

N. R.G. 47915/2016



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

- X SEZIONE CIVILE -

in composizione monocratica,

Il Giudice unico dott. Antonio Perinelli

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa in epigrafe iscritta, riservata in decisione all'udienza del 12.09.2018,

avente ad oggetto : Compravendita immobiliare.

TRA

S. C. nata a Trieste il Cod. Fiscale e

G. E. nato a Roma il Cod. Fiscale

entrambi residenti in Roma alla Via R. C., rappresentati e difesi, in forza di

mandato posto a margine dell'atto di citazione, dagli Avvocati Fulvio Zardo del Foro di Roma

(codice fiscale:) - Pec: - Fax 06

, Roberta Neri (C.F.: - Pec:

Fax - e Giobbe Zardo (codice fiscale:

- Pec: - Fax:

elettivamente domiciliati presso il loro studio di Roma, alla Via Carlo Mirabello n. 17,

- attori -



e

S. [redacted] residente in R. [redacted], via F. [redacted] O. [redacted] n. [redacted], C.F. [redacted]
rappresentata e difesa dall'avv. F. [redacted] M. [redacted] (C.F. [redacted]) ed elettivamente
domiciliata presso lo studio della stessa in R. [redacted] V. [redacted] B. [redacted] B. [redacted] n. [redacted], giusta delega in calce
alla comparsa di costituzione e risposta,

-convenuta-

e

S. [redacted] P. [redacted] nato a R. [redacted] il [redacted] e quivi residente (Cod. fisc.: [redacted])
[redacted], quivi elett.te dom.to in V. [redacted] S. [redacted], presso l'Avv. G. [redacted] de M. [redacted] (Fax:
[redacted] Pec: [redacted] Cod. fisc.: [redacted])
[redacted], che lo rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- convenuto -

e

C. [redacted] con sede in Roma, V. [redacted] S. [redacted] C. [redacted] in C. [redacted], C.F. [redacted] in persona
del suo amministratore unico e come tale legale rappresentante pro tempore Dott. M. [redacted]
C. [redacted], rappresentata e difesa dall'avv. S. [redacted] G. [redacted] (C.F. [redacted]) ed
elettivamente domiciliata presso il suo studio in R. [redacted] Via [redacted] N. [redacted], giusta delega in calce alla
comparsa di costituzione e risposta,

- terza chiamata -



CONCLUSIONI

Il Procuratore di parte attrice rassegnava le seguenti conclusioni : *"Voglia l'On.le giudice adito, disattesa ogni contraria istanza eccezione e deduzione : - accertare e dichiarare la nullità della compravendita a rogito del N. P. S. di R. Repertorio Raccolta del dicembre nonché la responsabilità contrattuale e extracontrattuale del notaio P. S. per i fatti sopra dedotti e per l'effetto condannare entrambi i convenuti, S. S. B. e P. S., in solido tra loro, a rimborsare, in favore degli attori, l'intero prezzo a suo tempo versato e le spese sostenute, maggiorato degli interessi, e il maggior danno subito per aver venduto e fatto acquistare, ai Signori S. C. e G. B. un immobile non in regola con la normativa urbanistico edilizia vigente, come verrà provato in corso di causa; - condannare, altresì, i convenuti, Signori S. B. e P. S., in solido fra loro, al risarcimento integrale degli ulteriori danni patrimoniali e non patrimoniali, diretti ed indiretti, subiti e subendi, dai Signori S. C. G. B. oltre alla refusione di tutte le spese legali sostenute. Il tutto con vittoria di spese e compensi professionali oltre IVA e Cassa Avvocati".*

Il Procuratore del convenuto P. S. rassegnava le seguenti conclusioni : *"Voglia il Tribunale ill.mo, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigettare le richieste tutte formulate dai Sigg.ri C. S. e B. G. nei confronti del Notaio P. S. per inammissibilità delle avverse richieste e/o per assoluta infondatezza in fatto ed in diritto delle richieste stesse. In estremo subordine - ove ritenuto opportuno - voglia sospendere il presente giudizio sino al passaggio in giudicato di quello attualmente pendente in prime cure dinanzi al Giudice Dott. P. di codesta Sezione del T. di R. e recante n. R.G. 71797/2013. Con ogni conseguenza di legge e con vittoria di spese, compensi ed onorari del presente giudizio, maggiorati di rimborso spese generali (15 % su compensi ed onorari), nonché di contributi previdenziali ed IVA, come per legge".*

Il Procuratore della convenuta S. B. rassegnava le seguenti conclusioni : *"1) in via pregiudiziale di rito, accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione notificato dai sigg.ri*



S. C. e G. B. ai sensi e per gli effetti dell'art. 164, 4° comma c.p.c., in relazione all'art. 163 n. 4 c.p.c.; 2) in via subordinata di merito, respingere tutte le domande attrici perché totalmente infondate in fatto ed in diritto e sfornite di prova; 3) in ulteriore subordine, in via riconvenzionale nei confronti del convenuto, per la non creduta ipotesi in cui fosse accolta l'avversa domanda di nullità dell'atto di compravendita per Notaio P. S. del (rep. , racc. per vizi di forma, accertare e dichiarare la esclusiva responsabilità del Notaio dott. P. S. per violazione della diligenza professionale e conseguentemente condannare quest'ultimo a restituire agli attori il corrispettivo della vendita dovuto dalla comparente, unitamente agli interessi e ad ogni altra voce patrimoniale che fosse ritenuta dovuta, a titolo di risarcimento del danno contrattuale, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi legali sulle somme rivalutate per periodo; 4) in via sempre subordinata e riconvenzionale nei confronti degli attori, nella denegata ipotesi in cui fosse accolta l'avversa domanda di nullità dell'atto di compravendita per N. P. S. del (rep. racc. per qualsiasi ragione, condannare gli attori a retrocedere l'immobile stesso alla comparente, ponendo l'obbligo della restituzione del corrispettivo a suo tempo ricevuto dalla convenuta (che sia posto a carico della sig.ra B. o del dott. S.) in relazione logica e temporale con il perfezionamento del relativo atto notarile, ossia subordinandolo ad esso, con solidarietà tra le parti delle conseguenti spese notarili; 5) in via parimenti subordinata, nella non creduta ipotesi di accoglimento, in tutto o in parte, delle domande attrici, accertare la esclusiva responsabilità ex art. 2043 c.c. della C. per le irregolarità eventualmente accertate a carico dell'immobile per cui è causa e, per l'effetto, condannare tale società a risarcire alla comparente tutti i danni subiti per effetto del predetto accoglimento delle domande attrici, da quantificarsi per relationem con riferimento all'importo della condanna eventualmente disposta a carico della comparente. Il tutto con vittoria di spese”.

Il Procuratore della società C. rassegnava le seguenti conclusioni : “Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, per le ragioni esposte in narrativa, accertare e dichiarare il difetto di



legittimazione passiva della C. [redacted] C.F. [redacted] nel merito, comunque, respingere tutte le domande svolte dalla Sig.ra B. [redacted] nei confronti della C. [redacted] perché totalmente infondate in fatto ed in diritto e sfornite di prova”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

S. [redacted] C. [redacted] G. [redacted] B. [redacted] convenivano in giudizio S. [redacted] E. [redacted] e ed il N. [redacted] P. [redacted] S. [redacted] chiedendo che fosse dichiarata la nullità della compravendita a rogito del N. [redacted] P. [redacted] S. [redacted] di P. [redacted] (Repertorio [redacted] - Raccolta [redacted] del [redacted] dicembre [redacted] a causa dell'irregolarità urbanistica dell'immobile con condanna degli stessi alla restituzione del prezzo ed al risarcimento dei danni subiti.

Si costituiva in giudizio S. [redacted] B. [redacted] deducendo l'infondatezza delle domande avversarie di cui chiedeva il rigetto.

Veniva autorizzata a chiamare in causa la Società C. [redacted] [redacted], a suo tempo edificatrice del complesso di cui è parte l'immobile compravenduto nei cui confronti spiegava azione di risarcimento danni così come nei confronti di P. [redacted] S. [redacted].

Quest'ultima si costituiva in giudizio contestando l'esperibilità nei suoi confronti dell'azione di risarcimento danni ex articolo 2043 c.c.

Chiedeva pertanto il rigetto delle domande avversarie.

Veniva disposta una CTU volta ad accertare la regolarità urbanistica del bene con nomina dell'A. [redacted] G. [redacted] C. [redacted]

All'udienza del 12.09.2018, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione alle parti dei termini di cui all'articolo 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.



MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Gli attori agivano in giudizio chiedendo che fosse dichiarata la nullità del contratto di compravendita relativo ad un appartamento di loro proprietà, ad uso ufficio, sito in R. alla V. O., Palazzina " ", scala " ", interno , censito in Catasto del C. di R. al Foglio Particella - graffate, Subalterno , Categoria acquistato, in data dicembre con atto a rogito del N. P. S. di R. (Repertorio - Raccolta

2. Preliminarmente deve disattendersi la richiesta di remissione della causa sul ruolo per esperire un tentativo di conciliazione in quanto il Procuratore di parte attrice, in sede di memoria di replica, ha dato atto che : *"le trattative dirette ad una conciliazione non sono andate in porto e ciò certamente non per fatto imputabile agli attori !"*.

3. La convenuta B. ha eccepito la nullità dell'atto di citazione ex art. 163, 4° comma, c.p.c. in quanto *"non è dato comprendere su quali fatti gli attori fondino la pretesa nullità dell'atto di compravendita B./C.-B."*.

L'eccezione è infondata.

In realtà, dall'esame complessivo dell'atto di citazione, si evince che gli attori hanno agito in giudizio chiedendo che fosse accertata la nullità del predetto atto di compravendita per irregolarità urbanistica dell'immobile peraltro già accertata, in altro giudizio, intentato nei loro confronti da M. G. I. cui avevano rivenduto l'immobile con atto pubblico a rogito del N. G. L., in data settembre (Repertorio n. - Raccolta n.).



4. Nel merito gli attori deducono innanzitutto la nullità del contratto di compravendita stipulato, in data [redacted] dicembre [redacted], con atto a rogito del N. [redacted] P. [redacted] S. [redacted] di R. [redacted] (Repertorio [redacted] Raccolta [redacted]).

5. Viene anzitutto mossa una censura di carattere formale all'atto impugnato che reca la dicitura "Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, artt. 47 e 76, la parte venditrice, da me Notaro richiamata sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara e garantisce sensi della vigente normativa urbanistica, che il fabbricato, di cui la porzione compravenduta fa parte, è stato edificato in base licenza edilizia numero [redacted] prot. n. [redacted] rilasciata dal Comune di Roma in data [redacted] dicembre [redacted]".

In realtà vi sono stati ulteriori titoli che hanno interessato l'immobile e precisamente :

- Progetto [redacted] cui è seguita la licenza [redacted] del 13/04/65;
- Variante [redacted] cui è seguita la licenza [redacted] del 20/08/1968;
- Variante [redacted] cui è seguita la licenza [redacted] del 28/11/68;
- Variante [redacted] cui è seguita la licenza [redacted] del 06/12/1969;

che non sono state menzionate nell'atto.

Tuttavia non è onere del notaio verificare la veridicità delle dichiarazioni rilasciate dalle parti.

6. L'atto è affetto tuttavia da una nullità sostanziale.

Si legge nella Consulenza che : "Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato attuale con l'ultimo progetto approvato si riscontra che l'unità immobiliare oggetto di causa ricada su alcune cantine e sul loro corridoio. (cfr. Allegato 17 – Planimetria di sovrapposizione). Da quanto sopra esposto, l'immobile sito in R. [redacted] via O. [redacted] n. [redacted], piano [redacted], int. [redacted], scala [redacted], riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [redacted], part. [redacted] graffate, sub [redacted], Categoria [redacted] Consistenza [redacted] vani, è discordante da quanto previsto nell'ultimo progetto approvato Variante [redacted] – lic. [redacted] del 06/12/1969 e quindi urbanisticamente non conforme....Licenza di



Abitabilità n. [redacted] del 18 Settembre [redacted] (cfr. Allegato 11 – Licenza di Abitabilità) Come sopra riportato dal suddetto Certificato di Abitabilità in riferimento al piano primo, piano corrispondente all'unità immobiliare oggetto di causa sono riportate n. 3 abitazioni, tale descrizione corrisponde ai tre appartamenti riportati sui progetti e ai relativi vani e precisamente n. 2 appartamenti della scala A e n.1 appartamento della scala B. □ Da quanto sopra esposto nel suddetto Certificato di Abitabilità non risulta l'unità immobiliare oggetto di causa ... Successivamente viene inserita planimetria (n. [redacted] con variazione del [redacted] in atti dal [redacted] □ A seguito del sopralluogo effettuato si rileva che tale planimetria risulta non conforme allo stato attuale, in quanto è stata realizzata una nuova tramezzatura, tale difformità viene evidenziata e riportata nella planimetria dello stato attuale. (cfr. Allegato 7 – Planimetria stato attuale) □ Tale immobile non ha i requisiti per ottenere l'abitabilità in quanto l'unità immobiliare oggetto di causa risulta non conforme al progetto approvato e non rispetta quanto disposto dall' Art. 46 bis del Regolamento generale edilizio del Comune di Roma in quanto la superficie finestrata apribile dell'infilso risulta inferiore a 1/8 della superficie del pavimento”.

Il CTU escludeva altresì la sanabilità dell'immobile.

Tale conclusione è confortata dal fatto che, nelle more del giudizio, al di là delle dichiarazioni delle parti, non sono stati raggiunti risultati concreti in proposito.

7. Gli atti di trasferimento di diritti reali su immobili sono nulli, ai sensi dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 del d.p.r. 380/2001 sia nel caso in cui gli immobili oggetto di trasferimento non siano in regola con la normativa urbanistica (nullità di carattere sostanziale), sia quando dagli atti di trasferimento non risulti la circostanza della regolarizzazione in corso (nullità di carattere formale) (cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 25811 del 05/12/2014).

8. Deve pertanto dichiararsi la nullità del contratto di compravendita stipulato, in data [redacted] dicembre [redacted] con atto a rogito del N. [redacted] P. [redacted] S. [redacted] di R. [redacted] (Repertorio [redacted] - Raccolta [redacted]).



9.L'annotazione della presente sentenza sarà a cura della parte ai sensi dell'articolo 2655 c.c.

10.Parte attrice chiedeva quindi la condanna dei convenuti *"a rimborsare, in favore degli attori, l'intero prezzo a suo tempo versato e le spese sostenute, maggiorato degli interessi"*.

Sul punto il Difensore della convenuta S. B. eccepiva la *"b) la prescrizione dell'azione di restituzione del corrispettivo versato e delle spese;"* (Cfr. comparsa di costituzione e risposta).

In caso di nullità di un contratto per impossibilità giuridica originaria del suo oggetto, l'azione di ripetizione dell'indebito, esperibile in relazione all'avvenuto versamento del corrispettivo, deve essere esercitata entro dieci anni dalla data del pagamento, non ostando al decorso della prescrizione l'assenza di un giudicato in ordine alla nullità contrattuale (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7749 del 19/04/2016).

Nel caso di specie il pagamento è avvenuto in data [redacted] ma il termine è stato interrotto sia dalla costituzione nel giudizio (RG 71797/2013) con richiesta di autorizzazione a chiamare in giudizio gli odierni convenuti che dalla raccomandata 1-2/7/2014 inviata sia alla Signora S. B. sia al N. P. S.

11.L'accertamento giudiziale della nullità di un contratto di compravendita comporta l'obbligo del venditore di restituire al compratore il prezzo pagato in quanto l'effettuato pagamento risulta privo di causa e perciò non dovuto (art. 2033 cod. civ.).

La mancanza di una "causa acquirendi" in ragione della dichiarazione di nullità del contratto determina il carattere indebito delle prestazioni effettuate con conseguente obbligo della loro restituzione.

B. S. deve pertanto essere condannata a restituire agli attori la somma di € 110.000,00 versata quale corrispettivo della compravendita.



12. Spetteranno inoltre ai creditori gli interessi, nella misura legale, dal giorno della domanda sino all'effettivo soddisfo.

13. La convenuta S. B. veniva autorizzata a chiamare in causa la società C., propria dante causa, chiedendo che fosse accertata la sua responsabilità extracontrattuale con conseguente condanna al risarcimento dei danni.

In materia di compravendita, in caso di inadempimento o inesatto adempimento del venditore, oltre alla corrispondente responsabilità contrattuale, è configurabile anche la responsabilità extracontrattuale del venditore stesso, ma solo quando il pregiudizio arrecato al compratore abbia leso interessi di quest'ultimo che siano sorti al di fuori del contratto ed abbiano la consistenza di diritti assoluti (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 16654 del 06/07/2017).

Nel caso di specie deve ritenersi inipotizzabile, a carico del venditore, il doppio titolo di responsabilità, in quanto il compratore lamenta il danno derivante dal carattere abusivo dell'immobile, atteso che tale danno è conseguenza diretta del minor valore della cosa venduta o di un suo intrinseco difetto di qualità, che resta nell'ambito della responsabilità contrattuale.

14. Gli attori non hanno provato l'esistenza di ulteriori danni anche perché la sentenza che ha pronunciato la nullità del loro atto di vendita condannandoli alla restituzione delle somme pagate non è ancora passata in cosa giudicata.

15. La complessità dei rapporti tra le parti, la novità delle questioni affrontate e la soccombenza reciproca consentono l'integrale compensazione delle spese di lite.

16. Le spese della Consulenza vanno poste definitivamente a carico di S. B.



P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Roma - Sezione civile, in composizione monocratica, pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe meglio indicate così provvede :

1. accerta e dichiara la nullità dell'atto di compravendita del [redacted] dicembre [redacted] stipulato dal N. [redacted] P. [redacted] S. [redacted] di Roma (Repertorio [redacted] Raccolta [redacted]),
2. condanna S. [redacted] B. [redacted] a pagare a B. [redacted] G. [redacted] e C. [redacted] S. [redacted] la somma di 110.000,00, con gli interessi legali decorrenti dalla domanda sino all'effettivo soddisfo;
3. respinge le ulteriori domande degli attori;
4. rigetta le domande proposte nei confronti di P. [redacted] S. [redacted] e della C. [redacted];
5. spese di lite compensate;
6. pone le spese di consulenza definitivamente a carico di S. [redacted] B. [redacted]

Roma il 12/12/2018.

Il GIUDICE
firmato digitalmente da
Antonio Perinelli

