



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Monza, Sezione Prima Civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Davide De Giorgio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero 5984/2016 Registro Generale affari contenziosi civili vertente

TRA

, con il patrocinio dell'avv.

ATTRICE

E

, con il patrocinio degli avv.
, presso cui hanno eletto domicilio in
giusta procura in atti

CONVENUTI

E

CONVENUTA

OGGETTO del giudizio: 140011 – vendita di cose immobili

CONCLUSIONI delle parti:

Per (dal foglio di precisazione delle conclusioni depositato in data 07.02.2020):

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Monza, ogni contraria istanza, eccezione ed argomentazione reietta, così giudicare:

- nel merito: accertare e dichiarare, per le causali di cui in atti, l'inadempimento contrattuale del convenuto , deceduto in corso di causa

in data , in ordine al contratto di compravendita immobiliare di cui in atti e, per l'effetto, condannare i Sigg.ri

in via tra loro solidale ed in qualità di eredi ex lege del de cuius , nonché gli eredi del de cuius



collettivamente ed impersonalmente ex articolo 303 c.p.c., al risarcimento dei danni patrimoniali subiti dall'attrice quantificati nella misura di € 110.360,28, necessari per la richiesta di sanatoria dell'immobile di cui è causa, oltre al ristoro delle spese pari a € 7.200,00 per diritti di segreteria comunali e competenze professionali, per un totale di € 117.560,28, come meglio specificato in atti, o in quell'altra diversa misura, maggiore o minore, ritenuta in corso di causa e/o ritenuta di giustizia, anche sulla scorta della CTU espletata e depositata in corso di causa ad opera dell' per i motivi e i titoli esposti in atti, con rivalutazione monetaria ed interessi sul capitale puro dal dovuto al saldo effettivo;

- sempre nel merito: accertare e dichiarare, per le causali di cui in atti, l'inadempimento contrattuale del convenuto Sig. in ordine al contratto di compravendita immobiliare di cui in atti e, per l'effetto, condannare i Sigg.ri in via tra loro

solidale ed in qualità di eredi ex lege del de cuius nonché gli eredi del de cuius collettivamente ed impersonalmente ex articolo 303 c.p.c., al risarcimento dei danni non patrimoniali subiti dall'attrice quantificati, anche in via equitativa, nella misura di € 15.000,00, o in quell'altra diversa misura, maggiore o minore, ritenuta in corso di causa e/o ritenuta di giustizia, anche in via equitativa, per i motivi e i titoli esposti in atti, con rivalutazione monetaria ed interessi sul capitale puro dal dovuto al saldo effettivo.

Con vittoria di spese e competenze del giudizio.

In via istruttoria: si chiede che l'Ill.mo Tribunale voglia:

- in quanto occorra, disporre C.T.U. medico-legale di valutazione e quantificazione del danno biologico e non patrimoniale riportato dall'attrice, per le causali di cui in atti.

All'udienza dell'11 febbraio 2020, il procuratore dell'attrice, preso atto dell'avvenuta rinuncia all'eredità da parte di , ha fatto presente che le domande di cui alle conclusioni rassegnate dovevano intendersi proposte nei confronti dei soli eredi.

Per e (dal foglio di precisazione delle conclusioni depositato in data 10.02.2020):

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare:

a - in via preliminare, dichiarare l'improcedibilità e/o l'inammissibilità delle domande di parte attrice, secondo quanto esposto in atti;

b - nel merito, rigettare tutte le domande di parte attrice, in quanto inammissibili e/o infondate in fatto ed in diritto, secondo quanto esposto in atti ed anche per intervenuta decadenza e/o prescrizione di ogni diritto o azione fatti valere.

Spese processuali rifuse

In via istruttoria si chiede ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli:



MOTIVI DELLA DECISIONE

Premessa

Con l'atto introduttivo del giudizio, ha allegato di aver acquistato da , con atto del 1994, un'unità immobiliare sita in , e di aver scoperto solo nel 2014 che, diversamente da quanto dichiarato dal venditore nell'atto traslativo, l'unità immobiliare era del tutto abusiva e dunque incommerciabile.

ha dunque rassegnato conclusioni di merito di contenuto analogo a quello riportato in epigrafe.

ha eccepito l'improcedibilità della domanda avversaria per la pretesa nullità dell'invito a stipulare una convenzione relativa alla negoziazione assistita, l'inammissibilità dell'azione per la pretesa inesistenza di una valida procura alle liti, nonché la prescrizione e la decadenza, ed ha infine sostenuto l'infondatezza della domanda avversaria anche nel merito.

La causa è stata istruita mediante C.T.U.

Successivamente alla rimessione in istruttoria del processo, a seguito della sostituzione del Giudice, esso è stato dichiarato interrotto per la morte del convenuto e quindi riassunto nei confronti degli eredi del medesimo,

Alla nuova udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti, considerata la pendenza della causa ormai da lungo tempo, hanno rinunciato concordemente al termine per le memorie di replica ed hanno chiesto entrambi assegnarsi termini abbreviati per il deposito delle sole comparse conclusionali.

All'esito di detto deposito, effettuato da parte dei difensori di ambedue le parti costituite, la causa è passata in decisione.

In considerazione del carattere ultratriennale della controversia, la presente sentenza viene depositata nel periodo di sospensione dei termini di cui all'art. 83, comma 2, D.L. n. 18/2020.



Ragioni giuridiche e di fatto della decisione

I. Preliminarmente, deve rilevarsi che, alla luce dell'avvenuta rinuncia all'eredità di _____, effettuata da _____, la difesa dell'attrice, all'udienza di precisazione delle conclusioni, ha chiarito che le domande di cui alle conclusioni rassegnate dovevano intendersi proposte nei confronti dei soli eredi, vale a dire nei confronti di _____.

Ne deriva che non deve provvedersi in questa sede nei confronti della predetta _____.

II. Passando all'esame delle ulteriori problematiche dibattute in corso di causa, la prima questione che si pone è di carattere processuale e concerne la procedibilità o meno della domanda giudiziale dell'attrice.

Sul punto, deve rilevarsi che la causa in questione non rientra nelle ipotesi per cui l'art. 3 D.L. n. 132/2014 prevede la negoziazione assistita obbligatoria quale condizione di procedibilità, non vertendosi né in tema di "risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti", né in tema di "domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti cinquantamila euro".

Ne deriva l'infondatezza dell'eccezione proposta dalla difesa dei convenuti.

III. La seconda eccezione preliminare sollevata dalla difesa dei convenuti concerne la pretesa inesistenza della procura alle liti in calce all'atto di citazione, in quanto non apposta immediatamente dopo l'atto, bensì dopo la relazione di notificazione.

L'eccezione deve essere ritenuta infondata, visto che la procura, ai sensi dell'art. 83, comma 3, c.p.c., risulta essere stata rilasciata su foglio materialmente unito all'atto introduttivo del giudizio e, benché la relazione di notificazione risulti apposta al termine dell'atto, nell'ultima pagina dello stesso, non vi è soluzione di continuità tra l'atto stesso ed il foglio contenente la procura, ed è pacifico che entrambi siano stati notificati al convenuto, in tal modo risultando altrettanto pacifica anche l'anteriorità della procura medesima rispetto alla notificazione. Può dunque passarsi all'esame del merito.

IV. La prima questione di merito riguarda la prescrizione, tempestivamente eccepita dalla difesa del convenuto nella comparsa di risposta.

Risulta, invero, dagli atti di causa che la presente azione risarcitoria sia stata proposta nel 2016, a distanza di oltre venti anni dall'acquisto dell'immobile, avvenuto nel 1994.

A tale proposito, la difesa dell'attrice ha sostenuto che l'eccezione sollevata da controparte sarebbe infondata per le seguenti ragioni: *"L'articolo 2935 c.c. prescrive che "la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere". Nel caso di specie la _____ è venuta a conoscenza delle grosse problematiche gravanti sul suo immobile solo a seguito delle verifiche effettuate dal Geom. _____ presso l'Ufficio Tecnico del Comune di _____.*



nel del 2014 prodromiche alla vendita dell'appartamento medesimo. Al riguardo, anche la giurisprudenza è concorde nell'affermare che "nel caso della stipula di una compravendita immobiliare ai fini della individuazione del momento iniziale di decorrenza del termine prescrizione, non assume rilievo dirimente il momento della stipulazione dell'atto, dovendosi invece aver riguardo all'esistenza di un danno risarcibile ed al suo manifestarsi all'esterno, siccome percepibile dallo stesso danneggiato alla stregua del parametro dell'ordinaria diligenza" (Cassazione Civile, sezione II, 03/05/2016 n. 8703 – in senso conforme Cassazione Civile, sezione II, 07/04/2016 n. 6747)" (cfr.: memoria di cui all'art. 183, comma 6, numero 1, c.p.c., a pag. 6).

Sul punto, deve premettersi che, vertendosi esclusivamente in tema di domanda a contenuto risarcitorio, l'attrice ha indentificato il danno derivante dall'inadempimento della controparte con l'asserita incommerciabilità del bene abusivo e con il fatto di dover sostenere ingenti spese (sanzioni, diritti di segreteria comunali e competenze professionali) per un'eventuale richiesta di permesso di costruire in sanatoria, peraltro dall'esito incerto.

L'ulteriore danno alla salute da stress ed ansia sarebbe derivato, a sua volta, dall'acquisita consapevolezza delle circostanze sopra indicate, sicché l'epoca della sua insorgenza è dipesa dalla scelta dell'attrice di fare eseguire le verifiche in un certo tempo anziché in un altro.

Ora, deve ritenersi che la vendita di un bene immobile dal quale, per il suo carattere completamente abusivo, non possano essere tratte le consuete utilità da parte del proprietario, costituisca una fattispecie di vendita di *aliud pro alio*.

Per quanto concerne la decorrenza della prescrizione, la Corte di Cassazione (cfr.: [Cass., Sez. 2, sentenza n. 1889 del 25.01.2018](#)) ha recentemente avuto modo di distinguere tra l'azione di risoluzione del contratto e l'azione di risarcimento dei danni, il tutto come segue: "In tema di compravendita, il termine di prescrizione del diritto dell'acquirente alla risoluzione del contratto e al risarcimento del danno, derivante dalla consegna di "aliud pro alio", decorre, ai sensi dell'art. 2935 c.c., non dalla data in cui si verifica l'effetto traslativo, ma dal momento in cui, rispettivamente, ha luogo l'inadempimento e si concreta la manifestazione oggettiva del danno, avendo comunque riguardo all'epoca di accadimento del fatto lesivo, per come obiettivamente percepibile e riconoscibile, e non al dato soggettivo della conoscenza della mancata attuazione della prestazione dovuta e del maturato diritto al risarcimento, potendo tale conoscenza essere colpevolmente ritardata dall'incuria del titolare del diritto".

Il riferimento alla manifestazione oggettiva del pregiudizio, onde individuare la data di decorrenza della prescrizione del diritto al risarcimento del danno, si rinviene anche in un'altra pronuncia della Suprema Corte (cfr.: Cass., Sez. 2, sentenza n. 23236 del 15.11.2016): "Agli effetti previsti dall'art. 2935 c.c., il termine di prescrizione del diritto dell'acquirente al risarcimento del danno, derivante dall'illegittimità edilizia dell'immobile oggetto di vendita, decorre non dalla data in cui si verifica l'effetto traslativo ma dalla manifestazione oggettiva del danno, perché solo da tale momento il danneggiato può conoscerne l'esistenza e le cause".



Alla luce dei principi di diritto innanzi enunciati, risulta evidente che l'epoca di manifestazione oggettiva del danno non coincide necessariamente con quella della sua conoscenza effettiva da parte del soggetto leso.

Nella specie l'attrice ha sostenuto di aver avuto "preciso interesse" a mettere in vendita l'unità immobiliare per cui è causa, essendo rimasta vedova (peraltro nel 2004, come emerge dalla documentazione in atti) e dovendo sostenere spese condominiali elevate, e di aver dunque fatto eseguire accertamenti sull'immobile, scoprendo solo nel 2014 le circostanze sopra indicate.

Ora, la manifestazione oggettiva di un danno consistente nell'incommerciabilità in sé del bene acquistato per effetto del suo carattere abusivo (carattere che, detto per inciso, non risulta aver influito in alcun modo negli anni sul godimento del bene da parte della proprietaria, godimento avente anch'esso un valore economico), non può che farsi risalire alla data stessa dell'acquisto, nulla essendo mutato in proposito da allora.

Quanto, invece, all'eventuale successiva perdita di concrete occasioni di vendita a terzi per effetto di quanto precede, l'attrice non ha dedotto alcunché.

Parimenti, la stessa non risulta aver presentato alcuna richiesta in Comune per la sanatoria dell'abuso, né tanto meno aver pagato sanzioni o altre spese a tale titolo. Neppure risulta, infine, che il Comune abbia avviato un procedimento amministrativo per la demolizione dell'unità immobiliare, ovvero per ottenere dall'attrice il pagamento di sanzioni.

Ne deriva che l'unico danno ad oggi ipotizzabile quale conseguenza dell'inadempimento ascritto dall'acquirente alla controparte non può che essere costituito dall'asserita completa perdita di valore commerciale dell'appartamento, danno che, come rilevato innanzi, non poteva che considerarsi conoscibile fin dal principio.

Nel ventennio che ha preceduto gli accertamenti demandati da al suo professionista di fiducia non risulta essersi verificato alcun evento che potesse influire sulla conoscibilità della situazione dedotta in giudizio, sicché l'epoca in cui l'attrice ha riscontrato l'abuso è dipesa esclusivamente da una sua iniziativa unilaterale e discrezionale, che poteva intervenire anche molto tempo prima ovvero molto tempo dopo il suo effettivo estrinsecarsi.

Invero, l'incarico ad un professionista di verificare la situazione in funzione di un'eventuale vendita avrebbe potuto essere conferito anche quindici anni prima o quindici anni dopo, senza che tale scelta potesse considerarsi influenzata da eventi esterni.

Ora, in punto di diritto, la Corte di Cassazione (cfr.: Cass., Sez. 3, sentenza n. 21026 del 06.10.2014) ha avuto modo di affermare quanto segue: "L'impossibilità di far valere il diritto, alla quale l'art. 2935 cod. civ. attribuisce rilevanza di fatto impeditivo della decorrenza della prescrizione, è solo quella che deriva da cause giuridiche che ne ostacolano l'esercizio e non comprende anche gli impedimenti soggettivi o gli ostacoli di mero fatto, per i quali il successivo art. 2941 cod. civ. prevede solo specifiche e tassative ipotesi di sospensione, nel cui ambito, salva l'ipotesi di dolo prevista dal n. 8, non rientra l'ignoranza, da parte del titolare, del



fatto generatore del suo diritto, né il dubbio soggettivo sulla esistenza di tale diritto od il ritardo indotto dalla necessità del suo accertamento”.

Ebbene, in concreto, alla luce di quanto esposto innanzi, esclusa l'ipotesi del dolo, non prospettata in atti, non sembra che l'ignoranza della situazione da parte dell'attrice, la quale solo nel 2014 ha inteso demandare ad un professionista le verifiche innanzi menzionate senza esservi stata spinta da particolari circostanze esterne, possa aver impedito il decorrere della prescrizione per oltre un ventennio (vale a dire più del doppio del termine ordinario).

Ammettere la possibilità per la parte di far valere il diritto al risarcimento dopo oltre un ventennio per il solo fatto di aver deciso soltanto a distanza di tanto tempo di far eseguire un accertamento sulla conformità edilizia dell'immobile varrebbe ad introdurre un rilevante *vulnus* nella certezza dei rapporti giuridici, il che non può ritenersi ammissibile.

D'altra parte, la stessa attrice, nel fare riferimento esclusivamente all'epoca in cui si era verificata la mera conoscenza di fatto del preteso abuso, non ha addotto alcun elemento concreto dal quale potesse dedursi che tale fosse anche l'epoca in cui detto abuso era divenuto conoscibile con l'uso dell'ordinaria diligenza.

Ne deriva che l'eccezione dei convenuti deve essere accolta e che la domanda dell'attrice deve essere rigettata.

Le ulteriori questioni di merito non vanno trattate in questa sede, in quanto assorbite.

Sulle spese processuali e di C.T.U.

Le spese del giudizio, alla luce della particolarità della fattispecie e dell'esito della C.T.U., vanno interamente compensate nei rapporti tra le parti costituite, mentre vanno dichiarate irripetibili nei rapporti tra l'attrice e

Le spese di C.T.U., per le stesse ragioni, vanno poste in via definitiva per metà a carico dell'attrice e per metà a carico dei convenuti e

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da nei confronti di

, rigettata ogni ulteriore domanda, eccezione e deduzione, così provvede:

1. rigetta la domanda dell'attrice;
2. compensa interamente le spese processuali tra le parti costituite;
3. dichiara le spese processuali irripetibili nei rapporti tra l'attrice e
4. pone in via definitiva le spese di C.T.U., liquidate, come da decreto del 15.11.2017, in euro 4.000,00, oltre accessori di legge, per metà a carico dell'attrice e per metà a carico dei convenuti e

Così deciso in Monza, in data 15 aprile 2020.



Il Giudice
Davide De Giorgio

