



TRIBUNALE DI COSENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cosenza, prima sezione civile, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Anna Rombolà, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. r.g. [REDACTED]/2018 promossa da:

[REDACTED]

- attrice -

contro

[REDACTED]

- convenuto -

Oggetto: vendita immobile – azione di nullità e/o di risoluzione per difformità edilizie - risarcimento danni.

Conclusioni: come in atti.

Osserva e rileva

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] [REDACTED] affinché fosse accertata e dichiarata la nullità del contratto di compravendita immobiliare, stipulato in data 22.12.2012, a rogito per Notaio [REDACTED] (Rep. n. [REDACTED] e racc. n. [REDACTED]) con il quale la stessa aveva acquistato dal convenuto un immobile sito in Cosenza, [REDACTED] identificato in catasto al [REDACTED], per gravi irregolarità edilizie non a conoscenza della stessa o, in subordine, affinché fosse dichiarata la risoluzione del contratto stesso per grave inadempimento del venditore, con condanna di quest'ultimo alla restituzione della somma di € 38.000,00, oltre al risarcimento dei danni subiti, quantificati nell'importo di € 20.000,00.

A fondamento della domanda deduceva che aveva acquistato, con contratto stipulato in data 22.12.2012, da [REDACTED] l'unità immobiliare posta all'ultimo piano di una palazzina sita in

Cosenza, [REDACTED], identificata in catasto [REDACTED] che a [REDACTED] lamentato la presenza di gravi problematiche che avevano reso l'immobile inabitabile, a causa della posizione non a norma della canna fumaria di proprietà di [REDACTED] e dell'esistenza di infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto condominiale; che, espletato un procedimento per atp nei confronti di [REDACTED] e del Condominio ed instaurato un procedimento di mediazione, l'attrice aveva appreso che le infiltrazioni erano state cagionate da alcuni lavori eseguiti dal [REDACTED] prima della vendita e mai assentiti dal Condominio; che, in particolare, il convenuto aveva proceduto al taglio ed alla modifica della falda del tetto, creando all'interno dell'appartamento un locale non esistente e aumentando la volumetria dello stesso; che tali interventi erano stati attuati senza alcuna autorizzazione edilizia e non corrispondevano allo stato di fatto dell'immobile dichiarato dal venditore al momento della vendita, risultando non conformi alla DIA n. [REDACTED]2010 del 21.7.2010; che in sede di mediazione, il [REDACTED] provvedeva a risolvere solo la problematica della canna fumaria, ma non anche quella relativa all'abuso edilizio da cui derivavano le infiltrazioni e che non consentiva la normale commerciabilità dell'immobile; che le difformità edilizie riscontrate, non essendo sanabili, rendevano nullo il contratto di compravendita per contrarietà alla norma di cui all'art. 40 comma 2 L. n. 47/1985; in subordine, si configurava un grave inadempimento del venditore idoneo a giustificare la domanda di risoluzione del contratto, con condanna del convenuto alla restituzione della somma di € 38.000,00 corrisposta a titolo di prezzo, oltre al risarcimento del danno, stimato nell'importo di € 20.000,00, per il mancato utilizzo dell'immobile a causa delle infiltrazioni e per i lavori eseguiti dall'attrice.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] il quale contestava la fondatezza della domanda attorea, rilevando che le difformità edilizie riscontrate dall'attrice non erano causa di nullità della vendita, atteso che non si versava in ipotesi di mancanza della licenza edilizia o di totale difformità dalla stessa, trattandosi solo di parziale difformità rispetto alla DIA presentata; che, in particolare, dopo la realizzazione dei lavori di cui alla DIA, il [REDACTED] decideva di apportare un'ulteriore miglioria all'immobile, aprendo nel vano cucina un balcone c.d. a tasca di circa 7 mq, mediante il taglio di una piccola porzione del tetto condominiale; che, sebbene non fosse stata richiesta l'autorizzazione condominiale, il Condominio aveva mantenuto un comportamento quiescente, non avendo richiesto alcuna indennità e/o risarcimento dei danni attesa l'irrisorietà dell'opera realizzata; che, peraltro, non era ravvisabile neanche l'ipotesi di vendita di "aliud pro alio"; che, infine, laddove le difformità riscontrate fossero qualificabili in termini di vizi, la relativa azione, ex art. 1497 c.c., sarebbe stata soggetta ai termini di decadenza e prescrizione, trattandosi di vizi facilmente riconoscibili ed essendo decorso, in ogni caso, oltre un anno dalla consegna dell'immobile; che, quanto alle lamentate infiltrazioni, le stesse non avevano impedito il godimento dell'immobile all'attrice, essendo lo stesso

stato sempre abitato; che erano state effettuate alcune riparazioni che ne avevano ridimensionata la portata e che la stessa [REDACTED] si era rifiutata di smontare la controsoffittatura per localizzare il punto esatto da cui avevano origine le infiltrazioni; che, pertanto, non si configurava alcun danno risarcibile di cui non era stata offerta alcuna prova.

Concludeva chiedendo il rigetto della domanda attorea.

Espletati gli incombeni di rito e concessi alle parti i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., la causa veniva istruita mediante prova testimoniale e c.t.u..

All'udienza del 12.6.2023, sulle conclusioni precisate dal procuratore di parte attrice, la causa veniva assegnata a sentenza con concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Oggetto del presente giudizio sono le domande di nullità del contratto di compravendita immobiliare, stipulato in data 22.12.2012 tra [REDACTED] e [REDACTED], a rogito per Notaio [REDACTED] (Rep. n. [REDACTED] e racc. n. [REDACTED]) relativo all'immobile sito in Cosenza, [REDACTED] identificato in catasto al [REDACTED], per la presenza di gravi difformità edilizie e per contrarietà alla norma di cui all'art. 40 comma 2 L. n. 47/1985 o, in alternativa, di risoluzione del contratto per grave inadempimento del venditore, con condanna dello stesso alla restituzione della somma di € 38.000,00, oltre al risarcimento dei danni subiti, quantificati nell'importo di € 20.000,00.

In merito alla dedotta nullità contrattuale, si osserva che, secondo quanto specificato dalla Suprema Corte, *la nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato (cfr. Cass. Sez. un. n. 8230 del 22.3.2019).*

In particolare, la difformità del titolo abilitativo alla costruzione dalla normativa urbanistica non integra, di per sé sola, una ragione di nullità, poiché la sanzione ex art. 46 d.P.R. n. 380 del 2001 riguarda la mancata inclusione nell'atto negoziale degli estremi del titolo abilitativo, ma non anche la sostanziale illegittimità urbanistica del bene.

Gli artt. 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 – sostituiti dall’art. 46 D.P.R. n. 380 del 2 [REDACTED] comminano la nullità degli atti tra vivi con i quali vengano trasferiti diritti reali su immobili ove essi non contengano la dichiarazione degli estremi della concessione edilizia dell’immobile oggetto di compravendita, ovvero degli estremi della domanda di concessione in sanatoria, sanzionando specificamente la sola violazione di un obbligo formale, imposto al venditore al fine di porre l’acquirente di un immobile in condizione di conoscere le condizioni del bene acquistato e di effettuare gli accertamenti sulla regolarità del bene stesso attraverso il confronto tra la sua consistenza reale e quella risultante dalla concessione edilizia, ovvero dalla domanda di concessione in sanatoria. Pertanto, nessuna invalidità deriva al contratto dalla difformità della realizzazione edilizia rispetto alla licenza o alla concessione e, in generale, dal difetto di regolarità sostanziale del bene sotto il profilo del rispetto delle norme urbanistiche (cfr. Cass. Civ., n. 26970 del 9.12.2005).

Nella fattispecie in esame, il contratto di compravendita immobiliare, a rogito per Notaio [REDACTED] (Rep. n. [REDACTED] e racc. n. [REDACTED]) del 22.12.2012, stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] e relativo all’immobile sito in Cosenza, [REDACTED], identificato in catasto al [REDACTED] [REDACTED] contiene, all’art. 7, i riferimenti e gli estremi dei titoli edilizi dell’immobile (cfr. licenza edilizia rilasciata dal Comune di Cosenza in data 21.7.1962 n. [REDACTED], concessioni edilizie in sanatoria n. [REDACTED] e n. [REDACTED] del 2.6.1997, DIA in data 4.3.2008 prot. n. [REDACTED], DIA in data 21.7.2010, prot. n. [REDACTED]), sicchè non si versa nell’ipotesi di nullità prevista dalla normativa sopra citata, atteso che le difformità edilizie che rendono lo stato di consistenza reale dell’immobile diverso rispetto a quello risultante dalla planimetria catastale allegata al contratto e dai titoli abilitativi, pur potendo rilevare ad altri fini, non sono idonee a determinare l’invalidità ab origine del contratto.

Ciò detto, occorre, tuttavia, esaminare la domanda alternativa di risoluzione del contratto di compravendita proposta dall’attrice, sul presupposto che l’esistenza di simili abusi edilizi, dalla stessa non conosciuti al momento della conclusione del contratto, incidano sulle condizioni di abitabilità dell’immobile e lo rendano inidoneo all’uso, oltre a non consentirne la normale commerciabilità.

Orbene, come riconosciuto dalla Suprema Corte, nella vendita di immobili destinati ad abitazione, il venditore-costruttore ha l’obbligo non solo di trasferire all’acquirente un fabbricato conforme all’atto amministrativo di assenso della costruzione e, dunque, idoneo ad ottenere l’agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio. In particolare, la consegna del certificato di abitabilità dell’immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un’obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell’art. 1477 cod. civ.,

attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di ad [REDACTED] legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto (cfr. Cass., Sez. II, n. 16216 del 16.6.2008).

In particolare, la Suprema Corte ha ribadito che in materia di vendita di immobile destinato ad abitazione, integra ipotesi di consegna di *aliud pro alio* il difetto assoluto della licenza di abitabilità ovvero l'insussistenza delle condizioni necessarie per ottenerla in dipendenza della presenza di insanabili violazioni della legge urbanistica (cfr. Cass. Civ., 27.7.2006, n. 17140). Conseguente che la relativa azione risarcitoria è svincolata dal rispetto dei termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c. (cfr. Cass. Civ., n. 2313 del 5.2.2016).

Ancor più di recente, la giurisprudenza di legittimità ha ribadito che, in tema di vendita di immobili destinati ad abitazione, la mancanza del certificato di abitabilità configura alternativamente l'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" qualora le difformità riscontrate non siano in alcun modo sanabili, l'ipotesi del vizio contrattuale, sub specie di mancanza di qualità essenziali, qualora le difformità riscontrate siano sanabili, ovvero l'ipotesi dell'inadempimento non grave, fonte di esclusiva responsabilità risarcitoria del venditore ma non di risoluzione del contratto per inadempimento, qualora la mancanza della certificazione sia ascrivibile a semplice ritardo nella conclusione della relativa pratica amministrativa (cfr. Cass. Civ., n. 23604 del 2.8.2023).

Inoltre, il termine di prescrizione del diritto dell'acquirente alla risoluzione del contratto e al risarcimento del danno, derivante dalla consegna di "aliud pro alio", decorre, ai sensi dell'art. 2935 c.c., non dalla data in cui si verifica l'effetto traslativo, ma dal momento in cui, rispettivamente, ha luogo l'inadempimento e si concreta la manifestazione oggettiva del danno, avendo comunque riguardo all'epoca di accadimento del fatto lesivo, per come obiettivamente percepibile e riconoscibile, e non al dato soggettivo della conoscenza della mancata attuazione della prestazione dovuta e del maturato diritto al risarcimento, potendo tale conoscenza essere colpevolmente ritardata dall'incuria del titolare del diritto (cfr. Cass. Civ., n. 1889 del 25.1.2018).

Avuto riguardo alla fattispecie in esame, lo stesso convenuto [REDACTED], in sede di comparso di costituzione, ha ammesso che, dopo la realizzazione dei lavori di cui alla DIA n. [REDACTED] del 29.7.2010, abbia apportato un'ulteriore miglioria all'immobile, aprendo nel vano cucina un balcone c.d. a tasca di circa 7 mq, mediante il taglio di una piccola porzione del tetto condominiale, riconoscendo, quindi, tale parziale difformità edilizia non risultante dai titoli abilitativi.

Nell'ambito del presente giudizio è stata espletata c.t.u., a firma dell'ing. [REDACTED] volta ad appurare la rispondenza del progetto, depositato presso l'Ufficio tecnico comunale, allo stato dei luoghi e ai documenti allegati all'atto di compravendita.

Il c.t.u. ha, quindi, proceduto a verificare l'intervento di cambio di destinazione d'uso da locale deposito a locale residenziale, denunciato con DIA n. [REDACTED]2010, protocollo n. [REDACTED] del 21/7/2010, a cui sono allegati la Relazione tecnica e gli elaborati grafici descrittivi, a firma dell'ing. [REDACTED], specificando che il progetto, depositato presso l'Ufficio tecnico del Comune, prevedeva la realizzazione di una mansarda con superficie abitabile di 41 mq, composta da due stanze da letto, corridoio, cucina-soggiorno e bagno, nel rispetto delle altezze minime e del rapporto aeroilluminante (rapporto tra la superficie del pavimento e quella delle finestre), previsto dalle vigenti norme.

All'atto del sopralluogo ha effettuato la comparazione tra lo stato di fatto reale e quello di progetto, attestato dagli atti comunali, evidenziando alcune difformità dell'immobile che riguardano una parte del tetto e la diversa divisione degli spazi interni. Tali modifiche hanno determinato, sia un aumento di volume, sia un aumento della superficie utile abitabile.

Dalla lettura della relazione redatta dal c.t.u., è emerso che:

“- La modifica del tetto ha interessato la falda di copertura dell'attuale cucina. Tale superficie, prima dei lavori, era “sottotetto non praticabile”.

Per la realizzazione del locale cucina, sono stati eseguiti lavori di taglio e modifica del tetto. La falda di copertura è stata collocata a un'altezza maggiore, conservandone l'inclinazione e traslandola verticalmente di circa 1,20 m, con conseguente aumento di volume interno pari a 5,70 mc, rispetto al progetto autorizzato.

- La modifica della divisione interna degli ambienti ha comportato, rispetto al progetto depositato, un aumento di superficie di 23,50 mq”.

Consegue che la planimetria catastale, allegata all'atto di compravendita, pur essendo conforme alla planimetria depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune, con la DIA n. [REDACTED]2010, non rappresenta lo stato di fatto reale dell'appartamento e che le modifiche allo stesso apportate sono state eseguite dopo il completamento dei lavori e la relativa chiusura dell'iter tecnico-amministrativo della pratica edilizia.

Il c.t.u., ing. [REDACTED], ha, quindi, rilevato che gli interventi necessari a garantire la conformità urbanistica consistono nella riduzione in pristino della copertura e della divisione interna, compreso la realizzazione degli elementi divisorii separanti la zona con altezza inferiore a 1,50 m, come descritti nella Relazione tecnica e rappresentati nella Tavola n. 06 “Stato Futuro – Piante e Sezioni”, allegati al progetto che accompagna la DIA N. [REDACTED]2010, dovendosi provvedere allo smontaggio del manto di copertura, della struttura del tetto e la ricollocazione dello stesso allo stato ante opera, nonché alla demolizione dei tramezzi divisorii in cartongesso ed alla successiva ricostruzione, nel rispetto del progetto depositato, con una spesa stimata nell'importo di Euro 6.454,08, oltre iva, come da computo metrico allegato.

Consegue che il certificato di agibilità dell'immobile acquistato dall'attrice è stato rilasciato in [REDACTED] 10.2.2011 dal Comune di Cosenza, sul presupposto della rispondenza della planimetria catastale a quella allegata alla DIA n. [REDACTED]2010 che non rappresentano lo stato di fatto reale dell'appartamento, atteso che lo stesso è stato oggetto di successive modifiche, da parte di [REDACTED], che hanno determinato sia un aumento di volume, sia un aumento della superficie utile abitabile (di circa mq 23,5 su 63 complessivi) e che non appaiono sanabili.

Si osserva, inoltre, che i testimoni escussi in giudizio, [REDACTED] (madre dell'attrice), [REDACTED] (amministratore del Condominio ove è ubicato l'immobile), [REDACTED] (c.t.u. nominato nel procedimento per a.t.p.) e [REDACTED] (legale del Condominio in fase di mediazione) hanno confermato che [REDACTED] abbia appreso solo successivamente all'acquisto dell'immobile e, specificamente, nell'ambito del procedimento per a.t.p. svolto nei confronti del Condominio e di [REDACTED], che questi aveva realizzato alcune opere abusive all'interno dell'immobile. In particolare, l'amministratore [REDACTED] ha confermato di avere riferito, nel corso del procedimento di accertamento tecnico preventivo, che erano stati attuati dal [REDACTED] interventi sul tetto, non autorizzati dall'assemblea condominiale, così come il c.t.u. [REDACTED] ha ribadito che la copertura di lamiera e la relativa pendenza del tetto siano state modificate prima della vendita dell'appartamento e l'avv. [REDACTED], quale legale del Condominio, in sede di mediazione ha rilevato che dagli atti del Comune di Cosenza risultavano alcune difformità urbanistiche dell'immobile acquistato dalla sig.ra [REDACTED].

Consegue che la domanda di risoluzione contrattuale, per consegna di *aliud pro alio*, è stata proposta dall'attrice nel rispetto dei termini di prescrizione, avuto riguardo al momento in cui la stessa ha avuto effettiva conoscenza della realizzazione delle opere abusive sull'immobile da parte di [REDACTED], essendo la stessa svincolata dal rispetto dei termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c..

Ciò posto, dalle risultanze emerse dalla c.t.u. risulta che gli interventi edilizi realizzati da [REDACTED] successivamente a quelli oggetto della DIA n. [REDACTED] del 29.07.2010 non si configurino come mera difformità parziale dello stato reale dell'immobile rispetto a quello risultante dalla planimetria catastale allegata al titolo abilitativo, bensì integrino degli abusi edilizi sanabili esclusivamente mediante il ripristino della copertura e della divisione interna, in conformità al progetto ed alla relazione tecnica allegati alla DIA.

Un simile ripristino, tuttavia, comporterebbe una rilevante diminuzione della metratura utile dell'immobile acquistato dall'attrice, mediante la sottrazione di 23,5 mq di superficie e la quasi completa eliminazione del vano cucina creato con l'innalzamento della falda del tetto.

Deve, quindi, ritenersi che [REDACTED] abbia acquistato un immobile sostanzialmente diverso rispetto a quello munito del certificato di agibilità e conforme alla planimetria ed al progetto allegati alla DIA depositata presso il Comune di Cosenza, con la conseguenza che, laddove fosse attuato il ripristino delle condizioni dell'appartamento in conformità al titolo edilizio, lo stesso non soddisferebbe le esigenze abitative per le quali l'attrice lo ha acquistato.

In questi termini, la Suprema Corte ha specificato che *“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. Cass. Civ., n. 30950 del 27.12.2017).

In definitiva, sulla scorta dell'esame della documentazione allegata agli atti di causa, delle risultanze della prova testimoniale e degli accertamenti espletati dal c.t.u., può ritenersi configurabile un inadempimento del venditore per l'avvenuta realizzazione di opere abusive e non sanabili sull'immobile alienato, con conseguente consegna di “aliud pro alio” rispetto all'immobile per il quale è stato rilasciato il certificato di agibilità, tale da legittimare la domanda di risoluzione del contratto di compravendita, come richiesto dalla parte attrice.

Ciò posto, va rilevato che, ai sensi dell'art. 1458 cod. civ., alla risoluzione del contratto consegue sia un effetto liberatorio, per le obbligazioni che ancora debbono essere eseguite, sia un effetto restitutorio, per quelle che siano, invece, già state oggetto di esecuzione ed in relazione alle quali sorge, per l'"accipiens", il dovere di restituzione, anche se le prestazioni risultino ricevute dal contraente non inadempiente. In particolare, nei contratti prestazioni corrispettive, la retroattività della pronuncia costitutiva di risoluzione stabilita dall'art. 1458, cod. civ., in ragione del venir meno della causa giustificatrice delle prestazioni già eseguite, comporta l'insorgenza, a carico di ciascun contraente, dell'obbligo di restituire la prestazione ricevuta, indipendentemente dall'imputabilità dell'inadempimento, e, nel caso in cui questa abbia avuto per oggetto una cosa fruttifera, i relativi frutti, naturali o civili, dal giorno dell'ottenuta disponibilità (cfr. Cass. Civ., n. 18518 del 14.9.2004; Cass. Civ., n. 7829 del 19.5.2003).

Consegue che [REDACTED] va condannato alla restituzione, in favore di [REDACTED] /2018 della somma di € 38.000,00 – corrispondente al prezzo per l'acquisto della proprietà dell'immobile -, oltre interessi dal giorno in cui le somme sono state versate dall'acquirente fino al soddisfo (cfr. Cass. Civ., n. 4604/2008), trattandosi di debito di valuta, con contestuale obbligo per quest'ultima di restituire l'appartamento acquistato al venditore.

Non appare meritevole di accoglimento, invece, la domanda di risarcimento del danno proposta dall'attrice, in mancanza dell'effettiva dimostrazione dei pregiudizi economici subiti.

Al riguardo, si osserva che, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, chi propone una domanda di condanna al risarcimento dei danni da accertare e liquidare nel medesimo giudizio, ha l'onere di fornire la prova certa e concreta del danno, così da consentirne la liquidazione, oltre che la prova del nesso causale tra il danno e i comportamenti addebitati alla controparte; è consentita la liquidazione in via equitativa ai sensi dell'art. [1226 c.c.](#) solo a condizione che l'esistenza del danno sia comunque dimostrata, sulla scorta di elementi idonei a fornire parametri plausibili di quantificazione (cfr. Cass. Civ., n. 10607 del 30.4.2010: *“L'esercizio del potere discrezionale di liquidare il danno in via equitativa, conferito al giudice dagli artt. 1226 e 2056 cod. civ., espressione del più generale potere di cui all'art. 115 cod. proc. civ., dà luogo non già ad un giudizio di equità, ma ad un giudizio di diritto caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva od integrativa, che, pertanto, presuppone che sia provata l'esistenza di danni risarcibili e che risulti obiettivamente impossibile o particolarmente difficile, per la parte interessata, provare il danno nel suo preciso ammontare; non è possibile, invece, in tal modo surrogare il mancato accertamento della prova della responsabilità del debitore o la mancata individuazione della prova del danno nella sua esistenza”*).

Nella fattispecie in esame, è risultato che l'immobile, nella sua consistenza effettiva ed attuale, sia stato utilizzato, in parte, dall'attrice e, in parte, da terzi a cui è stato concesso in locazione (cfr. deposizioni dei testi [REDACTED] e [REDACTED]).

Né l'attrice ha dimostrato le spese che ha sostenuto per eventuali migliorie apportate all'appartamento.

Le spese del presente procedimento seguono la soccombenza e sono liquidate, nella misura indicata in dispositivo, in applicazione dei parametri minimi di cui al D.M. n. 147/2022, in relazione allo scaglione di riferimento (da € 26.000,01 ad € 52.000,00) ed in favore dell'Erario, attesa l'ammissione della parte attrice al patrocinio a spese dello Stato.

Le spese relative al compenso liquidato al c.t.u. sono definitivamente poste a carico del convenuto soccombente.

P.Q.M.

- 1) accoglie parzialmente la domanda proposta dall'attrice e, per l'effetto, dichiara la risoluzione del contratto di compravendita immobiliare, stipulato in data 22.12.2012, a rogito per Notaio [REDACTED] (Rep. n. [REDACTED] e racc. n. [REDACTED]) per grave inadempimento del convenuto [REDACTED];
- 2) condanna [REDACTED] alla restituzione, in favore di [REDACTED], della somma di € 38.000,00, oltre interessi, al tasso legale, dal giorno in cui le somme sono state versate dall'acquirente fino al soddisfo, contestualmente alla restituzione, da parte dell'attrice ed in favore del convenuto, dell'immobile sito in [REDACTED] identificato in catasto al [REDACTED], oggetto del contratto di compravendita;
- 3) rigetta la domanda di risarcimento del danno proposta da parte attrice;
- 4) condanna il convenuto alla rifusione, in favore dell'Erario, delle spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi € 3.808,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario spese generali in misura del 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge;
- 5) pone le spese relative alla c.t.u, nella misura liquidata con separato decreto, definitivamente a carico del convenuto.

Si comunichi.

Cosenza, 27.10.2023

Il Giudice
dott.ssa Anna Rombolà