



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE SECONDA CIVILE

In persona del Giudice Unico **dott.ssa Ester MARONGIU** ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 22692/2021.G. promossa da:

entrambi elettivamente domiciliati in Torino, Corso _____ presso lo studio degli Avv.ti _____
che li rappresentano e difendono in forza di delega in atti

-ATTORI

contro

elettivamente domiciliato in Torino, _____ presso lo studio degli Avv.ti _____
che lo rappresentano e difendono in forza di delega in atti

-CONVENUTO-

avente ad oggetto: azione estimatoria e risarcimento danno

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte attrice:

“nel merito:

IN VIA PRINCIPALE

- accertare e dichiarare la sussistenza dei vizi denunciati nell'immobile sito a GIAVENO in _____
- accertare e dichiarare il valore del deprezzamento dell'immobile sito a GIAVENO in _____
in ragione dei vizi lamentati e per l'effetto



- condannare il sig. _____ al pagamento in favore degli attori ciascuno per la propria quota del 50% di proprietà della somma di €. 36.000,00 (trentaseimila//00) o quella maggiore o veriore somma accertanda i corso di causa;
- condannare il sig. _____ al risarcimento dei danni patrimoniali per i motivi indicati in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati e riportati e nello specifico:
- condannare il sig. _____ a rimborsare al sig. _____ le somme corrisposte a titolo di canone di locazione per l'immobile sito a COAZZE in _____ dal dicembre 2020 fino alla data dell'effettivo pagamento dell'importo dovuto per la riduzione del prezzo;
- condannare il sig. _____ a corrispondere al sig. _____ a titolo di risarcimento dei danni patrimoniali la somma pari ad €. 8.493,70 (ottomilaquattocentonovantatre//70) relative alle spese legali, CTU e CTP, comprensiva del saldo liquidato alla CTU nel procedimento ex art. 696 bis c.p.c. (Rg. 10785/2021);
- condannare il sig. _____ a corrispondere alla sig.ra _____ la somma di €. 768,60 per le spese di CTP corrisposte;
- condannare il sig. _____ al pagamento in favore degli attori ciascuno per la propria quota del 50% della somma di €. 3.500,00 per la nuova pratica edilizia, o quella maggiore o veriore somma accertanda in corso di causa;

IN VIA SUBORDINATA

- condannare il sig. _____ a corrispondere al sig. _____ le somme pagate a titolo di canone di locazione per l'immobile sito a COAZZE in _____ dal 20.05.2021 (data del deposito del ricorso ex art. 696 bis c.p.c.) fino alla data dell'effettivo pagamento dell'importo dovuto per la riduzione del prezzo;

IN ESTREMO SUBORDINE

- condannare il sig. _____ a corrispondere al sig. _____ le somme corrisposte a titolo di canone di locazione per l'immobile sito a COAZZE in _____ a partire dal 30.11.2021 (data di inizio del presente giudizio);
- condannare il sig. _____ ex art. 91 c.p.c. in caso di parziale accoglimento della presente domanda.

IN OGNI CASO

- con vittoria di spese, iva, cpa e rimborso forfettario.”

Per parte convenuta :

“Voglia il Giudice Ill.mo, previa ammissione delle prove istruttorie tutte di cui alla memoria ex art. 183 6° comma n. 2 c.p.c. del 27/06/2022, anche in merito alle dedotte censure alla CTU

Nel merito:



- Respingere le domande attoree per le ragioni tutte di cui in narrativa e, comunque, limitare le pretese degli attori a quanto risulterà dovuto.

In ogni caso:

- Preso atto della proposta conciliativa qui avanzata, con vittoria di spese ed onorari di lite, oltre rimborso spese generali, IVA, CPA come per legge e con rifusione delle spese di C.T.U. e di C.T.P.”

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato gli attori citavano in giudizio il signor esponendo di aver acquistato dal convenuto, con atto di compravendita del 27.11.2020 al prezzo di Euro 210.000,00, le unità immobiliari site in Giaveno, via così censite: unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di Giaveno (TO) censita al N.C.E.U. al Fg. sub 7 graffato sub 8 Cat A/7 cl.3 vani 7 RC Euro 1211,09; unità immobiliare ad uso autorimessa sita nel comune di Giaveno (TO) censita al N.C.E.U. al Fg. sub 4 Cat C/6 cl.2 mq 49 RC Euro 194,86; unità immobiliare ad uso deposito sita nel comune di Giaveno (TO) censita al N.C.E.U. al Fg. Cat C/2 cl.2 mq 23 RC Euro 47,51.

Riferivano, altresì, di aver scoperto in data 21.01.2021, che l'altezza del soffitto del piano terreno dell'abitazione era di 260 cm e non di 270 cm come invece dichiarato e come richiesto per la certificazione di agibilità – ottenuta dal venditore per silenzio assenso – e di aver denunciato i vizi al convenuto con missiva del 27.01.2021.

A seguito di una prima perizia tecnica di parte il geometra incaricato evidenziava che le difformità erano tali che non sarebbe stato possibile procedere ad una sanatoria senza effettuare opportuni interventi edilizi. riteneva, pertanto, di stimare il deprezzamento del valore del piano terreno in Euro 33.580,00.

Non trovando alcuna soluzione transattiva con il convenuto, gli attori depositavano ricorso ex art. 696 bis c.p.c. in data 20.05.2021, iscritto al n. RG 10785/2021 Tribunale di Torino, II Sez. Civ., per l'accertamento dei vizi, la quantificazione dei costi di rimozione, la determinazione del deprezzamento dell'immobile; precisavano che il convenuto, con la comparsa di costituzione nel giudizio 696 bis c.p.c., aveva riconosciuto i vizi relativi all'altezza del piano inferiore dell'immobile.

Nelle more della CTU di cui al giudizio ex art. 696 bis c.p.c. veniva introdotto il presente giudizio al fine di evitare le decadenze di cui all'art. 1495 c.c..

Con l'atto introduttivo, pertanto, gli attori chiedevano la riduzione del prezzo dell'immobile ex art. 1492 c.c. oltre al risarcimento del danno di cui all'art. 1494 c.c. quantificato tenendo conto dei costi di presentazione della pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale per la correzione della destinazione d'uso dell'immobile con riproposizione della pratica per l'abitabilità, del rimborso del canone di locazione mensile corrisposto per altra abitazione non potendo gli attori vivere nell'immobile



per cui è causa; oltre alle spese legali stragiudiziali e spese legali per procedura 696 bis c.p.c. comprensivo di CTU e CTP.

Con comparsa di costituzione e risposta, si costituiva contestando le domande e le difese attoree.

Il convenuto dava atto di aver acquistato la proprietà dell'immobile *de quo* con atto di vendita a rogito notaio del 18/04/2002 e successiva vendita di quota di comproprietà della moglie sempre del dott. del 14/04/2005.

Precisava di avervi vissuto fino al settembre 2018 senza aver mai svolto interventi edili modificativi aggiungendo di aver utilizzato il piano terreno per il ricovero di mobili e, saltuariamente, come tavernetta.

Riferiva inoltre di non aver mai sospettato la presenza di difformità edilizie fino alla denuncia dei vizi da parte degli attori del 27.01.2021.

Con comunicazione del 18.05.2021, per il tramite del proprio difensore, formalizzava pertanto la propria disponibilità a far intervenire a sue spese una ditta artigiana di comprovata esperienza per rimuovere la pavimentazione e portare l'altezza dei locali a 270 cm fornendo altresì piastrelle e rifiniture correlate (battiscopa, soglie, raccordi) non ritenendo tuttavia necessaria la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria.

Eccepiva inoltre il convenuto che, solo in caso di difformità non superabili sarebbe stata possibile una riduzione in percentuale del prezzo sulla base di costi stimati in astratto contestando la sussistenza dei presupposti per il richiesto risarcimento dei danni, non essendo ravvisabile una colpa del venditore nel caso di specie.

Rilevava altresì il convenuto che la CTU depositata nel procedimento 696 bis c.p.c. nelle more del presente giudizio, aveva accertato la possibilità di eliminare i vizi quantificando i costi di rimozione in Euro 22.317,50 e stimando un deprezzamento dell'immobile di Euro 36.000,00 applicando una riduzione del 50% del valore medio dell'Agenzia delle Entrate all'intero piano.

Precisava peraltro che l'importo indicato avrebbe dovuto essere ridotto dell'importo di Euro 6.000,00, riferito al locale bagno, trattandosi di locale assai vetusto in cui la presenza di uno scalino non avrebbe comportato ostacoli al rilascio dell'agibilità.

Parimenti, riteneva doversi escludere l'importo riconosciuto per la regolarizzazione del portico esterno, con detraibilità di costi pari ad Euro 3.500,00, ritenendo sufficiente riportare i locali ai requisiti di adattabilità di cui all'art. 3 D.M. 236/198 e non necessario perseguire invece i requisiti di accessibilità individuati dal CTU. Anche la percentuale di riduzione del 50% veniva contestata, non tenendosi in considerazione lo stato reale di consistenza dei locali.

In relazione alla richiesta di danni, contestando le poste richieste dagli attori, il convenuto infine evidenziava di aver consegnato agli attori le chiavi dei locali in data 31/10/2020 per consentire loro di effettuare un sopralluogo con il loro tecnico di fiducia, ravvisando quindi nella circostanza una carenza



di responsabilità del venditore o in subordine una corresponsabilità degli attori, che non si sarebbero avveduti della difformità in quella occasione, tale da escludere il presupposto di una azione risarcitoria. Da ultimo, formulava proposta conciliativa ex art. 91, 92 e 116 c.p.c. con l'offerta a saldo e stralcio della somma di Euro 20.000,00.

Alla prima udienza del 16.03.2022 la difesa del convenuto reiterava la disponibilità del proprio assistito a corrispondere la somma di Euro 20.000,00 a titolo transattivo.

Fallito il tentativo di conciliazione, all'udienza del 12.10.2022 concessi i termini ex art. 190 c.p.c., il giudice tratteneva la causa in decisione.

Deve rilevarsi, in primo luogo, che la produzione in giudizio da parte del convenuto della relazione peritale redatta dal geom. . nel procedimento ex art. 696 bis c.p.c. RG. 10785/2021 Tribunale di Torino, ha di fatto superato l'istanza di acquisizione formulata dalle parti.

Nessuna contestazione sul deposito, infatti, è stata formulata da parte attrice che non ha sollevato alcuna obiezione alla produzione.

Nel merito, le domande proposte da parte attrice appaiono fondate e accoglibili nei limiti e per le ragioni di seguito indicate.

Deve ritenersi accertato all'esito del presente giudizio che il piano terreno dell'immobile oggetto di compravendita tra le parti difetti delle altezze necessarie per la concessione dell'agibilità dell'immobile: lo stesso convenuto, peraltro, non ha negato la presenza dei vizi tempestivamente denunciati, pur contestando la sussistenza di una propria responsabilità.

La perizia disposta nel giudizio ex art. 696 bis c.p.c., nel contraddittorio delle parti, ha dato atto che l'altezza interna del locale soggiorno varia tra mt 2,58 e i mt 2,60, mentre nel bagno è stata misurata un'altezza interna pari a mt 2,64 determinata dalla presenza di un dislivello tra i due locali corrispondente alla soglia della porta pari a circa 3 cm.

L'altezza interna rilevata nel soggiorno non rispetta quindi il requisito di altezza minima pari a mt 2,70 di cui all'art.77 del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Giaveno, mentre il bagno rispetterebbe quantomeno il requisito di cui all'articolo predetto che impone un'altezza minima pari a mt 2,40.

Il CTU afferma, altresì, che non è possibile ottenere l'abitabilità di tale piano senza porre in essere una serie di interventi atti a ripristinare l'altezza interna pari a quella minima stabilita dal Regolamento Edilizio vigente, salvo optare per una destinazione ad area non abitale, tipo sgombero o similare.

Al fine di ottenere il ripristino dei parametri di abitabilità, il CTU incaricato ha precisato che risulta necessaria la demolizione della pavimentazione e del massetto sottostante al fine di ottenere un ribassamento di almeno 12 cm, da effettuarsi anche nel bagno per evitare dislivelli che pregiudichino la fruibilità dei locali, attesa anche la necessità di riportare i luoghi nelle condizioni prescritte nella



Concessione edilizia 485/2001 che individuava anche per il servizio igienico una altezza di 2,70 cm. Parimenti risulta, secondo il perito, necessario procedere a ribassare il piano di calpestio del porticato esterno nel lato di cui all'accesso n. 1, con rifacimento della corrispondente pavimentazione.

Le spese per il ripristino anche alla luce delle osservazioni delle parti, sono state quantificate in complessivi Euro 22.317,05 oltre oneri di legge.

Pur alla luce delle argomentazioni svolte dal convenuto, si ritiene corretta la valutazione espressa dal CTU in sede di procedimento ex art. 696 bis c.p.c. con particolare riferimento al ribassamento della pavimentazione del bagno e del portico antistante l'abitazione.

La Concessione edilizia 485/2001, depositata in atti, infatti, riporta per tutto il piano una altezza di mt 2,70 senza indicare la presenza di dislivello alcuno.

Sul punto, peraltro, il CTU ha osservato che i dislivelli che si avrebbero non ribassando tutta la pavimentazione sarebbero superiori ai 2,5 cm previsti come limite dall'art. 8.1.2 del D.M. 14.06.1989 n. 236, invocato dallo stesso convenuto sia in atti sia in sede di osservazioni alla CTU per il tramite del proprio CTP.

Accertata la presenza dei vizi denunciati, il CTU ha indicato il minor valore dell'immobile, quantificandolo nella differenza tra il valore commerciale del piano terreno con destinazione abitativa ed il valore commerciale dello stesso piano, ma con destinazione accessoria, stimandolo in complessivi € 36.000,00.

Ai fini dell'accoglimento delle domande attoree, deve darsi atto che gli attori hanno chiesto la riduzione del prezzo di compravendita e, quindi, la condanna di _____ al risarcimento dei danni subiti.

Deve puntualizzarsi sin d'ora che la scelta tra una delle due azioni edilizie - e cioè tra actio redhibitoria ed actio quanti minoris - non è neutra ai fini della quantificazione del danno subito. L'azione redibitoria ha infatti natura risolutoria, al cui accoglimento consegue lo scioglimento del negozio con efficacia ex tunc e l'obbligo in capo al venditore di restituire al compratore il prezzo e di rimborsargli le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita e il corrispondente obbligo in capo al compratore di restituire il bene.

L'azione estimatoria, di contro, non comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale e i conseguenti effetti restitutori, ma soltanto una modificazione in via giudiziaria del contratto, sicché chi la propone accetta di trattenere il bene difettoso, pretendendo soltanto di essere ristorato per il minor valore del bene. Ove quindi venga scelta la strada della risoluzione del contratto la parte ha diritto, a titolo di spese e pagamento fatto per la vendita, alla corresponsione di quanto speso per la conclusione della vendita e, sulla base dell'autonoma e parallela azione risarcitoria, al pagamento di tutti i costi che dovrà sostenere per restituire il bene, ivi compresi quelli di rimozione e restituzione. Viceversa, ove si opti per l'azione estimatoria, e quindi si manifesti l'interesse a mantenere comunque il bene viziato, si ha diritto



unicamente ad una somma pari al minor valore del bene acquistato, senza poter ottenere alcunché, nemmeno in virtù dell'autonoma azione di risarcimento del danno, per i costi di rimozione e restituzione, poiché tali voci di danni risultano ontologicamente incompatibili con l'actio quanti minoris. Sia che si agisca in redibitoria che in estimatoria, peraltro, il compratore non ha diritto ai costi di ripristino del bene, postulando gli stessi la percorribilità di un'azione di esatto adempimento e non potendo certo gli stessi filtrare all'interno dell'azione risarcitoria, poiché, consentendo di cumulare una delle due azioni edilizie con il risarcimento del danno volto ad ottenere i costi di ripristino, si darebbe al compratore la possibilità di conseguire, sostanzialmente, un'indebita locupletazione e, precisamente: in caso di risoluzione del contratto la restituzione dell'intero prezzo - astrattamente idoneo a consentire l'acquisto di beni di pari qualità - e la corresponsione di una somma di danaro utile per l'acquisto degli stessi beni, mentre, in caso di azione di riduzione del prezzo, il minor valore dei beni acquistati, che verrebbero comunque trattenuti, oltre la corresponsione di una somma di danaro utile per l'acquisto degli stessi beni.

Come osservato dalla Cassazione, infatti, *“posto che, in materia di vizi della cosa venduta, l'azione di risoluzione del contratto e l'azione di riduzione del prezzo prevista dall' art. 1492 c.c. stanno fra loro in concorso alternativo, mentre l'azione di risarcimento del danno di cui all' art. 1494 c.c. può cumularsi con l'una o l'altra azione, ovvero essere esercitata autonomamente, la tipologia dei danni risarcibili varia, in conseguenza della scelta compiuta in concreto dall'attore, cosicché, nell'ipotesi in cui l'azione di risarcimento segua l'azione di riduzione del prezzo, devono essere riconosciuti al compratore i danni che residuano dopo la riduzione stessa, ma non anche le spese necessarie per l'eliminazione dei vizi, che risultano invece già compensate dalla stessa riduzione del prezzo”* (v. Cass. 26.8.202, n. 17769).

Nel caso di specie, dunque, avendo gli attori esercitato l'azione estimatoria, deve essere riconosciuto il loro diritto a vedersi restituita la somma di € 36.000,00 pari al minor valore dell'immobile oggetto di compravendita, oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

Quanto al risarcimento dei danni, alla luce dei principi richiamati, non è possibile riconoscere, nemmeno in base all'autonoma azione risarcitoria, i costi di ripristino del piano terreno - pur quantificati in c.t.u. - essendo ciò ontologicamente incompatibile con l'azione principale esperita.

Con l'autonoma azione risarcitoria possono infatti essere risarciti, quale danno emergente, i danni da disagio o i danni a persone o cose conseguenti ai vizi riscontrati, o, quale lucro cessante, le somme non introitate a causa dei vizi.

Costituendosi, gli attori hanno chiesto il risarcimento dei danni patiti, individuati nel canone di locazione sostenuto per l'impossibilità di godere pienamente dell'immobile acquistato a causa dei vizi riscontrati.



La domanda appare accoglibile nei limiti e per le ragioni di seguito indicate.

A sostegno della propria domanda, gli attori hanno prodotto in atti il contratto di locazione sottoscritto da _____ con decorrenza dal 1.12.2015 e ritualmente registrato (doc. 13 di parte attrice) avente ad oggetto l'immobile sito in Coazze, _____ per l'importo mensile di € 500,00 oltre € 50,00 per spese.

Con la memoria conclusionale parte attrice ha precisato la propria richiesta risarcitoria instando per la condanna del convenuto alla corresponsione in favore dell'attore _____ della somma di € 9.350,00, pari ai canoni corrisposti nel periodo compreso tra il 20.5.2021 e il dicembre 2022 (pag. 6).

L'importo così quantificato deve essere rideterminato: ad avviso del Tribunale, infatti, spetta all'attore il risarcimento dei danni per il periodo compreso tra la scoperta dei vizi e il loro accertamento ad opera della perizia disposta nel procedimento di accertamento tecnico preventivo, avendo le parti insistito per la riduzione del valore dell'immobile e, comunque, non offerto alcun elemento di prova a sostegno dell'impossibilità di effettuare i lavori indicati dal CTU e necessari alla sanatoria e al ripristino dell'immobile.

Il risarcimento dei danni patiti deve quindi essere riconosciuto nella misura ridotta di € 4.950,00, quale importo relativo al periodo compreso tra il 20.5.2021 e il deposito della perizia dell'APT, avvenuto in data 27.1.2022.

Non può, invece, essere accolta la domanda risarcitoria con riferimento ai costi per la presentazione della nuova pratica edilizia atteso che tale voce di danno risulta incompatibile – alla luce dei principi esposti – con la domanda di riduzione del valore dell'immobile proposta dagli attori.

Il convenuto deve invece essere condannato a rimborsare, a titolo risarcitorio, agli attori le spese legali e i costi di CTP e CTU di cui al ricorso ex art. 696 bis c.p.c., come anticipate dagli attori, nella misura di € 8.493,70 in favore dell'attore Castelletto e di € 768,60 in favore dell'attrice _____, oltre interessi legali dal pagamento.

L'accoglimento delle domande di parte attrice in misura superiore alla proposta conciliativa formulata dal convenuto esclude la sussistenza dei presupposti per una pronuncia ai sensi dell'art. 91 c.p.c.

Le spese del presente giudizio devono essere liquidate secondo il principio della soccombenza e, pertanto, devono essere poste a carico di parte convenuta nella misura riconosciuta dal DM 147/2022, tenuto conto del *decisum* e delle sole fasi di studio, introduttive e decisionale per complessivi € 5.810,00 oltre al rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa,



in accoglimento delle domande proposte dagli attori

condanna il convenuto a corrispondere a la somma di € 18.000,00
oltre interessi legali ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo;

condanna il convenuto a corrispondere a la somma di € 18.000,00 oltre
interessi legali ex art. 12284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo;

condanna il convenuto a corrispondere in favore dell'attore della somma di €
4.950,00 oltre interessi legali dalla decisione al saldo, a titolo risarcitorio;

condanna il convenuto a corrispondere la somma di € 8.493,70 in favore dell'attore
e di € 768,60 a favore di quale risarcimento delle spese legali sostenute nel procedimento
ex art. 696 bis c.p.c., oltre interessi legali dalle rispettive date di pagamento;

condanna il convenuto a rimborsare agli attori le spese del presente giudizio liquidate in complessivi
€ 5.810,00, oltre al rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA.

Così deciso in Torino, il 6.2.2023

Il giudice
dott.ssa Ester Marongiu

Minuta redatta dal GOP in tirocinio dott.ssa Chiara Cucchi

