



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.
Gregorio Balsamo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1416 R.G.A.C. dell'anno 2009

TRA

(A), nato a ... il ..., e (B), nata a ... il ...,
elettivamente domiciliati in ..., via ... n. ..., presso lo studio
dell'avv. ..., che li rappresenta e difende giusta procura a mar-
gine dell'atto di citazione;

ATTORI

CONTRO

(C), nato a ... il .., e (D), nata a ... il .., elettivamente domiciliati
in .., via ... n. ..., presso lo studio dell'avv. ..., che li rappresenta
e difende giusta procura a margine della comparsa di risposta;

CONVENUTI

E NEI CONFRONTI DI

COMUNE DI (E), in persona del Sindaco *pro tempore*, elettivamente
domiciliato in ..., via ... n. ..., presso lo studio dell'avv. ..., che la
rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di co-
stituzione e risposta;

CONVENUTO

Oggetto: compravendita bene immobile

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

1. Con atto di citazione regolarmente notificato nel luglio 2009, (A) e (B) convenivano in giudizio (C), (D) e il Comune di (E) esponendo:

- che in data 25 febbraio 2009 procedevano all'acquisto dell'immobile sito in (E), via ..., identificato al catasto al foglio ..., part. ..., sub. .., piano .., cat. ..., cl. .., vani .., di proprietà dei coniugi (C) - (D), dietro il pagamento della somma di € 18.000,00;

- che al momento dei sopralluoghi, prima dell'acquisto, il bene si presentava in buono stato di conservazione;

- che tuttavia, a seguito delle piogge verificatesi nei mesi di febbraio e marzo del 2009, iniziavano a comparire vistose crepe sui muri perimetrali e nella pavimentazione;

- che, assunte informazioni dai vicini e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di (E), venivano a conoscenza del fatto che gli immobili di via ..., dal civico .. al civico .., erano interessati da un cedimento delle fondazioni e che vi erano state delle riunioni per individuare la soluzione del problema, senza che i venditori li avessero informati di ciò;

- che nel giugno 2009 il Comune li diffidava a realizzare le opere necessarie per la messa in sicurezza dell'immobile.

Ritenendo sussistente la responsabilità degli alienanti per aver dolosamente sottaciuto le circostanze in parola, nonché del Comune per aver ritardato l'adozione di un provvedimento formale di inagibilità dell'immobile, chiedevano la risoluzione del contratto in oggetto, nonché il risarcimento dei danni patri-

moniali e non patrimoniali subiti.

Si costituivano in giudizio i coniugi (C) - (D), i quali contestavano tutto quanto dedotto dagli attori. Rilevavano, in particolare, che questi ultimi avevano avuto modo di visionare più volte l'immobile e che quindi erano ben a conoscenza delle sue condizioni, tanto da tenerne conto in sede di determinazione del prezzo (notevolmente inferiore a quello di mercato). Eccepivano, inoltre, che non è ancora intervenuta una dichiarazione di inabitabilità dell'immobile e che, comunque, gli attori sono incorsi in decadenza, non avendo contestato i vizi nel termine di cui all'art. 1495 c.c.

Dopo l'assegnazione dei termini istruttori, si costituiva in giudizio anche il Comune di (E), il quale contestava, in primo luogo, la propria legittimazione passiva e, nel merito, deduceva l'insussistenza di una propria responsabilità ai sensi dell'art. 2043 c.c.

Terminata l'istruttoria e mutato il giudicante, all'udienza del 25 novembre 2015 la causa veniva posta in decisione assegnando alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

2.1. Tutto quanto sopra premesso, pare opportuno osservare che, avendo la causa ad oggetto il contratto di compravendita del 25 febbraio 2009, troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 1470 e ss. c.c.

Orbene, mette appena conto rammentare che l'art. 1476 n. 3 c.c., elencando le obbligazioni principali del venditore, pone in capo a quest'ultimo, tra le altre, quella di garantire il compratore dai vizi della cosa.

Il successivo art. 1490 c.c. specifica il contenuto di tale obbligo, chiarendo che *“il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all’uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore”*.

Nel caso in cui, a prescindere dalla colpa del venditore, risulti che la cosa venduta sia affetta da vizi, il legislatore, all’art. 1492 c.c., accorda al compratore due mezzi di tutela a sua scelta, consistenti nell’azione *“redibitoria”* e in quella *“estimatoria”*. La prima consiste nella possibilità di chiedere la risoluzione del contratto, e ciò al di fuori delle condizioni poste dall’art. 1453 c.c. in merito all’essenzialità del vizio lamentato (cfr. Cass. sez. un. 2565/88), entro i brevi termini indicati dall’art. 1495 c.c.

L’azione estimatoria (o *actio quanti minoris*), invece, mira ad ottenere una riduzione del prezzo di vendita ed è funzionale a tutti quei casi in cui il compratore abbia manifestato la volontà, anche implicita, di mantenere gli effetti del contratto nonostante il vizio del bene che ne costituisce oggetto.

Altra norma che potrebbe venire in rilievo ai fini di un utile inquadramento della fattispecie in esame è l’art. 1497 c.c., il quale statuisce che *“quando la cosa venduta non ha le qualità promesse, ovvero quelle essenziali per l’uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento, purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi. Tuttavia il diritto di ottenere la risoluzione è soggetto alla decadenza e alla prescrizione stabilite dall’art. 1495”*.

Il vizio redibitorio (art. 1490 c.c.) e la mancanza di qualità

promesse o essenziali (art. 1497 c.c.), pur presupponendo entrambi l'appartenenza della cosa al genere pattuito, si differenziano in quanto il primo riguarda le imperfezioni ed i difetti inerenti al processo di produzione, fabbricazione, formazione e conservazione della cosa medesima, mentre la seconda è inerente alla natura della merce e concerne tutti quegli elementi essenziali e sostanziali che, nell'ambito del medesimo genere, influiscono sulla classificazione della cosa in una specie, piuttosto che in un'altra (cfr. Cass. 244/97).

Il quadro di riferimento, tuttavia, non si limita ai soli dati normativi fin qui illustrati. Ed invero, altra ipotesi non espressamente contemplata dal codice, ma compiutamente delineata dalla dottrina e dalla giurisprudenza, è quella della consegna del c.d. *aliud pro alio*. Tale fattispecie ricorre ogni qualvolta il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito in quanto, appartenendo ad un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale del bene venduto e, quindi, a fornire l'utilità richiesta (cfr. Cass. 18809/08; 5202/07; 14586/04; 244/97).

Il rimedio individuato in relazione a tale fattispecie è quello dell'azione contrattuale di risoluzione o di adempimento *ex art.* 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c.

2.2. Orbene, con riferimento al caso di specie, si rinvencono gli estremi proprio della consegna di *aliud pro alio*, così come prospettato dagli attori.

Sul punto assume anzitutto rilevanza l'atto pubblico di com-

pravendita del 25 febbraio 2009, laddove si evince (all'art. 1) che oggetto di trasferimento era la "casa di abitazione" sita in (E), via ...: appare chiaro, pertanto, che le parti abbiano inteso trasferire un immobile idoneo ad essere destinato a civile abitazione.

Vengono poi in rilievo le dichiarazioni rese dal teste Questi, nella sua qualità di agente immobiliare, si era occupato della vendita dell'immobile in oggetto, ha specificato che, in occasione dei sopralluoghi con gli attori, erano in corso dei lavori di tinteggiatura delle pareti, che su queste era visibile qualche leggera fessura e che non era a conoscenza dei problemi alle fondazioni dell'edificio (v. verbale di udienza del 20 aprile 2011).

Se ne ricava che, al tempo delle trattative, seppure vi fossero delle avvisaglie, costituite dalla presenza delle leggere fessure, tuttavia non era ancora divenuta evidente la reale gravità della situazione.

A nulla infatti rileva il fatto che gli attori abbiano visitato l'immobile per due volte prima dell'acquisto e che il (A) abbia effettuato una terza visita da solo, accompagnato da un muratore di fiducia per individuare i lavori di ristrutturazione necessari: come detto, infatti, all'epoca di tali sopralluoghi non era ancora evidente l'esistenza di problemi alle fondazioni.

Al contrario, è emerso che la problematica era ben nota ai convenuti coniugi (C) - (D).

Ciò è confermato dalle dichiarazioni rese dal teste ..., il quale ha rappresentato di aver conosciuto i convenuti in occasione delle riunioni indette dai proprietari degli immobili della zona e presso l'Ufficio Tecnico del Comune per discutere dei problemi

di stabilità geologica della zona, il tutto quando ancora i convenuti erano proprietari dell'abitazione oggetto di causa. Il teste ha altresì ricordato che in occasione delle riunioni dei proprietari si decise di incaricare il geom. ... di effettuare le necessarie indagini (v. verbale ud. 20 aprile 2011 cit.).

Ad ulteriore conferma, il teste ..., Dirigente della Direzione Urbanistica del Comune di (E), ha dichiarato che nel 2008 il suo Ufficio venne informato da uno dei proprietari degli edifici di via ... dei problemi statici che coinvolgevano i fabbricati dal civico .. al civico ... Verificata l'esistenza del segnalato fenomeno di dissesto, si decise di convocare una riunione con i proprietari per discutere le modalità di intervento. Il teste ha poi specificato che gli incontri furono circa quattro e che il sig. (C) presenziò ad almeno uno di essi (v. verbale udienza 2 febbraio 2012).

Anche il teste ... ha confermato che il sig. (C) fu presente ad un paio di riunioni in cui si discusse dei problemi di staticità degli edifici di via ..., aggiungendo che il sig. (C) era contrario a conferire un incarico ispettivo al geom. ..., *"in quanto riteneva che si trattasse di lesioni di modesta entità, non espressione di un fenomeno di dissesto e dunque non tali da richiedere l'espletamento di indagini geologiche"* (v. verbale ud. 2 febbraio 2012 cit.).

Sulla base di tali dichiarazioni (da ritenersi pienamente attendibili, in quanto provenienti da soggetti estranei alla vicenda negoziale per cui è causa, e non oggetto di smentita da parte dei convenuti) emerge che i coniugi (C) - (D) fossero certamente a conoscenza dei problemi di staticità dell'edificio o che, quantomeno, fossero in corso indagini volte a verificarne la portata.

Nulla di tutto ciò è stato tuttavia riferito agli acquirenti né al tempo delle trattative, né al momento del rogito dell'atto pubblico di vendita. Deve dunque ritenersi che i convenuti abbiano coscientemente sottaciuto un problema rilevante concernente l'immobile di loro proprietà che avrebbe certamente influito sull'esito delle trattative.

Deve infine darsi atto di quanto rilevato dal C.T.U. nominato in corso di causa (la cui relazione deve intendersi del tutto condivisibile, in quanto redatta con corretto metodo ed esente da vizi logici), a mente del quale *"l'immobile presenta i seguenti vizi e difetti:*

a) le strutture portanti, i muri maestri e le pareti divisorie presentano fessurazioni oblique e verticali, talune anche di grave entità in quanto interessano l'intero spessore dei muri;

b) i rivestimenti dei pavimenti e dei soffitti (tappeto vinilico e pannelli in polistirolo) sono irrimediabilmente danneggiati sia per effetto delle fessurazioni, sia per essere stati parzialmente asportati dovendo valutare l'efficienza delle strutture sottostanti;

c) il piano di calpestio presenta cedimenti nell'ordine di alcuni centimetri in più parti del fabbricato;

d) le porte e gli infissi interni ed esterni, per conseguenza delle deformazioni subite dai controtelai, non sono funzionanti;

e) gli ambienti risultano insalubri e alla base delle murature si rilevano tracce di umidità con conseguente scrostamento dell'intonaco".

All'esito di un confronto con i rilievi effettuati dal geom. ... il 5 maggio 2009, si è rilevato un peggioramento generale delle condizioni dell'immobile e delle finiture interne, pur permanen-

do pressappoco lo stesso quadro fessurativo originario.

Il tecnico ha altresì individuato la causa del dissesto nel cedimento fondale dell'edificio e ha concluso nel senso dell'attuale inagibilità dell'immobile (v. relazione depositata il 5 marzo 2013).

Deve dunque concludersi che i convenuti coniugi (C) - (D) hanno consegnato agli attori un bene che presentava, già al tempo della stipula del contratto di compravendita, i problemi di staticità che avrebbero condotto alla sua inabitabilità (la quale, consistendo nell'assenza, di fatto, dei requisiti richiesti dalla legge al fine di adibire l'immobile ad abitazione, non necessita di un previo atto formale di revoca del certificato precedentemente rilasciato dall'Amministrazione). Dovendosi pertanto l'immobile ritenere inagibile e, di conseguenza, inabitabile, deve concludersi per la configurabilità della consegna di *aliud pro alio*.

Ed invero, in tema di compravendita di beni immobili, si ritiene che configuri la consegna di *aliud pro alio* non solo la vendita di un immobile sprovvisto *ab origine* del certificato di abitabilità, ma anche quella di un immobile che, pur se abitabile al momento della vendita, sia interessato da fenomeni che condurranno inevitabilmente alla perdita di agibilità (pur in assenza di un provvedimento formale della P.A.).

Per tali ragioni, i venditori sono incorsi in un inadempimento di non scarsa importanza che giustifica, ai sensi dell'art. 1453 c.c., l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto avanzata dagli attori.

Non essendo venuta in questione l'applicabilità dei rimedi di

cui agli artt. 1492 e 1497 c.c., va rigettata l'eccezione di decadenza sollevata dai convenuti in relazione all'art. 1495 c.c. che, come detto, non trova applicazione in ipotesi di *aliud pro alio*.

Alla risoluzione conseguono gli effetti restitutori di legge, sicché gli attori saranno tenuti a restituire l'immobile, mentre i convenuti dovranno restituire la somma di € 18.000,00 ricevuta a titolo di prezzo, oltre interessi al tasso legale dal 25 febbraio 2009 e sino all'effettivo soddisfo.

3. Per quanto attiene alla domanda risarcitoria avanzata dagli attori nei confronti dei convenuti **(C)** e **(D)**, essa è meritevole di accoglimento (seppur nei limiti di cui *infra*), stante che, dall'istruttoria, è emerso il dolo omissivo degli alienanti, i quali hanno sottaciuto agli acquirenti circostanze rilevanti relative alla staticità dell'immobile che hanno condotto alla sua inagibilità di fatto.

Ciò posto, escludendo la risarcibilità dei danni non patrimoniali lamentati (in quanto genericamente dedotti e rimasti sprovvisti di prova alcuna), in relazione ai danni patrimoniali si rileva che nessuna prova è stata fornita in ordine al compenso versato al mediatore, sicché la relativa voce andrà esclusa.

Sono invece risarcibili le spese sostenute dagli attori e documentate per il notaio, per gli interessi passivi derivanti dalla concessione del mutuo per l'acquisto dell'immobile, per l'attivazione dell'utenza elettrica e per la C.T.P., per un totale di € 5.884,10, oltre rivalutazione e interessi al tasso legale dalla pubblicazione della presente sentenza e sino all'effettivo soddisfo.

4. Vanno invece rigettate le domande avanzate dagli attori nei confronti del Comune di (E).

Ed invero, la responsabilità extracontrattuale del Comune sarebbe stata in astratto configurabile solo ove gli attori avessero fornito la prova di un danno autonomo derivante dall'assunto ritardo dell'Ente nell'adozione dei provvedimenti relativi all'immobile in questione.

Orbene, nel caso di specie, gli attori hanno dedotto che, ove il Comune avesse tempestivamente dichiarato l'inagibilità e l'inabitabilità dell'immobile, il notaio non avrebbe potuto rogare l'atto di vendita.

Impostata in questi termini, la domanda risarcitoria avanzata nei confronti del Comune non appare meritevole di accoglimento, in quanto gli attori non hanno fornito la prova dell'esistenza, già in epoca antecedente alla stipula del contratto, dei presupposti per la dichiarazione di inabitabilità dell'immobile. Risulta invece che l'Ente si sia attivato mediante i propri uffici e indicando tavoli tecnici con i soggetti interessati, al fine di monitorare il problema e di individuare una soluzione.

5. In considerazione dell'esito del giudizio, giusta il principio della soccombenza, (C) e (D) vanno condannati, in solido, alla rifusione delle spese di lite sostenute dagli attori, liquidate nella misura indicata in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività in concreto svolta nelle varie fasi del giudizio, alla luce dei parametri di cui al DMG 55/2014.

Gli attori vanno invece condannati, in solido, al pagamento delle spese di lite sostenute dal Comune, in ragione del rigetto

della domanda risarcitoria avanzata nei confronti del medesimo, spese che vanno parimenti liquidate tenuto conto del valore della controversia e dell'attività in concreto svolta nelle varie fasi del giudizio, alla luce dei parametri di cui al DMG 55/2014.

6. Per le medesime ragioni, le spese per la C.T.U., liquidate come da separato provvedimento, vanno poste a carico di (C) e (D), in solido.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa domanda eccezione o difesa, così provvede:

- 1) risolve, ai sensi dell'art. 1453 c.c., il contratto di compravendita stipulato tra (A) e (B), da una parte, e (C) e (D), dall'altra, il 25 febbraio 2009, avente ad oggetto l'immobile sito in (E), via ..., identificato al catasto al foglio .., part. .., sub. .., piano .., cat. .., cl. .., vani ..;
- 2) ordina agli attori di restituire a (C) e (D) l'immobile in parola;
- 3) condanna (C) e (D), in solido, al pagamento in favore degli attori della somma di € 18.000,00, oltre interessi al tasso legale dal 25 febbraio 2009 e sino all'effettivo soddisfo, a titolo di prezzo conseguito per la vendita;
- 4) condanna altresì (C) e (D), in solido, al pagamento in favore degli attori della somma di € 5.884,10, oltre rivalutazione e interessi al tasso legale dalla pubblicazione della presente sentenza e sino all'effettivo soddisfo, a titolo di risarcimento danni;

- 5) condanna **(C)** e **(D)**, in solido, al pagamento in favore degli attori delle spese di lite da questi sostenute, che si liquidano in complessivi € 5.206,18, di cui € 371,18 per spese, oltre I.V.A., C.P.A. e rimborso spese forfettarie nella misura del 15%, come per legge;
- 6) condanna **(A)** e **(B)**, in solido, al pagamento in favore del Comune di **(E)** delle spese di lite da questi sostenute, che si liquidano in € 3.225,00, oltre I.V.A., C.P.A. e rimborso spese forfettarie nella misura del 15%, come per legge;
- 7) pone i compensi liquidati al C.T.U. integralmente a carico di **(C)** e **(D)**, in solido.

Così deciso in Caltanissetta, il 27 maggio 2016

IL GIUDICE

Gregorio Balsamo

Depositato in Cancelleria il 30 maggio 2016