

CONTRO

**PAOLO,
RENZO,**

**ANNA MARIA,
SILVANO**

DINO,

LIDIA,

rappresentati e difesi dall'avv.

- CONVENUTI -

IN PUNTO: nullità o risoluzione contratto compravendita immobile

Conclusioni per gli attori:

In via preliminare, previo l'accertamento di quanto esposto in narrativa, respingersi l'eccezione di prescrizione della domanda di annullamento svolta dai convenuti in quanto infondata essendo documentato che i signori e a mezzo della scrivente difesa, avevano inviato ai signori lettera raccomandata interruttiva del 01.10.2014 (doc. n. 3 in atti).

Nel merito, previo l'accertamento di quanto esposto in narrativa dell'atto di citazione ed in particolare che, contrariamente a quanto dichiarato nell'atto di compravendita 24.11.2009 Rep. n. 10464 notaio Gabriele Noto di Verona, il bene immobile ceduto agli attori così accatastato presso il NCEU del Comune di Brentino Belluno (VR),

- a) era privo del certificato di agibilità riguardante le opere in sanatoria effettuate dai convenuti a seguito del condono edilizio n.ro 37/85;
- b) gli elaborati grafici allegati al condono non corrispondono allo stato dei luoghi condonati;



- c) lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto oggetto della compravendita;
- d) sono presenti opere abusive mai denunciate,
- dichiararsi la nullità e/o l'annullamento per inadempimento dei convenuti avendo in quest'ultimo caso ceduto un bene dalle caratteristiche difformi rispetto a quelle dichiarate (aliud pro alio) e per l'effetto, condannarsi i signori Paolo, Silvano, Anna Maria, Dino, Lidia, e Renzo, in via solidale tra loro al risarcimento dei danni tutti subiti dai signori Nicola e Margherita che si quantificano in € 188.497,96 di cui:
- a. € 122.997,96 quale restituzione del prezzo versato per l'acquisto dell'immobile;
- b. € 15.500,00 determinati dalle opere di sistemazione e ristrutturazione eseguiti dai signori e
- c. € 50.000 o la somme maggiore o minore che risulterà di giustizia anche quantificabile in via equitativa quale lucro cessante,
- o in quella maggiore e/o minore che complessivamente risulterà di giustizia il tutto oltre ad interessi legali dalla data del rogito sino al momento dell'effettivo pagamento.

Con vittoria di spese e competenze di lite.

In via istruttoria, si conclude come da memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c.

Conclusioni per i convenuti:

In via preliminare, si eccepisce ex art. 1442 c.c. la prescrizione della domanda di annullamento del contratto di compravendita stipulato in data 24 novembre 2009 proposta dagli attori per decorrenza del termine di cinque anni.

Nel merito, respingersi tutte le domande formulate dagli attori per i motivi esposti in narrativa.

Spese e competenze di causa integralmente rifeuse, oltre Cpa e Iva sulla parte imponibile come per legge.

Sentenza esecutiva ex lege.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 9 novembre 2015 Nicola e Margherita, premesso che in data 24 novembre 2009 avevano acquistato dai sig.ri Paolo, Silvano, Anna Maria, Dino, Lidia e Renzo la quota del 50% ciascuno di un immobile sito in Brentino Belluno al prezzo di € 122.997,96, e che nell'atto di compravendita i venditori avevano dichiarato che le opere abusive realizzate erano state sanate con concessione n. 37/85 del 28 maggio 2007, e che il fabbricato non era stato oggetto di ulteriori interventi, esponevano che nel mese di maggio 2014 il sig. Paolo aveva segnalato loro la presenza di abusi e difformità non sanati, si da indurli ad affidare incarico all'arch. Manfredi onde verificare l'effettiva consistenza e la regolarità urbanistica di quanto acquistato. All'esito delle indagini effettuate l'arch. Manfredi aveva riscontrato:

- 1) che l'immobile era privo del certificato di agibilità;
- 2) che la concessione in sanatoria n. 37/85 era viziata da carenze documentali, in quanto: i) priva di perizia giurata sulle dimensioni e lo stato delle opere e della certificazione statica dell'edificio; ii) il disegno dei luoghi condonati era diverso rispetto alla planimetria prodotta in Comune; iii) mancava il parere obbligatorio con riferimento al vincolo idrogeologico-forestale;



3) gli elaborati grafici allegati al condono non corrispondevano allo stato dei luoghi condonati in quanto: i) nel prospetto ad est il portone di ingresso al deposito materiali era disegnato a due ante anziché a tre ante e mancava la rappresentazione di un camino; ii) nel prospetto ovest al primo piano era disegnata una finestra di dimensioni non corrispondenti alla realtà e mancava la raffigurazione di un camino; iii) mancava la rappresentazione grafica della tettoia e del volume adiacente;

4) lo stato dei luoghi non corrispondeva a quanto venduto in quanto: i) la recinzione edificata a confine della particella n. 139 occupava parzialmente la particella n. 50 di altra proprietà; ii) nell'attuale mappa il terreno identificato con la particella n. 139 confina con l'edificio del mapp. 53, mentre in realtà tale confine parrebbe erroneo in quanto situato a metà del terreno prospiciente le particelle nn. 58 e 53.

Affermavano pertanto l'invalidità del contratto di compravendita, a cagione sia della presenza di abusi edilizi non sanati, sia della mancanza del certificato di agibilità, concludendo per la declaratoria della nullità del contratto, ovvero per il suo annullamento (*recte*: risoluzione) per inadempimento dei convenuti, i quali avevano ceduto un bene dalle caratteristiche difformi rispetto a quelle dichiarate, con conseguente condanna dei convenuti alla restituzione del prezzo ed al risarcimento dei danni.

I convenuti, ritualmente costituitisi, eccepivano in via preliminare la prescrizione dell'azione intentata dalle controparti, instavano per la reiezione delle domande attoree. In punto di fatto precisavano in particolare:

- a) che la planimetria allegata al contratto di compravendita prodotto dagli attori non era sottoscritto dalle parti e che all'originale dell'atto non era stata allegata alcuna planimetria;
- b) che gli attori era a conoscenza dell'assenza del certificato di agibilità;
- c) che la tettoia ed il volume adiacente non erano state realizzate dai sig.ri
- d) che la recinzione a confine si trovava in loco da oltre trent'anni, ed in fase d'acquisto gli attori avevano esonerato il Notaio dalla descrizione dei confini in quanto noti.

Assegnati alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., ed espletata consulenza tecnica d'ufficio, all'udienza del giorno 24 luglio 2019 la causa era trattenuta a sentenza, sulle conclusioni in epigrafe trascritte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In comparsa conclusionale, a sostegno della domanda di nullità del contratto di compravendita stipulato *inter partes*, parte attrice richiama la recente sentenza n. 8230 pronunciata dalla Cassazione a Sezioni Unite in data 22 marzo 2019. Essa sostiene, infatti, che alla stregua di tale pronuncia il contratto sarebbe in ogni caso nullo, giacché l'indagine compiuta dal C.t.u. ha fatto emergere l'esistenza di un ulteriore titolo abilitativo (la concessione edilizia n. 428/78 del 1980), non menzionato nell'atto di compravendita.

Con la sentenza citata le Sezioni Unite, nel comporre il contrasto insorto tra le Sezioni Semplici circa la natura formale ovvero sostanziale delle nullità contemplate dall'art. 46 del D.p.r. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47/1985, hanno aderito al primo di tali indirizzi, affermando i seguenti principi di diritto: *“La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art. 1418 c.c., di cui costituisce una*



specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità 'testuale', con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile"; "In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

La tesi della nullità formale o testuale, abbracciata dalle Sezioni Unite, ha come suo logico corollario il carattere tassativo delle nullità di cui è questione (secondo indirizzo già espresso da Cass., 5 luglio 2013, n. 16876, che le Sezioni Unite confermano ed avallano, evidenziando da un lato come lo *jus positum* non contempli un generale divieto di stipulazione di atti aventi ad oggetto immobili abusivi, ma enunci al contrario specifiche ipotesi di nullità, e ricordando dall'altro che "*le norme che, ponendo limiti all'autonomia privata e divieti alla libera circolazione dei beni, sanciscono la nullità degli atti devono ritenersi di stretta interpretazione, sicché esse non possono essere applicate, estensivamente o per analogia, ad ipotesi diverse da quelle espressamente previste*"); da essa discende inoltre l'inutilizzabilità, al fine di definire l'ambito della nullità del contratto, della distinzione tra variazione essenziali e non essenziali, in passato praticata da parte della giurisprudenza, in particolare in tema di contratto preliminare di compravendita (così, ancora, la sentenza n. 8230/2019).

La conclusione ne è che la nullità in parola non è predicabile al di fuori delle singole, specifiche ipotesi previste per legge.

Va allora osservato che per lungo tempo detta nullità ha riguardato i soli atti traslativi di diritti reali su beni in cui non fossero indicati gli estremi del titolo che ne aveva assentito, o sanato a posteriori, la costruzione, mentre la menzione di quelli concernenti eventuali interventi edilizi successivi non era in alcun modo prescritta, tanto meno a pena di invalidità dell'atto (cfr. gli artt. 17 e 40 della l. n. 47/1985, il primo dei quali successivamente abrogato e sostituito dall'omologo art. 46 del T.U. n. 380/2001). Soltanto in epoca relativamente recente, con l'innesto nel corpo del citato art. 46 di un nuovo comma (il 5 bis), la comminatoria di nullità è stata estesa all'omessa indicazione di titoli abilitativi di alcuni tra gli interventi edilizi eseguiti su immobili preesistenti (quelli previsti dall'art. 10, comma 1, lett. c), del T.U. n. 380, e segnatamente "*gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni*").

Tale disposizione interessa però i soli atti stipulati dopo la sua entrata in vigore (*id est* il febbraio 2003), e, inoltre, in quanto inserita nel contesto non dell'art. 40 della l. n. 47/1985, ma dell'art. 46 del Testo Unico, riguardante gli immobili costruiti dopo il 17 marzo 1985 (così, infatti, la rubrica



dell'articolo), essa non è applicabile agli atti traslativi aventi ad oggetto immobili la cui costruzione risalga ad epoca successiva.

Nella specie, l'atto di compravendita contiene la dichiarazione dei venditori che l'immobile è stato costruito prima del 1967, conformemente a quanto stabilito dall'art. 40, comma 2, della l. n. 47/1985, che, per gli atti traslativi di diritti reali aventi ad oggetto tali immobili richiede appunto, in luogo dell'indicazione degli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria, che sia riportata o allegata al contratto apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'avvenuto inizio delle opere di costruzione prima del 1967.

La presenza di tale dichiarazione – la cui rispondenza a verità non forma oggetto di contestazione – è quanto basta per la validità del contratto di compravendita stipulato dalle parti, non assumendo invece rilievo a questi fini, alla luce di quanto in precedenza precisato, l'omessa menzione dei successivi titoli abilitativi, relativi ad interventi edilizi compiuti dopo l'edificazione dell'immobile.

Quanto osservato assorbe ed esaurisce ogni profilo attinente alla validità del contratto, sì che le questioni discusse dalle parti possono assumere rilievo non già sul piano della genesi del rapporto, ma per l'aspetto funzionale, e quindi in termini di inadempimento delle obbligazioni da esso generate. Esse devono poi essere esaminate nei limiti tracciati dalle domande svolte dagli attori: la risoluzione del contratto (impropriamente denominata "annullamento del contratto per inadempimento") e le statuizioni di condanna ad essa consequenziali, e cioè la restituzione del prezzo corrisposto (impropriamente qualificato come risarcimento), ed il risarcimento del danno patito e patendo per le spese sostenute per alcuni lavori di sistemazione dell'immobile e per la necessità di reperire altro immobile.

In questa prospettiva, gli attori incentrano l'attenzione sulla mancanza del certificato di agibilità, sul presupposto che essa giustifichi di per sé sola la risoluzione del contratto. Senonché, se è vero che la consegna del certificato di agibilità dell'immobile oggetto della compravendita costituisce un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., tuttavia il suo inadempimento non ne comporta automaticamente e necessariamente la risoluzione (cfr. Cass., 11 ottobre 2013, n. 23157 e Cass., 5 dicembre 2017, n. 29090). Anche in tal caso, infatti, occorre compiere la valutazione richiesta dall'art. 1455 c.c., riservando il rimedio della risoluzione alle ipotesi di rilevante incidenza dell'inadempimento sul sinallagma contrattuale – com'è nel caso in cui l'immobile compravenduto sia privo dei requisiti richiesti per il rilascio del certificato di agibilità –, e lasciando invece che, nelle ipotesi di minore gravità, il riequilibrio della posizione delle parti rimanga affidato a rimedi quali la riduzione del prezzo e/o il risarcimento del danno.

Analogamente è da dirsi per gli abusi edilizi, per i quali assumono rilievo la possibilità di regolarizzazione dell'immobile e la distinzione tra difformità totale e parziale.

Tanto premesso, la regolarità urbanistica del bene compravenduto tra le parti è stata compiutamente ed ampiamente indagata dal C.t.u., anche per aspetti diversi da quelli evidenziati da parte attrice, pervenendo a conclusioni in massima parte condivisibili, in quanto prive di errori logici e metodologici. Soltanto in due punti la relazione di consulenza necessita di integrazione o correzione: integrazione, laddove in ordine al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico l'arch. Passarin si



è limitata a dare atto della sua necessità ai fini del rilascio della concessione in sanatoria; correzione, nella parte in cui il C.t.u. afferma l'intervenuta decadenza della licenza edilizia n. 428/78, conseguenza non denunciata dagli attori e che non può comunque derivare, come opinato dall'arch. Passarin, dalla semplice mancanza della comunicazione di inizio lavori, richiedendo invece apposito provvedimento dell'amministrazione comunale nonché, e soprattutto, che l'inizio dei lavori sia effettivamente avvenuto oltre il termine previsto per legge – cosa che nella specie non consta (cfr. Tar Lazio, Roma, Sez. II, 18 luglio 2013, n. 7256; Tar Puglia, Lecce, Sez. I, 6 novembre 2017, n. 1689; Consiglio di Stato, n. 1656/2019).

In relazione a quanto lamentato dagli attori va allora innanzi tutto osservato che le discrasie indicate al punto n. 3 della parte narrativa consistono per lo più in semplici imprecisioni nella rappresentazione grafica dell'edificio esistente, tali da non poter incidere sulle determinazioni dell'amministrazione, sia per la loro trascurabile entità (il portone di ingresso al deposito materiale attrezzi agricoli è stato raffigurato a due anziché a tre ante; difettava la rappresentazione del camino; al primo piano, nel prospetto ovest, è stata disegnata una finestra di dimensioni non corrispondenti al reale), sia in quanto lo stato di fatto dell'immobile era compiutamente raffigurato nella documentazione fotografica allegata alla domanda e/o successivamente prodotta su richiesta dell'ufficio; in ogni caso, si tratta di difformità minimali, la cui presenza non può giustificare la risoluzione del contratto (la stessa considerazione vale per la difformità rilevata dal C.t.u. all'interno dell'immobile, consistita nella trasformazione di un ripostiglio a piano terra in bagno, senza mutazione dei volumi, difformità peraltro neppure lamentata dagli attori). In verità, le difformità più rilevanti sono tutte (e solo) quelle riscontrate all'esterno dell'edificio principale (una tettoia chiusa su due lati in struttura lignea al piano primo; un manufatto in legno con copertura piana a terrazzo; una sopraelevazione di muro in sasso; un caminetto e murature accessorie; un manufatto in legno con scala esterna in aderenza; un muro di recinzione verso un mappale confinante; un muro di recinzione verso altro mappale confinante), opere che il C.t.u. ha però accertato essere state realizzate in epoca recente, e segnatamente dopo il 2009 (cfr. la relazione integrativa depositata il 5 ottobre 2018). A ciò si aggiunga che, contrariamente a quanto ritenuto dagli attori e dal loro consulente di parte, per il rilascio della concessione in sanatoria non era necessaria né una perizia giurata, né una certificazione dell'idoneità statica dell'edificio, atteso che le dimensioni dello stesso non erano tali da richiederle.

Le indagini compiute dal C.t.u. hanno tuttavia confermato l'obbligatorietà, agli stessi fini, del parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico: il rilascio della concessione malgrado la mancanza di tale parere ne comporta l'illegittimità, e quanto evidenziato dall'arch. Passarin a proposito del fatto che la domanda di condono edilizio venne presentata ed integrata secondo le richieste degli uffici comunali, e che nella concessione in sanatoria sia dia (erroneamente) atto dell'insussistenza di casi di non suscettibilità di sanatoria di cui agli art. 32 e 33 della l. n. 47/1985, può al più escludere che nella specie ricorra l'ipotesi di cui all'art. 21 *novies*, comma 2, della l. n. 241/1990, nel testo modificato dalla l. n. 124 del 2015, e quindi la possibilità di un annullamento d'ufficio della concessione illegittima (essendo ampiamente decorso il termine di diciotto mesi dall'adozione del provvedimento viziato previsto dal primo comma dell'art. 21 *novies*), ma non invece il rischio di un suo annullamento



a seguito di ricorso di terzi controinteressati (decorrendo il termine di sessanta giorni per l'impugnativa, non dal compimento delle opere, ma dalla conoscenza del provvedimento in sanatoria da parte del terzo).

Vi è poi altro aspetto suscettibile di incidere pesantemente sul sinallagma contrattuale: dei tre vani principali siti al primo piano, due (le camere da letto) sono privi dei requisiti aero-illuminanti; in particolare, per la camera da letto matrimoniale, le dimensioni effettive della superficie del vano e della finestra sono risultate rispettivamente inferiori e superiori rispetto a quelle indicate dal progettista, mentre per la camera da letto singolo al mancato rispetto dei requisiti aero-illuminanti si aggiunge che la finestra si affaccia su uno spazio intercluso della larghezza massima di m. 1,40 (cfr. pagg. 113 e segg. della relazione di consulenza). Ne deriva, osserva il C.t.u., che tali vani potrebbero avere destinazione, non come camere da letto, ma quali locali accessori, sì che il certificato di agibilità potrebbe essere rilasciato solo a tali condizioni, comportanti peraltro una consistenza e caratteristiche dell'immobile del tutto diverse da quelle negoziate: l'immobile, infatti, compravenduto quale "fabbricato di civile abitazione", e destinato ad essere adibito a tale uso dagli acquirenti – come evincibile dalle dichiarazioni da essi rese nell'atto al fine di fruire delle agevolazioni per la prima casa –, si presenta in realtà privo di vani idoneamente utilizzabili quali camere da letto.

Va infine ricordato che la vendita di *aliud pro alio* dà luogo ad una ordinaria azione di risoluzione contrattuale svincolata dai termini di prescrizione e decadenza stabiliti dall'art. 1495 c.c., e soggetta invece al termine prescrizione decennale (cfr. Cass., 5 febbraio 2016, Cass., 18 maggio 2011, n. 10916; Cass., 9 novembre 2012, n. 19509).

In accoglimento della domanda subordinata svolta dagli attori deve dunque dichiararsi la risoluzione del contratto di compravendita stipulato il 24 novembre 2009.

Delle ulteriori domande, possono trovare accoglimento quelle dirette alla restituzione del prezzo corrisposto ed al risarcimento del danno per spese sostenute ai fini della sua sistemazione, nella misura ritenuta congrua dal C.t.u. (€ 10.500,00), mentre la necessità di reperire altro immobile è conseguenza della domanda di risoluzione proposta dagli attori e non si atteggia di per sé quale danno (gli attori avrebbero dovuto allegare e provare che gli immobili aventi dimensioni e caratteristiche identiche o simili a quello acquistato sono oggi venduti ad un prezzo maggiore di quello pagato nel 2009), e la voce di danno rappresentata dagli interessi corrisposti sul mutuo acceso per l'acquisto dell'immobile de quo è stata solo tardivamente allegata, ed è comunque sfornita di prova.

Sulle somme così riconosciute in favore degli attori devono poi computarsi rivalutazione ed interessi, per quel che riguarda la somma dovuta a titolo di risarcimento, ed i soli interessi dal giorno della domanda giudiziale per quella dovuta a titolo di ripetizione di indebito.

Il rigetto della domanda principale e la circostanza che la nullità o risoluzione del contratto siano state domandate anche con riferimento ad abusi edilizi che il C.t.u. ha accertato essere stati commessi successivamente all'atto di compravendita giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite e di C.t.u.

Per la stessa ragione deve disporsi la trasmissione degli atti alla locale Procura, per quanto di competenza in ordine ai reati edilizi eventualmente configurabili.



P.Q.M.

Il Giudice di Verona, dott.ssa Monica Attanasio, nella causa portante il n. 12125/2015 R.G., promossa da Nicola e Margherita avverso Paolo, Anna Maria, Dino, Lidia e Renzo, definitivamente decidendo:

Rigetta la domanda attorea intesa alla declaratoria della nullità del contratto stipulato *inter partes*.

Dichiara la risoluzione del contratto di compravendita stipulato *inter partes* in data 24 novembre 2009 per inadempimento dei convenuti Paolo, Anna Maria, Dino, Lidia e Renzo.

Condanna i convenuti alla restituzione in favore degli attori della somma di € 122.997,96 corrisposta a titolo di prezzo, con gli interessi legali a decorrere dalla data della domanda giudiziale, ed al pagamento della somma di € 10.500,00 a titolo di risarcimento del danno, con la rivalutazione monetaria secondo gli indici Istat applicabili al periodo e gli interessi legali sulla somma annualmente rivalutata a decorrere dalla data dell'acquisto, sino al momento del saldo effettivo.

Spese di lite e di C.t.u. interamente compensate.

Dispone la trasmissione alla locale Procura, per quanto di competenza, di copia della presente sentenza, degli atti introduttivi, e della relazione integrativa depositata dal C.t.u. il 5 ottobre 2018.

Così deciso in Verona, addì 7 gennaio 2020

Il Giudice
dott. Monica Attanasio

