

TRIBUNALE DI TARANTO

in persona del Giudice dott. Claudio Casarano, con la sentenza del 10.12.2014, n.3721

TRA
COMPRATORI
CONTRO
VENDITORE
TERZO
COMUNE

TESTO INTEGRALE DELLA SENTENZA

OGGETTO: "Vendita di cose immobili".

Conclusioni: le parti rassegnavano quelle in atti riportate e qui da intendersi richiamate;

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL FONDAMENTO DELLE DOMANDE

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., regolarmente notificato, il sig. **COMPRATORI**, nel convenire in giudizio la sig.ra **VENDITORE**, affermavano che con atto notarile del 27-04-2007 acquistavano l'appartamento ad uso abitazione posto al primo piano, unitamente al locale, per uso garage, al piano terra, ed un altro locale, per uso deposito, al piano ammezzato.

Il prezzo veniva pattuito formalmente in euro 110.000,00 al netto dell'IVA, ma in realtà quello effettivamente convenuto era di euro 145.000,00.

Gli attori affermavano di aver versato la complessiva somma di euro 138.000,00.

Essi proponevano domanda di risoluzione del contratto, fondandola sul mancato rilascio del certificato di agibilità, sebbene nell'atto di vendita la parte venditrice si fosse impegnata alla consegna entro un anno dalla sua stipula.

Peraltro, aggiungevano gli istanti, in realtà mai si sarebbe potuto conseguire il predetto certificato, se si considerava che il Comune di Massafra aveva deciso di sospendere tutte le richieste riguardanti gli immobili che erano compresi in località San ROCCO PALATA, fra i quali anche quello qui in esame; a dire dell'autorità amministrativa competente infatti era emersa una "non corrispondenza urbanistica", se si teneva presente che nella zona in cui erano stati costruiti i predetti immobili si sarebbe al più potuto costruire un alloggio per un custode, in relazione ad edifici destinati ad attività produttive, posto che l'area interessata aveva per destinazione urbanistica la sola attività terziaria.

Anzi per questi fatti, aggiungevano gli attori, si era aperto anche un procedimento penale ai danni della parte venditrice, seguito per di più da sequestro preventivo dei predetti immobili, compreso quello qui in contestazione: in particolare veniva accusata la convenuta di lottizzazione abusiva.

Alla risoluzione del contratto ed alla restituzione del prezzo dovea, secondo gli attori, seguire la condanna della convenuta al risarcimento del danno, rappresentato dal deprezzamento di valore dell'immobile verificatosi per effetto

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012, registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyrights © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

della mancanza di agibilità, e quantificato in euro 20.000,00; oltre al risarcimento del danno morale, tradottosi nel patema d'animo seguito al sequestro penale preventivo ed al rischio di demolizione dell'immobile acquistato, e nonostante tutto abitato.

LA DIFESA CONVENUTA

La convenuta in primo luogo sosteneva che responsabile del mancato rilascio doveva considerarsi il Comune di Massafra, posto che la sua decisione di sospendere la richiesta di rilascio del certificato di agibilità, solo perché pendente un procedimento penale, non era legittima; avrebbe dovuto infatti pronunciarsi, se del caso per il rigetto, e non soprassedere in attesa della definizione del procedimento penale.

Per di più, argomentava la difesa convenuta, se davvero il Comune riteneva che si fosse configurato un illecito urbanistico, perché mai non aveva adottato la revoca della concessione edilizia regolarmente rilasciata ed in virtù della quale era stato costruito l'immobile?

La convenuta in secondo luogo sosteneva che pur in assenza del certificato di agibilità, il bene era in ogni caso idoneo a svolgere la sua funzione; non a caso l'immobile era abitato dagli attori.

In altri termini ammesso e non concesso che l'inadempimento denunciato fosse da imputare alla parte venditrice, e non invece al Comune competente in materia, argomentava la difesa convenuta, giammai avrebbe potuto reputarsi grave e quindi idoneo a fondare la domandata risoluzione del contratto.

La convenuta aggiungeva poi che la vendita era stata preceduta da preliminare con il quale gli attori in realtà si erano impegnati ad acquistare l'intero lotto, n. 8, comprensivo non solo dei beni oggetto della evocata vendita per atto notarile, ma anche di altri locali, fra i quali un ufficio al secondo piano, e per i quali gli attori avevano assunto l'impegno ad acquistarli entro il 31-12-2010.

Quanto al prezzo pattuito, la convenuta affermava che era stata versata la sola somma di euro 100.000,00.

Contestava poi l'affermazione degli attori, secondo cui l'appartamento era privo di allaccio alla rete fognaria ed alla condotta idrica; infatti, precisava, risulta una certificazione dell'autorità sanitaria preposta datata 13-03-2009 con la quale si dà atto dell'avvenuto allaccio sia alla condotta idrica sia alla fognaria; piuttosto erano i singoli appartamenti che non avevano curato l'allacciamento delle singole utenze.

La convenuta spiegava allora riconvenzionale tesa ad ottenere la risoluzione del preliminare e quindi della vendita posta a base della domanda avversa; quindi chiedeva la condanna degli attori al risarcimento del danno per mancata stipula del definitivo e per l'occupazione dell'immobile.

Chiedeva altresì la condanna al pagamento della somma di euro 432,22 per consumo di acqua mai versata al condominio.

In via preliminare chiedeva comunque di essere autorizzata a chiamare in causa il Comune di Massafra per essere tenuto indenne dei danni che sarebbero stati

riconosciuti agli attori, ma che si sarebbero dovuti ricondurre alla sua colpevole inerzia in ordine alla domanda di rilascio della certificazione di agibilità.

LA DIFESA DEL COMUNE DI MASSAFRA

Il Comune di Massafra incentrava la sua difesa sul rilievo che il mancato rilascio della agibilità derivava dal fatto che nella zona non avrebbero dovuto costruirsi delle abitazioni, per essere destinata ad attività terziaria; la concessione edilizia rilasciata poi, pur se sulla carta, rispettava la destinazione urbanistica.

L'ISTRUTTORIA

Il giudice disponeva il mutamento del rito; quindi si sentivano le parti in sede di interrogatorio formale.

All'udienza del 24-09-2014 la causa veniva riservata per la decisione, con la concessione del termine ridotto di giorni 40 per il deposito di comparsa conclusionale e di giorni venti per repliche.

IL MANCATO RILASCIO DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ: SUA GRAVITÀ EX ART. 1455 C.C.

La circostanza che non sia stata rilasciata la certificazione di agibilità integra una grave forma di inadempimento ex art. 1455 c.c.

Depone in siffatta direzione in primo luogo la circostanza che era stato preso l'impegno in tal senso espressamente nell'atto di vendita.

E non caso la parte venditrice si attivava in questa direzione, solo che il Comune non rilasciava il certificato perché riscontrava una evidente difformità urbanistica: veniva rilasciata la concessione edilizia per la realizzazione di edifici con destinazione ad attività terziaria, per la quale al più sarebbe stata ammessa una casa per il custode; di contro il progetto edilizio di fatto si trasformava in una abusiva lottizzazione con la realizzazione di diverse abitazioni.

A quanto è dato supporre dall'evocato procedimento penale per lottizzazione abusiva, si adottava la stessa trovata: far passare un progetto di costruzioni di molteplici abitazioni in un caso in cui al più avrebbe potuto ammettersi una casa per il custode, di pertinenza di edifici destinati ad attività commerciale.

E non caso il preliminare, come sopra si è detto, era in questi apparenti termini congegnato.

La circostanza che gli acquirenti abbiano abitato l'immobile – e continuino a farlo - non può escludere la gravità dell'addebito mosso alla parte venditrice; infatti la gravità del mancato rilascio della certificazione in parola può escludersi quando il suo mancato rilascio dipende dalla semplice inerzia della p.A., pur essendo il bene venduto, conforme alla disciplina urbanistica; ma non quando, come nel caso in esame, è conclamata la difformità tra concessione edilizia e quanto di fatto costruito.

Occorre poi considerare che la parte acquirente in tempi relativamente contenuti mostrava di avere interesse al mancato adempimento dell'obbligazione in parola; quindi nessuna tacita tolleranza si veniva a configurare.

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012, registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyrights © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Né esclude la gravità dell'inadempimento la circostanza che il Comune si fosse limitato a sospendere la pratica relativa al rilascio della certificazione in parola, anziché rigettarla, in attesa della definizione del procedimento penale.

Né può rilevare in questa sede la circostanza che non abbia ritenuto di esercitare il potere di autotutela sulla concessione.

Se può essere discutibile l'operato della P.A., certo è che la certificazione di agibilità non è stata rilasciata ed è fortemente dubbia la possibilità che in futuro possa essere rilasciata: si consideri che risulta contestata in sede penale finanche la lottizzazione abusiva.

IL PRELIMINARE: SUO CARATTERE APPARENTE OVVERO SUA NOVAZIONE CON IL DEFINITIVO

Il preliminare poi era solo apparente, laddove voleva far credere che si sarebbe realizzato un ufficio con la casa per il custode; in realtà, come desumibile dalla contestazione della lottizzazione, la volontà probabilmente sin dall'inizio era quella di costruire e vendere delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, aggirando il vincolo derivante dalla destinazione urbanistica della zona ad attività terziaria.

E non a caso la vendita concerneva poi la sola abitazione, mentre non si comprende perché l'acquirente, uno dei quali piastrellista, avrebbe dovuto acquistare l'ufficio al secondo piano (per aprirsi forse un'attività di vendita di materiale edile?) ed il locale al primo piano.

Diviene quindi irrilevante l'esame della circostanza se vi fosse o meno l'allaccio alla fogna ed alla condotta idrica per la valutazione della gravità ex art. 1455 c.c. dell'inadempimento rappresentato dal mancato rilascio del certificato di agibilità.

La domanda principale di risoluzione va allora accolta e va quindi restituito il prezzo.

LA PROVA DEL PREZZO EFFETTIVAMENTE VERSATO

Come attestato dalle ricevute prodotte dalla parte convenuta - come a dire che le parti solevano regolare i pagamenti con il rilascio di ricevute scritte - risulta in primo luogo la prova del versamento della somma di euro 80.000,00, derivanti dal mutuo contratto dalla parte acquirente.

In secondo luogo viene ammesso il pagamento di euro 20.000,00 con due assegni; mentre non risulta che siano stati incassati i tre assegni che andavano a sostituire un terzo assegno di euro 10.000,00, dei quali due erano di importo pari ad euro 1.500,00 ed un terzo di euro 7.000,00, protestato.

L'estratto conto corrente che avrebbe dovuto, nelle intenzioni della difesa istante, provare il versamento di somme ulteriori con gli assegni in esso indicati, in realtà non consente di identificarli come quelli versati per la vendita qui in esame, come peraltro già osservava il giudice istruttore con apposita ordinanza; e sul punto non sono seguite difese di parte attrice.

La convenuta va quindi condannata al pagamento della somma di euro 100.000,00, oltre interessi di mora.

LE DOMANDE RISARCITORIE

Come sopra si osservava la parte acquirente doveva sapere che la pratica del rilascio della certificazione di agibilità avrebbe potuto avere esito negativo, posto che dal preliminare stipulato si desumeva che ben altra poteva essere la destinazione delle costruzioni nella zona. E non può reggere la spiegazione data in sede di interrogatorio formale, secondo cui aveva ignorato il contenuto del preliminare.

Non può quindi spettare il risarcimento del danno.

A ben vedere gli attori ad esso comunque non avrebbero avuto diritto: non il danno morale, posto che si dà solo quando vengano lesi diritti costituzionalmente garantiti, qui non evocati; non il danno per il deprezzamento del bene connesso al mancato rilascio dell'agibilità, posto che avrebbe avuto senso parlarne se il contratto non si fosse risolto.

Solo se non fosse stata accolta la domanda di risoluzione - e neanche quella di risoluzione pure proposta dalla controparte, che quindi mostrava di non avere neanche essa interesse all'esecuzione del contratto - avrebbe avuto senso determinare il deprezzamento del bene acquisito ormai al patrimonio degli attori, per effetto dell'assenza del certificato di agibilità.

Il rigetto delle domanda risarcitorie esclude una forma di responsabilità del Comune di Massafra, terzo chiamato.

In ogni caso l'ente non può essere considerato responsabile, posto che l'illecito urbanistico è dipeso da una forma di lottizzazione abusiva o in ogni caso da un'attività posta in essere dalla convenuta in violazione della destinazione urbanistica della zona; illecito non di certo sanato per il solo fatto che la concessione edilizia fosse stata rilasciata. La quale peraltro, come sopra rimarcato, presupponeva la destinazione di essa ad attività terziaria.

Se poi una condotta colpevole dovesse ipotizzarsi per il Comune, di certo si aggiungerebbe a quella della convenuta, ma non la escluderebbe.

L'ACCOGLIMENTO DELLA SOLA RICONVENZIONALE CONCERNENTE IL DANNO DA OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Esclusa la fondatezza della domanda di risoluzione proposta dalla convenuta ed esclusa anche quella tesa al risarcimento dei danni per la mancata stipula del preliminare, non può contestarsi il diritto della parte venditrice a vedersi *risarcito* il danno da occupazione dell'immobile.

Danno che può, tutto considerando, liquidarsi nella misura di euro 250.00 al mese; pertanto dalla avvenuta consegna risalente al mese di giugno 2007 ad oggi la somma dovuta è pari ad euro 22.500,00 (90 mensilità X 250,00), oltre le ulteriori somme maturate fino alla riconsegna dell'immobile.

Non risulta poi supportata da prova scritta idonea la domanda di pagamento della quota di consumo idrico addebitabile agli attori; manca infatti la fattura relativa al consumo condominiale e il modo in cui si sarebbe proceduto alla sua ripartizione tra i condomini.

Le spese del giudizio seguono la prevalente soccombenza della convenuta, e si liquidano come da dispositivo, tenuto anche conto dell'effettiva attività svolta; analogamente per la chiamata in causa.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando sulle domande proposte dai sig.ri **COMPRATORI**, con ricorso regolarmente notificato nei confronti della sig.ra **VENDITORE**, nonché sulle riconvenzionali spiegate da quest'ultima nei confronti del primo, e sulle domande proposte nei confronti del **COMUNE DI MASSAFRA**, terzo chiamato, rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Accoglie la domanda principale proposta dagli attori e dichiara la risoluzione del contratto di vendita del 27-04-2007 dedotto in giudizio (atto pubblico notarile registrato in data 28-04-2007);

Sentenza soggetta ad annotazione ex art. 2655 c.c.;

Condanna la convenuta alla restituzione in favore degli attori in solido della somma di euro 100.000,00, oltre interessi dal 08-10-2009;

Rigetta le altre domande;

Rigetta le domande di risoluzioni contrattuali spiegate in riconvenzionale dalla convenuta; quindi anche quelle risarcitorie; rigetta altresì le domande proposte dalla convenuta nei confronti del Comune di Massafra;

Accoglie l'altra riconvenzionale spiegata dalla convenuta e condanna gli attori in solido al pagamento in favore della prima della somma di euro 22.500,00, oltre euro 250,00 mensili dal gennaio 2015 sino al rilascio dell'immobile e sue pertinenze;

Condanna la convenuta al pagamento delle spese processuali sopportate dagli attori, che si liquidano, in loro favore in solido, in euro 296,00 per esborsi ed euro 7.000,00 per onorari, oltre accessori di legge.

Condanna la convenuta al pagamento delle spese processuali sopportate dal Comune di Massafra, che si liquidano, in suo favore, in euro 3.000,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge.

Taranto, 10.12.2014

Il giudice dott. Claudio Casarano

**il provvedimento in commento è stato modificato nell'aspetto grafico con l'eliminazione dei dati personali nel rispetto della privacy*