

N. 6878/2013

**REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI VERONA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Verona, in persona della dott.ssa Silvia Rizzuto, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Nel procedimento ex art. 702 bis c.p.c. iscritto al n. 6878 del 2013 e promosso da

██████████ **FABRIZIO** nato a BUSSOLENGO il ██████████ ██████████
██████████

elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. STEFANO BACIGA per mandato a margine dell'atto di citazione

IL CASO.it **RICORRENTE**
contro:
██████████ **MARIA CRISTINA** c.f. ██████████

elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. NICOLA ORSOLATO che la rappresenta e difende per mandato a margine della comparsa di risposta

RESISTENTE

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art 702 bis c.p.c., Fabrizio ██████████ ha convenuto in giudizio Maria Cristina ██████████ deducendo di avere acquistato dalla convenuta un'unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare "Villa Sacco" in Colà di Lazise (Vr) e che nell'atto di compravendita la venditrice aveva assunto, a proprio carico, spese, oneri e oblazioni con impegno ad espletare tutte le formalità necessarie per ottenere il rilascio della domanda di condono per "cambio di destinazione d'uso con opere da cantina/deposito a residenza" di alcuni vani con espressa dichiarazione « che nulla osta, in base alla normativa vigente, a tale rilascio ».

Il ricorrente ha quindi lamentato di non essere stato avvisato dalla convenuta del diniego del 5.11.2007 della domanda di sanatoria, di esserne venuto a conoscenza



soltanto in occasione della messa in vendita dell'immobile ed ha agito per ottenere la per ottenere la risoluzione contrattuale del contratto di vendita.

La convenuta Maria Cristina [REDACTED] nel costituirsi in giudizio, ha contestato in fatto e in diritto le pretese dell'attore chiedendo il rigetto della domanda.

Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di nullità del contratto sollevata d'ufficio e, tra l'altro, contestata da entrambe le parti. Pur condividendo il recente orientamento della Corte di Cassazione secondo il quale "la legge n. 47, artt. 17 e 40, prevedono non solo una nullità formale o testuale legata alla mancanza delle prescritte indicazioni e sanabile con atto successivo, ma anche una nullità sostanziale legata alla carenza della licenza o concessione edilizia od alla assenza della domanda di concessione in sanatoria e del versamento della prescritta oblazione", deve tuttavia convenirsi che **il rigetto della domanda in sanatoria, regolarmente indicata nell'atto di compravendita, non può comportare la nullità del contratto; la nullità infatti è un vizio genetico dell'atto e non difetto funzionale del rapporto e, dunque, salvo la problematiche dei contratti continuativi, quale non è il contratto di compravendita, quando il contratto sorge valido ed efficace non può un evento successivo porne nel nulla gli effetti.**

Nel merito, la domanda di risoluzione non è fondata e deve pertanto essere rigettata.

In primo luogo va rigettata la deduzione della ricorrente secondo la quale la venditrice all'atto di vendita ha "garantito" l'esito positivo della domanda di condono. Nell'atto di vendita si legge infatti che «In relazione a tale domanda di condono la parte venditrice assume a suo carico tutte le spese, oneri e oblazioni e quant'altro dipendente dalla stessa domanda, e si obbliga ad espletare tutte le formalità per ottenere il rilascio del provvedimento in sanatoria, dichiarando che nulla osta, in base alla normativa vigente, a tale rilascio». Con detta dichiarazione la sig.ra [REDACTED] si è certamente impegnata a sostenere i costi del provvedimento in sanatoria ma non ha, né peraltro avrebbe potuto, garantito il rilascio, limitandosi ad una valutazione circa l'assenza di motivi ostativi al rilascio e non ha assunto alcun impegno per il caso in cui il comune non avesse rilasciato il condono.

In assenza dunque di una precisa garanzia prestata dal venditore è noto che "la responsabilità del venditore di un immobile affetto da irregolarità edilizie, indipendentemente dalla prestazione di una garanzia in tal senso, si applica salva l'ipotesi della conoscenza della medesima irregolarità" (Cass. 25357 del 2014). Nel



contratto in esame la venditrice ha espressamente dichiarato di aver presentato domanda di condono e di aver versato le somme dovute a titolo di oblazione. La CTU espletata ha poi chiarito, sulla scorta della documentazione in atti e di quella acquisita presso pubbliche amministrazioni che le irregolarità esistenti al momento dell'atto di compravendita attenevano proprio al cambio di destinazione d'uso da cantina e deposito a appartamento; il condono indicato nell'atto di compravendita era stato richiesto proprio con riferimento al cambio di destinazione d'uso con opere da deposito/cantina seminterrati in ampliamento dell'unità residenziale esistente.

La conoscenza dell'irregolarità dell'immobile esclude dunque la responsabilità della venditrice e, d'altronde, anche il comportamento successivo del ricorrente conferma la conoscenza della problematica e dell'assenza di impegni e garanzie assunti dalla resistente [REDACTED] il ricorrente, infatti, lungi da reagire nel momento in cui il Comune aveva comunicato il diniego della domanda di condono, ha dato incarico al tecnico Adami di proseguire nelle pratiche. Sul punto l'istruttoria ha smentito la circostanza secondo la quale il sig. Manganotti non aveva saputo del diniego. Il teste Adami ha precisato di essersi recato presso l'abitazione del Manganotti, di averlo personalmente informato, dapprima, della necessità di predisporre una pratica in sanatoria in via normale e, successivamente, che il nuovo progetto da lui predisposto, sottoscritto proprio dal Manganotti, era stato restituito dal Comune in quanto redatto da una figura professionale non corrispondente a quella richiesta (cfr. dep. Adami e doc. 2 di parte resistente).

Per quanto concerne l'ulteriore problematiche rilevata dal CTU della demolizione dei setti che dividevano l'atrio e l'ingresso, trattasi di irregolarità non denunciate dal ricorrente. La trasformazione in atrio e porticati dei due porticati risulta dalla planimetria catastale del 2001 mentre la demolizione dei due setti e l'accorpamento delle due aree nell'appartamento non risulta da alcun documento antecedente all'acquisto da parte del sig., Manganotti, non è stata dallo stesso denunciata e dunque deve essere allo stesso ascritta.

La domanda dell'attore deve dunque essere rigettata con condanna dello stesso alla rifusione delle spese di lite liquidate come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa e respinta sul ricorso ex art. 702 bis c.p.c.

rigetta le domande di parte attrice,



condanna il ricorrente alla rifusione delle spese di lite liquidate in complessivi € 27.803,10 oltre rimborso forfetario IVA e cpa,

pone le spese di CTU definitivamente a carico delle parti in solido

Verona 19.9.2016

Il Giudice

Dott. Silvia Rizzuto

IL CASO.it

