

Tribunale di Lecce, 6 novembre 2022. Giudice Fiorella.

All'udienza del 25/5/2022, la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti, rassegnate dai procuratori costituiti e da intendersi qui testualmente ritrascritte, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

La domanda di parte attrice è volta a ottenere: in via principale, la declaratoria della nullità del contratto di vendita del 27.12.1990 – avente ad oggetto l'abitazione sita in Porto Cesareo e identificata in catasto al foglio XXX – in ragione della mancanza di concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di frazionamento delle unità abitative dell'immobile di cui fa parte l'abitazione acquistata, con la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni per € 90.000,00, valore attuale dell'abitazione stessa; in via subordinata, la risoluzione del contratto di compravendita per grave inadempimento dei venditori, i quali non avrebbero consegnato il certificato di abitabilità del bene, con condanna dei convenuti al risarcimento dei danni per € 90.000,00, valore attuale del bene stesso, oltre al risarcimento dei danni, per € 20.000,00, subiti per non aver potuto godere in maniera piena dell'abitazione per mancanza del certificato di abitabilità e per l'ostacolo alla commerciabilità della stessa abitazione per la mancanza di concessione edilizia.

I convenuti hanno eccepito la prescrizione di tutte le domande e, in ogni caso, hanno chiesto il rigetto delle stesse poiché infondate; nell'ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande, hanno chiesto il pagamento di € 45.000,00 quale equivalente pecuniario dell'uso dell'immobile.

La causa è stata istruita con l'acquisizione della documentazione ritualmente prodotta dalle parti, la prova per testi e l'effettuazione di c.t.u..

Assenti questioni di carattere preliminare, la domanda non può trovare accoglimento per i motivi che di seguito si espongono.

Si premette che è incontestata e accertata con c.t.u. la circostanza che, sia al momento della stipulazione del contratto di vendita del 27.12.1990, sia successivamente, mancava la concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di frazionamento delle unità abitative dell'immobile di cui fa parte l'abitazione stessa. Ciò non comporta, tuttavia, la nullità del contratto stesso. Infatti, componendo il contrasto presente in giurisprudenza a proposito della portata delle nullità contemplate dagli artt. 17, 18 e 40 della l. 28 febbraio 1985 n. 47 (i primi due ora sostanzialmente trasfusi nell'art. 46, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), Cass., Sez. Un., marzo 2019 n. 8230 (seguita da Cass. 5.9.2019 n. 22168 e Cass. 21.10.2021 n. 29317) ha affermato che, in presenza

di una dichiarazione degli estremi abitativi, reali e riferibili all'immobile, il contratto è valido, e tanto a prescindere dal profilo della conformità o difformità della costruzione realizzata al titolo in esso menzionato, e ciò per la decisiva ragione che tale profilo esula dal perimetro della nullità poiché non è previsto dalle disposizioni che la comminano, e tenuto conto del principio generale secondo cui le norme che, ponendo limiti all'autonomia privata e divieti alla libera circolazione dei beni, sanciscono la nullità degli atti, debbono ritenersi di stretta interpretazione, sicché esse non possono essere applicate, estensivamente o per analogia, a ipotesi diverse da quelle espressamente previste.

Poiché nel contratto in questione si fa menzione della domanda proposta da XXX di sanatoria della costruzione abusivamente realizzata nel 1982, anche se la domanda stessa atteneva alle originarie due abitazioni e non già alle quattro abitazioni derivate dal frazionamento successivamente eseguito, il contratto stesso non è affetto da nullità.

Quanto alla richiesta di risarcimento dei danni patiti a causa del vizio consistente nella non regolarità urbanistica/catastale dell'immobile, anche a voler ritenere questa domanda come autonoma rispetto a quella di dichiarazione di nullità del contratto, deve rilevarsi che, ai sensi dell'art. 1491 c.c. *“non è dovuta la garanzia se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi”*; pertanto, poiché la non regolarità urbanistica dell'immobile venduto era chiaramente deducibile dal contesto del contratto, né i venditori hanno dichiarato il contrario, mancano i presupposti per il risarcimento del danno.

La stessa giurisprudenza che afferma che, in tema di contratti aventi ad oggetto diritti reali su immobili, sussistendo il requisito di forma richiesto dalla legge, ossia l'indicazione degli estremi del permesso di costruire o dell'istanza di sanatoria, l'eventuale difformità sostanziale della costruzione rispetto al titolo abilitativo non comporta nullità del contratto, afferma tuttavia che rileva in termini di inadempimento e giustifica la risoluzione del contratto. Va, però, rilevato che, nel caso di specie, la domanda subordinata di risoluzione del contratto non è motivata dalla mancanza di regolarità urbanistica, ma per la mancata consegna del certificato di abitabilità dell'immobile acquistato; la domanda va, quindi, esaminata sotto questo profilo.

È vero che, secondo la costante giurisprudenza, il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità o agibilità, senza il quale l'immobile non realizza la sua funzione economico sociale; la violazione dell'obbligo può giustificare, ai sensi dell'art. 1477 c.c., sia la domanda di risoluzione del contratto sia

quella di risarcimento del danno. Tale violazione non sarebbe sanata dalla mera circostanza che XXX, al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile, anche perché la domanda di condono non riguardava il frazionamento dell'immobile per ricavare l'appartamento venduto.

Tuttavia, la domanda in esame deve essere respinta sia perché prescritta, sia perché infondata.

Quanto alla prescrizione, se è vero che la giurisprudenza ha affermato che la mancata consegna del certificato di abitabilità o agibilità attiene alla fase attuativa del contratto, non può considerarsi un vizio di costruzione e, pertanto, non è soggetto ai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c., bensì all'ordinario termine di prescrizione decennale, è anche vero che la stessa giurisprudenza ha affermato che la prescrizione dell'azione decorre dalla data in cui l'inadempimento si è verificato. Nel caso in esame tale data coincide con la stipulazione del contratto di compravendita dell'immobile del 27.12.1990 e, quindi, più di dieci anni dalla proposizione dell'azione, senza che vi siano stati atti interruttivi.

Quanto alla richiesta di risarcimento dei danni patiti a causa della mancata consegna del certificato di abitabilità dell'immobile, anche a voler ritenere questa domanda come autonoma rispetto a quella di risoluzione del contratto e con una diversa decorrenza della prescrizione, da calcolarsi dal momento in cui il danno si subisce, si deve nuovamente far riferimento all'art. 1491 c.c. sulla conoscenza o conoscibilità dei vizi. Pertanto, poiché la mancanza del certificato di abitabilità dell'immobile venduto, quale requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, era evidentemente conosciuta al momento della stipulazione del contratto, mancano i presupposti per il risarcimento del danno.

Lo stesso vale per l'autonoma richiesta di risarcimento dei danni, nella misura di € 20.000,00, per non aver potuto godere dell'immobile in maniera piena per l'assenza del certificato di abitabilità e per l'ostacolo alla commerciabilità per la mancanza di concessione edilizia.

A parte l'evidente duplicazione della domanda, se pure con diversa motivazione, il carattere abusivo della costruzione e la mancanza del certificato di abitabilità, peraltro all'epoca non rilasciabile, erano ben conosciuti dall'attrice al momento della stipulazione del contratto e, in ogni caso, non risulta che, malgrado la mancanza del certificato di abitabilità, la stessa XXX abbia sofferto per aver a lungo utilizzato un immobile privo dei requisiti igienico-sanitari che dovrebbero essere attestati dal detto certificato, ma la cui assenza non è stata verificata dal c.t.u..

Inoltre, quanto al danno da mancata conclusione della vendita dell'immobile a terzi, la prova espletata non ha dimostrato la serietà dell'unica trattativa per la vendita dell'appartamento, riferita da testimoni,

per lo più familiari dell'attrice, che hanno riportato, in genere, dichiarazioni dell'attrice stessa, né che la stessa trattativa sia venuta meno per la mancanza della sanatoria edilizia o, invece, per il prezzo richiesto, decisamente di molto superiore al valore dell'appartamento, come calcolato dal c.t.u..

Il rigetto delle domande principali rende inutile l'esame della riconvenzionale, condizionata dall'eventuale accoglimento di quelle domande.

Le spese - liquidate in dispositivo ex d.m. 55/2014 in ragione del valore e della complessità della controversia - seguono la soccombenza.

P.Q.M.

il Tribunale di Lecce in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta nel giudizio n. XXX r.g.,

rigetta la domanda di parte attrice;

condanna parte attrice al pagamento, in favore dei convenuti, delle spese di lite, che liquida in XXX per compenso professionale, con distrazione in favore del difensore antistatario;

pone definitivamente a carico dell'attrice le spese di c.t.u..

Lecce, 06/11/2022

Il Giudice
Gianluca Fiorella