

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Sezione civile

in persona del giudice unico dott.ssa Silvia Vitelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 4477 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi dell'anno 2016 e vertente

TRA

██████████, (C.F.: ██████████), residente in ██████████,  
rappresentato e difeso dagli avv.ti David Giuseppe Apolloni, Debora Spinelli e  
Simona Batori giusta procura speciale in atti;

attore

E

██████████, (C.F.: ██████████), residente a ██████████  
rappresentata e difesa dagli avv.ti ██████████ e ██████████,  
giusta procura speciale in atti;

convenuta

NONCHE' CONTRO

██████████, (C.F.: ██████████), residente in ██████████,  
rappresentato e difeso dagli avv.ti ██████████ e ██████████, giusta  
procura speciale in atti;

convenuto

CONCLUSIONI



All'udienza del 21 maggio 2021 le parti si riportavano ai rispettivi scritti difensivi.

### **Ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con l'odierno giudizio, [REDACTED] –acquirenti dell'immobile sito in Fiumicino, Località Maccarese, [REDACTED] giusta compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio dott. [REDACTED], rep. n. [REDACTED], racc. n. [REDACTED] in atti in copia– la venditrice e il Notaio onde accertare la responsabilità contrattuale della [REDACTED] ex art. 1218 c.c. e del [REDACTED] per violazione degli obblighi derivanti dall'incarico e la condanna dei convenuti in solido al risarcimento del danno pari ad € 230.000 e al ristoro del danno non patrimoniale subito, oltre al pagamento delle spese di lite e relative all'attività stragiudiziale posta in essere; in subordine accertare che l'immobile oggetto di causa risulta gravato da oneri che ne diminuiscono il libero godimento e per l'effetto disporre una riduzione del prezzo di vendita.

L'attore ha dedotto, in particolare, di aver corrisposto per il predetto immobile la somma di € 230.000 a titolo di corrispettivo, che nel contratto di compravendita la venditrice dava atto che *per il frazionamento della consistenza originaria in due distinte unità immobiliari con contestuale cambio d'uso da magazzino agricolo ad abitazioni era stata presentata al Comune di Fiumicino in data [REDACTED] domanda di condono edilizio prot. n. [REDACTED] rettificata con istanza in data [REDACTED]* e la venditrice, che aveva provveduto a corrispondere una oblazione di euro 8.400 si era impegnata a *garantire la parte acquirente in relazione al buon fine della suddetta domanda e al conseguente rilascio della concessione in sanatoria*; che la [REDACTED] in



data [REDACTED] con domanda prot. [REDACTED] aveva richiesto il nulla osta paesaggistico, mai rilasciato e in data [REDACTED] il Comune di Fiumicino con determina dirigenziale n. [REDACTED] aveva disposto la demolizione dell'edificio adiacente a quello oggetto di causa e aveva notificato alla convenuta in data [REDACTED] ordinanza di demolizione del compendio oggetto di causa, che la [REDACTED] non aveva mai comunicato detta ordinanza all'attore che soltanto nel luglio 2015 si avvedeva della non sanabilità delle opere abusive, atteso che a distanza di 10 anni dalla compravendita alcun condono era stato rilasciato, in quanto la condizione giuridica dell'immobile precludeva ogni sanatoria. L'[REDACTED] deduceva in particolare che l'immobile acquistato ricadeva all'interno della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano e quindi soggetto a vincolo paesaggistico per cui la variazione della destinazione d'uso non era condonabile, tanto che il nulla osta richiesto non era stato rilasciato e pertanto sussisteva la responsabilità contrattuale della venditrice che si era impegnata al buon esito della pratica di condono e sussisteva altresì la responsabilità del Notaio rogante il quale doveva avvedersi, secondo la diligenza propria dell'incarico ricoperto, che il bene era abusivo e si trovava in una zona sottoposta a vincoli per cui non poteva essere oggetto di compravendita, di talché doveva essere condannato al risarcimento del danno in solido con la venditrice.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] la quale eccepiva la carenza di giurisdizione e nel merito chiedeva rigettarsi la domanda attorea, evidenziando che non era ancora pervenuto alcun provvedimento di diniego alla domanda di condono.



Si costituiva altresì [REDACTED] che chiedeva rigettarsi la domanda, evidenziava che sulla base di quanto riportato nel contratto di compravendita l'attore era stato compiutamente informato circa la situazione dell'immobile, la pendenza della domanda di condono e sottolineava che il notaio era tenuto a una verifica formale sulle dichiarazioni di parte in materia edilizia e urbanistica e nel caso di specie non ricorreva alcuna causa ostativa alla stipula. Il convenuto in ogni caso richiamava la *compensatio lucri cum damno* tenuto conto che l'attore aveva avuto comunque un vantaggio patrimoniale connesso al godimento dell'immobile.

Istruita la causa mediante acquisizioni documentali e CTU tecnica, pervenuto il procedimento al sottoscritto giudice, all'udienza del 21.05.2021 le parti precisavano le conclusioni e la causa era trattenuta in decisione previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

L'eccezione preliminare di difetto di giurisdizione svolta dalla convenuta è infondata, atteso che l'azione instaurata dall'attore è volta all'accertamento dell'inadempimento dei convenuti in relazione a rapporti privatistici formati in virtù di contratto di compravendita immobiliare, né la circostanza per cui la [REDACTED] abbia presentato domanda di condono in relazione agli abusi edilizi e urbanistici che fondano, secondo la prospettazione attorea, il grave inadempimento della medesima, determina alcuna attrazione della controversia nell'alveo della giurisdizione del giudice amministrativo.

Osserva preliminarmente il Tribunale che l'esistenza della compravendita per cui è lite, il relativo contenuto, l'avvenuto pagamento del prezzo di vendita, nella misura ivi precisata di euro 230.000,00 come anche il fatto che l'odierno istante ha acquisito la disponibilità della consistenza immobiliare per cui è lite



contestualmente alla medesima vendita e ancora oggi la conserva, oltre a risultare dalla documentazione in atti, non sono oggetto di contestazione tra le parti e possono pertanto ritenersi circostanze pacifiche e provate.

Ciò premesso, osserva il Tribunale che la domanda giudiziale, volta ad accertare l'inadempimento della convenuta deve essere accolta, atteso che la [REDACTED] si era impegnata nel contratto di compravendita per cui è causa ad ottenere il condono edilizio relativo all'immobile venduto e detto condono non è stato ottenuto e, all'esito della CTU svolta nel corso del giudizio risulta impossibile da ottenere. Deve altresì osservarsi che l'attore non ha richiesto né la risoluzione del contratto (dimostrandosi pertanto non interessato a detto effetto solutorio) né tantomeno l'esatto adempimento (in quanto consapevole dell'impossibilità di ottenere il condono edilizio per le ragioni di seguito spiegate e approfondite a seguito di CTU). L'attore, non contesta la validità del contratto ma si è limitato a richiedere il risarcimento del danno parametrandolo al prezzo di acquisto dell'immobile, dimostrando pertanto l'interesse a rimanere nella disponibilità del bene.

La convenuta nell'atto di compravendita Rep. [REDACTED], ha dichiarato che:

a) con riferimento all'art.40 legge 28.02.1985 n.47, la costruzione della porzione immobiliare è avvenuta anteriormente al 01.09.1967 b) il comune di Fiumicino con concessione edilizia n. [REDACTED] rilasciata in data [REDACTED], ha autorizzato il frazionamento dell'immobile c) per il frazionamento della consistenza originale in due distinte unità immobiliari e cambio d'uso da magazzino agricolo ad abitazione è stata presentata al Comune di Fiumicino in data [REDACTED], domanda di condono edilizio prot.n. 18808 rettificata con istanza in data [REDACTED] prot.n. [REDACTED] ed effettuati i relativi pagamenti delle



oblazioni; d) ai sensi dell'art.32 della citata L.n.47/85 è stato chiesto al Comune di Fiumicino il parere paesaggistico per l'abuso realizzato, [REDACTED] del [REDACTED]; e) successivamente a tale data, non sono intervenute altre trasformazioni o modifiche per le quali sarebbe necessario il rilascio di alcun titolo o autorizzazione edilizia f) garantisce il buon fine della suddetta domanda di condono e al conseguente rilascio della concessione in sanatoria, impegnandosi fin d'ora a corrispondere documentazione integrativa ed eventuali ulteriori somme a titolo di congruaggio dell'oblazione versata o a titolo di oneri concessori, sollevando la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. g) una volta ottenuta la concessione in sanatoria s'impegna a richiedere ai competenti uffici il certificato di agibilità.

Come risulta dalla c.t.u. in atti – i cui esiti possono essere condivisi, essendo l'elaborato in parola ben argomentato ed esente da vizi logici– *“...la consistenza per cui è lite, per la presenza di abusi edilizi non sanabili perché in difformità dello strumento urbanistico e perché realizzate su area vincolata, alla data della cessione dell'immobile del 23.09.2005 non poteva essere commerciabile”* quale immobile ad uso abitativo (cfr. la c.t.u. in atti, pag. 18) e la convenuta pertanto non poteva adempiere all'impegno assunto di garantire il buon esito dell'istanza di condono. Il bene oggetto di causa, infatti, poteva essere alienato soltanto quale magazzino agricolo e non come abitazione. La CTU ha infatti chiarito che lo stesso era posto in zona vincolata [cfr. pag. 4 CTU *“l'edificio ricade all'interno dell'area classificata nella Tav. A come Paesaggio Naturale Agrario, nella Tav. B come Beni paesaggistici sottoposti alla tutela sotto la lettera f) parchi e riserve naturali, dall'art. 134 comma 1 lettera b e art. 142 comma 1 Dlvo 42/2004. L'edificio ricade, infatti, all'interno*



per cui non poteva essere rilasciato il nulla osta paesaggistico [tanto che sulla

richiesta di parere paesaggistico prot. n. [REDACTED], ai sensi dell'art.

32 L.n.47/85 svolta dalla convenuta si è perfezionato il silenzio rifiuto dell'Amministrazione competente], necessario ai fini dell'accoglimento della domanda di condono.

Non coglie nel segno l'eccezione svolta dalla convenuta per cui alcun inadempimento può esserle imputato, in ragione della ancora pendente procedura di condono.

Invero, come chiaramente esposto anche dal CTU nella relazione in atti, il bene oggetto di causa ricade all'interno dell'area classificata nella Tav. A come Paesaggio Naturale Agrario, nella Tav. B come Beni paesaggistici sottoposti alla tutela sotto la lettera f) parchi e riserve naturali, dall'art. 134 comma 1 lettera b e art. 142 comma 1 D.lgs. 42/2004. L'edificio ricade, infatti, all'interno della Riserva Naturale Statale del "Litorale Romano" (D.M. del 29.03.1996) e le opere abusive realizzate dalla convenuta non sono passibili di condono. *Le ragioni della incommerciabilità dell'unità immobiliare di causa risiedono nella natura illegittima del bene stesso dovuta alla presenza di opere realizzate abusivamente in difformità dello strumento urbanistico vigente, su area vincolata e non sanabili ai sensi della L. 326/03 art. 32 comma 27 lettera d e della Legge R.L. n. 12/04 art. 3 comma 1 lett."b. Per spiegare la natura illegittima del bene, si richiamano le prescrizioni del PRG e dei vincoli a cui è sottoposto l'immobile, secondo l'inquadramento urbanistico e vincolistico precedentemente descritto: - Il P.R.G. (D.di G.R. n.162/2006) per la Sottozona B1a (Zone di mantenimento e conservazione delle superfici esistenti*



appartenenti a nuclei isolati di impianto storico), prevede "... il mantenimento della slp esistente, salvo le ulteriori superfici necessarie all'adeguamento igienico-tecnologico che, in ogni caso, non dovranno superare il 10% dei valori esistenti e non dovranno alterare i caratteri originari degli edifici". Alla luce delle prescrizioni di P.R.G. per le zone B1a si evince che, l'aumento di superficie lorda di pavimento dovuto alla realizzazione del piano primo sottotetto, è in difformità con lo strumento urbanistico. - Secondo il P.T.P.R. (L.R.24/1998) l'edificio ricade all'interno dell'area classificata nella Tav. A come Paesaggio Naturale Agrario, nella Tav. B come Beni paesaggistici sottoposti alla tutela sotto la lettera f) parchi e riserve naturali, dall'art. 134 comma 1 lettera b e art. 142 comma 1 Dlvo 42/2004. L'edificio ricade, infatti, all'interno della Riserva Naturale Statale del "Litorale Romano" (D.M. del 29.03.1996). Il sopra citato art. 32 comma 27 lettera d della L 326/03, recita che: "Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: ... d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici." L'art. 3 comma 1 della L.R n. 12/2004, recita: "Fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 27, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, dall'articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall'articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003,



*nonché dall'articolo 33 della l. 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria: b) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali."*

*In ragione della predetta disciplina alla data richiesta del 23.09.2005 (cessione dell'immobile), le opere abusive realizzate nell'unità immobiliare di causa concluse in data 30.05.2002 (fine lavori) non potevano essere sanate, sia per le previsioni di PRG relative alla zona urbanistica specifica del fabbricato di causa e sia per la sussistenza dei vincoli regionali e statali nell'area territoriale.*

*Inoltre dalla documentazione in atti e dagli accertamenti peritali è emerso che la domanda di condono non è stata accolta dal Comune di Fiumicino: in data 27.02.2006 prot.n. 012675 con D.D. n.14 il Comune di Fiumicino procedeva ad emanare un'ordinanza di demolizione delle opere abusive e in data [REDACTED] [REDACTED] preannunciava il diniego al rilascio della concessione. Da controlli fatti presso gli uffici tecnici comunali, inoltre, la richiesta di parere paesaggistico prot.n.24639 del 21.04.2005 è stata definitivamente rigettata. Pertanto la mancata comunicazione, sotto il profilo formale, del provvedimento di diniego di condono non consente di paralizzare la domanda attorea, atteso*



che in ragione dei predetti vincoli gli abusi edilizi posti in essere dalla convenuta non risultano in alcun modo sanabili.

Alla luce delle predette considerazioni, quindi, sussiste l'inadempimento della venditrice dovuto alla consegna di cd. "*aliud pro alio*".

Considerato quindi che la differenza tra la destinazione d'uso individuata dalle parti nel contratto di compravendita in esame come idonea ad assolvere la funzione economico-sociale assunta come essenziale dalle parti medesime nella compravendita in esame [civile abitazione, al di fuori di qualsiasi connessione con la vocazione agricola del compendio venduto] non corrisponde alla destinazione d'uso effettiva [al momento della citata compravendita e ancora oggi] del bene ceduto –come desumibile dalle disposizioni urbanistiche applicabili, nei termini innanzi precisati– sussiste, nel caso di specie l'ipotesi del grave inadempimento contrattuale [art. 1455 c.c.] per consegna di cd. "*aliud pro alio*" [in argomento, cfr. Cass. 28419/2013, secondo cui "*In tema di compravendita, al fine di distinguere l'ipotesi dei vizi redibitori e della mancanza di qualità da quella della consegna di "aliud pro alio" (la quale dà luogo ad un'ordinaria azione di risoluzione contrattuale, svincolata dai termini e dalle condizioni di cui all'art. 1495 cod. civ.) occorre aver riguardo all'idoneità del bene ad assolvere la funzione economico-sociale assunta come essenziale dalle parti*"; v. anche Cass. 7557/2017, secondo cui "*In tema di compravendita, si ha consegna di "aliud pro alio" qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito, in quanto, appartenendo ad un genere differente, si riveli funzionalmente inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della "res" venduta...*"].



Accertato quindi il grave inadempimento della convenuta nei termini sopra precisati e l'interesse dell'attore a rimanere nella disponibilità del bene non avendo lo stesso richiesto la risoluzione del contratto e avendo limitato la propria domanda al risarcimento del danno, quest'ultimo deve essere quantificato nella differenza tra il prezzo corrisposto dall'attore per l'acquisto del bene e il valore effettivo del medesimo, quale mero magazzino agricolo. La CTU ha quantificato il valore del bene, tenuto conto dei costi necessari per provvedere alla demolizione delle opere abusive in complessivi euro 5.000. Per cui il risarcimento del danno richiesto dall'attore deve essere quantificato in complessivi euro 225.000.

Ciò posto considerato, in primo luogo, che parte convenuta ha ritualmente eccepito la compensazione di quanto dovuto per il titolo in discussione all'attore con quanto da quest'ultimo dovuto alla medesima resistente per la disponibilità del bene oggetto di causa a far data dall'immissione in possesso contestuale alla vendita [sulla ritualità dell'eccezione si rinvia a quanto già chiarito dal G.i. all'udienza del 21.02.2020 e si rileva altresì che, come chiarito dalla giurisprudenza *l'eccezione di "compensatio lucri cum damno"* è *un'eccezione in senso lato, vale a dire non l'adduzione di un fatto estintivo, modificativo o impeditivo del diritto azionato, ma una mera difesa in ordine all'esatta entità globale del pregiudizio effettivamente patito dal danneggiato, ed è, come tale, rilevabile d'ufficio dal giudice il quale, per determinare l'esatta misura del danno risarcibile, può fare riferimento, per il principio dell'acquisizione della prova, a tutte le risultanze del giudizio. cfr. Cassazione Civile, Sezione 3, Ordinanza 30-10-2020, n. 24177], valutato, in secondo luogo, che l'importo da ultimo menzionato (ossia la somma spettante alla convenuta*



per l'occupazione, da parte dell'istante, del bene per cui è lite) è stato quantificato dall'ausiliario in complessivi euro 28.382,64 secondo una stima che può essere condivisa, atteso che il valore locativo deve essere parametrato alla natura del bene che per le ragioni sopra esposte non può che essere considerato un magazzino agricolo, ed applicato, in terzo luogo, il disposto di cui all'art. 1226 c.c., operata la compensazione dedotta dalla parte resistente, l'importo spettante all'attore a titolo di risarcimento del danno può essere complessivamente quantificato in euro 196.617,36 oltre interessi legali a decorrere dalla domanda giudiziale, non dovendo conseguentemente il Tribunale emettere in proposito alcuna (ulteriore) statuizione di condanna, rispetto a quella relativa alla (sola) restituzione del prezzo di vendita, nei termini innanzi indicati.

Non può, di contro, essere accolta la domanda risarcitoria nei confronti del Notaio rogante, da un lato, infatti, l'attore non contesta la validità dell'atto di compravendita e d'altra parte il Gilardoni non può ritenersi responsabile in ordine al carattere mendace delle dichiarazioni rese e dal venditore e dell'impossibilità di sanare gli abusi edilizi dichiarati nel contratto. Il notaio non può infatti ritenersi responsabile per non aver verificato detti abusi, trattandosi di un accertamento che non rientra nelle competenze né nella possibilità materiale di controllo da parte del notaio, dovendo lo stesso limitarsi ad ammonire il venditore sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci. L'obbligo gravante sul notaio rogante, nella stipula di un atto di vendita è, infatti, certamente quello di accertare, mediante le visure ipotecarie e catastali, le risultanze e lo stato, in generale, del bene oggetto di vendita, così come emergente dai registri immobiliari e, nella fase successiva, quello di provvedere



alla registrazione e alla iscrizione del contratto. Deve, a riguardo, osservarsi che la prestazione invocata dall'attore è del tutto inesigibile rispetto agli obblighi di diligenza costituenti il contenuto della prestazione professionale del notaio. La natura dell'incarico conferito, sebbene si tratti di obbligazioni "professionali" per le quali si richieda al professionista una peculiare diligenza, superiore alla soglia della "media" e connessa alla specialità dell'incarico, e la stessa diligenza richiesta non può spingersi fino al punto né di assicurare il risultato o la convenienza economica dell'affare né di verificare, con un'indagine che necessariamente esula dai suoi compiti, la fondatezza o la veridicità delle dichiarazioni delle parti inserite nel corpo dell'atto.

Pertanto, la relativa domanda deve essere rigettata.

Altrettanto infondata è la domanda di manleva svolta dalla convenuta nella propria comparsa di costituzione nei confronti del [REDACTED], non sussistendo alcun rapporto di garanzia né propria né impropria tra le parti e risultando la [REDACTED] responsabile in ragione di sue specifiche dichiarazioni rese nel contratto di compravendita.

Le spese di CTU e le spese di lite seguono il principio della soccombenza e sono liquidate in parte dispositiva ai sensi del DM 55/2014.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa civile in primo grado iscritta al n. 4477/2016 R.G.A.C., disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così decide:

- 1) in accoglimento, per quanto di ragione, della domanda giudiziale, operata la compensazione di cui in motivazione, condanna la convenuta al pagamento del complessivo importo di euro 196.617,36



in favore dell'attore a titolo di risarcimento del danno, oltre agli interessi legali a far data dalla domanda (30.12.2016) fino al giorno della effettiva corresponsione;

- 2) Pone definitivamente a carico della convenuta le spese di CTU liquidate nel corso del giudizio;
- 3) Condanna la convenuta al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore che liquida in euro 7.786, di cui 786 per spese ed € 7000 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario come per legge;
- 4) Condanna l'attore al pagamento delle spese di lite in favore del convenuto [REDACTED] che liquida in euro 7000 per onorari oltre IVA, CPA e rimborso forfettario come per legge.

Così deciso in Civitavecchia, 2 ottobre 2021.

Il Giudice

Silvia Vitelli

