



# REPUBBLICA ITALIANA

## IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli - undicesima sezione civile - operante in composizione monocratica nella persona del G.I. dr. Alberto Canale, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nelle cause civili riunite sotto il n.° 6503 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2011, aventi ad

**OGGETTO:** azioni di nullità contrattuale ed altro, vertenti

TRA

██████████ Antonio ██████████ e ██████████ Giuseppina (DSN ██████████) rappresentati e difesi dall'avv. Antonello ██████████ presso il cui studio hanno eletto domicilio in Napoli alla Via Dei ██████████ n.° 21.

██████████ Riccardo ██████████) e ██████████ Anna Rita (SGM NRT ██████████) rappresentati e difesi dall'avv. Antonell ██████████ presso il cui studio hanno eletto domicilio in Napoli alla Via Dei ██████████ n.° 21.

ATTORE

E

Edilizia Fontana 1955 s.r.l. (P. Iva ██████████), in persona del suo legale rappresentante pro tempore Fontana ██████████ rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Ausiello con il quale elettivamente domicilia in Napoli alla Via Marino Turchi n.° 16 presso lo studio dell'avv. Massimo Caiano.

CONVENUTA

**CONCLUSIONI:** come da atti di causa e verbale d'udienza del 16.06.2016.



**FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione notificato il 25.02.11 [REDACTED] Antonio e [REDACTED] Giuseppina hanno convenuto in giudizio la s.r.l. Edilizia Fontana 1955 chiedendo al tribunale adito di dichiarare in via principale la nullità dell'atto di vendita rep. n.° [REDACTED] racc. n.° 22 [REDACTED] rogato il 06.12.07 dal notaio Giovanbattista [REDACTED] o, in via subordinata ed alternativa, di dichiarare la responsabilità della società convenuta per inadempimento contrattuale condannandola al risarcimento dei danni subiti per effetto dell'esecuzione del sequestro penale del 14.09.10. Nel formulare tali richieste gli istanti hanno in particolare dedotto che con il predetto atto di compravendita la s.r.l. Edilizia Fontana 1955 alienava loro l'appartamento sito al piano seminterrato del fabbricato sito in Giugliano in Campania alla Via [REDACTED] [REDACTED] s.n.c. ed individuato nel N.C.E.U. al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub 2, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5 nonché il diritto di parcheggio su due posti auto siti nella particella 379 sub 1 per il prezzo di € 121.000,00 in parte corrisposto a mezzo mutuo contratto lo stesso giorno presso la Micos Banca S.p.A. Tale contratto di vendita doveva ritenersi affetto da nullità per contrarietà a norme imperative in base al combinato disposto degli artt. 1418 c.c., 30 e 44 D.P.R. n.° 380/01 perché il cespite alienato, come appreso solo in un momento successivo, era il frutto di un'operazione di lottizzazione abusiva occultata ai compratori con l'esibizione di documentazione falsa e consumata tramite l'accatastamento e la vendita quali unità immobiliari ad uso residenziale di appartamenti ricavati dal frazionamento di un fabbricato con originaria destinazione turistico-alberghiera senza aver chiesto ed ottenuto alcuna autorizzazione per la variazione d'uso. Nell'atto di vendita la società alienante si era infatti limitata a dichiarare che l'immobile in questione era stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo prima dell'entrata in vigore della L. n.° 122/2005 e che era





stata successivamente presentata al Comune di Giugliano una domanda di condono edilizio con corresponsione di tutto quanto dovuto a titolo di oblazione e di oneri concessori. In data 14.09.10 gli istanti avevano tuttavia ricevuto la notifica, da parte dell'Unità Antiabusivismo della Polizia Municipale di Giugliano, di un verbale di sequestro ex art. 354 c.p.p. disposto nei confronti di Fontana Francesco in qualità di legale rappresentante della Edilizia Fontana 1955 s.r.l. ed avente ad oggetto l'intero fabbricato, ivi compresi i cespiti acquistati dagli attori, di cui veniva nominato custode il sig. [REDACTED] Raffaele. Tanto in conseguenza dell'apertura presso la locale Procura della Repubblica di un procedimento penale a carico di detto Fontana Francesco in quanto indagato per il reato di lottizzazione abusiva. In data 21.12.10 gli esponenti, unitamente agli altri acquirenti di immobili sequestrati, avevano quindi depositato a loro volta presso la Procura della Repubblica una denuncia-querela ai danni del Fontana per il reato di truffa ed ogni altro ravvisabile nella vicenda in esame. Con altro atto di citazione notificato il 25.02.2011 anche [REDACTED] Riccardo e [REDACTED] Anna Rita hanno convenuto in giudizio la s.r.l. Edilizia Fontana 1995 esponendo i medesimi fatti e proponendo identica domanda con riferimento all'atto di compravendita per notar [REDACTED] del 13.12.07 avente ad oggetto l'acquisto da parte degli stessi delle seguenti unità immobiliari facenti parte dello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Grotta [REDACTED] n.c.: a) appartamento ubicato al secondo piano ed identificato in catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 12, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5; b) cantinola al piano seminterrato riportata al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub 27, cat. C/2, cl. 2, mq 10; c) box auto al piano terra censito in catasto al foglio 78, particella [REDACTED] sub 21, cat. C/6, cl. 1 mq. 16. In entrambi i procedimenti, riuniti all'udienza del 04.11.13, si è costituita la s.r.l. Edilizia Fontana che ha invocato il rigetto della domanda contestando la sussistenza della prospettata nullità.





Individuato il tema decisionale, occorre innanzi tutto esporre le risultanze dell'indagine tecnica affidata in corso di causa al c.t.u. ing. Vittorio Grillo cui è stato richiesto di ricostruire tutte le vicende giuridico-amministrative che hanno interessato il fabbricato in Giugliano in Campania alla Via Grotta dell'Olmo e di verificare la sua originaria destinazione d'uso, nonché eventuali suoi successivi mutamenti, previa acquisizione presso gli uffici comunali delle domande di condono edilizio menzionate negli atti di compravendita per cui è lite e di ogni altro atto ivi depositato. All'ausiliare è stato ancora chiesto di verificare, qualora il mutamento di destinazione sia effettivamente avvenuto, se lo strumento urbanistico vigente in zona permetta insediamenti alberghieri o residenziali nell'area dove è stato realizzato il fabbricato in questione ed infine di accertare se le opere di urbanizzazione esistenti prima del mutamento della destinazione d'uso dell'immobile da alberghiera a residenziale siano sufficienti a soddisfare i bisogni dell'insediamento ovvero importino la necessità di nuove e non previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria per effetto dell'incremento del preesistente carico insediativo. Le risultanze di tale indagine, in uno alla documentazione versata in atti, hanno consentito di accertare che, in seguito all'atto di divisione per notar Costantino [REDACTED] del 07.05.93, il sig. Procolo [REDACTED] diveniva esclusivo proprietario di un suolo di 11,54 are riportato nel C.T. del Comune di Giugliano al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (in seguito [REDACTED] su cui veniva successivamente edificato senza concessione edilizia un edificio composto di un piano seminterrato e di tre piani fuori terra rimasto allo stato rustico, ossia costituito dalle sole strutture portanti, dai solai, dal tetto e dai muri perimetrali. Con l'avvento del secondo condono edilizio il sig. Procolo [REDACTED] ed i suoi familiari presentavano quindi al Comune di Giugliano tre istanze di concessione in sanatoria acquisite al protocollo generale con i n.ri [REDACTED] e





██████████ del 27.02.95 e n. ██████████ del 28.02.95, le quali hanno come richiedenti Procolo ██████████ per il piano seminterrato, Monica ██████████ per il piano terra e Fulvio ██████████ per i piani primo e secondo, provvedendo anche al versamento di complessivi € 11.716,80 a titolo di oblazione e di € 12.142,55 per oneri concessori. In data 27.02.07, con atto per notar Renato ██████████ di Napoli, Procolo ██████████ ha quindi venduto alla s.r.l. Edilizia Fontana 1955 detto immobile al rustico con menzione nell'atto delle tre domande di condono e dei versamenti effettuati. Con istanza ex art. 35 L. n.° 47/1985 prot. n.° 20741 del 27.04.07 il sig. Fontana Francesco, rappresentante legale della società convenuta, ha poi comunicato all'Ufficio Tecnico del Comune la propria volontà di completare i lavori una volta decorsi trenta giorni dalla comunicazione stessa allegando il DURC della ditta esecutrice. Una volta ultimate le opere la s.r.l. Edilizia Fontana ha quindi iniziato la vendita degli appartamenti realizzati che, nel settembre del 2010, sono stati posti sotto sequestro dalla Polizia Municipale nell'ambito di un'indagine a carico di Fontana Francesco per il reato di lottizzazione abusiva di cui all'art. 44 D.P.R. n.° 380/01. Riferisce infine il c.t.u. che, nel mese di settembre del 2013, gli immobili in parola sono stati dissequestrati e restituiti agli aventi diritto in forza di un decreto la cui motivazione recita: *"Rilevato che dalle indagini preliminari risulta che l'immobile è stato completato ed ultimato nella sua attuale consistenza fin dal mese di giugno 2007 e che, in relazione alla data di realizzazione ed ultimazione delle opere in sequestro, risultano decorsi i termini di prescrizione del reato. Ritenuto che non è necessario mantenere oltre il sequestro preventivo . . . non essendo più sussistenti i presupposti che ne determinano l'adozione PQM ordina la restituzione dei manufatti . . ."*. Per quel che attiene poi alla verifica dell'originaria destinazione d'uso degli immobili, e dei suoi eventuali mutamenti, il c.t.u. ha accertato che tutte e tre le domande di





concessione in sanatoria presentate al Comune di Giugliano dalla famiglia Di Bonito individuano l'opera da condonare come una "struttura turistico-ricettiva". Tale destinazione d'uso risulta confermata dalla perizia giurata a firma dell'ing. Antonio Tango e dagli elaborati grafici integrativi presentati a corredo delle istanze di condono e protocollati al Comune in data 28.12.98 coi n. 56702 e 56685 dove si legge: *"internamente i piani sono suddivisi in camere dato che la destinazione d'uso dell'immobile è TURISTICO-RICETTIVA (albergo). Al piano seminterrato (rispetto alla quota strada) sono posti n.° 2 bilocali ed un ampio deposito, al piano terra n.° 2 bilocali, un appartamento privato, la hall ed il bar, mentre le 18 camere sono ubicate ai piani primo e secondo"*. Seguono i valori delle varie superfici per il calcolo delle oblazioni che corrispondono a quelli indicati nelle istanze di condono. Ha ancora accertato il c.t.u. che il mutamento della destinazione d'uso emerge per la prima volta dalla documentazione tecnica a supporto dell'istanza ex art. 35 L. n.° 47 del 1985 presentata dal Fontana per il completamento dei lavori, dove si parla di *"un fabbricato ad uso residences"*, ed infine dalla relazione tecnica asseverata del 06.11.07 a firma del geom. ██████████ Mariano dove si legge che il fabbricato è composto da tre piani fuori terra destinati ad unità abitative e da un piano seminterrato destinato per metà ad uso abitativo e per metà ad uso cantine. Quanto infine alla destinazione urbanistica dell'area il c.t.u. ha accertato, in base all'estratto di mappa del P.R.G. ed al certificato rilasciatogli dal Comune di Giugliano, che la particella su cui insiste il fabbricato ricade in zona agricola normale E1 dove non è consentita né una destinazione di tipo turistico-ricettivo né di tipo residenziale.

Resta a questo punto da verificare se attraverso le vendite in esame sia stata realizzata una lottizzazione abusiva e se questa sia suscettibile di riverberarsi sulla validità degli atti vendita in questione. La risposta ad entrambi i quesiti deve essere





negativa. In proposito occorre innanzi tutto osservare come la giurisprudenza di legittimità abbia a più riprese affermato che può configurare il reato di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 D.P.R. n.° 380 del 2001 anche la modifica di destinazione d'uso di un complesso alberghiero realizzata attraverso la vendita come residenze private di singole unità immobiliari in esso ricomprese quando non sussiste un'organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione di servizi comuni ed alla concessione in locazione degli appartamenti secondo le regole proprie del contratto di albergo poiché, al ricorrere di una tale evenienza, le unità realizzate perdono la destinazione alberghiera per assumere quella residenziale (c.f.r. ad es. cass. sez. III penale n.° 38799/15, n.° 17865/09 e n.° 6396/06). La Suprema Corte ha inoltre ritenuto che la modifica della destinazione d'uso di una struttura alberghiera in complesso residenziale realizzata attraverso la parcellizzazione dell'immobile in separati alloggi suscettibili di stabile occupazione e la loro successiva vendita, anche se gli strumenti urbanistici consentono un'utilizzabilità alternativa di tipo alberghiero e residenziale di quel territorio, può configurare il reato di lottizzazione abusiva a meno che le opere di urbanizzazione preesistenti siano sufficienti a soddisfare tanto i bisogni degli abitanti già insediati sul territorio quanto di quelli da insediare (c.f.r. così cass. sez. III pen. n.° 27279/12). Onde poter affermare la nullità di un contratto di vendita per contrasto con la normativa che vieta la lottizzazione abusiva occorre dunque aver riguardo alla concreta situazione dei luoghi la quale soltanto può consentire di stabilire se le trasformazioni d'uso siano o meno legittime (c.f.r. ad es. cass. civ. n.° 23367/14). L'art. 18 L. n.° 47/1985 così come modificato e sostituito dall'art. 30 D.P.R. n.° 390/2001, laddove afferma che *“Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle*





*prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio",* si riferisce infatti non già a fattispecie di mero frazionamento di un terreno (o di un immobile) ma a fattispecie di lottizzazione in senso stretto che sono configurabili in presenza di fondi adibiti ad insediamenti edilizi urbani che devono necessariamente richiedere la progettazione o la previsione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria occorrendo asservire per la prima volta un'area non urbanizzata. Ai sensi della disposizione normativa sopra riportata la vendita di una porzione di terreno edificabile facente parte di un fondo di maggior estensione di proprietà del venditore non implica quindi per sé la realizzazione di una lottizzazione ricorrendo tale ipotesi soltanto quando il frazionamento si accompagna alla predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per una pluralità di insediamenti. In difetto di un tale presupposto la vendita di una porzione di un'area di maggiori dimensioni non può quindi essere ricondotta all'ambito di applicazione della norma con la conseguenza che non configura una lottizzazione abusiva né è nulla per illiceità della causa la vendita di parte di un fondo che, benché analoga ad altri atti di disposizione di altre frazioni del medesimo fondo, non preveda né faccia riferimento ad infrastrutture di urbanizzazione (c.f.r. in termini cass. civ. n.° 15991/13 e n.° 3004/04). Allo stesso modo la lottizzazione abusiva mediante modifica della destinazione d'uso di un bene







immobile da alberghiera a residenziale è dunque configurabile solo quando la destinazione residenziale comporti la necessità di incrementare gli standard urbanistici previsti per la destinazione alberghiera. Alla luce di tali considerazioni occorre escludere che i contratti di vendita in questione abbiano realizzato una lottizzazione abusiva cd. negoziale. Nel rispondere al quesito relativo all'esistenza di un aggravio del carico urbanistico per effetto del passaggio dalla destinazione alberghiera a quella residenziale in c.t.u. ing. Grillo ha infatti affermato che: *"Il carico urbanistico generato da un insediamento di tipo Turistico Ricettivo per un albergo di 18 stanze equivale a quello prodotto da un insediamento residenziale di 14 unità abitative per cui, a giudizio dello scrivente, non vi è incremento sostanziale di carico insediativo sulle urbanizzazioni primarie e secondarie nel passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso"*. Occorre inoltre evidenziare come l'esegesi dell'art. 30 D.P.R. n.° 380/01 non sembra autorizzare in nessun modo la conclusione secondo cui l'esistenza di una lottizzazione abusiva vale ad imprimere al bene una connotazione di illiceità oggettiva assoluta trasformandolo in una *res illicita* con conseguente nullità di tutti i contratti di trasferimento ad esso relativi per contrarietà a norme imperative. Così opinando si perverrebbe infatti ad una sostanziale *interpretatio abrogans* dell'art. 30 D.P.R. cit. che, al contrario, sembra centellinare i casi di nullità contrattuale comminando tale sanzione soltanto al ricorrere di alcune ipotesi specifiche. In base al capoverso del suddetto art. 30 non è infatti nullo qualsivoglia contratto che abbia ad oggetto la vendita di un bene immobile costruito in seguito ad una lottizzazione abusiva bensì il solo contratto di vendita di un terreno a cui non sia stato allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata al trasferimento. Tale disposizione inoltre non si applica quando i terreni alienati siano pertinenze di edifici





censiti al nuovo catasto edilizio urbano purché la loro superficie totale sia inferiore a 5.000 metri quadrati. L'art. 30 D.P.R. cit. stabilisce inoltre che il dirigente o il responsabile competente dell'ufficio comunale, qualora accerti l'effettuazione di una lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ne dispone la sospensione con un'ordinanza la cui adozione determina l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atto tra vivi precisando che, a tale specifico fine, il provvedimento deve essere trascritto nei registri immobiliari. Ancor più significativa è la successiva disposizione secondo cui gli atti aventi ad oggetto lotti di terreno per cui sia stato emesso l'anzidetto provvedimento sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento. Se ne desume, a contrario, che in mancanza di trascrizione dell'ordinanza comunale gli atti di acquisto non sono interessati dalla sanzione di nullità. Le compravendite per cui è lite restano dunque estranee alle ipotesi di nullità previste dall'art. 30 cit. ma anche, ad avviso dello scrivente, alla generale comminatoria di nullità di cui all'art. 1418 c.c. Una tale conclusione si trae invero dall'ultimo comma dell'art. 30 D.P.R. cit. dove si afferma che le precedenti disposizioni non si applicano alle divisioni ereditarie, alle donazioni tra coniugi e tra parenti in linea retta, ai testamenti nonché agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù. Se infatti la lottizzazione abusiva valesse realmente a contrassegnare l'immobile come un "oggetto illecito" ai sensi dell'art. 1418 c.c. tutti gli atti negoziali ad esso relativi dovrebbero essere in ogni caso nulli a prescindere dall'emissione e trascrizione dell'ordinanza sindacale di cui si è fatto parola come pure dell'allegazione o meno all'atto di vendita del certificato di





destinazione urbanistica. La precisa e dichiarata volontà del legislatore di sottrarre alcuni atti negoziali al regime dell'art. 30 evidenzia, al contrario, che la lottizzazione abusiva non costituisce una causa di nullità ex art. 1418 c.c. poiché, in tal caso, non avrebbe avuto alcun senso salvare dalla sanzione di nullità speciale ai sensi dell'art. 30 D.P.R. n.° 380/01 tutta una serie di contratti e negozi che comunque verrebbero poi a ricadere sotto la sanzione generale di nullità di cui all'art. 1418 c.c. Il fatto che detto D.P.R. abbia inteso operare una distinzione tra ipotesi e ipotesi indica invece chiaramente che il legislatore ha inteso escludere l'applicabilità nella fattispecie dell'art. 1418 c.c. costruendo un sistema di invalidità che si esaurisce tutto all'interno dell'art. 30. Il *thema decidendi* è a questo punto circoscritto alla verifica della ricorrenza di una responsabilità per inadempimento contrattuale della s.r.l. Edilizia Fontana 1955 ed all'accertamento dell'esistenza di danni di cui gli attori devono provare la verifica ed il nesso di causalità con la condotta inadempiente della venditrice al fine poterne ottenere il risarcimento. Per quanto concerne il primo di tali punti è palese che la società alienante, omettendo di rendere edotti gli acquirenti del fatto che le domande di sanatoria individuavano quale destinazione d'uso degli immobili quella turistico-alberghiera e non già quella residenziale, ha agito in violazione del principio di buona fede incorrendo in responsabilità contrattuale come pure è indubbio che l'alienazione di cespiti accatastati come di categoria A2 (abitazione), mentre la richiesta di concessione in sanatoria era relativa a beni con destinazione turistico-ricettiva, ha determinato il trasferimento di un *aliud pro alio*. L'unico pregiudizio causalmente ricollegato a tale inadempimento di cui gli attori allegano l'esistenza e chiedono il riconoscimento con le conclusioni rassegnate in citazione è tuttavia rappresentato dai "*danni subiti per effetto dell'esecuzione del sequestro penale*" il quale non risulta in concreto aver prodotto nessuna conseguenza





lesiva. Nell'atto introduttivo della lite gli stessi attori deducono infatti di non aver subito lo spossessamento dei beni per effetto dell'adottato sequestro e di aver conservato la loro disponibilità materiale in conseguenza della nomina a custode giudiziario di [REDACTED] Raffaele e dello stesso [REDACTED] Riccardo. In base a quanto emerge dall'espletata c.t.u. gli immobili sono stati inoltre dissequestrati nel settembre del 2013 in quanto risultavano ormai decorsi i termini di prescrizione del reato. Non sussiste pertanto neppure il prospettato rischio di adozione di una sentenza penale definitiva che, accertata la ricorrenza del reato di lottizzazione abusiva, disponga la confisca degli appartamenti con loro acquisizione al patrimonio comunale e conseguente perdita della relativa proprietà. Gli attori non hanno infine né dedotto né documentato la pendenza, al momento dell'adozione del sequestro, di trattative per la vendita dei loro cespiti ad un prezzo superiore a quello di acquisto e l'interruzione delle stesse per effetto dell'adozione di un tale provvedimento.

Tenuto conto della complessità fattuale e giuridica dei temi analizzati, dell'inesistenza in materia di orientamenti giurisprudenziali consolidati e del palese inadempimento contrattuale della società convenuta si ravvisano infine le condizioni di legge per dichiarare le spese interamente compensate tra le parti.

### P. Q. M.

Il Tribunale di Napoli - undicesima sezione civile - operante in composizione monocratica nella persona del G.I. dr. Alberto Canale, con definitiva pronunzia sulla lite di cui in narrativa così provvede:

- 1) Rigetta le domande proposte da [REDACTED] Antonio, [REDACTED] Giuseppina, [REDACTED] Riccardo e [REDACTED] Anna Rita contro la s.r.l. Edilizia Fontana 1955.
- 2) Dichiarare le spese di giudizio interamente compensate tra le parti.

Così deciso in Napoli, il 07/11/16.

IL GIUDICE MONOCRATICO

