



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE DECIMA CIVILE

in persona del Giudice Unico, dr.ssa Andreina Gagliardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta col n. 16492/2015 R.G. il 12.3.2015 e vertente tra

e , rappresentati e difesi dagli avv.ti Gerardo Russillo e Gaetano Lo Calzo,  
giusta mandato a margine dell'atto di citazione

ATTORI

e

, rappresentata e difesa dall'avv. , giusta mandato in atti

CONVENUTA

Conclusioni delle parti: le parti concludevano come da rispettivi atti.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 5.3.2015, , premesso di aver acquistato da  
l'appartamento ed il locale commerciale siti in Roma, alla , n. , con  
atto pubblico del 18.2.2011 e di aver successivamente scoperto la sussistenza di abusi insanabili, che  
imponessero il rigetto delle tre domande di condono presentate dalla venditrice, chiedevano dichiararsi la  
risoluzione del contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1489 c.c. e condannarsi la convenuta alla  
restituzione del prezzo di vendita ed al risarcimento del danno; in subordine, chiedevano condannarsi la  
convenuta al risarcimento del danno da evizione, quantificato nella somma di € 280.000,00, oltre alle spese  
sostenute in occasione dell'acquisto dell'immobile; si costituiva in giudizio che, nel  
contestare *in toto* la domanda avversa, ne chiedeva l'integrale rigetto.

In corso di causa, concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c. con il deposito delle relative memorie, veniva  
disposto l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio al fine di verificare la sussistenza degli abusi edilizi  
lamentati da parte attrice e verificare la commerciabilità dell'immobile; acquisito l'elaborato peritale,



venivano precisate le conclusioni all'udienza del 19.3.2018, allorquando la causa, riservata a sentenza con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., a seguito dello scambio degli scritti conclusionali tra le parti, era decisa come da dispositivo per i motivi che seguono.

La domanda proposta dai due attori nell'ambito del presente giudizio trae origine dalla vicenda relativa all'acquisto, giusta atto pubblico del 18.2.2011, del locale commerciale e dell'appartamento, siti in Roma, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, di proprietà dell'odierna convenuta e, sul presupposto della successiva scoperta di abusi edilizi insanabili a carico del cespite, ha ad oggetto la condanna della venditrice alla restituzione del prezzo d'acquisto ed al risarcimento dei danni; in subordine, sul presupposto dell'evizione del bene, ha ad oggetto la condanna della Battaglia alla restituzione del prezzo d'acquisto ed al rimborso di tutte le spese sostenute in occasione della compravendita immobiliare.

Premesso che alcuna evizione del bene risulta essersi, allo stato verificata, essendone soltanto possibile l'ipotizzabilità all'esito del definitivo provvedimento di rigetto delle istanze di concessione in sanatoria e dell'esito negativo dell'eventuale ricorso amministrativo, si osserva che non appare, allo stato, ancora configurabile alcuna nullità dell'atto di compravendita in ragione degli abusi esistenti a carico del bene, essendo ancora *in fieri* la procedura amministrativa diretta all'ottenimento della sanatoria.

La presente fattispecie risulta sussumibile nell'ambito della disciplina di cui all'art. 1489 c.c., in considerazione del fatto che il rapporto tra chi realizza la costruzione e la pubblica amministrazione esprime una posizione di soggezione del privato alle sanzioni amministrative, che la pubblica amministrazione ha la potestà di adottare a tutela del pubblico interesse, cosicché la non conformità o gli abusi edilizi a carico della costruzione non possono essere ritenuti vizi della cosa ai sensi dell'art. 1490 c.c., non trattandosi di un'anomalia strutturale, ma si sostanziano invece, sotto il profilo giuridico, in una irregolarità che assoggetta la cosa medesima al potere sanzionatorio dell'amministrazione; ciò giustifica l'inquadramento della fattispecie nell'ambito dell'art. 1489 c.c., che disciplina il caso in cui 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 (si evidenzia che, nel caso di specie, sebbene in atto pubblico fossero menzionate le tre domande in sanatoria relative all'appartamento, alla tettoia ed al locale commerciale, alcuna conoscenza potevano avere gli acquirenti della loro intrinseca inaccoglibilità, in quanto le opere oggetto di condono erano state ultimate oltre il termine previsto dalla L.R. n. 12/2004 -- cfr., sul punto, Cass. Civ. Sez. 2, n. 3464 del 6.3.2012).



Ai sensi dell'art. 1489 c.c. “...se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'articolo 1480...”; nella fattispecie in esame, la presenza e la non sanabilità degli abusi lamentati da parte attrice sono state verificate anche dal consulente tecnico d'ufficio, il quale ha rilevato che “...le 3 domande di concessione edilizia in sanatoria per gli immobili realizzati in assenza di titolo autorizzativo...non hanno alcuna possibilità di essere accolte e quindi regolarizzato quanto realizzato. I motivi vanno ricercati essenzialmente nel fatto che il Comune di Roma ha potuto accertare...che l'immobile di cui si chiede il condono è stato realizzato oltre il termine previsto per legge (31.3.2003)...per quanto riguarda l'unità commerciale si evidenzia che viene chiesto il condono per una unità che ancora deve essere realizzata...e con una destinazione (quella commerciale) che non può essere regolarizzata. Infatti il 3° condono riguardava solo le unità residenziali. Per tutti questi motivi siamo in presenza di abusi non sanabili...In conclusione...a valle della prossima notifica dell'Amministrazione Comunale di rigetto delle n. 3 domande di condono, la suddetta porzione immobiliare dovrà essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi...”: sono queste le conclusioni cui perviene, dopo ampia ed analitica disamina, l'ausiliare e che questo giudice (pur tenuto conto dei rilievi critici espressi da parte convenuta) ritiene di poter condividere e porre a base della presente decisione.

Non decisivo appare il rilievo, formulato dalla convenuta in sede di scritti conclusionali, secondo cui, essendo l'immobile acquistato allo stato grezzo al momento della compravendita, il valore reale della compravendita sarebbe quello da attribuirsi al lotto di terreno sul quale insistono gli immobili abusivi, valore che permarrrebbe intatto pure a seguito di un eventuale e futuro ordine di demolizione dei manufatti da parte dell'autorità amministrativa: la compravendita del 18.2.2011, tuttavia, non aveva ad oggetto un lotto di terreno più o meno edificabile, bensì due immobili, individuati come locale commerciale in pessimo stato di manutenzione e appartamento da ristrutturare, ad oggi totalmente incommerciabili in ragione dei riscontrati e non sanabili abusi, sicchè è evidente che i due odierni attori hanno inteso acquistare non già una porzione di terreno, bensì gli immobili sullo stesso insistenti (sebbene il loro stato di manutenzione e conservazione fosse pessimo).

L'insanabilità degli abusi esistenti e la non accoglibilità delle tre domande di condono privano gli immobili oggetto della compravendita del 18.2.2011 di ogni e qualsivoglia futura commerciabilità, e quindi del loro intrinseco valore, come pattuito e previsto in contratto per complessivi € 280.000,00, alla cui restituzione,



previa declaratoria di risoluzione contrattuale in danno di parte convenuta, deve essere pronunciata condanna della predetta, ai sensi dell'art. 1489 c.c. in diretto collegamento con gli effetti restitutori propri della risoluzione negoziale e come conseguenza diretta del venir meno della causa della corresponsione (cfr. Cass. Civ. Sez. 3, n. 11356 del 16.5.2006).

In ordine alla domanda risarcitoria proposta da parte attrice unitamente a quella di risoluzione contrattuale ex art. 1489 c.c., si rileva come la stessa sia stata formulata in maniera assolutamente generica ed indeterminata, non essendo stato né dimostrato, né compiutamente allegato il generico pregiudizio di cui viene chiesto il ristoro, ad eccezione degli importi esborsati da parte attrice in occasione della compravendita, a titolo di imposte e compensi notarili, per il complessivo importo di € 8.200,00, al cui pagamento dev'essere pronunciata condanna di parte convenuta.

Deve, pertanto, in parziale accoglimento della domanda, essere dichiarata la risoluzione del contratto di compravendita del 18.2.2011 a rogito del notaio \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_

ai sensi dell'art. 1489 c.c. e, per l'effetto, essere pronunciata condanna della convenuta al pagamento, in favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, del complessivo importo di € 288.200,00 per i titoli di cui in atto di citazione, oltre agli interessi legali dalla data della domanda e fino all'effettivo soddisfo.

Le spese di giudizio, liquidate come da dispositivo ai sensi del D.M. n. 55/2014, seguono la soccombenza e sono poste a carico di parte convenuta, unitamente a quelle di CTU, liquidate con separato decreto.

P. Q. M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, con atto di citazione notificato in data 5.3.2015 nei confronti di \_\_\_\_\_, ogni altra istanza ed eccezione disattese, così provvede:

- in parziale accoglimento della domanda, dichiara la risoluzione del contratto di compravendita del 18.2.2011 a rogito del notaio \_\_\_\_\_ da Roma, Rep. n. \_\_\_\_\_, Racc. n. \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 1489 c.c. e, per l'effetto, condanna \_\_\_\_\_ al pagamento, in favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, del complessivo importo di € 288.200,00 per i titoli di cui in atto di citazione, oltre agli interessi legali dalla data della domanda e fino all'effettivo soddisfo;---



Sentenza n. 14728/2018 pubbl. il 16/07/2018

RG n. 16492/2015

Repert. n. 15938/2018 del 16/07/2018

- condanna al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in complessivi € 12.678,00,  
in favore degli avv.ti Gerardo Russillo e Gaetano Lo Calzo per dichiarato anticipo, oltre spese generali, IVA e  
CPA come legge e spese di CTU, liquidate con separato decreto.---

Roma, 9.7.2018

Il Giudice

dr.ssa Andreina Gagliardi

