REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI FIRENZE

in persona del giudice [redacted] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di 1° grado iscritta al n. 90090 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2013 vertente tra:

[redacted], rappresentato e difeso da [redacted] presso lo studio dei quali, [redacted] è elettivamente domiciliato in virtù di mandato a margine dell'atto di citazione

Attore

e

[redacted] codice fiscale [redacted] rappresentati e difesi da [redacted] presso lo studio dei quali , [redacted] sono elettivamente domiciliati in virtù di mandato a margine de lla comparsa di costituzione e risposta

Convenuti

[redacted] rappresentata e difes a dagli [redacted], ed elettivamente domiciliata presso il loro studio [redacted] in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta

Con venuta

RG n. 90090/2013

Repert. n. 311/2021 del 20/01/2021

Sentenza n. 114/2021 pubbl. il 20/01/2021

[redacted], rappresentato e [redacted] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in [redacted] in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta
Convenuto

[redacted], rappresentato e difeso dall'avv[redacted] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in [redacted] in virtù di procura a mar gine della comparsa di costituzione e risposta
Terzo chiamato

[redacted], rappresentata e difesa dagli [redacted], ed elettivamente domiciliata presso il loro studio [redacted], in virtù di procura a margine della comparsa di risposta
Terza chiamata

Oggetto: responsabilità contrattuale

Conclusioni (vd. udienza del 2 luglio 2020, tenuta con la modalità della trattazione scritta ai sensi dell'art. 83 decreto -legge 17 marzo, n. 18, convertito con modifiche dalla legge 24 aprile 2020, n. 27):
Parte attrice conclude:
"Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Firenze (ex Sez. distaccata di Empoli), contrariis reiectis, previo accertamento della mancanza della dotazione a parcheggio dell'immobile acquistato dal Sig. [redacted] per tutti i motivi esposti in atti, e dunque la violazione del Regolamento Edilizio vigente con conseguente incommerciabilità e/o mancanza di abitabilità ed del bene compravenduto, per gli effetti cond[redacted] l'Arch. [redacted] il Geom. [redacted] in solido tra loro, ed in denegata ipotesi e [redacted] gravame ciascuno per i propri titoli,

al risarcime nto di tutti i danni patiti e patiendi dal Sig. [redacted] per i motivi esposti in atti, che possono essere prudentemente quantificati in EUR 51.435,23 o nella somma maggiore o minore che emergerà in corso di causa e/o sarà ritenuta di giustizia, oltre interes si legali e rivalutazione monetaria dal dì del dovuto all'effettivo soddisfo ".

Parte convenuta [redacted] conclude: "Piaccia all' Illustrissimo Giudice designato dell'Ecc.mo Tribunale di Firenze - Sezione Distacc ata di Empoli adito, contraris reictis,

NEL MERITO

In primis dichiarare infondate le domande di parte attrice e rigettarle per essere le stesse immotivate e destituite di ogni fondamento in fatto e in diritto per tutti i motivi dedotti in parte a premessa ed in particolare per essere l'appartamento in Empoli località [redacted] urbanisticamente regolare

In denegata ipotesi di accoglimento, previo espletamento degli accertamenti tecnici, delle domande attoree, previo riconoscimento della e straneità dei [redacted] alle pratiche edilizie della D.I.A. del 4 agosto 2003, cond[redacted] rilevare indenne la parte convenuta [redacted] d a qualunque conseguenza gravatoria dovesse loro derivare dall'esito del presente contenzioso in punto di risarcimento del danno in favore del signor [redacted] per quanto sarà ritenuto di giustizia o giudizialmente provato a seguito della istruttoria.

In denegata ipotesi subordinata [redacted] a titolo di responsabilità professionale per essere stata la stessa tecnico progettista e direttore dei lavori di cui alla D.I.A. 04 agosto 2003, e il geometra [redacted] per aver relazio nato ai fini dell'atto notarile, a rifondere al signor [redacted] quanto sarà ritenuto di giustizia e giudizialmente provato

E comunque per ogni ipotesi accertare il procurato danno nell'ammontare di euro 3.340,00.= quale prezzo del terreno trasfer ito al signor [redacted] a titolo di posto auto, o in quell'ammontare che il Giudice riterrà di giustizia in forza dei documenti prodotti da controparte.

Comunque accogliere al domanda riconvenzionale sporta e [redacted] ai sensi dell'art. 96 c.p.c . alla refusione dei danni procurati ai

convenuti [redacted] per la temerarietà della lite sporta, danni equitativamente contenuti in euro 15.000,00.= cumulativamente considerati ".

Parte convenuta [redacted] conclude:

"in tesi, respingere le domande avanzate dal Sig. [redacted] in quanto infondate in fatto e in diritto, mandando assolto l'a rch. [redacted] da ogni addebito;

- in ipotesi, respingere la domanda avanzata dai Sigg.ri [redacted] e in quanto infondata in fatto e diritto, mandando assolto [redacted] da ogni addebito;

- in ulteriore ipotesi, li quidare il danno tenendo conto del concorso di colpa degli altri convenuti e/o del chiamato in causa [redacted]

- in ogni caso, dichiarare la Compagnia di Assicurazioni [redacted] tenuta a garantire l'arch. [redacted] contro gli e ffetti dell'eventuale accoglimento della domanda spiegata dal Sig [redacted] nei suoi confronti, nonché della domanda spiegata dai Sigg.ri [redacted] nei suoi confronti, e per l'effetto, in caso di accoglimento d elle stesse, [redacted], al pagamento di quelle somme che verranno accertate e liquidate in corso di causa ivi comprese le spese di giudizio e quelle legali dei propri difensori.

Con vittoria di spese ed onorari ".

Parte conve nuta geom. [redacted] conclude:

"In via preliminare: dichiarare parte convenuta carente di legittimazione passiva, per i motivi meglio esposti in parte narrativa, e per l'effetto rigettare la domanda attrice.

Nel merito

In tesi: Respingere le domande ava nzate dal signor [redacted] in quanto infondate in fatto ed in diritto, dichiarando non responsabile il Geometra [redacted] qualsivoglia addebito per i motivi esposti in parte narrativa;

In ipotesi: Nella non creduta ipotesi di accoglimento, anche parz iale delle domande formulate da parte attrice, si chiede di liquidare il danno tenendo conto del concorso di colpa degli altri convenuti e comunque limitare il procurato danno alla somma meglio accertata dal Giudice tenuto conto delle considerazioni sopra esposte.

In ogni caso: con vittoria di spese e competenze ".
Il terzo chiamato [redacted] conclude:
"si riporta ai propri atti difensivi insistendo, nel merito, nelle conclusioni contenute nella comparsa di costituzione e risposta e nella memoria ex art. 183/6 co. n. 1 cpc; in via istruttoria per le richieste e per le deduzioni indicate nella memoria ex art. 183/6 co n. 2 cpc e per la rinnovazione della CTU per i motivi indicati agli atti del processo e nello specifico nel verbale di udienza (16/5/2019); opponendosi all'ammissione dei mezzi di prova ex adverso indicati, per i motivi indicati nella memoria ex art. 183/6 n. 3 cpc ".
Il terzo chiamato [redacted] conclude:
"in tesi, per la reiezione della domanda attrice nei confronti dell'[redacted] in quanto decaduto e/o prescritto il diritto dell'attore, e comunque perché del tutto infondata, e comunque per la reiezione, per le stesse ragioni, di ogni e qualsiasi domanda da chiunque proposta nei confronti dell[redacted] in ipo tesi, per la reiezione della domanda di garanzia nei confronti di [redacted], per mancanza di copertura assicurativa e/o per intervenuta prescrizione del diritto dell'Arch.[redacted] alla garanzia assicurativa, e/o per mancanza di copertur a del rischio de quo, o comunque per l'accoglimento della domanda di garanzia proposta dall'Arch[redacted] soltanto per i rischi risultanti effettivamente assicurati e nei limiti, anche di massimale, con gli scoperti e le franchigie previste nel contratto assicurativo, e comunque per la sola quota di responsabilità direttamente e personalmente imputabile alla assicurata, quota di responsabilità che si chiede, dunque, di accertare;
in ogni caso, con vittoria di spese e di onorari nei confronti di chi spetti ".

SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO E MOTIVI DELLA DECISIONE

[redacted] ha agito nei confronti di [redacted] chiedendone, previo accertamento della mancata dotazione a parc heggio dell'immobile acquistato , e quindi della violazione della normativa edilizia vigente, la [redacted] in solido tra loro, al pagamento dell'importo di EUR 51.435,23 a titolo di risarcimento del danno.

A fondamento della domanda, [redacted] ha allegato di aver acquistato in data 26/11/2003 da [redacted] l'immobile in corso di ristrutturazione, sito nel [redacted] ed anche la quota del 50% della proprie tà di un prospicente mag azzino; che il predetto immobile era il risultato di un precedente frazionamento di un più ampio fabbricato, per il quale i signor i [redacted] avevano incaricato l'arch. [redacted] di presentare la pratica edilizia necessaria, depositata poi dalla stes sa presso il [redacted] in data 04/8/2003; che il [redacted] aveva redatto la relazione tecnica necessaria alla vendita; che a seguito dell'atto di compravendita i lavori erano stati completati dall'attore , e l'arch. [redacted] , quale direttor e dei lavori, aveva provveduto, in data 20/1/2006, a presentare presso il [redacted] per conto dell'acquirente la dichiarazione di fine lavori e, in data 24/1/2006, a certificare l'abitabilità dell'immobile; che , successivamente , il [redacted] , intenzionato a permutare parzialmente detto appartamento con un immobile di proprietà del sig. [redacted] per il prezzo di EUR 118.000,00 , aveva incaricato l'arch. [redacted] di redigere la relazione tecnica necessaria a procedere alla permuta -vendita; che, tuttavia, il suddetto negozio non aveva avuto luogo in quanto il geom. [redacted] , quale tecnico del sig. [redacted] aveva rilevato la m ancanza del posto auto relativo all'appartamento, in violazione della normativa urbanistica vigente al momento del deposito della pratica edilizia, e in particolare dell'art. 9 della legge regionale n. 122/1989 e dell'art. 15 del regolamento urbanistico de l [redacted] di avere dovuto quindi acquistare, in data 02/12/2009 , per il prezzo di EUR 19.000,00 , un appezzamento di terreno agricolo di circa 1220 mq. ubicato nel [redacted] e di avere poi costituito in data 21/7/2011 un vinco lo di pertinenzialità , di parte d el suddetto terreno , all'appartamento acquistato dai sig.ri [redacted] il tutto allo scopo di sanare la irregolarità urbanistica; che, nonostante siffatta regolarizzazione, il sig. [redacted] essendo ormai trascorso molto tempo, si era dichiarato disponibile ad addivenire alla permuta parziale solo a fronte di una riduzione del prezzo dell'immobile ad EUR 102.500,00 ; che, dunque, il sig. [redacted] anche per non perdere la caparra già versata, si era visto costretto a co ncludere tale operazione, patendo un danno economico di EUR 15.500,00, pari alla differenza tra il valore inizialmente attribuito all'immobile ed il valore poi in concreto assegnato gli al

momento della stipula dell'atto di permut a-vendita; che all'ammontare di tale danno dovevano essere aggiunte le spese sopportate per rendere l'immobile conforme e commerciabile, ovvero EUR 19.000,00 per l'acquisto del terreno, EUR 12.500,00 per spese notarili di compravendita e costituzione del vincolo di pertinenzialità, EUR 3.15 3,76 per spese tecniche, EUR 1.281,47 per materiali; il tutto per un totale di EUR 51 .435,23 . [redacted] costituendosi in giudizio, hanno allega to che in data 04/7/2003, per il tramite dell' [redacted] avevano ricevuto una proposta d'acquisto del bene immobile di loro proprietà da parte del sig. [redacted], al quale poi solo in sede di rogito dell'atto di compravendita si era sostituito l'attore, senza che i convenuti fossero mai stati resi edotti circa i patti [redacted] tra i due; che siffatta proposta era condizionata alla possibilità di realizzare all'interno del bene una terza unità immobiliare, a cura e a spese dello stesso proponente, il quale aveva conferito incarico all'arch. [redacted] di predisporre tutta la documentazione tecnica necessaria; che, dunque, non poteva esser vi alcun coinvolgimento dei signo ri [redacted] nelle suddette operazioni di frazionamento, dipendendo l'avveramento della condizione esclusivamente dal sig. [redacted] e dal tecnico incaricato dallo stesso; che, come risultava evidente dalla definizione catastale riportata nel rogito notarile, l'immobile in oggetto era legittimamente trasferibile come unità in corso di definizione , che avrebbe poi assunto categoria, classa mento e rendita una volta terminati i lavori edili e procurato l'aggiornamento catastale, operazioni queste eseguite dal sig. [redacted] e dall'arch. [redacted] che, infine, dalla ricostruzione dei fatti emergeva come l'atto intercorso tra [redacted] e i convenuti , e quello concluso tra l'attore e il sig. [redacted] erano autonomi, senza che vi fosse alcun legame consequenziale o causale tra di essi, viste le distanze temporali e le differenze tipologiche, abitative e dimensionali degli immobili tra sferi ti. Parte convenuta ha altresì dedotto che poteva essergli richiesto solo l'uso di una media diligenza, nel caso di specie sicuramente presente, essendo state affidate le trattative di vendita ad un'agenzia immobiliare di datata esperienza professionale , e la procedura di frazionamento a ben due tecnici qualificati: infatti, non soddisfatti di accettare il solo operato dell'arch. [redacted] avevano incaricato il geom. [redacted] di loro fiducia, affinché egli vagliasse l'operato del la prima e re digesse la relazione di vendita. Infine, i convenuti hanno

allegato che gli [redacted] sostenuti dall'attore e costituenti voci del lamentato danno erano computati sull'intero appezzamento di terreno, mentre solo una piccola parte di esso (428 mq .) era stat a trasferit a al sig [redacted] per sanare la supposta irregolarità urbanistica, comunque ben oltre i 12 mq. richiesti dal regolamento urbanistico a fronte della superficie dell'appartamento in oggetto; che le spese notarili di costituzione del vincol o di pertinenzialità erano del tutto ultronee, in quanto alla luce del vigente art. 41 sexies legge n. 1150/1942 e della relativa giurisprudenza di legittimità, il terreno avrebbe potuto essere liberamente trasferito senza siffatto vincolo; che il danno derivato dalla diminuzione del valore del bene non era assolutamente dimostrato, in quanto proprio i documenti del sig. [redacted] comprovavano che l'operazione di acquisto dell'immobile dai convenuti e di sua rivendita, con il corredo di giardino e posto au to, era stata invero di estremo lucro; che non vi era stata alcuna violazione della normativa urbanistica in quanto l'immobile era di costruzione antecedente al 1967 , nonché antecedent e all'entrata in vigore della normativa nazionale in materia , e soprattu tto del regolamento urbanistico de [redacted], il cui art. 4 consentiva, inoltre, di far salve dalla decadenza quelle concessioni in contrasto con le nuove previsioni purché i lavori fossero stati iniziati e fossero stati completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

I convenuti hanno, quindi, preliminarmente chiesto la chiamata in causa di [redacted], e, nel merito, il rigetto di tutte le domande di parte attrice; hanno domandato, in subordine, la [redacted] del terzo chiamato a rile vare indenne parte convenuta e, in ulteriore subordine, la [redacted] dell'arch. [redacted] e del geom. [redacted] in ogni caso, hanno chiesto che l'eventuale danno accertato venisse limitato all'importo di EUR 3.340,00, quale prezzo del terreno trasferito a l sig. [redacted] a titolo di posto auto . Da ultimo, hanno domandato la [redacted] dell'attore alla refusione dei danni procurati ai convenut i per la temerarietà della lite , quantificati in via equitativa in EUR 15.000,00.

Si è altresì costituta in giudizio l'arch. [redacted] la quale ha allegato che le era stato conferito dai venditori l'incarico di occuparsi del frazionamento del compendio immobiliare, così che in data 04/8/2003 la stessa aveva presentato la relativa pratica edilizia mediante la c.d. Super D.I.A.; che nella relazione di asseveramento della

suddetta pratica, la stessa aveva correttamente dichiarato l'unità immobiliare come facente parte delle aree agricole periurbane, non risultando dunque legalmente esigibile la realizzazione dell'asserito parcheggio, stante, da un lato, la presenza dell'art. 79 del regolamento urbanistico de[redacted], quale disciplina specifica per le predette aree, e, dall'altro, l'applicabilità alle sole aree urbane dell'art. 15 R .U., alla luce dell'interpretazio ne giurisprudenziale dell'art. 9 della legge n. 122/1989, del quale la predetta norma regolamentare costituiva proiezione; che in ogni caso, anche a voler ritenere potenzialmente applicabile il predetto art. 15 R.U., nel caso di specie non vi era stato alc un aumento del carico urbanistico, in quanto né la superficie utile lorda abitabile né la volumetria erano state variate ; che dunque non vi era stata alcuna violazione urbanistica . Ha altresì dedotto che non sussisteva alcun profilo di colpevolezza a propr io carico, in quanto la relazione tecnica di conformità edilizio -urbanistica a corredo dell'atto di acquisto fu predisposta dal geom[redacted] e comunque la compravendita era avvenuta nello stato di fatto e di diritto noto all'acquirente; che il danno reclamato dall'attore risultava essere parametrato alle spese relative all'intera superficie del terreno, poi usato solo in piccola parte per realizzare il posto auto, e che alcune spese apparivano del tutto incongrue rispetto all' operazione; che, infine, il sig.[redacted] non aveva fornito alcun documento o certificazione amministrativa in ordine all'asserita realizzazione del parcheggio pertinenziale, il cui vincolo rispetto all'immobile acquistato non era peraltro più obbligatorio grazie alla legge n. 246 /2005.
Parte convenuta ha quindi chiesto, in via preliminare, l'autorizzazione a chiamare in causa [redacted], nel merito, il rigetto delle domande dell'attore; in denegata ipotesi, ha domandato che nel la liquidazione del danno si tene sse conto del concorso di colpa degli altri convenuti; in ogni caso, ha chiesto che [redacted] fosse tenuta a rilevare indenne essa convenuta.
Il geom[redacted] costituendosi in giudizio, ha preliminarmente eccepito la propria carenza d i legittimazione passiva, osservando di essere stato incaricato di redigere la relazione tecnico -descrittiva dell'immobile dai sig.ri [redacted] quale loro tecnico di fiducia, senza aver mai avuto alcun rapporto professionale con l'attore ; ha dedotto di aver e eseguito tale incarico con la massima diligenza richiesta, stante la corretta descrizione del bene; ha altresì allegato che invece l'arch. [redacted]

[redacted] era stata incaricata dal sig. [redacted] di effettuare tutti gli adempimenti necessari al frazionamento dell'immobile promesso in acquisto e che tale tecnico , con la presentazione della relativa pratica , si era assunto la responsabilità di ogni inosservanza di legge e dei regolamenti; che l'attore era ben a conoscenza della tipologia di immobil e acquistato, atteso che lo stesso aveva provveduto a volturare a proprio nome la pratica edilizia pendente per il frazionamento e che con la permuta - vendita aveva realizzato un guadagno pari al 100% del p rezzo originariamente sostenuto . Il geom [redacted] na, infine, ri badito quanto dedotto dagli altri convenuti circa la sproporzione esistente tra l'ampiezza del terreno pertinenziale e l'ampiezza del parcheggio richiest a dal regolamento urbanistico, circa la mancata prova dell'effettiva realizzazione del posto auto su siffatto appezzamento e circa l'eccessivo ammontare o la non pertinenza del le spese lamentate dall'attore. Ha dunque chiesto il rigetto delle domande avanzate dall'attore e, in subordine, la liquidazione del danno in misura ridotta, tenendo conto a nche del concorso di colpa degli altri convenuti.

[redacted] si è costituito in giudizio allegando che in data 4.7.2003 egli aveva sottoscri tto la proposta di acquisto del b ene immobile ubicato in [redacted] di proprietà di [redacted] al prezzo complessivo di euro 222.000,00; che tale proposta era stata sottoposta alla condizione sospensiva di efficacia della possibilità "di realizzare 3 unità immobiliari" nel l'immobile promesso in vendita; che tra le par ti era stato poi concluso un contratto preliminare; che i promittenti la vendita non potevano essere estranei alle attività tese a realizzare il frazionamento dell'immobile, in quanto le parti si erano accordate proprio affinché l'immobile in vendita fosse frazionato, per poi alienare le tre unità anche separatamente; che al momento del trasferimento della proprietà il promittente l'acquisto aveva indicato in sua sostituzione il sig [redacted] esercitando il diritto riconosciutogli dall'art. 1 del prelimina re con il pieno consenso dei proprietari, i quali erano inoltre consapevoli della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile compravenduto, in quanto accertata da un tecnico di comune fiducia, il geom. [redacted]; che, infine, nessun obbligo di ris trutturare e rendere l'unità immobiliare supplementare una civile abitazione era stato pattuito a suo carico. Il terzo chiamato ha altresì fatto proprie le conclusioni dei convenuti sulla

piena conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto, s ulla non diretta pertinenza dei documenti prodotti dall'attore e sulla necessità di provare il danno effettivamente subìto e la sua immediata consequenzialità con i fatti imputati.
Ha dunque chiesto il rigetto del la domanda dell'attore e, in ipotesi, ha ch iesto il rigetto della domanda di garanzia formulata nei suoi confronti da[redacted] in ogni caso, ha domandato la [redacted]al risarcimento dei danni per lite temeraria.
Si è infine costituita in giudizio [redacted] la qual e ha preliminarmente eccepito la nullità della domanda per la mancata precisazione degli elementi di diritto costituenti le ragioni della stessa; nel merito , ha domandato la reiezione di qualsiasi domanda proposta nei confronti dell'arch. [redacted] aderen do
integralmente alle difese della propria assicurata; in ipotesi, ha chiesto la reiezione della domanda di garanzia avanzata nei suoi confronti per mancanza di copertura del rischio, o comunque l'accoglimento di quest'ultima soltanto per i rischi effettiv amente coperti dal contratto assicurativo. Sotto quest'ultimo profilo, la terza chiamata ha allegato di aver contratto con l'arch. [redacted] polizza per la responsabilità professionale n. 1/2260/122/68021347; che qualora si dovesse ritenere imputabile all' assicurata la non commerciabilità del bene , si rientrerebbe nella garanzia "Perdite Patrim oniali"; che la stessa garanzia era prestata per un massimale pari al 50% di quello previsto in via generale dal contratto assicurativo e comunque per un massimo di EUR 300.000,00 per ciascun sinistro, con scoperto del 20% e minimo
non indennizzabile di EUR 5.000,00.
Il presente giudizio è stato istruito attraverso documenti e una c.t.u., affidata all'arch. [redacted] diretta ad accertare la regolarità edilizia ed urbanistica nonché la commerciabilità dell' immobile acquistato dall'attore, e, all'udienza di prec isazione delle conclusioni del 2/7/2020, tenuta con la modalità della trattazione scritta ai sensi dell'art. 83 decreto -legge 17 marzo, n. 18, convertito c on modifiche dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini per comparse conclusionali e memorie di replica ex art. 190 c.p.c.

1. Risulta documentalmente che in data 26/11/2003 [redacted] av esse acquista to dai signori [redacted], un immobile "in corso di ristrutturazione" ubicato nel [redacted].
Nel contratto si legge che, per il frazionamento e la ristrutturazione delle unità immobiliari oggetto di c ompravendita, era stata presentata D.I.A. al [redacted] e che i relativi lavori erano in corso di esecuzione (doc. 1 fascicolo attore).
2. L'attore ha dedotto di avere avviato delle trattative per la permuta dell'appartamento, una volta conclusi i l avori, e che tuttavia la permuta non ebbe luogo perché l 'appartamento n on era commerciabile, in quanto privo dello spazio a parcheggio previsto da lle vigenti norme edilizie e urbanistiche, ed in particolare dall'art. 9 legge 122/1989 e dal regolamento urba nistico adottato dal consiglio comunale con delibera n. 73 del 26/6/2003, successivamente approvato con delibera del 21/12/2004.
Il sig [redacted] h a dunque allega to che, di tale irregolarità, e della conseguente impossibilità di alienare, erano responsabil i i venditori, oltre che i professionisti che a vario titolo avevano conosciuto la situazione urbanistica ed edilizia del bene.
I convenuti hanno d'altra parte replicato che non sussisteva alcuna irregolarità urbanistica , atteso che l'obbligo di prevedere uno spazio a parcheggio non si applicava all'immobile in oggetto.
3. Al fine di chiarire se l'immo bile fosse o meno regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico, e dunque commerciabile , è stato affidato un apposito incarico ad un consulente tecnico d'ufficio, il quale , con congrua e logica motiva zione , ha affermat o che al momento della presentazione della D.I.A. del 04.08.2003, alla data del rogito del 26.11.2003 e alla data di chiusura dei lavori del 20.11.2006, l'immobile non risultava conforme all o strumento urbanistico vigente , e dunque non era commerciabile .
Le contestazioni formulate dalle parti non risultano fondate, sulla base delle convincenti risposte fornite dal consulente tecnico nella relazione (pagg. 10 - 15) , alle quali si rinvia integr almente.
4. Sussiste pertanto la responsabilità dei signori [redacted] (rectius , [redacted], per avere venduto un immobile non commerciabile : i venditori avevano infatti esplicitamente garantito, nel contr atto di

compravendita, la piena ed assoluta conformità degli immobili alla vigente normativa edilizia ed urbanistica.
5. Non r isulta invece contrattualmente responsabile l'architett[redacted]a quale ave va deposi tato la D.I.A. in data 4/8/2003 su incarico dei venditori (come si evince dal doc. 2 fascicolo architetto) e non dell'attore; mentre è priva di rilievo l'attività svolta dal professionista dopo il rogito su incaric o dall'attore (presentazione del la dichiarazione fine lavori in relazione alla ristrut turazione de ll'immobile, e certifica zione del l'abitabilità di quest'ultimo), posto che il danno si era già verificato al momento del rogito, e l'eventuale verifica della non commerciabilità del bene da parte dell'architetto successivamente alla stipula del contratto non avrebbe eliso gli effetti dannosi della vendita.
6. N eppure può essere accolta la domanda formulata dal sig. [redacted]nei confronti del geom[redacted] non sussistendo alcun rapporto contrattuale tra le parti, essendo [redacted] che il geometra aveva avuto un incarico non dall'attore, ma dai venditori convenuti. Né, l'attore, ha dedotto specifici profili di responsabilità extracontrattuale.
7. In ordine al quantum del danno sofferto, occorre osservare che il sig. [redacted] ha domandato la [redacted] al pagamento della somma complessiva di EUR 51 .435,23 , ovvero: EUR 15.500,00, pari alla differenza tra il valore inizialmente attribuito all'immobile dal terzo permutante ed il valore poi in concreto assegnato gli al momento della stipula dell'atto di permut a-vendita; EUR 19.00 0,00 per l'acquisto del terreno utilizzato per dotare l'appartamento di uno spazio a parcheggio, EUR 12.500,00 per spese notarili di compravendita e costituzione del vincolo di pertinenzialità tra parte del predetto terreno e l'appartamento , EUR 3.153,76 per spese tecniche, EUR 1.281,47 per materia li.
8. Esaminando le varie voci del danno, si deve osservare in primo luogo che non sussiste alcuna prova che l'attore e d il terzo permutante [redacted]ave ssero inizialmente inteso attribuire all'appartamento acquistato da l sig. [redacted] un valore maggiore (indicato in atto di citazione in EUR 118.000,00) di quello che allo stesso era stato poi in concreto attribuito nell'atto di permuta -vendita (EUR 102.500,00) .
Non può dunque essere riconosciuto alcun danno a tale titolo.
9. Quanto al l'importo di EUR 19.000,00, versato dall'attore per l'acquisto del terreno utilizzato per dotare l'appartamento di uno spazio a parcheggio, si osserva che esso

non può essere riconosciuto p er intero quale danno, dovendosi considerare solo la spesa corrispondente al prezzo di acquisto della parte del terreno alla quale era stato impresso quel vincolo di destinazione.
Al fine di individuare tale spesa si può fare riferimento al valore attribui to allo spazio a parcheggio nell'atto di permuta -vendita (doc. 6 attore) pari a EUR 3.340,00, e considerare tale valore per quantificare il danno subito dall'attore.
10. Quanto alle ulteriori spese sostenute, si osserva che risultano causalmente riconducibil i all'inadempimento dei venditori e dell'arch[redacted] le spese necessarie per il frazionamento del terreno (EUR 400,00: v. doc. 11) e quelle per formazione di posto auto (EUR 1.500,00: v. doc. 12), nonché le spese notarili sostenute per l'acquisto del terreno pa ri a EUR 4.500,00 (doc. 13).
Quanto alle spese notarili necessarie per la costituzione del vincolo di pertinenzialità , si deve osservare che la costituzione del vincolo era avvenuta nell'ambito del più ampio atto di permuta -vendi ta, con la conseguenza che no n è identificabile una spesa notarile a sé stante limitata a tale atto costitutivo .
Infine, si osserva che le ulteriori spese sono state indicate dall'attore solo genericamente e non risulta documentalmente la sussistenza di un rapporto causale tra esse e l'inadempimento.
11. Pertanto, i venditori devono essere[redacted] in solido a versare al sig.[redacted] a titolo di risarcimento del danno, la complessiva somma di EUR 9.740 ,00 (ovvero 3.340,00 + 400,00 + 1.500,00 + 4.500,00).
Su tale valore, non attualizzato, occorre in via equitativa operare la rivalutazione secondo gli indici Istat / Costo della vita (così da reintegrarne il valore iniziale, compensando la successiva perdita del potere d'acquisto della moneta) e calcolare il lucro cessante, anch'esso in via equitativa, attraverso l'attribuzione degli interessi legali i quali, al fine di evitare l'ingiustificata locupletazione della parte creditrice, vengono calcolati sul capitale originario rivalutato anno per anno (si richiam a l'ormai consolidata giurisprudenza inaugurata con sentenza Cass. 1712/1995).
Considerato che le somme sono state pagate entro il 17 gennaio 2011 (atteso che l'ultima fattura risale al 17/1/2011: doc. 13) , occorre calcolare rivalutaz ione ed interessi a p artire da tale data fino alla data odierna.
Si ottiene così l'importo (arrotondato) di EUR 11.4 80,00.

Su tale importo, costituendo oggetto di obbligo di valuta in seguito alla liquidazione da parte del giudice, decorrono gli interessi legali dalla data odier na fino al saldo.
In conclusione , gli [redacted] devono
essere [redacted] in solido a corrispondere a [redacted] l'importo di EUR
11.4 80,00 oltre interessi legali dalla data odierna fino al saldo .
12 . Occo rre ora esaminare le domande di manleva.
[redacted] hanno in primo luogo chiesto di essere
manlevati da [redacted] il quale aveva formulato una proposta di acquisto del bene condizionata all'esecuzione di un frazionamento del medesimo immobile , ed aveva poi sostituito a sé l'attore in sede di ro gito dell'atto di compravendita.
Orbene, si deve in proposito rilevare che la vicenda relativa alle trattative ed al rapporto contrattuale tra i convenuti e il [redacted] non assume rilievo nel caso di specie, non potendosi configurare di per sé una responsabilità d i Fedeli Piero per avere formulato siffatta proposta condizionata all'esecuzione dei lavori di frazionamento che poi avevano determinato la non commerciabili tà del bene . Né i venditori hanno dedotto ulteriori specifiche circostanze idonee a fondare una responsabilità d el sig. [redacted]
Ne consegue il rigetto del la domanda di manleva proposta nei suoi confronti .
13 . Devono invece essere accolt e sia la domanda di manleva formulata da [redacted] nei confronti del geometra [redacted] il quale aveva
redatto la relazione tecnica per la vendita dell'appartamento pr oprio su incarico dei venditori, sia la domanda di manleva proposta dai venditori nei confronti dell'architetto [redacted] a quale aveva seguito la pratica di frazionamento su incarico (anche) dei venditori , come si evince dal doc. 2 fascicolo architetto (sottoscritto da [redacted] e dal fatto che nelle conclusioni gli stess i hanno chiesto la [redacted]
dell'arch [redacted] a titolo di responsabilità professionale "per essere stata la stessa tecnico progettista e direttore dei lavori di cui alla D.I.A. 04 agosto 2003 ".
I venditori in contratto avevano garantito la conformità dell'im mobile proprio in quanto nella relazione tecnica il geometra Toni non aveva individuato profili di irregolarità urbanistic a e di non commerciabilità del bene (doc. 8 fascicolo geom. Toni).

D'altra parte, l'architetto [redacted] avrebbe potuto - sulla base della vigente normativa - e
dovuto - considerato l'incarico che le era stato affidato - verificare la non conformità urbanistica dell'appartamento e di conseguenza la sua non commerciabilità in caso di esecuzione dei lavori.
Pertanto, il geometra [redacted] e l'architetto [redacted] dev ono essere [redacted] i a rilevare
indenni i venditori di quanto gli stessi sono [redacted] a versare all'attore in virtù della presente decisione.
14. Occorre infine esaminare la domanda di garanzia (impropria) formulata dall'architett [redacted] nei confronti della propria compagnia assicuratrice.
Si osserva che è [redacted] oltre a risultare per tabulas , che il professionista avesse stipulato con [redacted] in data 3/1/2013 , una polizza multirischi, con clausola cla ims made , che prevedeva l'operatività della garanzia per le richieste di risarcimento presentate nel periodo di efficacia dell'assicurazione (v. docc. 1 e 4 fascicolo assicurazione).
Risulta altresì documentalmente che con lettera ricevuta dalla compagnia il 13/ 2/2013, l'arch. [redacted] avesse denunciato a [redacted] il sinistro
consistente nella richiesta risarcitoria formulata nei suoi confronti dal sig. [redacted]

e le avesse inoltrato l'atto di citazione (v. doc. 2 prodotto dalla società assi curatrice).
La società assicuratrice (dopo avere sollevato eccezione di prescrizione della domanda dell'attore, eccezione infondata atteso che la prescrizione decennale, operante in caso di responsabilità contrattuale, decorrente al più presto dalla conclu sione del contratto di compravendita, non risultava maturata alla data di notifica dell'atto di citazione), con la memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c., ha eccepito la prescrizione del diritto alla garanzia, e prima ancora l'assenza di copertura assicur ativa, sul presupposto che l'architetto fosse stato costituito in mora dall'attore con missiva del 22 /7/ 2009 , dunque prima della stipulazione del contratto di assicurazione.
Tali eccezioni sono tuttavia infondate, dato che, a fronte della esplicita contest azione formulata dall'architetto [redacted] circa la ricezione della lettera di costituzione in mora
prodotta dall'attore quale doc. 22, il sig. [redacted] non ha provato che l'architetto avesse mai ricevuto la predetta missiva.

Risulta altresì tardiva la richiest a di interrogatorio formale dell'arch. [redacted] formulata dall'assicurazione all'udienza dell'11/5/2017, essendo essa stata proposta dopo la scadenza dei termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c.
In ogni caso l'interrogatorio formale risulterebbe superfluo, avendo il professionista chiaramente negato, nei propri scritti difensivi, di avere ricevuto tale missiva.
Ne consegue l'infondatezza della eccezione di prescrizione ex art. 2952 c.c. e della eccezione di mancanza di copertura assicurativa sollevate dalla compagnia assicuratrice.
15. Ciò posto, si osserva che l a richiesta risarcitoria in esame risulta riconducibile all'art. 3.4 . delle condizioni contrattuali di polizza, ed alla stessa si applica lo scoperto del 20%, con il minimo non indennizzabile di EUR 5.0 00,00.
Pertanto, la domanda di manleva formulata dall'arch [redacted] nei confronti di [redacted] deve essere accolta nei termini e con i limiti appena enunciati.
16. Te nuto conto che il geom [redacted] e l'architetto [redacted] hanno domandato l'acce rtamento del concorso di colpa dei vari responsabili, e la società assicuratrice ha chiesto l'accertamento delle quote di responsabilità richiamando , a fondamento della sua pretesa, l'art. 3.9 delle condizio ni generali di assicurazion e, si deve in questa sede procedere ad individ uare le quote di responsabilità dei soggetti che in base alla presente decisione sono tenuti a rispondere del danno sofferto dal [redacted]
A questo riguardo, si deve ritenere che le quote di responsabilità ascrivibili al geom [redacted] e all'architetto [redacted] siano uguali, atteso che entrambi i convenuti, nello svolgimento dell'attività professionale, avrebbero potuto e dovuto rendersi conto dell'irregolarità urbanistica, senza che l'attività dell'uno abbia avuto un ruolo preponde rante rispetto all'attività dell'altro.
17. Pertanto, in conclusione, i venditori devono essere rilevati indenni dal geometra Toni e dall'archit etto [redacted] di quanto i primi siano [redacted] a pagare all'attore i n base alla presente deci sione sia a titolo di capitale che a titolo di spese.
Tenuto conto del sopra indicato accertamento in ordine alle quote di responsabilità attribuibili ai singoli professionisti, [redacted] deve essere [redacted] a rilevare indenne l'architetto [redacted] di tutto qu anto questa è [redacted] a
versare ai venditori in base alla presente decisione, sia in linea capitale che per spese ,

nei limiti della quota di 1/ 2, con lo scoperto del 20% ed il minimo non indennizzabile di EUR 5.000,00.

18 . Le spese di lite sostenute dall'attore [redacted] n el presente grado di giudizio nel rapporto con [redacted], liquidate in dispositivo secondo il d.m. n. 55/2014, tenuto conto del valore della controversia, de lla difficoltà delle questioni trattate e dell'impegno profuso, devono essere poste a carico dei venditori convenuti secondo il principio di soccombenza.

Devono invece essere poste a carico dell'attore, secondo il principio di soccombenza , le spese di lite sostenute dal geom [redacted] e dall'architetto [redacted] el rapporto processuale con l'attore, liquidate in dispositivo secondo il d.m. n. 55/2014, tenuto conto del valore della controversia, della difficoltà delle questioni trattate e dell'impegno profuso .

Le spese di lite relative al rapporto processuale tra i venditori e [redacted] devono essere compensate tra le parti, considerato il comportamento processuale tenuto da quest'ultimo, che non è comparso personalmente all'udienza del 13/11/2019 , fissata per il tentativo di conciliazione , senza fornire giustificazioni.

Secondo il principio di soccombenza, devono essere poste a carico del geometra [redacted] e dell'architetto [redacted] nella misura del 50% ciascuno, le spese di lite sostenute dai venditori nel rapporto p rocessuale con i professionisti appena indicati .

Infine, le spese di lite sostenute dall'architett [redacted] nel rapporto processuale con [redacted] devono essere poste a carico della compagnia assicuratrice ancora secondo il principio di soccombenza.

Quanto alle sp ese di c.t.u. , tenuto conto delle conclusioni della consulenza e dell'esito della lite, esse devono essere poste in v ia definitiva a carico dei venditori [redacted]

Infine, deve essere rigettata la domanda ex art. 96 c.p.c. formulata dai convenuti nei confronti dell'attore, per assenza dei presupposti, tenuto conto della particolarità in fatto della vicenda.

P. Q. M .

Il Tribunale di [redacted] ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa o assorbita, definitivamente pronunciando,

1. [redacted] corrispondere a [redacted] l'importo di EUR 11.4 80,00 , oltre interessi legali dalla data odierna fino al saldo ;
2. [redacted] a rimborsare a [redacted] le spese di lite del presente grado di giudizio, che liquida nel complessivo importo di EUR 4.835 ,00 per compenso, EUR 584,04 per [redacted] oltre rimborso spese al 15%, i.v.a. e c. p.a. come per legge ;
4. pone le spese di c.t.u. in via definitiva a carico dei venditori [redacted] di [redacted]
3. [redacted] a rilevare indenni i venditori [redacted], di tutto quanto gli stessi siano tenuti a versare all' attore per capitale e per spese, anche di c.t.u., in virtù della presente decisione ;
5. ac certa che le quote di responsabilità del geom[redacted] e dell'architetto [redacted] sono uguali;
6. [redacted] l geometra [redacted] e l'architetto [redacted], nella misura del 50% ciascuno, a rimborsare a [redacted] e le spese di lite del presente grado di giudizio, che liquida nel complessivo importo di EUR 4.835 ,00 per compenso, oltre rimborso spese al 15%, i.v.a. e c. p.a. come per legge
7. [redacted] a rilevare indenne l'architetto [redacted] di tutto quanto la stessa sia tenuta a versare ai venditori per capitale nonché per spese di lite e di c.t.u. in virtù della presente decisione, nei limiti della quota di ½, con lo scoperto del 20% ed il minimo non indennizzabile di EUR 5.000,00;
8. [redacted] a rimborsare al geometra [redacted] le spese di lite del presente grado di giudizio, che liquida nel complessivo importo di EUR 4.835 ,00 per compenso, oltre rimborso spese al 15% , i.v.a. e c. p.a. come per legge ;
9. [redacted] a rimborsare all'architetto [redacted] le spese di lite
del presente grado di giudizio, che liquida nel complessivo importo di EUR 4.835 ,00 per compenso, oltre rimborso spese al 15%, i.v.a. e c. p.a. come per legge ;
10 . [redacted] a rimborsare all'architetto [redacted] le spese di lite del presente grado di giudizio, che liquida nel complessivo importo di EUR 4.835 ,00 per compenso, oltre rimborso spese al 15%, i.v.a. e c. p.a. come per legge ;

11. compensa per il resto tra le parti le spese di lite del presente grado di giudizio.

Così deciso in Firenze , in data 18 gennaio 2021 .
Il giudice

[redacted]

RG n. 90090/2013
Repert. n. 311/2021 del 20/01/2021
Sentenza n. 114/2021 pubbl. il 20/01/2021