



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE X**

in persona del Giudice unico, dott.ssa Raffaella Tronci ha emesso la presente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado, iscritta al n . 64464 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2020, trattenuta in decisione all'udienza del 16 marzo 2023, con concessione dei termini di cui all'art.190 c.p.c. vertente

TRA

**[REDACTED]**, rappresentato e difeso dall'avv. Stefano Talarico giusta procura in allegato all'atto di citazione

**ATTORE**

E

**[REDACTED]**, rappresentato e difeso dall'**[REDACTED]**  
**[REDACTED]** giusta procura in allegato alla comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTO**

E

**[REDACTED]**, rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTA**



**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. [redacted] proponeva nei confronti di [redacted] [redacted] le domande in epigrafe riportate, esponendo che:
- per atto del 22/4/2008 (Rep. n. 15635 – Racc. n. 9165) a rogito del Notaio [redacted] in [redacted], l'attore acquistava dalla signora [redacted] la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in [redacted] consistente in un appartamento posto al [redacted] piano, distinto con il numero di interno [redacted], composto di unico vano con angolo cottura e bagno, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [redacted], particella [redacted], sub. [redacted] z.c. [redacted] cat. [redacted] classe 4, vani 1,5, rendita catastale euro [redacted] (subalterno derivato dalla soppressione del sub. [redacted] giusta denuncia di variazione n. [redacted] presentata il [redacted] (prot. [redacted]) per frazionamento ed ampliamento, sub. [redacted] originato a sua volta dalla soppressione dei subalterni graffiati [redacted] e [redacted] giusta denuncia di variazione n. [redacted] presentata il [redacted] (prot. [redacted]) [doc. all. n. 1];
  - la parte venditrice garantiva la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, dichiarando che: i. il fabbricato, di cui l'appartamento compravenduto è parte, era stato costruito giusta concessione edilizia n. [redacted] rilasciata dal Comune di Roma il [redacted]; ii. le opere eseguite nella porzione oggetto di compravendita, consistenti nella trasformazione di parte del terrazzo in unità abitativa ed eseguite in assenza di titolo autorizzativo, erano oggetto di domanda di concessione in sanatoria [doc. all. n. 2] presentata al Comune di Roma il [redacted] (prot. n. [redacted]) con pagamento per l'intero dell'oblazione, degli oneri concessori dovuti e dell'integrazione ex L.R. n. 12/2004;
  - la parte venditrice ed il [redacted] in via solidale ed indivisibile tra loro, dichiaravano e garantivano: i. che le opere eseguite rientravano tra quelle sanabili e che erano state effettuate su immobile non soggetto a vincoli; ii. che quanto dichiarato nella domanda di condono era conforme al vero e che, a corredo della stessa, era stata presentata la documentazione integrativa prevista dalla legge;
  - le medesime parti, inoltre, garantivano il buon esito della pratica, obbligandosi a propria cura e spese a presentare alle autorità competenti la documentazione eventualmente richiesta ed a pagare al Comune quanto eventualmente ancora dovuto, con esonero della parte acquirente da ogni danno, molestia o spesa;
  - il prezzo della compravendita era pattuito in euro 131.500,00;
  - le spese notarili e di registrazione erano a carico della parte acquirente;



- il contratto veniva concluso grazie alla mediazione della [redacted] [redacted] cui la parte acquirente aveva corrisposto la somma di euro 3.156,00 a titolo di provvigione [doc. all. n. 18];

-l'esito dell'istanza di condono era tuttavia negativo ed infatti con nota protocollata in data 26/8/2009 (n. 163603) e spedita a mezzo raccomandata ricevuta il 5/9-10/9/2009 [doc. all. n. 3], il Comune di Roma (Dipartimento VI – Ufficio Condono Edilizio) comunicava al [redacted] in qualità di attuale proprietario dell'immobile, il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 523482/04, ai sensi dell'art. 2 1° co. L.R. n. 12/04, in quanto le opere da sanare non erano state ultimate entro il termine ultimo del 31/3/2003;

-il provvedimento di preavviso di rigetto veniva adottato dal Comune di Roma sulla base di una serie di atti prodromici che avevano portato alla determina dirigenziale di demolizione non impugnata dal [redacted]

-che i convenuti pur sollecitati dal [redacted] a mezzo raccomandata inviata dal proprio legale e ricevuta da [redacted] e [redacted] rispettivamente in data 17/9/2009 e 16/9/2009 [doc. all. n. 8], a mettere a disposizione i documenti utili per l'eventuale buon esito della pratica di condono, in ossequio agli obblighi scaturenti dal contratto di compravendita, non davano riscontro alla richiesta;

-che il procedimento penale nei confronti del [redacted] per l'abuso edilizio era stato definito con sentenza n. 17198/12 che accertava la prescrizione del reato, pur dando atto dell'insussistenza dei *"requisiti di evidenza probatoria richiesti dall'art. 129 c. II c.p.p. ai fini dell'assoluzione nel merito"*. [doc. all. n. 10].

Sulla base di tali premesse quindi parte ricorrente formulava domanda di nullità della compravendita ex art. 40, 2° co. legge 47/1985 e art. 46 T.U. 380/2001, stante l'abuso non sanabile con restituzione del prezzo pagato e risarcimento del danno ed in via gradata domanda di risoluzione sia essa dichiarata in ragione della vendita di *aliud pro alio* o ai sensi dell'art. 1489 con risarcimento del danno, come meglio in epigrafe specificate.

Si costituivano tempestivamente con distinte comparse il [redacted] e la [redacted], contestando la ricostruzione avversaria e preliminarmente deducendo entrambi che:

- gli abusi edilizi contestati avevano già dato luogo ad un giudizio tra le medesime parti, giudizio avente n.RG 20203/2010 ed incardinato davanti al Tribunale Civile di Roma Sez. X;

- tale giudizio era stato transatto dalle parti con scrittura privata del 17/10/2016 (Doc. n. 2) e con espressa rinuncia di queste non solo agli atti di causa ma anche all'azione e alla riproposizione della stessa in altre sedi giudiziarie;



-il giudizio in questione, avente ad oggetto presunte opere abusive realizzate dal sig. [REDACTED] [REDACTED] la richiesta di rimozione di queste con il ripristino dello status quo ante, in seguito all'accordo transattivo raggiunto tra tutte le parti di causa, è stato dichiarato estinto dal Giudice Istruttore incaricato Dott.ssa [REDACTED] con provvedimento del 18/10/2016 (Doc. n. 3);

-tra gli altri, tutti i punti contenuti a pag. 9 e 10 del ricorso introduttivo ( dal punto i. fino al punto vi) erano stati oggetto del precedente giudizio e pertanto erano già noti al [REDACTED] e quindi coperti dall'accordo transattivo, onde le relative domande dovevano essere dichiarate inammissibili ;

-che ad ogni modo ad oggi non risulta essere stato emesso alcun provvedimento definitivo di rigetto essendo la pratica di condono ancora pendente.

Inoltre il [REDACTED] rilevava che [REDACTED] il 22/04/2008 aveva acquistato l'immobile di via [REDACTED] interno [REDACTED] esclusivamente dalla [REDACTED] con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma (Doc. n. 5), avendo egli partecipato all'atto solo come terzo soggetto intervenuto "al fine di prestare la dichiarazione" sulla pendenza di una domanda di concessione in sanatoria del 24/05/2004 prot. N. 523482 il cui pagamento dell'oblazione prevista, degli oneri concessori dovuti e dell'integrazione ex L.R. 12/2004 era stato effettuato per intero precedentemente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita nel quale venivano altresì riportati gli estremi e gli importi di tali versamenti.

A sua volta la [REDACTED] ribadiva anch'essa che ancora non era stata definita la pratica relativa alla sanatoria e in ogni caso predicava la propria estraneità alla vicenda urbanistica dell'immobile posta in essere con la realizzazione delle opere, avendo partecipato esclusivamente quale proprietaria interessata alla domanda di condono già presentata nel 2004 davanti al Comune di Roma solo per il periodo relativamente al quale la stessa è risultata essere proprietaria, avendo la stessa acquistato dal [REDACTED], totalmente manlevata a propria volta dalla parte venditrice, non dovendo rispondere di alcun vizio o nullità relativamente all'immobile che la stessa ha venduto così come le era pervenuto. Eccezion fatta per entrambi i convenuti la prescrizione della azione di restituzione del prezzo e quindi di ripetizione degli importi versati e di risarcimento del danno chiedendo il rigetto della domanda; la [REDACTED] altresì spiegava, in via riconvenzionale subordinata, domanda di pagamento della indennità di occupazione abusiva, oltre che, in via ulteriormente gradata, di arricchimento senza causa per l'utilità tratta dal [REDACTED] dalla occupazione *sine titulo* dell'immobile. I convenuti rassegnavano, dunque, le conclusioni come pedissequamente in epigrafe trascritte.



Disposto il mutamento del rito ed assegnati i termini ex art.183co.6 c.p.c. , la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni , in difetto di richieste di prove costituenti.

All'udienza del 16.3.2023 era assunta in decisione sulle conclusioni come precisate ed in epigrafe riportate con assegnazione dei termini di cui all'art.190 c.p.c..

2.La domanda di nullità proposta dall'attore è fondata.

Giova ricordare che in materia di atti di trasferimento di immobili abusivi la Suprema Corte di Cassazione ha rivisitato l'orientamento giurisprudenziale al quale, in precedenza, erano pervenute le Sezioni Semplici con le sentenze n. 23591/2013, n.28194/2013 e n. 25811/2014 in tema di nullità di compravendita immobiliare per illiceità dell'oggetto, le quali avevano affermato "il principio generale della nullità di carattere sostanziale", aderendo ed integrando la teoria della cd. nullità formale (Cass. Civ. Sez. Unite, Sent. n. 8230/2019). Secondo tale sentenza, gli atti di trasferimento di immobili difformi da quelli descritti dal titolo urbanistico sono validi a condizione che gli estremi del titolo menzionati nell'atto siano reali, non mendaci e riferibili a quell'immobile, mentre è irrilevante e non costituisce motivo di nullità la difformità dell'immobile rispetto al titolo menzionato. Difatti, la sentenza trae dalla disciplina in tema di conferma delle nullità urbanistiche, la conclusione secondo cui anche in presenza di tali menzioni è indispensabile la sussistenza del titolo – e quindi la veridicità delle dichiarazioni delle parti - ai fini della validità dell'atto. La dichiarazione falsa o erronea determina, quindi, al pari dell'omessa dichiarazione la nullità dell'atto.

Deve rilevarsi che dai documenti prodotti dall'attore risulta che nella domanda di sanatoria, di cui v'è menzione nell'atto pubblico di vendita, si afferma che le opere per l'edificazione della porzione immobiliare compravenduta rientrano in quelle sanabili, circostanza non veritiera, poiché l'immobile compravenduto era stato ultimato ben oltre il termine ultimo valido per la sanatoria (31/3/2003) . Ciò emerge con tutta evidenza dalla nota del Comune di Roma in data 9/10/2012 diretta al Tribunale penale di Roma che procedeva per l'abuso edilizio (doc. all. n. 11) dalla quale consta che, contrariamente a quanto affermato nella istanza di condono, le opere erano proseguite sino al 9.6.2004 ( si veda la detta nota ove sono richiamati i ripetuti accessi dei VVUU). Ora già tale circostanza rende non assentibili le opere medesime (e di ciò il dichiarante doveva avere necessariamente consapevolezza) , come del resto emerge dal duplice preavviso di rigetto della domanda di sanatoria dell'immobile compravenduto, avendo il Comune in tali atti dato atto di avere accertato che le opere erano terminate nel giugno 2003 quindi fuori termine. Non occorre pertanto un provvedimento finale di rigetto della sanatoria per rilevare il mendacio in merito alla legittimità edilizia dell'immobile ; il preavviso di rigetto è, infatti, un provvedimento a carattere anticipatorio (art. 10-bis L. 241/1990) dei motivi e del contenuto della decisione finale di rigetto, onde se gli



interessati non inoltrino scritti difensivi o documentazione integrativa, i motivi ostativi all'accoglimento restano acquisiti in via definitiva al provvedimento finale. E come visto alcuna attività integrativa è stata allegata dai convenuti, pur notiziati della notificazione del preavviso, che si sono trincerati dietro la difesa, come visto fallace, dalla mancanza di un provvedimento di diniego.

Occorre poi rilevare inoltre che dalla produzione di parte attrice e di parte convenuta relativa al giudizio n. RG 20203/2010 (vedi allegato 2 [redacted] e all. 13 [redacted]), risulta che il [redacted] ebbe ad acquistare l'immobile di cui al terzo piano della palazzina in questione in sede fallimentare presso il Tribunale di Napoli, immobile all'epoca costituito da (decreto trasferimento 8.11.2002 n. 7611) da piccolo vano di mq 8,20 ad uso abitativo con annessa terrazza a livello di 69 mq. Indi il [redacted] ha realizzato tre appartamenti di fatto venendo a costruire un terzo piano, che nella costruzione originaria di cui alla concessione del 1981 prevedeva solo un manufatto di 5,4 mc adibito a lavatoio e terrazzo (poi ampliato a mq 8,20 da [redacted]). Circa la possibilità di sanare l'immobile in questione, oltre quanto già osservato, si evidenzia che nella perizia di parte depositata nel giudizio RG 20203/2010, risulta che considerato il rapporto tra il volume originario dello stabile e il volume totale delle domande di condono tutte a firma del [redacted] che riguardano la palazzina in questione, gli abusi non sono assentibili (vedi doc. 13 pag 6 produz. [redacted]). Peraltro tali evidenze pur fatte oggetto di specifica allegazione da parte dell'attore non sono state in alcun modo contraddette dai convenuti.

L'atto notarile di compravendita in questione, che doveva ritenersi destinato a provare la verità dei fatti ivi attestati, in particolare della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile venduto, a causa del mendacio riguardante la richiesta di sanatoria (si badi che parte venditrice ed il [redacted] in via solidale ed indivisibile tra loro, dichiaravano e garantivano nell'atto di vendita che *le opere eseguite rientrano tra quelle sanabili* e che erano state effettuate su immobile non soggetto a vincoli; che quanto dichiarato nella domanda di condono era conforme al vero e che, a corredo della stessa, era stata presentata la documentazione integrativa prevista dalla legge; e garantivano il buon esito della pratica, obbligandosi a propria cura e spese a presentare alle autorità competenti la documentazione eventualmente richiesta ed a pagare al Comune quanto eventualmente ancora dovuto, con esonero della parte acquirente da ogni danno, molestia o spesa) ha conferito a tale atto un tenore differente, modificando agli occhi dell'acquirente il contesto generale nel quale si trovava l'immobile e venendo meno la valenza essenzialmente informativa nei confronti dello stesso.



Sulla scorta di tali considerazioni deve dichiararsi la nullità ai sensi dell'art. 46 dpr 380 del 2001 dell'atto di compravendita stipulato il 22/4/2008 (Rep. n. 15635 – Racc. n. 9165) a rogito del Notaio [redacted] in [redacted] tra [redacted] e il [redacted] all'epoca rappresentato dai genitori in quanto minorenni ed avente ad oggetto la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in [redacted] consistente in un appartamento posto al terzo piano, distinto con il numero di interno 5/B, composto di unico vano con angolo cottura e bagno.

3. Quanto alla pretesa inammissibilità della domanda per intervenuta transazione è sufficiente osservare, a confutazione della tesi sostenuta dai convenuti, che l'azione esercitata dal Condominio nella causa recante n.RG 20203/2010 già pendente presso questa sezione e che vedeva quale convenuto il [redacted], aveva ad oggetto l'abbattimento dell'abuso, operato dai suoi danti causa, ed il ripristino della staticità e del decoro dello stabile; in tale giudizio [redacted] e [redacted] furono chiamati in manleva dal [redacted] per essere tenuto indenne da qualsiasi condanna di pagamento nei confronti del Condominio. L'atto di transazione che ha definito il giudizio prevede unicamente un pagamento a titolo di risarcimento danni ad alcuni condomini da parte del [redacted] e la compensazione delle spese legali tra le parti. Non si rinviene alcuna rinuncia del [redacted] relativamente alle azioni contrattuali esperibili nei confronti di [redacted] e [redacted].

4. L'eccezione di prescrizione delle domande restitutorie e risarcitorie conseguenti alla domanda di nullità è infondata.

Giova ricordare che in tema di termine di prescrizione dell'azione di ripetizione dell'indebitto, occorre distinguere il caso di nullità del contratto e, dunque, di mancanza originaria della *causa solvendi*, in cui il *dies a quo* comincia a decorrere dal giorno dell'intervenuta esecuzione della prestazione, da quelli in cui il difetto della *causa solvendi* sopravviene al pagamento, nei quali il suddetto termine decorre dal giorno in cui l'accertamento dell'indebitto è divenuto definitivo (vedi Cass.24653/2016). Nel caso in esame ricorre la prima ipotesi ma il termine decennale (che vale anche per la domanda risarcitoria trattandosi di responsabilità contrattuale), decorrente dalla data del rogito, è stato utilmente interrotto dai seguenti atti:

- raccomandata A/R del 15/9/2009 inviata da [redacted] a [redacted] e [redacted] [redacted] [doc. n. 8 allegato al ricorso],
- atto di diffida e messa in mora notificato a [redacted] in data 13 aprile 2018 ed a [redacted] [redacted] in data 15 aprile 2018, [doc. n. 2 allegato alla 2<sup>a</sup> memoria ex art. 183 c.p.c.];
- istanza di avvio procedimento di mediazione notificato a mezzo racc. A/R a [redacted] e [redacted] in data 13 novembre 2017 [doc. n. 3 allegato alla 2<sup>a</sup> memoria ex art. 183 c.p.c.];



- atto di diffida e messa in mora, con allegata comunicazione di preavviso di rigetto del Comune di [redacted] in data 7/1/2021 a firma del difensore, comunicata a mezzo racc. A/R alla [redacted] in data 22/01/2021-01/02/2021 ed al [redacted] in data 22/01/2021-02/02/2021 [doc. n. 5 allegato alla 2^ memoria ex art. 183 c.p.c.].

Trattasi di missive con le quali si notiziava gli odierni convenuti della comunicazione di preavviso di rigetto sollecitando l'adempimento degli obblighi nascenti dal contratto e manifestando l'intenzione di far valere obblighi di natura restitutoria e risarcitoria connessi all'invalidità e inadempimento del contratto. Peraltro, a mente dell'art.2935 c.c. il *dies a quo* viene ad essere individuato in un momento successivo, ossia quando è stato comunicato al [redacted] il preavviso di diniego del provvedimento di sanatoria (settembre 2009).

5. Va dunque accolta la domanda di ripetizione del prezzo pagato che vede quale unica legittimata passiva la venditrice [redacted]. Sull'importo di euro 131.500,00 sono dovuti interessi dal di del pagamento (*Nell'ipotesi di nullità di un contratto, la disciplina degli obblighi restitutori tra le parti è mutuata da quella dell'indebito oggettivo, poiché viene a mancare la causa giustificativa delle rispettive attribuzioni patrimoniali. Ne consegue che, ai fini della decorrenza degli interessi, rileva la condizione soggettiva dell'"accipiens" al momento in cui ha ricevuto la prestazione, essendo lo stesso tenuto a restituirli dal giorno del pagamento, se in mala fede, e da quello della domanda, se in buona fede. Così Cass. n. 2993 del 31/01/2019*).

Il risarcimento del danno, da individuarsi nell'importo di euro 14.578,85 per spese connesse all'acquisto, notarili e di agenzia come documentate in atti (vedi docc. nn. 18, 22, 23 e 24 allegati al ricorso) va posto a carico di entrambi i convenuti in solido - oltre interessi dalla costituzione in mora al soddisfo-, poiché la garanzia circa la conformità edilizia del bene e la sanabilità delle opere, è stata espressamente assunta da entrambi nell'atto pubblico di vendita.

Le ulteriori domande proposte dall'attore in via subordinata restano assorbite.

6. Le domande riconvenzionali della [redacted] sono infondate.

Con l'atto di compravendita del 22/04/2008, il [redacted] ha acquisito -per quanto sin qui esposto- il possesso in buona fede del bene compravenduto; ne deriva che a mente degli artt. 1147 e 1148 c.c., alla declaratoria di nullità del contratto deriva il suo obbligo di restituire i frutti della cosa solo dal momento della domanda di rilascio che, allo stato attuale non è stata avanzata (si veda sul punto Cass.19502/2019 secondo cui si è più volte pronunciata sul punto, così statuendo: "*Il possesso di un bene, che sia stato acquisito in forza di un contratto poi dichiarato nullo, resta soggetto ai principi generali fissati dagli artt. 1147 e 1148 c.c., con la conseguenza che, ove sussista la buona fede (da presumersi) alla data del suddetto acquisto, la medesima buona fede non*



*viene esclusa dalla mera proposizione della domanda rivolta a far valere quella nullità, ed il possessore è tenuto alla restituzione dei frutti solo a partire dalla data della domanda di rilascio).*

Quanto testè precisato esclude l'ammissibilità della domanda di ingiustificato arricchimento per difetto di sussidiarietà.

In forza del principio di soccombenza vanno condannati in solido tra loro i convenuti al pagamento in favore dell'attore delle spese processuali.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione o deduzione respinta così provvede:

- 1) dichiara la nullità ai sensi dell'art. 46 dpr 380 del 2001 del contratto di stipulato il 22/4/2008 (Rep. n. 15635 – Racc. n. 9165) a rogito del Notaio [redacted] in [redacted] tra [redacted] venditrice, e il [redacted], acquirente, all'epoca rappresentato dai genitori [redacted] ed avente ad oggetto la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in [redacted], consistente in un appartamento posto al terzo piano, distinto con il numero di interno 5/B, composto di unico vano con angolo cottura e bagno;
- 3) condanna [redacted] alla restituzione in favore dell'attore della somma di euro 131.500,00 ricevuta a titolo di prezzo oltre interessi dal di del pagamento al soddisfo;
- 4) condanna [redacted] e [redacted] in solido al pagamento in favore dell'attore dell'importo di euro 14.578,85 a titolo di risarcimento del danno oltre interessi dalla costituzione in mora al soddisfo;
- 5) respinge le domande riconvenzionali proposte dalla [redacted]
- 6) condanna in solido i convenuti al pagamento in favore dell'attore delle spese processuali, liquidate in € 379,50 per spese ed € 14.103,00 per compensi oltre IVA, CPA, rimborso spese generali del 15%.

Roma, 22.6.2023

Il giudice  
dott.ssa Raffaella Tronci

