



2025

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE E ABUSI EDILIZI: RESPONSABILITÀ DEL VENDITORE E RISARCIMENTO DEL DANNO



Tecnici&Professione

Associazione Nazionale Donne Geometra

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE E ABUSI EDILIZI: RESPONSABILITÀ DEL VENDITORE E RISARCIMENTO DEL DANNO

Nel contesto della compravendita immobiliare, la dichiarazione di conformità urbanistica e catastale dell'immobile costituisce un elemento essenziale per la validità e la trasparenza dell'atto. Tale dichiarazione, resa dal venditore in sede notarile, assume valore giuridico rilevante e produce effetti diretti sulla volontà contrattuale dell'acquirente. Quando questa attestazione risulta mendace, le conseguenze possono essere gravi, sia sotto il profilo civile che penale.

La **sentenza n. 449/2025 del Tribunale di Padova** affronta con rigore una vicenda paradigmatica, stabilendo un principio di responsabilità esemplare: il venditore che omette di dichiarare abusi edilizi e difformità catastali può essere condannato a risarcire danni superiori al prezzo di vendita dell'immobile.

Il caso esaminato

La controversia riguarda la vendita di una porzione di fabbricato a schiera, composta da abitazione su due livelli, autorimessa e cortile esclusivo, ceduta al prezzo di €185.000.

Nell'atto notarile, i venditori dichiaravano la piena regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, escludendo la presenza di irregolarità sanabili ai sensi della Legge n. 47/1985.

*Successivamente all'acquisto, gli acquirenti incaricavano un tecnico per verificare la conformità dell'immobile, con l'obiettivo di accedere alle agevolazioni fiscali previste dal Superbonus 110% (art. 119 D.L. 34/2020). **Le verifiche tecniche rivelavano una serie di abusi edilizi e difformità catastali tali da rendere impossibile la fruizione dell'incentivo.***

Gli acquirenti convenivano in giudizio i venditori, chiedendo il risarcimento dei danni subiti, inclusa la perdita di chance legata all'impossibilità di accedere al Superbonus.

L'accertamento tecnico e le irregolarità riscontrate

Il Tribunale disponeva una consulenza tecnica d'ufficio (CTU), dalla quale emergevano le seguenti irregolarità:

- **Difformità catastali:** variazioni nelle dimensioni del portico, dei volumi accessori e delle altezze interne.
- **Abusi edilizi e urbanistici:** realizzazione di un portico privo di titolo, difformità nei volumi est e nord (garage, terrazza, lavanderia, WC), variazioni di destinazione d'uso.
- **Occupazione abusiva di area demaniale:** pavimentazione non autorizzata.

Il consulente ha distinto tra abusi sanabili e non sanabili, stimando i costi necessari per la regolarizzazione e il ripristino dello stato legittimo.

La quantificazione del danno

Sulla base della perizia tecnica, il Giudice ha riconosciuto le seguenti voci di danno:

Voce di danno	Importo riconosciuto (€)
Regolarizzazione e ripristino	59.000
Deprezzamento dell'immobile	19.000
Perdita di caratteristiche determinanti per l'acquisto	64.100
Perdita di chance (Superbonus)	32.500
Totale danni patrimoniali	174.600
Spese legali e CTU	25.000+
Totale complessivo	oltre 200.000

Il risarcimento complessivo ha superato il prezzo originario di vendita, configurando una condanna di portata eccezionale.

Le motivazioni del Tribunale

Il Giudice ha fondato la decisione su tre principi cardine:

1. **Affidamento legittimo dell'acquirente:** l'acquirente ha diritto di fare affidamento sulle dichiarazioni rese dal venditore in sede notarile, davanti a pubblico ufficiale.
2. **Falso ideologico:** la dichiarazione mendace sulla conformità urbanistica integra il reato di falso ideologico ex art. 483 c.p.
3. **Obbligo di veridicità:** il venditore ha l'obbligo giuridico di dichiarare la reale condizione urbanistica e catastale dell'immobile.

Implicazioni operative e insegnamenti

Questa pronuncia rappresenta un precedente significativo per il settore immobiliare, con importanti ricadute operative:

- Il venditore che omette di dichiarare abusi o difformità si espone a responsabilità civile e penale, con risarcimenti potenzialmente superiori al prezzo incassato.
- L'acquirente può agire in giudizio per ottenere il ristoro integrale dei danni, compresi quelli legati alla perdita di opportunità fiscali.
- La verifica preventiva dello stato legittimo dell'immobile, affidata a un tecnico abilitato, è imprescindibile per entrambe le parti.

Aspetto	Descrizione	Conseguenze per il venditore
Dichiarazioni in atto notarile	Venditore dichiara regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, escludendo abusi o difformità.	Responsabilità piena se la dichiarazione è mendace.
Scoperta di abusi edilizi	Abusi e difformità riscontrati dopo l'acquisto tramite verifica tecnica (es. irregolarità catastali, abusi edilizi, occupazioni abusive).	Venditore responsabile per danni diretti e indiretti legati alle irregolarità.
Perdita di chance fiscale	Impossibilità per l'acquirente di fruire di agevolazioni fiscali (es. Superbonus 110%) a causa di irregolarità.	Risarcimento del danno da perdita di opportunità economica e fiscale.
Quantificazione del danno	Stima dei costi di regolarizzazione, deprezzamento dell'immobile, perdita delle caratteristiche originarie e danno da perdita di chance.	Risarcimento complessivo che può superare il prezzo di vendita.
Responsabilità penale	La dichiarazione mendace può integrare il reato di falso ideologico (art. 483 c.p.).	Possibili conseguenze penali per il venditore.
Obbligo di trasparenza	Venditore ha l'obbligo giuridico di informare sulla reale situazione urbanistica e catastale dell'immobile.	Inadempienza porta a responsabilità civile e penale, oltre a risarcimenti.
Raccomandazione operativa	Necessità di verifiche tecniche preventive da parte di professionisti qualificati prima dell'atto di compravendita, sia per venditori che per acquirenti.	Minimizzazione del rischio di contenziosi e danni economici per entrambe le parti.

Conclusione

La sentenza del Tribunale di Padova costituisce un monito per tutti gli operatori del settore: la trasparenza, la diligenza e la competenza tecnica sono elementi imprescindibili nella compravendita immobiliare. Affidarsi a professionisti qualificati non è solo una garanzia di correttezza formale, ma una tutela concreta contro rischi economici e giuridici di grande portata.

ALLEGATA LA SENTENZA

N. R.G. 4710/2023



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Elisa Rubbis

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4710/2023** promossa da:

Parte_1 (*C.F._1* e *Parte_2* *C.F._2*),

con il patrocinio dell'avv. ERNESTO CHIRICO

ATTORI

contro

CP_1 c.f. *C.F._3*

CONVENUTA CONTUMACE

e

Controparte_2 (*C.F._4*



CONVENUTA CONTUMACE

CONCLUSIONI

Gli attori hanno concluso come da note di precisazione delle conclusioni depositate telematicamente:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale Adito, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, disattesa ogni diversa e contraria istanza ed eccezione, anche in via istruttoria ed incidentale,

in via principale:

- accertare e dichiarare, ai sensi dell'art. 1489 c.c., la responsabilità delle sig.re *[...]* *Part* *CP_3* e *Controparte_2* per omessa dichiarazione ai sig.ri *Parte_1* e *Pt_2* degli oneri/irregolarità/difformità/abusi edilizi, come in atti meglio specificati, gravanti sul bene immobile sito in Selvazzano Dentro (PD), via Montello n. 9, compravenduto in data 05.10.2016;
- condannare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1489 e 1480 c.c., le convenute al pagamento in favore degli attori della somma di € 52.987,38 (più Iva), a titolo di riduzione del prezzo di compravendita dell'immobile in oggetto, oltre interessi fino alla data dell'effettivo soddisfo; • condannare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1489 e 1480 c.c., le convenute al pagamento in favore degli attori della somma di € 12.545,89, a titolo di risarcimento del danno subito;
- condannare le convenute al pagamento in favore degli attori della somma pari a € 67.194,00, a titolo di danno da perdita di chance, o, in subordine, della somma che venga dall’Ill.mo Tribunale Adito liquidata in via equitativa ai sensi dell’art. 1226 c.c., o delle somme maggiori o minori che saranno accertate in corso di causa e/o ritenute di giustizia, oltre accessori come per legge, rivalutazione monetaria ed interessi come per legge maturati e maturandi sino alla data dell'effettivo soddisfo;
- con vittoria di spese e compensi del presente giudizio”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



Con atto di citazione notificato in data 11.08.2023, i sig.ri *Parte_1* e *Parte_4* [...] citavano avanti al Tribunale di Padova le sig.re *CP_4* e *CP_2* [...] chiedendo l'accertamento, nei loro confronti, di responsabilità ex art. 1489 c.c. per omessa dichiarazione delle irregolarità edilizie presenti nell'immobile sito in Selvazzano Dentro e venduto agli attori, con conseguente condanna di costoro al pagamento di somma per riduzione del prezzo di compravendita ed al risarcimento del danno, oltre al risarcimento del danno da perdita di chance.

Con decreto del 14.12.2023, il Giudice, rilevata la corretta instaurazione del contraddittorio, dichiarava la contumacia delle convenute e confermava la data d'udienza per il 07.02.2024.

In data 19.12.2023, parte attrice depositava la prima memoria ex art. 171-ter c.p.c. con cui precisava le proprie domande e conclusioni già proposte. In data 17.01.2024, parte attrice depositava la seconda memoria ex art. 171-ter c.p.c. ove chiedeva l'ammissione di CTU tecnica sull'immobile.

Con ordinanza del 09.01.2024, il Giudice rinviava la prima udienza al 08.02.2024.

Alla prima udienza del 08.02.2024, nessuno compariva per le convenute già contumaci ed il legale di parte attrice insisteva per l'ammissione della richiesta CTU. Il G.I., ritenutane l'opportunità ai fini del decidere, disponeva la CTU nominando all'uopo l'ing. *Persona_1* e rinviava per il conferimento dell'incarico all'udienza del 04.04.2024.

All'udienza del 04.04.2024, veniva sottoposto al CTU il quesito peritale e la causa veniva rinviata per esame della CTU all'udienza del 28.11.2024.

All'udienza del 28.11.2024, il legale attoreo, ritenendo la causa sufficientemente istruita, chiedeva fissarsi udienza di rimessione della causa in decisione; il G.I. fissava per il 06.03.2025 l'udienza di rimessione della causa in decisione avanti a sé ed assegnava alle parti i termini di cui all'art. 189 c.p.c. Con note ex art. 189, n. 1, c.p.c. depositate il 31.12.2024, gli attori così precisavano le proprie conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale Adito, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, disattesa ogni diversa e contraria istanza ed eccezione, anche in via istruttoria ed incidentale, in via principale: • accertare e dichiarare, ai sensi dell'art. 1489 c.c., la responsabilità delle sig.re *CP_4* e *Controparte_2* per omessa dichiarazione ai sig.ri *Parte_1* e *Parte_2* degli oneri/irregolarità/difformità/abusi edilizi, come in atti meglio specificati, gravanti sul bene immobile sito in Selvazzano Dentro (PD), via Montello n. 9, compravenduto in data 05.10.2016; • condannare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1489 e 1480 c.c., le convenute al pagamento in favore degli attori della somma di € 52.987,38 (più Iva), a titolo di riduzione del prezzo di com-



pravendita dell'immobile in oggetto, oltre interessi fino alla data dell'effettivo soddisfo; • condannare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1489 e 1480 c.c., le convenute al pagamento in favore degli attori della somma di € 12.545,89, a titolo di risarcimento del danno subito; • condannare le convenute al pagamento in favore degli attori della somma pari a € 67.194,00, a titolo di danno da perdita di chance, o, in subordine, della somma che venga dall'III.mo Tribunale Adito liquidata in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., o delle somme maggiori o minori che saranno accertate in corso di causa e/o ritenute di giustizia, oltre accessori come per legge, rivalutazione monetaria ed interessi come per legge maturati e maturandi sino alla data dell'effettivo soddisfo; • con vittoria di spese e compensi del presente giudizio”.

Per quanto emerge in atti con atto di compravendita immobiliare del 05.10.2016, a rogito del Notaio dott. *Persona_2* di Padova, rep. n. 75825, racc. n. 25622, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Padova 1 - in data 13.10.2016, al n. 14335, Serie 1T, le sig.re *CP_4* e *Controparte_2* vendevano le rispettive quote di $\frac{1}{2}$ ciascuna di piena proprietà dell'immobile sito in Selvazzano Dentro (PD), Via Montello n. 9, ai sig.ri *Parte_1* e *Parte_2*, che accettavano ed acquistavano la piena proprietà del bene per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno (cfr. doc. 1). L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato a schiera composto da un'abitazione ai piani terra e primo, un'autorimessa al piano terra ed un cortile in proprietà esclusiva, catastalmente censito al Catasto Urbano del Comune di Selvazzano Dentro, Foglio 22, Mapp.li n. 1852, sub 3, via Montello, p. T-1, Cat. A/3, Classe 2, vani 6,5, tot superficie catastale mq. 127, R.C. euro 537,12; n. 1852, sub 2, via Montello, p. T, Cat. C/6, Classe 1, mq. 13, tot superficie catastale mq. 13, R.C. euro 28,87; n. 1852, sub 1, via Montello, p. T, cortile – *CP_5* ed al Catasto Terreni del Comune di Selvazzano Dentro, Foglio 22, Mapp.le n. 1852, Ente Urbano, di are 4,50 (cfr. docc. 1-2). L'immobile veniva tra le parti compravenduto al prezzo di € 185.000,00, di cui: € 30.000,00 versati con bonifico bancario del 20.06.2016 dal sig. *Parte_2* a favore della sig.ra *CP_4*; € 92.953,45 pagati mediante assegno circolare n. 5300926088-03 emesso da Banca Mediolanum s.p.a. il 29.09.2016 all'ordine di [...] *CP_3*; € 60.000,00 versati mediante assegno circolare n. 8351323294-02 emesso da Cassa di Risparmio del Veneto il 29.09.2016 all'ordine di *CP_4* ed € 2.046,55 pagati mediante assegno circolare n. QE4051420664 emesso da IC-CREA Banca il 03.10.2016 all'ordine di *CP_4* (cfr. doc. 1, punto 11.a). Prezzo di vendita interamente corrisposto dagli acquirenti e di cui ne hanno rilasciato quietanza le venditrici con la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita (cfr. doc. 1, punto 10). In sede di stipula e sottoscrizione del suddetto atto notari-



le di compravendita, la parte venditrice espressamente dichiarava: "la parte venditrice garantisce la piena regolarità catastale delle porzioni immobiliari in oggetto e dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali innanzi indicati e le relative su allegate planimetrie catastali, copie di quelle depositate in catasto, sono conformi allo stato di fatto delle porzioni immobiliari medesime, poiché non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa" (cfr. doc. 1, punto 1); "La parte venditrice garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà da ipoteche od altri oneri e pesi di quanto forma oggetto del presente atto" (cfr. doc. 1, punto 4); "La parte venditrice (...) Precisa che non sussistono irregolarità che dovessero essere sanate ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i." (cfr. doc. 1, punto 5).

Successivamente, ad ottobre 2020, gli odierni attori avviavano le pratiche per l'esecuzione di opere di efficientamento energetico nell'immobile de quo acquistato nel 2016, avvalendosi della misura di incentivazione statale c.d. Superbonus 110%. A tal fine, era necessario che un tecnico eseguisse sull'immobile una perizia propedeutica all'accesso ai benefici previsti dal D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 e succ. modd. (Superbonus 110%). Pertanto, su richiesta degli attori, in data 05.10.2020, il perito industriale *Persona_3*, con studio in Monselice (PD), predisponendo la propria relazione tecnica avente ad oggetto l'analisi di fattibilità del miglioramento energetico dell'edificio residenziale di Via Montello n. 9, Selvazzano Dentro (cfr. doc. 3). Contestualmente, la società Idrostar s.r.l. (p.iva *P.IVA_1*, con sede in Limena (PD), predisponendo, in data 22.10.2020, la progettazione e l'elenco di opere da svolgere nell'immobile dei sig.ri *Parte_5*, ai fini dell'efficientamento energetico, preventivando costi del valore di € 43.777,20 (Iva incl.) (cfr. doc. 4). Mentre la società *Controparte_6* (p.iva *P.IVA_2*), con sede in Padova, redigeva, in data 24.10.2020, un elenco di opere edili per l'efficientamento energetico relative al tetto dell'immobile, preventivando un costo di € 23.416,80 (Iva incl.) (cfr. doc. 5). Tali lavori di efficientamento energetico, però, non sono nemmeno potuti iniziare in quanto, del tutto inaspettatamente, gli attori venivano resi edotti, in sede di esame peritale da parte del p.i. *Persona_3*, di non potersi avvalere del Superbonus 110% poiché l'immobile di loro proprietà non era a norma di legge. Non solo, ma unicamente grazie all'esame tecnico del p.i. Raffagnato, gli attori venivano altresì a conoscenza del fatto che l'immobile era di classe energetica G (cfr. pag. 5 del doc. 3), mentre, in sede di stipula del contratto di compravendita, le venditrici avevano dichiarato e prodotto un attestato di prestazione energetica che, erroneamente, lo qualificava nella superiore classe energetica F (cfr. pag. 1 dell'attestato di prestazione energetica emesso il 27.04.2016 con validità fino al 27.04.2026, firmato dall'arch. *Persona_4*, allegato al contratto



sub doc. 1). A quel punto, in data 07.11.2020, il sig. *Parte_2* incaricava il geom. *CP_7* con studio in Padova, affinché effettuasse un accesso agli atti del Comune di Selvazzano Dentro – Ufficio Edilizia Privata e facesse delle ricerche e verifiche circa lo stato dell'immobile attoreo e, in particolare, sulla regolarità amministrativa dello stesso al fine di comprendere perché non potesse avvalersi del beneficio del Superbonus 110% (cfr. doc. 6). Gli attori conferivano, poi, specifico incarico all'arch. *Controparte_8*, con studio in Padova, via Bembo n. 32/B, affinché svolgesse delle indagini precise, chiare e dettagliate nell'immobile de quo, così da loro comprendere, con certezza tecnica, se veramente il bene fosse affetto da vizi e/o irregolarità di qualche tipo. In virtù, dunque, di un esame dello stato dei luoghi ed al raffronto con la documentazione depositata presso gli uffici comunali ad opera dell'arch. *Controparte_8*, gli attori venivano a conoscenza della presenza di gravi abusi ed irregolarità edilizie nell'immobile acquistato. Già con raccomandata a.r. del 12/27.04.2022, i sig.ri *Pt_1* e *Pt_2*, per il tramite dell'avv. Francesco Vignaga, denunciavano alle convenute le difformità edilizie di cui solo di recente avevano appreso, chiedendo un risarcimento dei danni per ciò subiti e rendendosi comunque disponibili ad una composizione stragiudiziale della questione (cfr. doc. 7). Tentativo di risoluzione bonaria che non ha, però, avuto esito positivo. Pertanto, solo successivamente al perfezionamento del suddetto contratto di compravendita immobiliare (6 anni dopo), gli acquirenti riscontravano, per la prima volta, l'esistenza di abusi edilizi nell'immobile acquistato nel 2016 dalle odierne convenute (abusi ed irregolarità edilizie che sono stati oggetto di indagini ed accertamenti tecnici da parte dell'arch. *Controparte_8*, come da relazione di consulenza tecnica sull'immobile del 05.11.2022 sub doc. 8). In data 22.09.2022, l'arch. *Controparte_8* avviava le seguenti attività: "la verifica della regolarità edilizia, in quanto verifica della presenza di illeciti edilizi del bene, è stata qui di seguito valutata mediante il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato con strumentazione idonea in data 22/09/2022 e quanto depositato con la richiesta di Condono per le parti oggetto dello stesso. Le difformità così riscontrate vengono evidenziate nel presente documento in quanto abusi ovvero opere eseguite in assenza di permesso o in difformità a quanto dichiarato al Comune dove l'immobile è ubicato (rif. TU 380/2001) per cui si è assoggettati all'obbligo di ripristino o in sostituzione, quando ammissibile secondo regolamento comunale, al pagamento di una sanzione (procedimenti con sanzione, di monetizzazione o di fiscalizzazione)" (cfr. doc. 8, pag. 3, relazione peritale). Dalla comparazione dello stato dei luoghi con quanto depositato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Selvazzano Dentro (PD), sono emersi nell'immobile in oggetto gli illeciti edilizi che sono stati riscontrati anche dal CTU Ing. *Persona_1* incaricato dal Tribunale nell'ambito della presente causa



Gli odierni attori, dunque, del tutto inaspettatamente e solamente in data 05.11.2022, venivano a conoscenza con certezza tecnica (in virtù del completamento da parte dell'arch. *Controparte_8* del proprio accurato e dettagliato elaborato peritale), della presenza di gravi irregolarità ed incongruità edilizie, da qualificarsi come veri e propri abusi edilizi, nell'unità immobiliare acquistata il 05.10.2016 dalle sig.re *CP_4* e *CP_2*. Queste ultime, infatti, in sede di rogito notarile di compravendita, non avevano dichiarato la sussistenza di alcuna irregolarità o abuso edilizio, cosicché gli allora acquirenti, sig.ri *Pt_1* e *Pt_2*, ne sono rimasti del tutto ignari ed inconsapevoli sino a quando non hanno deciso di far eseguire una perizia da un proprio tecnico. Anzi, le sig.re *CP_4* e *CP_2*, quali parti venditrici, avevano così espressamente dichiarato agli artt. 1, 4 e 5 del contratto di compravendita immobiliare sottoscritto il 05.10.2016, innanzi al Notaio rogante ed innanzi agli acquirenti, con tutte le conseguenti responsabilità ed effetti di legge: Art. 1: "la parte venditrice garantisce la piena regolarità catastale delle porzioni immobiliari in oggetto e dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali innanzi indicati e le relative su allegate planimetrie catastali, copie di quelle depositate in catasto, sono conformi allo stato di fatto delle porzioni immobiliari medesime, poiché non sussistono difformità rilevanti"; Art. 4: "La parte venditrice garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà da ipoteche od altri oneri e pesi di quanto forma oggetto del presente atto"; Art. 5: "La parte venditrice ... Precisa che non sussistono irregolarità che dovessero essere sanate ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i." (cfr. doc. 1). I sig.ri *Pt_1* e *Pt_2* non avevano, pertanto, alcun motivo di temere o dubitare che l'immobile acquistato presentasse delle irregolarità e degli abusi edilizi, stante, per l'appunto, le inequivocabili dichiarazioni rese dalle venditrici in sede di rogito notarile innanzi ad un pubblico ufficiale. Non solo, sempre in sede di rogito notarile innanzi ad un pubblico ufficiale, le venditrici avevano dichiarato e prodotto un attestato di prestazione energetica dell'immobile, allegato al contratto di compravendita, ove è riportata la superiore (e non veritiera) classe energetica F, mentre l'attuale classe energetica dell'immobile è G (cfr. docc. 1-3). Quando, poi, la sig.ra *Parte_1* denunciò alla sig.ra *CP_4* le appena riscontrate irregolarità edilizie, quest'ultima le diede riscontro tramite messaggistica su cellulare ribadendo che nell'immobile "era tutto in ordine", così confermando la condotta menzognera che aveva tenuto in sede di rogito notarile di compravendita (messaggio di *[...]* *CP_4* all'utenza telefonica di *Parte_1* : "Ciao, ho ricevuto oggi la raccomandata, sento il mio avvocato nn so cosa state cercando, all'epoca dell'acquisto e lo sapevo era tutto in ordine. Io soldi non ve ne do" – cfr. doc. 9). A conclusione della propria indagine peritale, l'arch. *Controparte_8* ha riscontrato che: "il bene risulta irregolare dal punto di vista edilizio" e che: "per quanto concerne le incongruità rilevate nel corpo edilizio originario si ritiene non si debbano considerare in abuso, diversamente tutte le difformità che riguardano le altre parti del fabbricato si configurano



come abusi edilizi che nella maggior parte dei casi non risultano sanabili" (cfr. doc. 8, pag. 6). In particolare: — "la realizzazione del portico potrebbe essere parzialmente sanato attraverso un'istanza edilizia a titolo oneroso"; — "non si ritiene che i due corpi emergenti dal fabbricato originario, che ospitano nel proprio interno il garage, il bagno e la lavanderia, possano essere oggetto di provvedimenti che conducano ad uno stato legittimo della proprietà" (cfr. doc. 8, pag. 6). Considerato: — "il desiderio della proprietà di avere un immobile regolare, privo di vizi e libero da vincoli con cui poter accedere, ad esempio, ad eventuali benefici fiscali, e valutata la conformazione del bene immobile stesso, non si ritiene proponibile nessuno dei provvedimenti amministrativi alternativi alla sanatoria, ovvero la monetizzazione (sanzione o monetizzazione) o la fiscalizzazione del bene" (cfr. doc. 8, pag. 7). Pertanto, — "per ricondurre l'immobile ad uno stato di legittimità si ritiene che si debba ipotizzare il ripristino dello stato dei luoghi come deliberato dall'ente competente" (cfr. doc. 8, pag. 7). In altre parole, il perito di parte attrice ha concluso il proprio giudizio tecnico dichiarando che l'unico modo possibile ed attualmente concesso agli attori per avere un immobile legittimo e regolare, non affetto da abusività edilizie, sta nel ripristinare lo stato dei luoghi facendo eseguire una serie di lavori ed opere nell'immobile medesimo (non essendo possibile una sanatoria delle difformità edilizie tramite pagamento di sanzioni tributarie e simili).

Sulle risultanze della svolta CTU tecnica. Il Giudice istruttore incaricava il CTU Ing. *Persona_1* affinché esaminasse e verificasse la sussistenza nell'immobile sito in Selvazzano Dentro (PD), via Montello n. 9, dagli attori acquistato dalle convenute, delle irregolarità/difformità edilizie/catastali ed abusi edilizi e ne valutasse le possibili soluzioni con quantificazione dei relativi costi di ripristino, oltre che dei danni per ciò subiti dagli attori. Dopo attento esame condotto tramite analisi visiva con riprese fotografiche dei luoghi, rilievo metrico di verifica e confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, il perito è giunto alle seguenti conclusioni. LE DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE DAL CTU "Analisi catastale: Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio si evidenziano le seguenti difformità: - diversa dimensione del portico a sud, ovvero un aumento di superficie dello stesso portico che si prolunga per tutta la lunghezza del prospetto sud; - diversa dimensione del blocco edificato a Nord dell'impianto principale ospitante i locali wc e lavanderia, rilevato di dimensione maggiore (in planimetria m 6,00 x 1,43; rilevato m 6,78 x 1,84); - indicazione di altezze interne errate dei locali, sia nell'unità residenziale sia nel Garage" (pag. 18 relazione CTU). "Analisi urbanistico-edilizia: (...) Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e tale titolo sono emerse le seguenti difformità: PORTICO FRONTE SUD: l'edificazione del portico non trova riscontro in nessun titolo edilizio. Non è presente la sua sagoma nemmeno nelle mappe di im-



pianto e non è riportato nemmeno negli elaborati grafici del condono n. 835. Si può a ragione classificare come opera abusiva. (...). VOLUME EST (OGGI GARAGE E SOPRASTANTE TERRAZZA): (...) Si riscontrano difformità in relazione alle dimensioni del volume, al suo sedime, alla sagoma, all'aumento di quota del prospetto est per portare alla realizzazione di un solaio piano e conseguente terrazza, alla realizzazione della finestra sul lato est, alla realizzazione della porta di collegamento con l'abitazione al piano terra e della porta di uscita dalla camera est alla terrazza al primo piano. Altra difformità si riscontra sulla differente destinazione d'uso da cantina a garage. (...). VOLUME NORD (OGGI LAVANDERIA E WC - PIANO TERRA): (...) Si riscontrano difformità in relazione alle dimensioni del volume, al suo sedime, alla sagoma, all'aumento di quota del blocco sanato, alla diversa dimensione della forometria presente, alla partizione interna dei locali e alle conseguenti porte di collegamento agli stessi dal corpo principale. PAVIMENTAZIONE ESTERNA SU ALTRA PROPRIETÀ: si rileva la realizzazione di pavimentazione in betonelle nella porzione ad uso cortile posta a nord dell'abitazione, in proprietà demaniale. Il consorzio gestore dell'area impone che non vi sia pavimentazione al di sopra dell'area" (pagg. 20-25 relazione Ing. Per_1).

LE POSSIBILI SOLUZIONI ALLE DIFFORMITÀ EDILIZIE RILEVATE DAL CTU "PORTICO FRONTE SUD: dalla lettura delle NTA del Comune di Selvazzano, unitamente ad un confronto con i tecnici comunali e dopo aver verificato il rispetto delle distanze dai confini del manufatto, il sottoscritto CTU può a ragione affermare che il portico esistente è sanabile" (...) I dettagli delle spese necessarie per la regolarizzazione del portico saranno computati al termine del paragrafo. VOLUME EST: il manufatto così come edificato non risulta essere sanabile in quanto non rispetta la distanza dal confine est. Occorre riportare il manufatto alla stessa dimensione in pianta e sagoma di cui al condono n. 835 del 30/10/1991. Mantenendo la stessa dimensione di pianta di cui al condono è possibile edificare la terrazza ad un'altezza da terra di m 2,00. E' altresì possibile rimodulare la pianta e la sagoma del garage portando la distanza dal confine della parete est ad almeno m 5,00. I dettagli delle spese necessarie per la demolizione e ricostruzione del volume est saranno computate al termine del paragrafo. VOLUME NORD: il manufatto così come edificato non risulta essere sanabile innanzitutto perché non rispetta la distanza dal confine nord sia di proprietà che di uso, non rispetta poi la distanza dal confine ovest con altra proprietà e da ultimo perché non è ammesso il collegamento diretto di un wc al soggiorno senza antibagno. Occorre quindi riportare il manufatto alla stessa dimensione in pianta e sagoma di cui al condono n. 835 del 30/10/1991, eliminando, nel caso di cambio d'uso da cucinino a wc/lavanderia il collegamento diretto dal soggiorno. I dettagli delle spese necessarie per la demolizione e ricostruzione del volume nord saranno computate al termine del paragrafo. PAVIMENTAZIONE ESTERNA SU ALTRA PRO-



PRIETÀ: Si rende necessario riportare il terreno demaniale da pavimentato a permeabile. Occorre quindi demolire la pavimentazione esistente e riportare la corretta permeabilità, anche mediante utilizzo di alveari in plastica o in calcestruzzo carrabili che permettono la crescita di erba” (pagg. 30-31 relazione del CTU).

I COSTI DI RIPRISTINO E REGOLARIZZAZIONE DELL’IMMOBILE QUANTIFICATI DAL CTU “Alla luce di quanto sopra esposto si dettano di seguito i costi per il ripristino e regolarizzazione dell’immobile dei signori *Parte_1* e *Parte_2*, corredate dalle spese tecniche che si rendono necessarie: (estratto pag. 33 relazione CTU) Pertanto i costi che si devono sostenere per la regolarizzazione dell'immobile e la sua riconduzione ad uno stato di legittimità secondo le vigenti norme di legge (costi da porsi a carico delle venditrici *CP_4* e *Controparte_2*) equivalgono ad un totale di € 58.956,50 (arrotondato ad € 59.000,00)” (pag. 33 relazione CTU).

IL DEPREZZAMENTO DEL VALORE DELL’IMMOBILE A CAUSA DEGLI ABUSI EDILIZI, QUANTIFICATO DAL CTU Posto che sono stati dal perito rilevati - con certezza tecnica - abusi ed irregolarità edilizie, alcuni sanabili ed altri non, comportanti dei costi di ripristino e/o sanzioni, il valore dell’immobile in oggetto subisce una diminuzione rispetto al prezzo dagli attori pagato per il suo acquisto pari ad € 185.000,00, dal CTU così determinata: “Per il calcolo del deprezzamento del valore dell’immobile si procede al calcolo per differenza tra il valore dello stato dei luoghi così come rilevati e compravenduti, nell’ipotesi di regolarità degli stessi, ed il valore dell’immobile riportato allo stato legittimato. (...). Pertanto il minor valore del bene può essere così calcolato come da estratto pag. 38 relazione del CTU.

IL DANNO QUANTIFICATO DAL CTU PER LE DIFFERENTI CARATTERISTICHE DELL’IMMOBILE Si dà atto del fatto che, a seguito del ripristino dello stato di legittimità dell’immobile in oggetto, gli attori si troveranno ad avere un bene con caratteristiche diverse rispetto a quelle che aveva al momento della compravendita e che avevano suscitato il loro interesse, tanto da determinarli all’acquisto. Così scrive il perito ing. *Per_1*: “A parere del sottoscritto CTU il danno subito dagli acquirenti per le differenti caratteristiche dell'immobile può essere calcolato sommando il costo dei ripristini allo stato legittimato del bene acquistato ed il valore commerciale di quanto promesso in vendita all’atto di acquisto e non sanabile (terrazza piano primo). Pertanto si richiama l’estratto pag. 39 relazione del CTU.

IL DANNO DA PERDITA DI CHANCE QUANTIFICATO DAL CTU Alla luce della mancata possibilità degli attori di far eseguire le opere di efficientamento energetico nell'immobile (di cui ai docc. 3-4-5 allegati all'atto di citazione: analisi di fattibilità del miglioramento energetico dell'edificio del 05.10.2020 del p.i. *Parte_6* *L.*; preventivo di Idrostar s.r.l. del 22.10.2020 per l'esecuzione delle opere di effi-



cientamento energetico; preventivo per opere edili di fornitura e posa copertura per efficientamento energetico di **CP_6** del 24.10.2020), avvalendosi del Superbonus 110%, a causa degli abusi edilizi di recente riscontarti nell'immobile di loro proprietà, costoro hanno all'evidenza subito un danno da perdita di chance, la cui sussistenza è stata riconosciuta anche dal CTU ing. **Per_1**: "Il Superbonus è l'agevolazione fiscale disciplinata dall'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 (decreto Rilancio), che consiste in una detrazione del 110% delle spese sostenute a partire dal 1 luglio 2020 per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Tra gli interventi agevolati rientra anche l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Requisito fondamentale per l'accesso all'agevolazione fiscale consisteva nella regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, ovvero la non presenza di abusi edilizi. Vero quindi che, se l'immobile acquistato dai signori **Parte_1** e **Parte_2** fosse risultato conforme catastalmente e urbanisticamente all'atto dell'acquisto e comunque all'atto dell'avvio del cosiddetto Superbonus, gli stessi proprietari avrebbero potuto beneficiare di un'agevolazione pari al 110% delle spese sostenute per l'efficientamento energetico dell'edificio a patto di eseguire uno tra gli interventi cosiddetti trainanti o principali, ovvero interventi di isolamento termico sugli involucri, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, interventi antisismici. Altro requisito fondamentale per l'accesso alle detrazioni era quello di preventivare un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio in esame. Nella Relazione Tecnica Descrittiva redatta dal Per.Ind. **Persona_3** (allegato n. 3 all'atto di citazione) si legge alle conclusioni che l'immobile oggetto di indagine poteva rientrare nei benefici fiscali suddetti, con un miglioramento di 3 classi energetiche, grazie ai seguenti interventi: - coibentazione strutture opache orizzontali ed inclinate, - nuovo impianto di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria, - produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. A copertura di tali interventi venivano redatti due preventivi: allegato n. 4 all'atto di citazione: ditta Idrostar - € 43.777,20, allegato n. 5 all'atto di citazione: ditta **CP_6** - € 23.416,80, per un totale di € 67.194,00, comprensivi di spese tecniche-professionali di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantiere e di spese per asseverazioni e certificazioni necessarie. (...) Non essendo l'immobile regolare catastalmente e urbanisticamente non era possibile l'accesso alla detrazione fiscale Superbonus 110%. Uniche detrazioni applicabili potevano essere quelle al 50% per ristrutturazione edilizia e al 65% per interventi di qualificazione energetica. Per tali bonus fiscali andavano comunque computate spese tecniche in ragione del 10% sull'importo com-



plessivo dei lavori, ma non erano necessarie spese per certificazioni. Pertanto, (estratto pag. 42 relazione CTU)

L'art. 1489 c.c. così sancisce al primo comma: "Se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'art. 1480". E così disciplina l'art. 1480 c.c.: "Se la cosa che il compratore riteneva di proprietà del venditore era solo in parte di proprietà altrui, il compratore può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno a norma dell'articolo precedente, quando deve ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario; altrimenti può solo ottenere una riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno". Secondo la normativa civilistica, il venditore è obbligato a garantire al compratore l'inesistenza di oneri, di diritti reali o personali a favore di terzi, gravanti sul bene. La ratio di detta garanzia sta nell'assicurare al compratore il pieno e libero godimento del bene acquistato (art. 1470 e ss. c.c.) e, nel pieno godimento del bene, rientra anche il diritto dell'acquirente di fruire di un immobile in regola secondo le disposizioni di legge, nonché di poter a sua volta alienare a terzi l'immobile acquistato o di poter accedere a benefici fiscali e simili in ordine al bene stesso. Tutto ciò è, invece, attualmente precluso agli attori a causa dell'improvvisa e recente scoperta di difformità ed abusi edilizi di cui non erano stati resi edotti dalle venditrici, sig.re *Persona_5*, ed a fronte dei quali, i sig.ri *Parte_5*, per poter a loro volta vendere o cedere l'immobile o, semplicemente, per poter godere liberamente di un bene legittimo e regolare da un punto di vista edilizio, nel rispetto delle norme di legge, sono ora tenuti a sopportare dei costi (ingenti) di rimessa in pristino dei luoghi. Non solo, va altresì evidenziato che, dopo l'esecuzione dei lavori di rimessa in pristino dell'immobile, costoro si avranno la proprietà di un bene legittimo e regolare, ma sarà ormai divenuto un bene diverso, con caratteristiche differenti, rispetto a quello che ha suscitato il loro interesse in sede di compravendita. Le irregolarità edilizie sottaciute dalle convenute sono, infatti, di gravità tale che, per riportare il bene a legittimità, non posso essere sanate tramite il mero pagamento di sanzioni ecc., ma solo tramite il rifacimento ed abbattimento delle parti e/o elementi dell'immobile rientranti negli abusi edilizi. Dal momento che è la parte venditrice ad essersi resa inadempiente, l'art. 1489 c.c. tutela i compratori (parte adempiente), fornendo loro la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto di compravendita oppure una proporzionale riduzione del prezzo di vendita del bene, analogamente a quanto dispone l'art. 1480 c.c. in caso di evizione parziale. Giurisprudenza e dottrina sono concordi nel ritenere che se l'immobile acquistato presenta un abuso edilizio di cui il compratore non era a conoscenza al momento della com-



pravendita, il medesimo può chiedere al venditore la riduzione del prezzo. Tale riduzione sarà congrua in quanto proporzionata agli oneri necessari per sanare l'abuso (e regolarizzare e riportare ad uno stato di legittimità il bene) ed al danno patito. "In ipotesi di compravendita di costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia, non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, ma trova applicazione l'art. 1489 c.c., in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, sempre che detta difformità non sia stata dichiarata nel contratto o, comunque, non sia conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto, ed altresì persista il potere repressivo della P.A. (adozione di sanzione pecuniaria o di ordine di demolizione), tanto da determinare deprezzamento o minore commerciabilità dell'immobile" (cfr. Cassazione Civile n. 4786/2007). Nel caso in esame, i sig.ri *Parte_5*, al momento dell'acquisto dell'immobile de quo in data 05.10.2016, non erano a conoscenza del fatto che vi fossero delle difformità ed irregolarità edilizie nel bene, essendo state taciute dalle venditrici sig.re *Per_6* [...] ; gli acquirenti ne sono venuti a conoscenza solo successivamente, con certezza tecnica in data 05.11.2022, quando hanno potuto prendere visione degli esiti dell'indagine peritale svolta dall'arch. *Controparte_8*. Tali difformità edilizie costituiscono degli oneri gravanti sull'immobile che ne diminuiscono il libero e pieno godimento, nonché il valore e la commerciabilità. Il libero e pieno godimento dell'immobile da parte degli attori è pregiudicato dall'attuale impossibilità di fruire di un bene che non sia in contrasto con le norme di legge (così essendo preclusa la possibilità di vendere a loro volta l'immobile, di avvalersi di benefici fiscali, di accedere a bonus statali ecc.) e, affinché l'immobile ritorni allo stato di legittimità e sia reso commerciabile, i sig.ri *Parte_5* devono sostenere costi per le opere di regolarizzazione. Una volta ultimate dette opere di ripristino, l'unità immobiliare assumerà differenti caratteristiche rispetto a quando è stata acquistata, con una differenza di valore economico del bene in oggetto. La responsabilità per inadempimento delle venditrici, odierne convenute, è di tutta evidenza, in quanto costoro non solo hanno taciuto agli attori la sussistenza di abusi e difformità edilizie, ma hanno, altresì, rassicurato gli stessi garantendo e dichiarando, in sede di compravendita innanzi al Notaio rogante, che il bene era libero da oneri che ne diminuissero la piena disponibilità ed il libero e pieno godimento, oltre che non sussistevano irregolarità che dovessero essere sanate (cfr. doc. 1, artt. 1, 4, 5 del contratto di compravendita). Come specificato dalla Corte di Cassazione: "L'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento esonera l'acquirente dal compiere qualsiasi indagine, operando a suo favore il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione, con l'effetto che, se la dichiarazione è contraria al vero, il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti, restando irrilevante la trascrizione del vincolo, che as-



sume valore solo verso il terzo acquirente e non per il compratore il quale, nel rispetto del canone della buona fede, ha il diritto di stare alle dichiarazioni dell'alienante" (cfr. Cassazione Civile n. 14289/2018; conf. Cass. Civ. n. 976/2006). In presenza, quindi, di un'espressa dichiarazione del venditore, inserita nell'atto di compravendita, che fornisce notizia della storia urbanistica dell'immobile e che conclude affermando l'assenza di irregolarità, oltre che l'assenza di necessità di sanatorie, l'acquirente fa affidamento, in buona fede, in questa dichiarazione del venditore e non avrebbe motivo di dubitare della veridicità di quanto da questi dichiarato formalmente sotto responsabilità penale, avanti un pubblico ufficiale (secondo la Giurisprudenza penale, integra il reato di falso ideologico ex art. 483 c.p. commesso dal privato in atto pubblico, la condotta del privato, parte di un contratto di compravendita immobiliare, che dichiara falsamente al Notaio rogante la conformità urbanistica dell'immobile tacendo che lo stesso fosse oggetto di abusi edilizi. E', infatti, configurabile un obbligo a carico del privato di rendere dichiarazioni conformi al vero in ordine alla condizione giuridica dell'immobile oggetto di alienazione ed alla sua corrispondenza agli estremi della conformità alla normativa urbanistica – cfr. Cass. Pen. n. 11628/2012). Pertanto, ai sensi dell'art. 1489 c.c., parte acquirente è autorizzata a chiedere al venditore la riduzione del prezzo di acquisto del bene che si è rivelato essere gravato da pesi ed oneri non dichiarati dal venditore medesimo, secondo le modalità previste dall'art. 1480 c.c., cui rimanda. Posto che il contratto di compravendita è un contratto sinallagmatico, l'azione per la riduzione del prezzo di compravendita (spettante al compratore a norma degli artt. 1489 e 1480 c.c.) è volta a ristabilire (unitamente a quella di risarcimento) il rapporto di corrispettività fra prestazione e controprestazione, nonché a porre il compratore medesimo nella situazione economica in cui si sarebbe trovato se il bene fosse stato immune da abusi/irregolarità edilizie, con la conseguenza che la riduzione va quantomeno rapportata ai costi sopportati dall'(ignaro) acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Parte attrice chiede, dunque, nei confronti delle convenute, la riduzione del prezzo di compravendita dell'immobile acquistato il 05.10.2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1489 c.c., nella misura corrispondente agli oneri che la medesima deve ora sostenere al fine di regolarizzare il bene, oltre al risarcimento del danno per ciò subito, ex art. 1480 c.c.

Parte attrice fa integralmente proprie le conclusioni, valutazioni e quantificazioni determinate dal CTU, Ing. *Persona_1*, nella relazione peritale depositata, ossia: "Il sottoscritto C.T.U ha esaminato, valutato, verificato ed indicato analiticamente le irregolarità e difformità edilizie e catastali, nonché gli abusi edilizi presenti nell'immobile di Selvazzano Dentro (PD), Via Montello n. 9, venduto in data 05.10.2016 dalle sig.re *CP_4* e *Persona_7* ai sig.ri *Parte_1* e *Persona_8*



zo" (pag. 44 relazione CTU). — LA SOMMA CHE LE CONVENUTE DEVONO CORRISPONDERE AGLI ATTORI A TITOLO DI RIDUZIONE DEL PREZZO DI COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE. I sig.ri *Parte_5*, al fine di ricondurre a regolarità il bene immobile di loro proprietà acquistato nel 2016 dalle sig.re *Persona_5*, si trovano ora costretti a sostenere una serie ingente di costi, dal CTU così quantificati: "il sottoscritto C.T.U. ha valutato, esaminato ed indicato analiticamente quali sono le possibili soluzioni per sanare le irregolarità e gli abusi edilizi riscontrati nel suddetto immobile; ha indicato le irregolarità edilizie insanabili, specificando quali sono; ha indicato e quantificato i costi che si devono sostenere per la regolarizzazione dell'immobile e la sua riconduzione ad uno stato di legittimità secondo le vigenti norme di legge (costi da porsi a carico delle venditrici *CP_4* e *CP_2* [...]) equivalgono ad un totale di € 58.956,50 (arrotondato ad € 59.000,00)" (pag. 44 relazione CTU).

Va ,pertanto, pronunciata la condanna delle convenute al pagamento agli odierni attori della predetta somma a titolo di riduzione del prezzo di compravendita dell'immobile di cui è causa, pari all'ammontare di € 59.000,00, così come determinato e quantificato dal CTU. —

LE SOMME CHE LE CONVENUTE DEVONO CORRISPONDERE AGLI ATTORI A TITOLO DI RISARCIMENTO DEL DANNO ECONOMICO. A causa delle irregolarità ed abusi edilizi riscontrati nell'immobile de quo, l'immobile medesimo ha subito una diminuzione del proprio valore economico rispetto al prezzo di € 185.000,00 dagli attori pagato per il suo acquisto, diminuzione di valore che il CTU ing. *Per_1* ha così determinato: "il sottoscritto C.T.U. ha valutato e quantificato il deprezzamento del valore dell'immobile alla luce delle irregolarità ed abusi edilizi riscontrati (anche di quelli insanabili), rispetto al valore di € 185.000,00 di cui all'atto di compravendita, calcolandolo in € 19.000,00" (pag. 44 relazione CTU). Il CTU medesimo ha, altresì, vagliato e quantificato il danno economico patito dagli attori per un bene immobile che, una volta riportato a legittimità, non avrà più quelle caratteristiche che aveva al tempo dell'atto di compravendita e che avevano determinato in loro la volontà ad acquistarlo: "il sottoscritto C.T.U. ha valutato e quantificato il danno subito dagli acquirenti per le differenti caratteristiche dell'immobile, a seguito del ripristino dello stato legittimo, rispetto alle caratteristiche che l'immobile aveva al momento dell'atto di compravendita e che hanno suscitato l'interesse degli acquirenti, calcolandolo in € 64.100,00" (pag. 44 relazione CTU).

Va, pertanto, pronunciata la condanna delle convenute al pagamento agli attori delle predette somme a titolo di risarcimento del danno economico patito, pari all'ammontare complessivo di € 83.100,00 (= € 19.000,00 + € 64.100,00), così come determinato e quantificato dal CTU.



La perdita di chance costituisce un'ipotesi di "danno patrimoniale futuro", la cui esistenza può essere dimostrata anche per presunzioni, consistente nella perdita attuale, da parte del danneggiato, della possibilità di ottenere, in termini di ragionevole probabilità, un futuro risultato utile, cioè un'effettiva occasione favorevole di conseguire un vantaggio economico inteso come un bene o come un'entità patrimoniale a sé stante, giuridicamente ed economicamente suscettibile di autonoma valutazione (perdita di "occasione favorevole" = "chance"). La perdita di chance che si ravvisa nel caso di specie consiste nella perdita economica determinata dal fatto che gli attori avrebbero potuto avvalersi dell'incentivo statale "Superbonus 110%" per l'esecuzione di opere di efficientamento energetico nell'immobile di loro proprietà; opere delle quali avevano già commissionato la progettazione alla ditta [...] *Parte_7* con un preventivo di spesa del valore di € 43.777,20, ed alla *CP_6*, per le opere relative al tetto, che aveva preventivato un costo di € 23.416,80 (cfr. docc. 4-5). Purtroppo, solo ed esclusivamente a causa dell'improvvisa scoperta, in quella circostanza, della presenza nell'immobile di gravi irregolarità edilizie (dalle venditrici non dichiarate agli attori né nel corso della trattativa negoziale, né in sede di stipula del contratto di compravendita innanzi il Notaio rogante), i sig.ri [...] *Per_9* non hanno potuto far eseguire alcuna opera di efficientamento così, di fatto, perdendo la possibilità di avvalersi del bonus (del valore di € 67.194,00, ossia € 43.777,20 + € 23.416,80).

. Stante l'impossibilità da parte degli attori di far eseguire nell'immobile le opere di efficientamento energetico avvalendosi dell'agevolazione fiscale di cui al Superbonus 110%, a causa della presenza degli abusi ed irregolarità edilizie, i sig.ri *Pt_1* e *Pt_2* hanno subito il danno da perdita di chance, che il CTU Ing. *Per_1* ha così determinato: "il sottoscritto C.T.U. ha indicato e quantificato il danno da perdita di chance subito dagli attori a causa della mancata possibilità di far eseguire le opere di efficientamento energetico nell'immobile, avvalendosi del "Superbonus 110%", calcolandolo in € 32.500,00" (pag. 44 relazione CTU). Va pertanto, pronunciata la condanna delle convenute al pagamento agli attori della suddetta somma a titolo di risarcimento del danno subito da perdita di chance, pari all'ammontare di € 32.500,00, come quantificato dal CTU.

Nelle proprie conclusioni, parte attrice ha chiesto la condanna delle controparti al pagamento delle somme a titolo di riduzione del prezzo di compravendita dell'immobile in oggetto ed a titolo di risarcimento danni ai sensi degli artt. 1489 e 1480 c.c., oltre che a titolo di danno da perdita di chance, quantificandole rispettivamente in: - € 52.987,38 (più Iva), per riduzione del prezzo di compravendita dell'immobile ex artt. 1489 e 1480 c.c.; - € 12.545,89, per risarcimento danni economici ex artt. 1489 e 1480 c.c.; - € 67.194,00, per risarcimento danno da perdita di chance, o nelle somme maggiori o minori che saranno accertate in corso di causa.



Dalle valutazioni tecniche del CTU Ing. *Persona_1* , è emersa una quantificazione delle predette voci nell'ammontare rispettivamente di: - € 59.000,00, quali costi per la regolarizzazione dell'immobile, da considerarsi, quindi, a titolo di riduzione del prezzo di compravendita; - € 19.000,00 + € 64.100,00 (= tot € 83.100,00), per deprezzamento del valore dell'immobile alla luce dei riscontrati abusi edilizi rispetto al prezzo di acquisto di € 185.000 e per il danno da differenti caratteristiche dell'immobile a seguito del ripristino rispetto alle sue caratteristiche iniziali, da imputarsi a titolo di risarcimento danni economici; - € 32.500,00, per danno da perdita di chance. Le prime due voci sono, dunque, di importo maggiore e l'ultima voce è di importo minore rispetto a quelle quantificate dalla difesa attorea in atto di citazione. Preso atto che il procuratore attoreo ha chiesto la condanna anche nell'ammontare maggiore o minore che sarà accertato in corso di causa la domanda va accolta secondo le risultanze della CTU e pertanto va pronunciata la condanna delle convenute al pagamento agli attori dell'ammontare monetario così come risultante dalle voci di danno determinate e quantificate dal perito ing. *Persona_1* nella relazione depositata, ossia, complessivamente, pari a € 174.600,00, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali dalla domanda sino al saldo effettivo..

Consegue alla soccombenza la condanna alle spese di lite liquidate come in dispositivo.

Pone a definitivo carico delle convenute in solido le spese di CTU.

PQM

Il Tribunale di Padova, definitivamente pronunciando, così provvede:

accerta e dichiara, ai sensi dell'art. 1489 c.c., la responsabilità delle sig.re [...] *CP_4* e *Controparte_2* per omessa dichiarazione ai sig.ri *Parte_1* e *Pt_2* [...] degli oneri/irregolarità/diformità/abusi edilizi, come in atti meglio specificati, gravanti sul bene immobile sito in Selvazzano Dentro (PD), via Montello n. 9, compravenduto in data 05.10.2016;

- condanna, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1489 e 1480 c.c., le convenute, in solido, al pagamento in favore degli attori della somma di € 59.000,00 (più Iva), a titolo di riduzione del prezzo di compravendita dell'immobile in oggetto, oltre interessi dalla domanda fino alla data dell'effettivo soddisfo;

condanna, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1489 e 1480 c.c., le convenute, in solido, al pagamento in favore degli attori della somma di € 83.100,00, a titolo di risarcimento del danno subito;



- condanna le convenute al pagamento in favore degli attori della somma pari a €32.500,00 a titolo di danno da perdita di chance, , oltre accessori come per legge, rivalutazione monetaria ed interessi come per legge maturati e maturandi dalla domanda sino alla data dell'effettivo soddisfo

Condanna i convenuti in solido alla rifusione in favore degli attori delle spese di lite liquidate in euro 759,00 per anticipazioni ed euro 22.457,00 per compensi oltre accessori di legge.

Spese di CTU a definitivo carico di parte convenuta.

Padova, 18-3-2025

Il Giudice

Dott. Elisa Rubbis