

N. R.G. 3381/2008



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di ANCONA  
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Francesca Miconi  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3381/2008** promossa da:

\_\_\_\_\_ (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_ e dell'avv. ,  
elettivamente domiciliato in VIA C \_\_\_\_\_ 50015 FALCONARA MARITTIMA presso il difensore  
avv. C \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. C \_\_\_\_\_ e dell'avv. ,  
elettivamente domiciliato in VIA \_\_\_\_\_ 60015 FALCONARA MARITTIMA presso il difensore  
avv. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_ e dell'avv. ,  
elettivamente domiciliato in \_\_\_\_\_ 60015 FALCONARA MARITTIMA presso il difensore  
avv. \_\_\_\_\_

ATTORE/I

contro

**C. SAS** (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. GUERRIERI MICHELE e  
dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA MARSALA, 10 60121 ANCONA presso il difensore  
avv. GUERRIERI MICHELE

CONVENUTO/I

DIRITTI DI COPIA PER € 13,70  
Esclusa la sanzione art. 170 del Decr. Leg. 115/2002 con applicazione di margine  
sull'originale / istanza  
Data - 4 FEB. 2013  
IL CANCELLIERE  
*P. M.*



[redacted] e dell'avv. [redacted] (C.F. [redacted]) rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] 60123 ANCONA presso il difensore avv. [redacted]

[redacted] (C.F. [redacted]) rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] 60121 ANCONA presso il difensore avv. [redacted]

TERZI CHIAMATI

### CONCLUSIONI

Il Procuratore di parte attrice ha così concluso: "Piaccia all'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Ancona, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, disattesa e reietta: - in via principale, riconoscere e dichiarare la [redacted] SA.S, in persona del suo legale rappresentante p.t., responsabile dei danni subiti dai Sg.ri [redacted] e [redacted] a seguito del mancato ottenimento del permesso/certificato di agibilità/abitabilità in relazione all'immobile per cui è causa, danni meglio descritti nei precedenti scritti difensivi, per i motivi ivi esposti, e per l'effetto condannare la società convenuta al pagamento in favore dei Sg.ri [redacted] della complessiva somma di Euro 51.922,12, di cui Euro 5.000,00 da corrispondersi in favore del Sg. [redacted] a titolo di risarcimento dei danni dallo stesso subiti, Euro 5.000,00 da corrispondersi in favore della Sg.ra [redacted] a titolo di risarcimento dei danni dalla stessa subiti, ed Euro 41.922,12 da corrispondersi in favore del Sg. [redacted] a titolo di risarcimento dei danni dallo stesso subiti, o comunque condannare la convenuta alla corresponsione in favore di ciascuno degli attori di quelle somme maggiori o minori che saranno ritenute di giustizia, oltre in ogni caso agli interessi legali e rivalutazione monetaria a decorrere dalla data dell'atto pubblico di vendita; in via subordinata, accertare il mancato rilascio del permesso/certificato di agibilità/abitabilità da parte del Comune di Camerata Picena, e per l'effetto condannare la



C. S.A.S in persona del suo legale rappresentante p.t., a corrispondere in favore degli attori, un indennizzo ex art. 1381 c.c., da liquidarsi in via equitativa, nella misura di Euro 51.922,12, di cui Euro 5.000,00 da corrispondersi in favore del Sg. \_\_\_\_\_ GIOVANNI, Euro 5.000,00 da corrispondersi in favore della Sg.ra \_\_\_\_\_ BRUNA, ed Euro 41.922,12 da corrispondersi in favore del Sg. \_\_\_\_\_ MATTEO, o comunque condannare la convenuta alla corresponsione in favore di ciascuno degli attori, a titolo di indennizzo, di quelle somme maggiori o minori che saranno ritenute di giustizia, oltre in ogni caso agli interessi legali e rivalutazione monetaria a decorrere dalla data dell'atto pubblico di vendita. In via istruttoria, si insiste per l'ammissione delle richieste istruttorie formulate con le memorie ex art. 183, 6° comma c.p.c. depositate da questa difesa, ed in particolare per l'ammissione di una C.T.U. tecnica volta a determinare le cause del mancato rilascio del certificato di agibilità in relazione all'immobile acquistato dagli attori, e precipuamente a verificare la correttezza e la rispondenza al vero delle motivazioni adottate dal Comune di Camerata Picena a sostegno del provvedimento di diniego (DOC. N. 3 di parte attrice), nonché lo stato delle opere di urbanizzazione primaria, e specialmente dell'impianto fognario, in epoca antecedente al collaudo delle stesse (cioè, ovviamente, laddove il Giudice non ritenesse già sufficienti, a tal fine, le prove documentali di cui al DOC. N. 3 di parte attrice, DOC. N. 1 prodotto dalla difesa del \_\_\_\_\_ ANTONIO, DOCC. NN. 4 e 5 prodotti dalla difesa della \_\_\_\_\_ S.A.S e DOC. N. 8 allegato alla seconda memoria ex art. 183 c.p.c. della \_\_\_\_\_ COSTRUZIONI SRL). Sempre in via istruttoria, si insiste per il rigetto delle richieste di prova formulate dalle controparti "C e peraltro non reiterate alla scorsa udienza "C , per i motivi già esposti nelle memorie ex art. 183 c.p.c. depositate da questa difesa, cui integralmente ci si riporta. Con riserva di ogni e più ampio mezzo istruttorio come per necessità e per legge. Con vittoria di spese ed onorari di lite ".



Il Procuratore del convenuto \_\_\_\_\_ s ha così concluso: "Piaccia all'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale adito, ogni contraria eccezione, istanza, deduzione, produzione, richiesta e conclusione rigettata, per tutte le ragioni di cui in narrativa, ovvero con qualsivoglia diversa e/o ulteriore decisione di necessità e/o di legge statuire quanto appresso:

**Preliminarmente:**

**DIFETTO DI LEGITTIMAZIONE PASSIVA DELLA \_\_\_\_\_ s**

Accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva della convenuta \_\_\_\_\_ sas, e per l'effetto **disporre** con idoneo provvedimento l'**estromissione della stessa \_\_\_\_\_ sas** dal presente giudizio, con ogni conseguente statuizione di legge.

**B) DIFETTO DI LEGITTIMAZIONE ATTIVA DEGLI USUFRUTTUARI.**

Accertare e dichiarare il difetto di legittimazione attiva degli usufruttuari \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, e per l'effetto disporre con idoneo provvedimento la loro **estromissione dal presente giudizio**, con ogni conseguente statuizione di legge.

**Nel Merito:**

**Rigettare integralmente la domanda spiegata dagli attori nei confronti della convenuta \_\_\_\_\_ sas**, perchè totalmente infondata e comunque non provata, con ogni conseguente statuizione di necessità e/o di legge.

Spese di lite integralmente rfuse.

**In ogni caso:**

In via subordinata, nella denegata ipotesi di rigetto e/o parziale accoglimento delle eccezioni pregiudiziali e/o preliminari e/o delle domande sopra spiegate dalla convenuta \_\_\_\_\_ sas, ovvero accoglimento delle domande attoree, previo rigetto di tutte le eccezioni e



domande spiegate dai terzi chiamati [redacted] e [redacted],  
accertare e dichiarare la esclusiva responsabilità e/o corresponsabilità di natura  
contrattuale, ovvero extra contrattuale, ovvero di entrambe, per il mancato e/o ritardato  
rilascio dell'abitabilità/agibilità all'immobile oggetto di causa e/o comunque per tutte le  
doglianze e/o i danni lamentati dagli attori nel presente giudizio, **a carico dei terzi chiamati:**

Sg. [redacted] residente in Falconara M.ma (An), località Castelferretti, Via

[redacted]

[redacted], in persona del legale rapp.te p.t., con sede legale in  
Castelferretti alla [redacted];

e, per l'effetto, **condannare i terzi chiamati**, come sopra individuati, in via solidale e/o  
ognuno per le rispettive colpe e/o responsabilità, a:

**manlevare e/o comunque garantire e/o tenere indenne la convenuta [redacted] sas da ogni  
responsabilità e/o danno cui la stessa dovesse essere, eventualmente, tenuta a  
corrispondere ad ognuno degli attori in conseguenza dell'accoglimento anche solo parziale  
delle domande spiegate nel presente giudizio, con ogni conseguente statuizione di legge.**

Con integrale vittoria di spese, diritti ed onorari, oltre accessori, come per legge.

Salvezze illimitate.

Il Procuratore del chiamato [redacted] ha così concluso: In via preliminare

Voglia il Sg. Giudice Istruttore, ai sensi e per gli effetti dell' art. 269 cpc. differire la  
prima udienza di comparizione, già fissata per il giorno 14/10/09. ad altra successiva allo  
scopo di consentire, nel rispetto dei termini di comparizione di cui all' art. 163 bis cpc. la  
citazione del terzo. Ditta [redacted] - in persona del suo Amministratore Unico



[redacted] - con sede in Castelferretti di Falconara M.ma [redacted]

[redacted] 60020

Sempre in via preliminare ma successiva, una volta integralmente instaurato il contraddittorio di tutte le parti in causa,

Voglia il Tribunale riunire, previa relazione al sig. Presidente da parte de Giudici Istruttori designati, tutte le cause pendenti tra le stesse parti, o con parti anche diverse ma aventi ad oggetto l'accertamento delle medesime circostanze di fatto.

Ciò ai sensi degli artt. 273 e 274 cpc e per evidenti ragioni di opportunità, onde evitare diverse attività istruttorie sui medesimi fatti e decisioni eventualmente contrastanti.

#### Nel merito

In via principale respingere tutte le richieste proposte dalla attrice [redacted]. Sas nell'atto di chiamata in causa della attuale concludente perchè inammissibili e comunque infondate.

In via subordinata, nel solo caso in cui venisse dichiarata la esistenza di danni sopportati dalla attrice in qualche modo riconducibili alla ritenuta intempestività nella realizzazione della condotta fognaria in narrativa, dichiarare obbligata al risarcimento in via diretta la [redacted] quale unica responsabile dell'eventuale ritardo o, subordinatamente, tenuta a garantire e manlevare il sig. [redacted] da ogni conseguenza pregiudizievole dovesse a lui derivare dall'eventuale accoglimento della domanda attrice.

In ogni caso con vittoria di spese e competenze di causa nei confronti delle parti soccombenti riguardo alle rispettive domande.

OMISSIS



La liquidazione del predetto danno può essere effettuata soltanto in via equitativa, assumendo come criterio obiettivo di base il valore locativo del bene in questione, con le caratteristiche che avrebbe dovuto avere in base al contratto di acquisto ( in questo senso, la valutazione del CTU, di un canone locativo presumibile attorno agli € 460 mensili , è meramente orientativa e del tutto adeguata a costituire semplice base di riferimento, con i correttivi che di seguito saranno precisati ; non occorre, pertanto, procedere ad ulteriori indagini; né risultano ragioni di nullità della Consulenza per violazione del contraddittorio, avendo comunque le parti potuto partecipare alle operazioni e successivamente potuto ampiamente dedurre sulle conclusioni del consulente) .

Considerato che 25 mesi di canoni ad € 460 mensili conducono ad una somma di € 11500; tenuto presente che, come si è detto, una parziale utilizzazione del bene è stata in concreto e comunque effettuata ( senza che ciò comporti, come si è chiarito, l'insussistenza dell'inadempimento: l'utilizzazione ha esclusivamente limitato il danno ) , come si evince dalle deposizioni di tutti i testimoni, confermate dalle bollette dei consumi; deve ritenersi in via equitativa adeguato **il risarcimento complessivo della somma di € 10.000 , ai valori odierni, ed in favore del solo \_\_\_\_\_ Matteo**, non avendo gli usufruttuari subito, in concreto, alcun pregiudizio economicamente valutabile.

La convenuta \_\_\_\_\_ Sas va pertanto condannata al pagamento in favore dell'attore \_\_\_\_\_ della somma di € 10.000, a titolo di risarcimento del danno contrattuale, oltre interessi dalla domanda giudiziale.

## 2 - Domanda \_\_\_\_\_ Sas - \_\_\_\_\_

Nell'atto di chiamata in causa la \_\_\_\_\_ Sas ha chiesto al \_\_\_\_\_ di essere manlevato di tutto quanto dovuto eventualmente agli attori; deve pertanto verificarsi se sussistesse un obbligo del chiamato, nei confronti della \_\_\_\_\_ Sas, di eseguire ( tempestivamente ) le opere di



urbanizzazione necessarie al rilascio dell'abitabilità degli edifici nel frattempo edificati dagli acquirenti dell'originario lottizzante.

La domanda di manleva è fondata.

In base alla Convenzione urbanistica del 3.8.2001 il \_\_\_\_\_ era tenuto, per sé " e per i suoi aventi diritto" ( art. 3 ) - quindi anche per conto dei suoi successivi acquirenti - a realizzare le opere di urbanizzazione: da completare entro dieci anni dalla stipula, cioè entro il 2011 ( art. 6 ), ma da iniziare entro 12 mesi dalla concessione edilizia ( art.8 ) e **da eseguire gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire ( art. 9 )**.

La Convenzione, richiamata nell'art 3 - parte finale dell'atto di vendita del lotto edificabile intercorso fra il \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_ Sas ( doc 3 della convenuta ) , comporta che il soggetto tenuto alla esecuzione delle opere urbanistiche, e quindi anche delle fognature , fosse il \_\_\_\_\_ , e non l'avente causa \_\_\_\_\_ Sas, **in totale assenza, nell'atto di compravendita dell'area, di clausole di trasferimento degli oneri della convenzione in capo all'acquirente** ( nonostante l'obbligo, assunto dal lottizzante nei confronti del Comune \_\_\_\_\_ , con l' art.12 della Convenzione ). Peraltro, anche il comportamento delle parti successivo alla stipula della vendita dell'area, ed in particolare il ruolo del \_\_\_\_\_ , nella realizzazione delle opere urbanistiche ( v documenti da 4 in poi del chiamato \_\_\_\_\_ Costruzioni Srl ) , conduce a tale conclusione.

Poiché è accertato che fino al 2010 il \_\_\_\_\_ non aveva provveduto al completamento delle opere ( nonostante i problemi alla fognatura risalissero al dicembre 2006 e nonostante le vendite di lotti già effettuate e le edificazioni già realizzate ) , come la Convenzione richiamata nella vendita del lotto ad \_\_\_\_\_ prevedeva, deve ritenersi che la \_\_\_\_\_ Sas abbia diritto ad essere tenuta indenne di quanto dovuto al proprio acquirente a titolo risarcitorio.





Né può affermarsi che il ritardo biennale nell'abitabilità sia dipeso anche da incompletezze amministrative ed altri inadempimenti del costruttore Sas come si evince dalla missiva del Comune, di diniego della abitabilità , in data 17-12-2007, la documentazione mancante , indicata ai punto 1, 2, 3 e 5 della missiva, era passibile di rapida integrazione ( nel breve lasso di tempo che si è già considerato nel determinare il biennio di ritardo nell'adempimento della Sas verso gli attori ) , diversamente dal requisito del " collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione primaria ", che richiedeva invece la realizzazione di opere importanti, e prima di tutto il ripristino della funzionalità della fognatura già esistente.

va pertanto condannato a tenere indenne la Sas di tutto quanto da questa sarà versato al a titolo di risarcimento del danno, comprese le spese di questo giudizio.

Resta assorbito l'esame della domanda diretta svolta in via subordinata dalla Sas nei confronti di i St.

### 3 - Domanda | - | St.

Ritiene il Tribunale che non sia adeguatamente dimostrato, rispetto alla specifica vicenda dei ( danno verificatosi fra il dicembre 2007 ed il dicembre 2009 ) , il nesso causale fra l'avvenuta ostruzione della fognatura ed il ritardo nella realizzazione di adeguato impianto fognario, idoneo a consentire la abitabilità di fatto ed amministrativa dell'immobile oggetto di causa: infatti l'ostruzione - che sia stata cagionata o meno dalla St - risale a dicembre 2006 ( v CTU Ing. nell'ATP ), cosicché il i avrebbe avuto comunque un ampio arco di tempo ( da dicembre 2006 al dicembre successivo ) per ripristinare la fognatura e renderla funzionale con l'impianto di



sollevamento, al fine di assicurare il servizio ( come previsto nella convenzione urbanistica ) ai lotti già venduti ed edificati ( fra i quali quello \_\_\_\_\_ Sas ).

La considerazione appena svolta ha condotto a non disporre la riunione del presente procedimento ad altri aventi ad oggetto la responsabilità della \_\_\_\_\_ per la ostruzione della fognatura, ed a non svolgere indagini tecniche autonome per istruire la domanda di chiamata nei confronti della \_\_\_\_\_ stessa.

La domanda di garanzia svolta dal \_\_\_\_\_ va pertanto respinta.

**4 - Le spese di giudizio**, liquidate per l'intero come in dispositivo, vanno regolate come segue:

- ~~Quelle~~ fra gli attori e la convenuta \_\_\_\_\_ Sas, vanno compensate in ragione di un terzo - tenuto conto che il risarcimento era stato richiesto in misura sensibilmente più elevata rispetto a quanto riconosciuto e che per due degli attori il danno non viene riconosciuto - e poste, per la residua quota, a carico della convenuta soccombente;

- ~~Quelle~~ fra la \_\_\_\_\_ Sas ed il chiamato \_\_\_\_\_, vanno rifuse in favore della \_\_\_\_\_ Sas, secondo il principio della soccombenza;

- ~~Quelle~~ fra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sas vanno compensate integralmente, tenuto conto della obiettiva incertezza degli elementi probatori in ordine alle cause di malfunzionamento della fognatura .

- ~~Il~~ compenso in favore del CTU, come liquidato in corso di giudizio, va posto definitivamente a carico del ' \_\_\_\_\_, soccombente in via prevalente.

PQM



10130113

Il Tribunale, pronunciando sulla domanda proposta da \_\_\_\_\_ Matteo, \_\_\_\_\_ Giovanni e \_\_\_\_\_ Bruna con citazione notificata il 9-12-2008 nei confronti della \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ e C Sas; sulla domanda proposta da quest'ultima nei confronti di \_\_\_\_\_, nonché sulla domanda proposta dal \_\_\_\_\_ nei confronti della \_\_\_\_\_ Costruzioni Srl, così provvede:

- 1-  Accoglie la domanda proposta da \_\_\_\_\_ Matteo e condanna la \_\_\_\_\_ C Sas al pagamento in favore dell'attore della somma di € 10.000, oltre interessi legali dalla domanda al saldo, a titolo di risarcimento del danno; respinge la domanda di \_\_\_\_\_ Giovanni e \_\_\_\_\_ Bruna;
- 2-  Accoglie la domanda della \_\_\_\_\_ C Sas nei confronti di \_\_\_\_\_ e condanna quest'ultimo a tenere indenne la \_\_\_\_\_; predetta di tutto quanto la stessa verserà al \_\_\_\_\_ a seguito di questa sentenza, comprese le spese legali;
- 3-  Respinge la domanda proposta dal \_\_\_\_\_ nei confronti della \_\_\_\_\_ Costruzioni Srl.
- 4-  Dichiarà compensate in ragione di un terzo le spese di lite fra gli attori e la convenuta, spese che liquida per l'intero in complessivi € 3600, di cui € 3000 per compenso professionale; condanna la \_\_\_\_\_ Sas a rifondere al \_\_\_\_\_ Matteo la residua quota;
- 5-  Condanna \_\_\_\_\_ a rifondere alla \_\_\_\_\_ Sas le spese di lite, liquidate in complessivi € 3200, di cui € 3000 per compenso professionale;
- 6-  Dichiarà compensate le spese di lite fra il \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_ Costruzioni Srl.



7-~~P~~one definitivamente a carico di \_\_\_\_\_ il compenso in favore del CTU,  
come liquidato in corso di giudizio.

Ancona, 18-1-2013

Il Giudice

Dr. Francesca Miconi





**TRIBUNALE DI ANCONA**

**E' copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta**

**Dell'avvocato Michele Guerrieri**

**Nell'interesse** \_\_\_\_\_ **e c. s.a.s.**

**Munita della seguente formula esecutiva**

**Tribunale di Ancona  
Repubblica italiana  
In nome della legge**

**COMANDIAMO a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti ed a chiunque spetti, di mettere a esecuzione il presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi assistenza e a tutti gli Ufficiali della Forza Pubblica di concorrervi quando ne siano legalmente richiesti.**

**Ancona, ..... 4 FEB. 2013 .....**



**Il Funzionario Giudiziario  
Rosella Marinelli**