

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Compratore ampiamente tutelato: azione risarcitoria cumulabile con quella specifica di garanzia

In materia di compravendita, la tutela risarcitoria si aggiunge a quella afferente la garanzia, completando la tutela del compratore.

Tribunale di Nuoro, sentenza del 28.1.2014

...omissis....

Tanto premesso in fatto, la domanda dell'attore è fondata nell'*an*, per quanto di seguito si dirà, ma deve essere rigettata in mancanza di prova sui danni.

Sono infondate in primo luogo, le eccezioni preliminari sollevate dalla convenuta, non tanto perché la fattispecie dedotta debba essere qualificata, come proposto dall'attore, in termini di vendita di *aliud pro alio*, bensì perché non è invocabile la garanzia per i vizi e, quindi, non sono applicabili i termini di decadenza e prescrizione in materia.

Qualora il bene compravenduto sia costituito da una costruzione realizzata in difformità del progetto approvato dal Comune, al fine di inquadrare

esattamente la condizione del bene stesso, la Corte di Cassazione ha in più occasioni affermato che occorre innanzitutto tener presente il rapporto che si costituisce tra il costruttore e la pubblica amministrazione: e non è dubbio che tale rapporto esprima una posizione di soggezione del privato alle sanzioni amministrative che la pubblica amministrazione ha la potestà di adottare a tutela del pubblico interesse.

Nei rapporti privatistici la non conformità della costruzione al progetto approvato dall'amministrazione non può essere ritenuta vizio della cosa, ex art. 1490 c.c., non trattandosi di una anomalia strutturale e risolvendosi, invece, sotto il profilo giuridico, in una irregolarità che assoggetta la cosa medesima al potere sanzionatorio dell'amministrazione e determina, seconda la giurisprudenza della Coite, l'inquadramento della fattispecie nell'ambito dell'art. 1489 c.c., che disciplina il caso nel quale la cosa compravenduta sia gravata da oneri o da diritti reali o personali in favore di terzi, i quali ne diminuiscano non solo il libero godimento ma anche il valore e la commerciabilità.

Alla fattispecie si applica, quindi, la norma di cui all'art. 1489 cod. civ. di cui, a ben vedere, nell'espositiva in fatto dell'attrice sussistono tutti gli elementi costitutivi poiché xxxx lamenta un pregiudizio proprio nel versante dei rapporti con il Comune, in quanto le preesistenti difformità edilizie l'avevano costretta a richiedere una concessione in sanatoria e ad effettuare demolizioni e altre opere non previste, xxxxx ritardando l'esecuzione delle opere di ristrutturazione e l'utilizzazione dell'immobile.

Errata è la qualificazione della fattispecie, da parte dell'attore, in termini di vendita di *aliud pro alio*, che ricorre qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito in quanto, appartenendo ad un genere diverso, il bene si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della res venduta e, quindi, a fornire l'utilità richiesta, o sia assolutamente privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente o abbia difetti che lo rendano inservibile (Cass. 18.1.2007 n. 1092), dovendosi escludere che la mera difformità dell'immobile realizzato rispetto al progetto approvato sia sufficiente ad integrare l'ipotesi della consegna di *aliud pro alio* (Cass. 27.7.2006 n. 17140).

Nel caso di specie, si è accertato che gli abusi consistevano nella realizzazione di un torrino copri scale e di un locale di sgombero nel piano sottotetto nonché di un locale esterno adibito a lavanderia, oltre che nella chiusura di alcune verande inglobate in ambienti interni, con conseguente aumento di cubatura (v. relazione di ctu ing. xxxx); tale aumento è stato stimato in complessivi mc. 205,45 e in mq. 58,70 complessivi (relazione ctu geom. xxx).

Gli abusi, che erano sanabili con un costo di circa Euro 112.000,00 (v. relazione di ctu geom. xxx), sono stati eliminati attraverso la demolizione delle opere, ciò che ha consentito la regolarizzazione del fabbricato e la realizzazione da parte xxx di un ampliamento regolarmente assentito (v relazione ctu geom. xxxx pag 5)

Tanto per il carattere accessorio e pertinenziale delle parti interessate dagli abusi, quanto per la limitata estensione dell'abuso rispetto e alle superfici e ai volumi complessivi, oltre che per la loro sanabilità con un costo pari al 20% circa del prezzo di acquisto, deve escludersi che le lamentati difformità determinassero un *aliud pro alio*, come è confermato del resto dal fatto che l'eliminazione delle parti abusive ha consentito all'acquirente la realizzazione

degli ampliamenti e delle modifiche programmate.

La fattispecie, quindi, resta nell'alveo dell'art. 1489 cod. civ. che consente all'acquirente di richiedere, oltre al risarcimento del danno, la riduzione del prezzo da commisurare al deprezzamento o alla minore commerciabilità dell'immobile (Cass. 28.2.2007 n. 4786).

A nulla rileva il fatto che l'attrice abbia richiesto soltanto il risarcimento del danno, e non anche la riduzione del prezzo, perchè all'istituto in questione si applica la regola dell'autonomia dei rimedi, costantemente affermata dalla Suprema Corte proprio in materia di azione redibitoria ed estimatoria (Cass. 7718/2000; Cass. 3425/2001, secondo cui la tutela risarcitoria si aggiunge a quella afferente la garanzia, completando la tutela del compratore): anche nell'ipotesi di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., l'acquirente ha diritto, oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo, alla stregua del deprezzamento o della minore commerciabilità dell'immobile, secondo quanto stabilito dall'art(...) 1480 cod. civ., anche al risarcimento del danno, fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 cod. civ., in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art 1479 cod. civ., a sua volta richiamato dall'art. 1480 cod. civ., cui rinvia ancora il citato art. 1489 (Cass. 28.2.2007 n. 4786).

Il pregiudizio non consiste certamente nei costi di sanatoria, come stimati dal ctu geom. A. Porcu in relazione alle difformità edilizie accertate, perché, come sopra osservato, la società ha preferito eliminare le difformità e demolire le opere abusive, ristabilendo la conformità del fabbricato alle concessioni a suo tempo rilasciate, tanto che la stessa xxx ha poi ottenuto regolari autorizzazioni per opere di ristrutturazione.

Il danno non può consistere neppure nella diminuzione del valore del bene per effetto della esistenza delle opere abusive in quanto questo profilo riguarda la riduzione del prezzo che l'attore non ha domandato.

Il danno può essere individuato nelle spese sostenute da xxxx per le demolizioni effettuate al fine di eliminare le difformità rilevate ovvero nei maggiori costi e oneri nonché nei ritardi sopportati, per effetto dei preesistenti abusi, nella ristrutturazione del fabbricato avviata dall'acquirente.

Sul punto, peraltro, si assiste ad una grave lacuna nella prospettazione, almeno per ciò che concerne i maggiori costi, oneri e ritardi xxxxx: mentre per quanto riguarda le demolizioni si è fatto riferimento alle autorizzazioni comunali (61, 181, 294/2000) relative, secondo l'assunto di patte attrice, a tali opere demolitorie (v capo 10 memoria 1.3.2005) - e sono stati prodotti quei provvedimenti con gli allegati tecnici ove sono descritti gli interventi effettuati (v. prod. 12, 23, 27 di parte attrice) -, i secondi sono stati indicati in termini assolutamente insufficienti (in proposito, si vedano i capi di prova da 17 a 23 memoria depositata il 1.3 2005 giudicati generici o valutativi da parte del g.i. che non li ha ammessi, v. ord. 18.11.2005).

La stessa ctu non è stata in grado di stimare questi maggiori costi in mancanza di precise indicazioni, sia sul piano descrittivo sia sul piano estimativo (quantità e misure) degli interventi che si resero necessari a seguito degli abusi edilizi che l'immobile presentava e che modificarono, rendendolo più oneroso, il programma ricostruttivo che il nuovo proprietario aveva in animo di realizzare. Del resto, non può pretendersi né che sia il ctu a ricercare, in mezzo alla gran mole di documenti prodotti, gli elementi fattuali rilevanti che era onere della parte dedurre né che il giudice proceda comunque a liquidazione equitativa ex

art. 1226 cod. civ., la quale presuppone che il danno non possa essere provato nel suo preciso ammontare ma non esonera la parte dal fornire gli elementi probatori e i dati di fatto in suo possesso al fine di permettere la precisa determinazione del danno.

Anche per ciò che concerne le demolizioni, peraltro, la domanda può essere accolta limitatamente agli interventi di cui all'autorizzazione n. 61/2000 (prod. 12), i quali effettivamente erano diretti alla eliminazione di difformità del fabbricato rispetto all'originaria licenza edilizia (v. anche allegata relazione ing. A.P. 14.12.1999), mentre la domanda risarcitoria deve essere respinta con riguardo alle opere di cui alle autorizzazioni 181 e 294/2000 poiché non è dimostrato che tali interventi (il primo, riguardante la trasformazione di due vani in verande e il secondo la riduzione della muratura d'angolo) si resero necessari per eliminare abusi edilizi preesistenti.

Pertanto la causa deve essere rimessa in istruttoria come da separata ordinanza per la stima di quei danni.

Sulle spese si provvederà con la definitiva.

p.q.m.

non definitivamente pronunciando,

dichiara per quanto di ragione l'inadempimento ai sensi dell'art. 1489 cod. civ. della venditrice xxxx con riferimento al contratto di compravendita stipulato per atto pubblico in data 7.10.1998 notaio xxxe avente ad oggetto l'immobile in Nuoro xxxxx mapp.li 528 sub 2 e 3;

dichiara la xxxg spa tenuta a risarcire alla xxxx il danno conseguente consistente nei costi sostenuti per la demolizione di quanto in difformità dalle concessioni come da autorizzazione n. 61/2000 del Comune di Nuoro;

rimette la causa in istruttoria come da separata ordinanza per la stima di quei danni;

rigetta le altre domande;

spese alla definitiva.

Così deciso in Nuoro, il 24 gennaio 2014.

Depositata in Cancelleria il 28 gennaio 2014.