REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del giudice Willelma Monterotti, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al primo grado di merito al n. R.G. 3822/2019 con rito sommario di cognizione poi convertito in rito ordinario, promossa

DA

[redacted] (C.F.: [redacted]), rappresentato e difeso dall'avv. Maurizio Discepolo ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, giusta procura alle liti *ex* art. 83, terzo comma, terzo periodo, c.p.c., allegata al ricorso introduttivo *ex* art. 702- *bis*, c.p.c. depositato l'11 giugno 2019

ATTORE

CONTRO

[redacted] (C.F.: [redacted]) e [redacted] (C.F.: [redacted]) rappresentate e difese dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliate presso il suo studio, giusta procura alle liti *ex* art. 83, terzo comma, terzo periodo, c.p.c., allegata alla comparsa di costituzione di risposta depositata il 17 gennaio 2020

CONVENUTI

Oggetto: vendita beni immobili;

conclusioni: all'udienza del 23.06.2022, la difesa di parte attrice ha precisato le conclusioni riportandosi al foglio di precisazione delle conclusioni depositato il 23.06.2022 e al ricorso *ex* art. 702- *bis*, c.p.c., in subordine ha chiesto il risarcimento del danno secondo la

quantificazione del CTU; la difesa di parte convenuta ha precisato le conclusioni riportandosi alle note depositate il 22.06.2022, in subordine si è riportata alla prima memoria istruttoria insistendo per l'ammissione dei mezzi istruttori formulati e non ammessi, ivi compreso il confronto tra i testimoni. Si trascrivono qui di seguito le conclusioni:

- per l'attore:

"Voglia l'ill.mo Tribunale adito accertare e dichiarare ai sensi dell'art. 1453 c.c. la risoluzione del contratto di compravendita immobiliare stipulato tra le parti a rogito del notaio dott. [redacted] di [redacted] (AN) in data 27.7.2016 (rep. n. [redacted], rogito n. [redacted]) per inadempimento della parte venditrice all'obbligazione di trasferire la proprietà di un immobile idoneo all'uso abitativo, e condannare le convenute, in solido tra loro, alla restituzione del corrispettivo, pari ad euro 80.000, oltre al risarcimento dei danni derivanti dalla risoluzione per inadempimento, quantificati nell'importo di euro 18.474,15, oltre ai danni da liquidarsi in via equitativa, che si indicano prudentemente in euro 10.000, o nell' importo maggiore o minore ritenuto di giustizia, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria, comunque nei limiti dello scaglione di valore indicato ai fini del pagamento del contributo unificato.

Con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio";

- per parte convenuta:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa:

a) nel merito: respingere la domanda di risoluzione e di risarcimento del danno avanzata dal signor [redacted] nei confronti delle signore [redacted] e [redacted] perché infondate in fatto ed in diritto per le ragioni sopra meglio esposte, con vittoria di spese e compensi di causa;

b) in via subordinata nella denegata ipotesi in cui il Giudice ritenesse ammissibile nella fattispecie il rito sommario di cognizione (discostandosi dal sopra citato principio di diritto di cui all'ordinanza del Tribunale di Milano 11/7/2013), disporre il mutamento del rito, fissando all'uopo l'udienza di cui all'art. 183 c.p.c., con conseguente applicazione delle disposizioni del Libro II, per le ragioni esposte in narrativa".

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con ricorso *ex* art. 702-*bis* c.p.c. [redacted], in qualità di acquirente, ha convenuto in giudizio [redacted] e [redacted] in qualità di venditrici, al fine di ottenere la risoluzione del contratto di compravendita stipulato a rogito del notaio [redacted] di [redacted] (AN) il 27.07.2016, repertorio n. [redacted], rogito n. [redacted], per inadempimento della parte venditrice all'obbligazione di trasferire la proprietà di un immobile idoneo all'uso abitativo.

Le convenute si sono costituite regolarmente e tempestivamente in giudizio mediante deposito di comparsa di costituzione e risposta chiedendo il rigetto della domanda poiché infondata in fatto e in diritto e il mutamento del rito, ritenendo insussistenti i presupposti per il ricorso al procedimento sommario di cognizione *ex* artt. 702-*bis* e ss. c.p.c.

All'udienza del 28.01.2020 è stata disposta la conversione del rito da sommario a ordinario, assegnati i termini ex art. 183, comma sesto, c.p.c., la causa è stata istruita mediante CTU volta ad accertare le condizioni in cui si trovava l'immobile oggetto di causa al momento della vendita. E' stato nominato CTU l'ing. [redacted] al quale sono stati rivolti i seguenti quesiti:

"1) Descriva lo stato dell'immobile e l'epoca di costruzione;

2) dica il CTU se l'immobile oggetto di vendita presenta difetti tali che gli impediscono di assolvere alla funzione economico sociale che gli è propria (essere destinato a civile abitazione); in caso affermativo, precisi se i lavori effettuati sull'immobile dall'attore acquirente abbiano inciso sulla causazione del danno;

3) in caso di risposta affermativa al quesito esposto al punto precedente, quantifichi il costo da sostenere per l'eliminazione dei difetti riscontrati".

Espletata la CTU è stata disposta l'assunzione, in forma scritta *ex* art. 257-*bis* c.p.c., delle prove testimoniali inizialmente non ammesse. Per parte ricorrente/attrice sono stati escussi l'ing. [redacted] progettista che ha seguito i lavori di manutenzione straordinaria e ha presentato la CILA nell'interesse dell'acquirente, [redacted] titolare dell'omonima impresa edile che ha eseguito i lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile per cui è causa e [redacted], consulente tecnico di parte; per parte resistente conventa sono stati escussi: [redacted], nipote di [redacted] ([redacted]) e di [redacted] ([redacted]), che ha abitato l'immobile nei due anni antecedenti la vendita, [redacted] fidanzato di quest'ultima e [redacted] consulente tecnico di parte convenuta.

Parte attrice ha allegato di aver stipulato contratto preliminare di compravendita il 01.06.2016 avente ad oggetto un immobile, destinato a uso civile abitazione, sito nel Comune di Montemarciano (AN) località Grugnaleto n. 12, distinto al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 20, mappale 189, subalterni 1 e 3 (piano terreno e primo) categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 196 e subalterno 2 (piano terreno) categoria C/6, classe 2, metri quadrati 36, rendita catastale € 91,10 (doc. 1 ricorso) al prezzo di € 80.000. Già con il contratto preliminare la parte promissaria acquirente è stata immessa nel possesso del bene (doc. 1 ricorso).

Il 27.07.2016 è seguita la stipula del contratto definitivo (doc. 2 ricorso) con cui all'art. 4 parte venditrice ha prestato espressa garanzia per evizione e danni.

L'immissione nel possesso del bene nelle more tra la stipula del preliminare e del definitivo era stata richiesta al fine di poter anticipare l'inizio dei lavori di manutenzione straordinaria dello stesso e, infatti, l'attore, avuta la materiale disponibilità del bene ha realizzato *"interventi di ristrutturazione interna del piano in elevazione per renderlo idoneo all'uso abitativo, consistiti in rifacimento dell'impianto termoidraulico, ampliamento del bagno, realizzazione di nuova pavimentazione e ripresa degli intonaci e tinteggiatura interna, sostenendo oneri per complessivi euro 15.894,15 come da allegate fatture (docc. n. 4)"* con lavori iniziati il 16.06.2016.

L'attore ha quindi precisato che inizialmente i lavori hanno interessato il piano terreno e il primo piano.

Solo nel mese di febbraio 2018 [redacted] ha incaricato l'ing. [redacted] di predisporre un progetto di manutenzione anche dei locali seminterrati dell'immobile. A tal fine, nel mese di aprile 2018 l'ingegnere ha eseguito un sopralluogo ricognitivo dal quale è emerso: *"lesione all'intradosso dell'architrave della porta di accesso al locale garage e una lesione sia esterna, sia interna, sul sotto finestra della sala da pranzo, che si trova sopra il garage"*. Quanto constatato ha indotto l'ing. [redacted] ad eseguire alcuni saggi nel seminterrato per valutare la qualità e la tipologia dei materiali utilizzati e l'entità dei lavori da eseguirsi per sanare le lesioni riscontrate. Effettuati i saggi, è emerso che: in superficie era presente un intonaco di normale consistenza al di sotto del quale è stato posizionato un conglomerato di scarsissima qualità che si scalfisce a mano; non è stata rilevata presenza di armatura metallica; è stato rinvenuto un approfondimento nel terreno di soli 20 centimetri circa. Alla luce di tali accertamenti, il tecnico di parte ha concluso che l'edificio è carente di fondazioni e poggia su di una struttura muraria, che si sviluppa per tutta l'altezza del piano seminterrato, inidonea ad assolvere a funzioni portanti. Il tecnico incaricato ha rilevato che per emendare la descritta situazione sarebbe indispensabile un intervento di consolidamento dei locali seminterrati che richiede la sostituzione dei setti portanti, poco consistenti, con strutture in cemento armato e realizzazioni di adeguate sottofondazioni. Il che comporterebbe la realizzazione di onerose opere invasive, da eseguirsi senza sovraccarichi, e antieconomiche rispetto al valore complessivo dell'immobile.

In ragione di quanto sopra parte attrice ha chiesto la risoluzione del contratto per assoluta inidoneità dell'immobile compravenduto ad assolvere alla sua naturale funzione

economico-sociale di civile abitazione ritenendo integrata la fattispecie dell'*aliud pro alio* con conseguente domanda di restituzione del prezzo corrisposto pari a € 80.000, nonché il risarcimento del danno consistente nelle spese sostenute per la compravendita e nelle spese sostenute per i lavori fino ad ora realizzati sull'immobile al fine di renderlo abitabile, quantificati in complessivi € 18.474,15 (di cui € 2.580 quale spesa sostenuta per il rogito e la differenza quale sorte recata dalle già menzionate fatture di cui al doc. 4 allegate al ricorso), oltre ai danni liquidabili in via equitativa identificati nelle spese sostenute per il trasloco già effettuato e per quello ulteriore da effettuarsi in conseguenza della risoluzione del contratto, nonché nei disagi e negli oneri correlati e prudenzialmente contenuti in € 10.000 o in quella somma maggiore o minore che dovesse essere ritenuta equa e di giustizia.

Con la prima memoria istruttoria parte attrice ha prodotto relazione tecnica datata 09.07.2020 (integrativa di quella già depositata all'atto dell'iscrizione a ruolo) a firma del consulente di parte, deducendo che *"In diverse parti dell'immobile si sono manifestate infatti nuove lesioni come sul soffitto, sul pavimento della camera matrimoniale, in prossimità della porta, e sul pavimento della sala, che si aggiungono a quelle preesistenti già rilevate. Il continuo deterioramento dell'immobile testimonia che il quadro fessurativo è in evoluzione e che quindi la struttura non ha trovato una configurazione definitiva di equilibrio. Il che non esclude che la situazione possa peggiorare e conferma la scarsa qualità delle opere realizzate"*. Inoltre, il consulente di parte ha evidenziato che le strutture portanti dell'edificio non soddisferebbero i requisiti tecnici minimi stabiliti già con l'art. 16 del r. d. 16.11.1939 n. 2229 *"Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato semplice ed armato"* il quale fissa la resistenza minima del calcestruzzo per opere civili in 120 kg/centimetro quadrato e tale requisito non è stato rispettato nel caso di specie.

Parte convenuta ha negato la presenza nell'immobile di vizi e/o di difetti.

Ha eccepito che l'eventuale presenza degli stessi sarebbe stata nota a [redacted] già in data anteriore alla stipula della compravendita e quindi non sarebbe possibile parlare di vizi occulti.

Le clausole contrattuali sottoscritte dalle parti esonererebbero parte venditrice da eventuali responsabilità derivanti dallo stato della cosa: art. 2 (l'immobile viene acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova), art. 5 (dichiarazione di avvenuta costruzione dell'immobile in data anteriore al 1967 e che, ai sensi di quanto disposto dal decreto del ministero dello sviluppo economico n. 37 del 22.01.2008 *"gli impianti di cui all'art. 1 comma 2 di detto decreto non sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza"*).

Il contenuto di queste clausole, unitamente alla circostanza dell'avvenuta immissione anticipata dell'acquirente nel possesso dei beni con lavori di ristrutturazione già iniziati prima dell'acquisto e ai sopralluoghi effettuati prima della stipula del preliminare nel corso dei quali le lamentate problematiche sarebbero già emerse, avrebbe dovuto indurre l'acquirente a far verificare lo stato del bene prima di procedere all'acquisto, posto che in detti casi la verifica della conformità dello stesso è data solo confrontando il titolo abilitativo (con cui l'immobile è stato autorizzato) con lo stato di fatto.

[redacted] sarebbe stato perfettamente a conoscenza dello *status quo* dell'immobile, pertanto, nella fattispecie non può dirsi integrata una ipotesi di *aliud pro alio*. La natura dei vizi lamentati sarebbe tale tutt'al più tale da configurare i vizi redibitori di cui all'art. 1490 c.c. ma anche in tal caso la garanzia non sarebbe dovuta perché il compratore al momento della stipula del contratto era a conoscenza degli stessi e comunque questi erano facilmente riconoscibili, né il venditore nel caso di specie ha dichiarato che la cosa fosse esente da vizi, anzi, al contrario, ha dato atto delle problematiche afferenti gli impianti e ha ottenuto esonero di responsabilità in merito.

Alla determinazione del prezzo finale avrebbero concorso tutta una serie di fattori e le parti avrebbero quindi tenuto conto dello stato di vetustà del bene, del fatto che sullo stesso avrebbero dovuto essere effettuati lavori di ristrutturazione, delle dichiarate irregolarità degli impianti. I vizi occulti lamentati da parte attrice sarebbero emersi già nel corso dei lavori di ristrutturazione e dei quali l'acquirente era ben consapevole; il difetto strutturale - come la carenza di fondazioni o di struttura muraria idonea – non sarebbe di per sé sufficiente a far ritenere il vizio come occulto in quanto, in caso contrario, si finirebbe per far coincidere la riconoscibilità con la visibilità mentre così non è. *"Riconoscibile"*, infatti, *"non è solo il visibile, dovendosi considerare riconoscibile anche quel che è ragionevolmente prevedibile sulla base del complesso inferenziale del fatto e, per contro, il visibile non sempre è riconoscibile come vizio"*.

2. Così sintetizzate le opposte posizioni, si rileva che tra le parti è intervenuto un contratto di compravendita avente ad oggetto un bene immobile. Parte attrice ha dedotto e provato, come confermato dalla CTU, che il bene compravenduto presenta gravi vizi e difetti esistenti già al momento della compravendita stessa.

Come noto, in materia di compravendita trovano applicazione sia le ordinarie norme applicabili all'inadempimento contrattuale in genere, contenute agli articoli 1218 e ss. c.c. e agli articoli 1453 e ss. c.c., che le norme speciali sulla vendita.

Nel caso di specie vengono in considerazione, in particolare, le norme sulla garanzia per i vizi (artt. 1490-1496 e 1511 c.c.) e sulla mancanza di qualità (art. 1497 c.c.).

Se il bene venduto si rivela viziato, la disciplina codicistica accorda al compratore due azioni (art. 1492 c.c.) le così dette azioni edilizie: risoluzione del contratto (azione redibitoria) e riduzione del prezzo (azione estimatoria o *quanti minoris*) con possibilità, in entrambi i casi di richiedere anche il risarcimento del danno.

Dette azioni sono soggette ad un breve temine di decadenza (denuncia del vizio entro 8 giorni dalla scoperta, art. 1495, comma 1, c.c., denuncia non necessaria se il venditore ha riconosciuto il vizio, art. 1495, comma 2, c.c.) e ad un termine di prescrizione che, in ogni caso, è di un anno dalla consegna (art. 1495, comma 3, c.c.). Il compratore può agire oltre tale termine se il venditore agisce per l'esecuzione del contratto (art. 1405, comma 3, c.c.).

A tali rimedi si aggiunge la tutela elaborata dalla giurisprudenza nell'ipotesi di vendita c.d. *aliud pro alio*. L'*aliud pro alio* si configura quando il bene consegnato all'acquirente sia completamente diverso da quello pattuito o perché di un genere del tutto diverso da quello che forma oggetto del contratto o per suoi difetti impeditivi all'assolvimento della funzione naturale o di quella concreta assunta dalle parti. In tal caso il rimedio è quello della risoluzione del contratto per inadempimento, si applica la disciplina generale dettata in materia (artt. 1453 e ss c.c.) e l'azione del compratore è soggetta all'ordinario termine di prescrizione decennale.

Nel caso di specie si rileva che la fattispecie costituisce un'ipotesi di *aliud pro alio*. Depongono in tal senso sia la natura del bene oggetto di compravendita, un immobile da destinarsi ad uso civile abitazione, sia la natura, la tipologia e l'entità dei vizi che sono stati rinvenuti nel piano seminterrato (garage) e che rendono l'emenda degli stessi non solo assolutamente enti-economica, ma anche di dubbia e/o difficile realizzazione, sia per l'ubicazione dell'immobile che per la presenza di una struttura sovrastante a quella che necessita di lavori.

Il CTU ha rilevato che gli unici ambienti previsti nell'originaria pratica di costruzione del 1957 comprendevano un'abitazione a piano rialzato e un sottotetto; dall'esame delle pratiche edilizie è emerso, infatti, che il piano seminterrato è stato realizzato del tutto abusivamente, nella zona che sarebbe dovuta essere destinata (peraltro con una rappresentazione non idonea) a terreno di fondazione dell'edificio. La copertura è stata modificata in modo irregolare (senza pratica all'*ex* genio civile) nel 1982. Gli ambienti del

piano seminterrato sono stati solo parzialmente sanati con una pratica presentata in occasione del primo condono edilizio (1986) portata a compimento nel 1995.

Il CTU ha accertato che: *"Le condizioni dell'immobile denotano una totale inadeguatezza delle pareti del piano seminterrato, che si configurano come setti portanti dell'edificio, realizzati con un calcestruzzo cementizio privo di armature e di consistenza assolutamente insufficiente rispetto ai normali standard, tendente a sgretolarsi con estrema facilità. Tale materiale era presumibilmente stato concepito, in origine, quale sorta di magrone immerso nel terreno e destinato a raggiungere gli strati più profondi di terreno su cui scaricare il peso dell'edificio. Tuttavia, lo stato dei luoghi e la configurazione delle opere portano a far ritenere che gli ambienti del piano seminterrato siano stati da subito, almeno in parte, liberati dal terreno ed utilizzati come accessori". "Oltre agli aspetti ... relativi alle difformità urbanistiche e sismiche che caratterizzano l'immobile, dal punto di vista concreto le modalità esecutive dell'immobile, nel piano seminterrato, sono del tutto inappropriate. Infatti, le strutture murarie che delimitano - controterra o meno - gli ambienti del seminterrato, in calcestruzzo non armato e di bassissima qualità, sono a tutti gli effetti strutture portanti non lecite (non sono muratura, né cemento armato, né muri a gravità), prive di adeguata resistenza propria, sottoposte all'azione disgregatrice derivante dall'umidità ascendente, dall'acqua che si può accumulare a tergo delle stesse, e dall'esposizione all'aria nelle parti non controterra. La loro qualità costruttiva pregiudica la regolare fruibilità dell'immobile nel suo insieme (abitazione più garage), in quanto - benché non sia cosa immediata e l'appartamento sia oggi normalmente utilizzato dall'attore - il progressivo sgretolamento dei setti di fondazione potrebbe generare in futuro importanti dissesti".*

Il CTU ha altresì affermato che per eliminare i vizi e i difetti riscontrati saranno necessari: *"un intervento edilizio di adeguamento dell'immobile"* e *"pratiche amministrative per la sanatoria/regolarizzazione delle difformità riscontrate".* L'intervento edilizio comprenderà l'adeguamento della struttura fondale "a vista" mediante sostituzione ovvero confinamento entro strutture nuove dell'inadeguato calcestruzzo preesistente, con opere accessorie correlate, per un esborso di € 60.000, come meglio dettagliato nel prospetto inserito nel corpo delle conclusioni dell'elaborato peritale (vedasi pag. 49 dello stesso). Le pratiche amministrative di sanatoria delle irregolarità urbanistiche e sismiche riscontrate comporteranno una spesa ulteriore pari ad € 15.000. In definitiva, i costi rimediali per gli interventi e gli adempimenti necessari per la risoluzione delle problematiche oggetto di causa sono stati stimati in complessivi € 75.000 (= € 60.000 + € 15.000).

A ciò si aggiunga che l'immobile occupa circa la metà di un più ampio fabbricato che include due abitazioni e che, come specificato dal CTU, *"L'intervento dovrà essere eseguito*

coinvolgendo anche la proprietà dell'immobile adiacente (con spesa analoga, a carico della stessa)" il che rende oltremodo difficile la concreta possibilità che si raggiunga un accordo tra le due proprietà interessate per l'effettuazione degli stessi.

Il CTU, inoltre, ha quindi concluso che l'immobile oggetto di vendita presenta difetti tali che gli impediscono di assolvere alla funzione economico sociale che gli è propria (essere destinato a civile abitazione) e ha precisato che i lavori effettuati sull'immobile dal ricorrente/attore acquirente *"non hanno in alcun modo inciso sulla causazione del danno alle strutture portanti nella parte bassa dell'edificio (al piano seminterrato), ma anzi, sono stati lavori migliorativi laddove hanno reimpermeabilizzato alcune porzioni che potevano contribuire ad un aumento del degrado delle strutture sottostanti".*

Non vi sono motivi per discostarsi dalle risultanze della CTU che risulta logica, coerente, ben argomentata e soprattutto suffragata da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi e dei sondaggi effettuati sull'immobile e dalla documentazione edilizia reperita dal nominato consulente presso i competenti uffici.

Come si può vedere, nel caso di specie, la cosa consegnata è totalmente inidonea a svolgere la funzione alla quale è, per sua natura, destinata. Non si è in presenza di semplici vizi o di mancanza delle qualità promesse, che darebbero luogo all'applicazione della disciplina prevista dall'art. 130 del codice del consumo (tutela dei consumatori) o di quella prevista dai sopra richiamati artt. 1490 e ss. c.c.

La diversità, il cui significato è da intendere in maniera più ampia di quello letterale, incide sulla natura, sull'individualità, sulla consistenza e sulla destinazione del bene, al punto da farlo difettare delle qualità necessarie ad assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale. Non è possibile vivere in un immobile privo dell'agibilità e che non offre la minima garanzia di sicurezza.

In altri termini, la vendita *aliud pro alio* è integrata pure quando la *res*, sebbene non appartenente ad un *genus* del tutto difforme, è priva delle proprie caratteristiche, al punto da essere oggettivamente inservibile o comunque non utile all'acquirente così come pattuito.

Tali considerazioni sono state fatte proprie dalla giurisprudenza della Corte di legittimità per la quale *"...la consegna di aliud pro alio, che dà luogo ad un'ordinaria azione di risoluzione contrattuale...ricorre quando la diversità tra la cosa venduta e quella consegnata incide sulla natura e, quindi, sull'individualità, consistenza e destinazione della stessa, in modo da potersi*

ritenere che essa appartenga ad un genere del tutto diverso da quello posto a base della decisione del compratore di effettuare l'acquisto, o quando la cosa consegnata presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti (così detta inidoneità ad assolvere la funzione economico-sociale) facendola degradare in una sottospecie del tutto diversa da quella dedotta in contratto" (cfr., *ex plurimis*, Cassazione sentenze nn. 2313/2016; 28419/2013; 10916/2011; 10285/2009; 26953/2008; 18859/2008; 9227/2005; 13925/2002; 2712/1999; 1061/1985; 4085/1982).

Ancora: *"...In tema di vendita, è configurabile la consegna di "aliud pro alio" non solo quando la cosa consegnata è completamente difforme da quella contrattata, appartenendo ad un genere del tutto diverso, ma anche quando è assolutamente priva delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente o abbia difetti che la rendano inservibile ovvero risulti compromessa la destinazione del bene all'uso che abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto..."* (cfr. C. 2858/2014).

Il principio è pacifico in quanto costantemente affermato dalla giurisprudenza della Corte di legittimità che lo ha fatto proprio anche in sede di nomofilachia.

Le SS. UU. 11748/2019, dopo aver ricordato che ai sensi dell'art. 1476 c.c. l'obbligazione principale del venditore è quella di consegnare la cosa al compratore facendogliene acquistare la proprietà senza che vi sia in capo allo stesso un dovere di consegnare la cosa immune da vizi, ferma l'obbligazione accessoria di garanzia per i vizi stessi, hanno chiarito che, al fine di assicurare piena tutela in ipotesi di vizi particolarmente gravi del bene compravenduto *"proprio al fine di svincolare l'acquirente dai limiti imposti dall'art. 1495 c.c. ed assicurargli una tutela più ampia, la giurisprudenza ha elaborato la figura dell'aliud pro alio datum, la quale ricorre quando vi sia diversità qualitativa tra la cosa consegnata e quella pattuita, ovvero anche in ipotesi di vizi di particolare gravità. In tal caso la tutela del compratore è assicurata attraverso i rimedi ordinari dell'azione di risoluzione e di esatto adempimento secondo il termine di prescrizione ordinario, oltre che con il risarcimento del danno".*

Pertanto, in caso di vendita *aliud pro alio* non valgono i termini brevi di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1495 c.c. ma l'ordinario termine decennale di prescrizione.

La giurisprudenza è quindi unanime nel ritenere che sussiste l'ipotesi della vendita *aliud pro alio* laddove il bene consegnato sia completamente diverso rispetto al bene pattuito ovvero sia del tutto privo delle qualità necessarie a poter assolvere la sua naturale funzione

economico sociale o la funzione assunta come essenziale dalle parti nelle pattuizioni contrattuali.

Infatti, in tali casi particolari, viene in rilievo, non tanto la responsabilità del venditore per i vizi della cosa, quanto la responsabilità dello stesso per l'inesatto adempimento dell'obbligazione principale di consegna.

In caso di vendita immobiliare, secondo la giurisprudenza prevalente, sussiste *aliud pro alio* laddove l'immobile manchi delle condizioni essenziali per poter essere destinato ad uso abitativo e non anche nei casi di vizi che, pur compatibili con l'uso abitativo, riducano di fatto il valore dell'immobile. Tali ultimi vizi restano attratti in via esclusiva ai rimedi così detti edilizi.

Nello specifico è stato precisato che: "*Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, poiché vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Il mancato rilascio della licenza di abitabilità, pertanto, integra un inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c. o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza*" (cfr. C. 23265/2019). E ancora "*In tema di preliminare di compravendita immobiliare, la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata, in concreto, la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene*" (cfr. C. 18203/2018).

Dunque, con riguardo alle vendite di immobili ad uso abitativo, ciò che va considerato ai fini della valutazione della sussistenza di una vendita *aliud pro alio*, è la mancanza delle condizioni effettive di abitabilità dell'immobile. Al di fuori di dette ipotesi di assoluta gravità del vizio, tutti gli ulteriori difetti riscontrati più o meno gravi che siano, possono giustificare esclusivamente una responsabilità del venditore da far valere nei termini e limiti delle azioni edilizie.

Come chiarito dalle citate S.U. 18672/19, infatti, "*La ratio della previsione di un ristretto termine di prescrizione viene prevalentemente rinvenuta nella esigenza di evitare che il decorso del tempo renda eccessivamente gravoso l'accertamento delle cause dei difetti e di salvaguardare la certezza delle sorti del contratto.*". Detta *ratio* viene meno solo laddove si discorra di un bene del tutto diverso da

quello pattuito e assolutamente inidoneo all'uso concordato e non anche in caso di difetti del bene che seppur gravi non ne compromettano in toto l'utilizzabilità.

Nel caso di specie, è stato appurata la irregolarità urbanistica dell'immobile tanto da rendersi necessaria una spesa di € 15.000 per la sanatoria dello stesso ed è stato altresì appurato che lo stesso non ha praticamente fondamenta o comunque poggia su delle fondamenta inidonee, che lo rendono pericoloso e assolutamente inidoneo all'uso e per la cui emenda è necessario spendere circa € 60.000. Ricorre quindi certamente un caso tipico di *aliud pro alio,* sebbene adottando il termine abitabilità in una accezione lata non tanto con riferimento alla materiale disponibilità del certificato di abitabilità/agibilità, quanto nel senso di effettiva e concreta possibilità di utilizzare l'immobile e di goderne per l'uso abitativo e in assenza di pericoli per la propria incolumità personale.

Gli enunciati principi sono stati di recente ribaditi anche con la sentenza n. 2776/2020 con cui è stato affermato che: *"Costituisce vendita di aliud pro alio la consegna, da parte del venditore, di un bene che risulti funzionalmente inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della* res *venduta e, quindi, a soddisfare in concreto i bisogni che hanno determinato il compratore all'acquisto, degradando così in un oggetto obiettivamente diverso da quello convenuto".*

"In tema di compravendita immobiliare, il certificato di abitabilità integra un requisito giuridico essenziale ai fini non solo del legittimo godimento, ma anche della normale commerciabilità del bene: pertanto, mentre ove ricorrano le condizioni per il suo conseguimento ed esso non sia stato rilasciato, ciò non determina, di per sé, un inadempimento, né giustifica la risoluzione del contratto e/o il risarcimento del danno, si è, al contrario, in presenza di un inadempimento idoneo alla risoluzione del contratto, siccome conseguente alla vendita di "aliud pro alio", se detto certificato sia stato formalmente rilasciato, ma l'immobile presenti insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche, non essendo il cespite oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore" (cfr. C. ord. 30950/2017).

La casistica giurisprudenziale è estremamente varia: vendita di un autoveicolo con documenti contraffatti (cfr. C. 5963/1996); dipinto certificato autentico ma in realtà appartenente ad autore diverso (cfr. C. 2737/1960; C. 639/1974; C. 392/1977; C. 2457/1984; C. 4604/2008 e recentissima C. 996/2022); immobile alienato ad uso abitativo privo del certificato di abitabilità e dei requisiti per ottenerla a causa di insanabili violazioni della normativa urbanistica (cfr. C. 16216/2008 e C. 3851/2008);

vendita di acqua non potabile in luogo di quella potabile (C. 4515/1983); vendita di animale malato (C. 17930/2020).

La configurabilità di un'ipotesi di *"aliud pro alio"* rende irrilevante la circostanza che l'acquirente fosse o meno a conoscenza della presenza di possibili vizi e difetti del piano seminterrato e di lavori da svolgersi per porre rimedio agli stessi.

Detti vizi e difetti, a differenza di quanto dedotto dalla difesa di parte convenuta, non possono in alcun modo ritenersi compresi nella clausola contrattuale con la quale le venditrici hanno reso edotto l'acquirente della irregolarità degli impianti.

Se anche percepiti e/o comunque percepibili da un tecnico nel corso dei sopralluoghi effettuati prima della vendita, l'entità dei vizi, così come successivamente emersa, è di gran lunga maggiore rispetto a quanto ci si potesse ragionevolmente attendere.

Sempre tenuto conto della spesa da sostenersi per effettuare gli interventi necessari per la messa in sicurezza del bene compravenduto, proprio l'antieconomicità degli stessi (pressochè pari al prezzo pagato) smentisce che si sia tenuto conto dell'effettiva situazione del piano seminterrato nella determinazione del prezzo della compravendita, così come esclude una possibile accettazione della situazione da parte dell'acquirente. Il che rende, di fatto, detti vizi e difetti a tutti gli effetti occulti.

Gli esiti delle testimonianze non presentano alcuna utilità ai fini della ricostruzione fattuale della vicenda e della sua qualificazione giuridica. Le stesse finiscono per elidersi reciprocamente. Infatti, i testi di parte venditrice hanno confermato che i vizi e i difetti del piano seminterrato erano visibili ed erano stati notati da parte acquirente mentre i testi di quest'ultima hanno o negato detto fatto o affermato di non ricordarlo.

La sussunzione della fattispecie in un'ipotesi di *aliud pro alio* comporta l'applicazione del termine di prescrizione decennale e la non applicazione degli stringenti termini di decadenza e di prescrizione propri delle azioni edilizie (decadenza e prescrizione, per altro, non eccepite dalla difesa delle venditrici).

Pertanto, la domanda di risoluzione *ex* art. 1453 c.c. per grave inadempimento di parte venditrice deve essere accolta.

3. Acclarato l'inadempimento *ex* art. 1218 c.c., merita accoglimento anche la domanda di risarcimento dei danni, nei limiti appresso indicati.

Ai sensi dell'art. 1223 c.c. il risarcimento si estende sia alla perdita subita dal creditore (danno emergente) che al mancato guadagno (lucro cessante) e sono risarcibili tutti i danni che siano conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento stesso.

L'attore ha chiesto il ristoro delle spese sostenute per il rogito notarile e degli esborsi sostenuti per i lavori di ristrutturazione realizzati nell'immobile che non ha elencato nel corpo dell'atto limitandosi a produrre le fatture di spesa. Alcune sono quietanzate e/o recano la contabile attestante l'avvenuto pagamento mediante bonifico.

Sono sicuramente riconducili all'inadempimento e al tempo stesso soddisfano il requisito della sussistenza del nesso di causalità tra inadempimento e danno, la fattura n. 377 dell'01.06.2016 (riferita al contratto preliminare) e la fattura n. 547 del 29.07.2016 (riferita al contratto definitivo) emesse dal notaio Montali per complessivi € 2.580.

Quanto alle ulteriori spese documentate, si ritiene sussistano i presupposti per la liquidazione delle stesse nella loro integralità pari a complessivi € 15.894,15 e ciò sebbene per talune di esse (fattura geom. [redacted] n. 25 del 24.11.2016 per € 260; fattura [redacted] n. 1102/08 del 26.07.2016 per € 409,84 e fattura impresa [redacted] n. 133 dell'01.08.2016 per € 5.500) non sia stata fornita la prova del pagamento.

Invero, in primo luogo, la difesa delle signore [redacted] non ha sollevato particolari contestazioni in merito a detta documentazione limitandosi a richiedere genericamente il rigetto della domanda avversaria.

Inoltre, la liquidazione anche delle fatture non quietanzate si giustifica in considerazione del fatto che dal punto di vista temporale si riferiscono tutte al periodo di esecuzione dei lavori (anno 2016 dal 26.07.2016 al 24.11.2016), la fattura del geom. [redacted] reca quale oggetto onorario per competenze professionali per pratica variazione catastale inerente l'immobile per cui è causa, non è stata allegata la contabile del bonifico ma il fatto che Candelaresi sia in possesso della copia della stessa con tanto di marca da bollo da € 2,00 debitamente annullata, lascia presumere l'avvenuto pagamento anche perché i professionisti solitamente emettono fattura solo una volta ricevuto il pagamento e non anche prima; la fattura Simonetti reca quale sede di consegna la via dell'immobile e si riferisce alla fornitura di pavimentazione che rientra tra i lavori che [redacted] ha affermato di aver effettuato senza che la circostanza sia stata smentita da parte venditrice e la fattura [redacted] reca quale oggetto *"interventi di ristrutturazione edilizia interna eseguita presso il Vs. immobile sito in via Grugnaleto n. 12/d Montemarciano. Rif. Prat. Edilizia n. 84 prot. 8298 del 16.06.2016"* che

corrisponde a quella prodotta con la costituzione dalle venditrici e contraddistinta con i numeri 1, 2 e 3; inoltre, è pacifico che [redacted] abbia commissionato i lavori di ristrutturazione all'impresa edile Luccioni il cui omonimo titolare è stato anche chiamato a testimoniare in tale veste.

Può quindi concludersi che, a causa dell'inadempimento, [redacted] ha subito un depauperamento del proprio patrimonio corrispondente ad un danno emergente di complessivi € 18.474,15.

Deve essere riconosciuta anche la spesa sostenuta e da sostenersi per il trasloco in quanto rientra nell'*id quod plerumque accidit* che un trasloco vi sia stato a suo tempo e che un altro avrà luogo a seguito della risoluzione del contratto ivi accertata; si ritiene equo liquidare a tale titolo la somma complessiva di € 5.000.

Nulla è invece dovuto a titolo di quelli che la difesa dell'acquirente ha definito *"disagi e oneri correlati"* e ciò in quanto la domanda si appalesa generica, indeterminata e non provata e in quanto la Suprema Corte di Cassazione ha da tempo chiarito che i meri disagi di per sé non sono risarcibili.

4. Le spese, *ex* art. 91, primo comma, c.p.c., seguono la soccombenza e - in assenza di deposito di nota spese - devono essere liquidate come in dispositivo, in applicazione del d. m. 55/2014 (nella versione vigente alla data dell'udienza di precisazione delle conclusioni tenutasi il 23 giugno 2022 e quindi *ante* modifiche apportate dal decreto ministeriale 13.08.2022 n. 147, applicabili a far data dal 23.10.2022 e dunque non alla presente controversia, cfr. C. S.U. 17405 e 17406/2012 e C. S.U. 33482/2022) scaglione di riferimento compreso tra € 52.001 ed € 260.000, valori medi previsti per le quattro fasi in cui si è svolto il procedimento (fase di studio, fase introduttiva, fase di istruzione/trattazione e fase decisionale) cui devono aggiungersi le spese non imponibili.

Pone le spese di CTU, come già a suo tempo liquidate con separato provvedimento, definitivamente a carico solidale di parte convenuta, detratte eventuali somme già versate a titolo di acconto da rifondere a parte attrice qualora dalla medesima anticipate in tutto o in parte, ferma restando la solidarietà di tutte le parti del giudizio nei confronti del CTU.

P.Q.M.

1) dichiara la risoluzione del contratto di compravendita del 27.07.2016 a rogito notaio dott. [redacted] di [redacted] (AN) repertorio n. [redacted], rogito n. [redacted], intervenuto tra [redacted] e [redacted] (parti venditrici) e [redacted]

(parte acquirente) avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Montemarciano (AN) località Grugnaleto n. 12, distinto al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 20, mappale 189, subalterni 1 e 3 (piano terreno e primo) categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 196 e subalterno 2 (piano terreno) categoria C/6, classe 2, metri quadrati 36, rendita catastale € 91,10, a causa del grave inadempimento di parte venditrice; per l'effetto condanna [redacted] e [redacted], in solido tra di loro, a restituire a parte acquirente [redacted] il prezzo pagato per la compravendita pari a **€ 80.000** oltre interessi legali dalla data dei singoli esborsi al saldo;

2) condanna [redacted] e [redacted], in solido tra di loro, a pagare ad [redacted] i seguenti danni: **€ 2.580,** a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'atto notarile del 27.07.2016; **€ 15.894,15**, a titolo di rimborso delle spese documentate sostenute per i lavori effettuati sull'immobile per cui è causa, oltre interessi legali dalla data dei singoli esborsi al saldo; **€ 5.000**, a titolo di rimborso delle spese sostenute e da sostenere per il trasloco;

3) condanna [redacted] e [redacted], in solido tra di loro, a rimborsare ad [redacted] le spese processuali da quest'ultimo anticipate, liquidate in **€ 13.430** per compenso professionale, oltre rimborso spese forfettarie 15%, CPA 4% e IVA 22%, cui devono aggiungersi **€ 406,50** per spese non imponibili;

4) pone le spese di CTU a carico di [redacted] e [redacted], in solido tra di loro.

Ordina al cancelliere di comunicare la sentenza alle parti.

Ancona, 10 gennaio 2023.

Il giudice

Willelma Monterotti