

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 24900 Anno 2022**

**Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA**

**Relatore: CASADONTE ANNAMARIA**

**Data pubblicazione: 18/08/2022**



## **SENTENZA**

sul ricorso 3755-2017 proposto da:

IMMOBILIARE ALMA SAS DI ALA SRL & C. (già IMMOBILIARE ALMA DI RONCHI LUCIANA & C. S.A.S.), elettivamente domiciliata in Roma, Viale Parioli 79H, presso lo studio dell'avvocato Pio Corti, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato Felice Brusatori;

**- ricorrente -**

### **contro**

SILVERI GIOVANNI, PASQUINI ANNA, elettivamente domiciliati in Roma, Corso Vittorio Emanuele II N.18, presso lo studio dell'avvocato St. Grez & Associati St. Grez & Associati, e rappresentati e difesi dagli avvocati Annarosa Corselli, Carlo Luigi Scrosati;

**- controricorrenti -**

***nonchè contro***

COMUNE DI LONATE POZZOLO, elettivamente domiciliato in Roma, Viale Regina Margherita, 42, presso lo studio dell'avvocato Giovanni Muzi, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati Angelo Ravizzoli, Francesca Signorini;

***- controric. e ric. incidentale -***

avverso la sentenza n. 5011/2015 della Corte d'appello di Milano, depositata il 29/12/2015;

udita la relazione della causa svolta nell'udienza del 02/02/2022 dalla consigliera Annamaria Casadonte.

**FATTI DI CAUSA**

1. Giovanni Silveri e Anna Pasquini, con citazione del 2008 avanti al tribunale di Busto Arsizio, sezione distaccata di Gallarate, convenivano la società Immobiliare Alma di Ronchi Luciana e C. s.a.s. ed il Comune di Lonate Pozzolo al fine di conseguire la dichiarazione di risoluzione del contratto di compravendita stipulato in data 17 gennaio 1996 con la venditrice Immobiliare Alma ed avente ad oggetto un appezzamento di terreno sito in Comune di Lonate Pozzolo, individuato al Catasto Terreni alla partita 8753, mapp. 10841, in quanto risultato inedificabile nonché la condanna della medesima venditrice in solido con il Comune di Lonate Pozzolo al risarcimento dei conseguenti danni.

2. Assumevano gli attori che il bene venduto veniva ceduto ed acquistato con la garanzia da parte della venditrice che l'immobile era libero da pesi e gravami e per ogni caso di evizione.

3. Aggiungevano gli attori che all'atto di vendita era stato allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lonate Pozzolo in data 6/12/1995, che certificava che il mappale in oggetto, rispetto al Piano regolatore vigente, era collocato in "zona C 1 -zona residenziale di espansione soggetta alle norme di cui all'art. 17 delle N.T.A., con densità edilizia fondiaria di 0.6 mc/mq".

4. Allegavano, ancora, gli attori che successivamente alla vendita e cioè in data 20/05/1997, era stata rilasciata dal Comune di Lonate Pozzolo a loro favore la concessione edilizia per la costruzione di un edificio bifamigliare residenziale e che in virtù di detto titolo autorizzativo la costruzione era stata iniziata e realizzata fino al primo piano fuori terra.

5. Tuttavia, proseguivano gli attori, terzi proprietari dei terreni confinanti avevano impugnato avanti al T.A.R. Lombardia nei confronti del Comune di Lonate Pozzolo nonché nei confronti degli esponenti la concessione edilizia e con sentenza n. 4152/2000 del 7/6/2000 il provvedimento veniva dichiarato illegittimo sia per incompetenza dell'assessore all'edilizia che l'aveva emesso senza la firma del dirigente del servizio, sia perché il terreno era asservito ai fini della volumetria ad altra edificazione, un condominio già del tutto realizzato con conseguente esaurimento della relativa capacità edificatoria.

6. L'annullamento della concessione era confermato dal Consiglio di Stato con le sentenze n. 5233/2007 e 5232/2007 entrambe pubblicate il 9/10/2007.

7. Così ricapitolati i fatti oggetto del presente ricorso, nel giudizio di primo grado si costituiva il Comune di Lonate Pozzolo contestando la domanda attorea ed eccependo il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore di quello amministrativo.

8. Si costituiva anche l'Immobiliare Alma chiedendo il rigetto di tutte le domande attoree ed al contempo svolgendo domanda volta ad ottenere la condanna del Comune a tenerla manlevata da tutte le eventuali conseguenze sfavorevoli.

9. All'esito del regolamento di competenza introdotto nel corso del giudizio di primo grado, la Corte di cassazione affermava con ordinanza del 29/3/2011 la giurisdizione del giudice ordinario.

10. Il giudizio di prime cure si concludeva con la sentenza n. 210/2013 del tribunale di Busto Arsizio che accertava e dichiarava

la risoluzione del contratto di compravendita stipulato fra gli attori e la convenuta l'Immobiliare Alma s.a.s. il 17/1/1996 e per l'effetto condannava quest'ultima alla restituzione della somma complessiva di euro 43.020,86 oltre interessi dalla data dell'originario pagamento al saldo effettivo. Inoltre, gli attori ottenevano la condanna in solido con la venditrice Alma del Comune di Lonate Pozzolo al pagamento a loro favore della somma di euro 114.540,78 a titolo di risarcimento del danno conseguente all'acquisto del terreno risultato, diversamente da quanto dichiarato, non edificabile.

11. Avverso la sentenza di prime cure hanno proposto distinti gravami, poi riuniti, il Comune di Lonate Pozzolo e la società Immobiliare Alma.

12. Il Comune contestava per parte sua la ritenuta sussistenza di sua colposa responsabilità nel rilascio del certificato di destinazione urbanistica e nell'emissione della successiva concessione edilizia, dovendosi, a suo avviso, imputare alla sola condotta dell'alienante e degli acquirenti l'esito sfavorevole della compravendita ed i conseguenti danni.

13. Negava pertanto il Comune la ravvisabilità di un nesso di causalità tra l'erroneo rilascio della suddetta certificazione ed i danni lamentati dagli acquirenti, imputabili unicamente all'alienante.

14. La società Immobiliare Alma appellava la sentenza di prime cure chiedendo la declaratoria di intervenuta decadenza degli acquirenti dall'esercizio dell'azione di garanzia e risarcitoria e comunque la prescrizione della relativa azione con richiesta, in subordine, di rigetto di tutte le pretese avanzate dagli originari attori per essere infondate oltre inammissibili.

15. La sentenza di prime cure era infine gravata in via incidentale dai signori Silveri e Pasquini i quali, oltre a insistere per il rigetto dell'eccezione di prescrizione perché infondata e di quella di

decadenza perché nuova e dunque inammissibile, insistevano per il riconoscimento degli ulteriori danni non ritenuti dal tribunale con riferimento al mancato godimento dell'immobile.

16. La corte d'appello di Milano ha respinto sia le impugnazioni principali che quella incidentale.

17. Con riguardo all'appello proposto dall'Immobiliare Alma relativo alla prescrizione dell'azione di garanzia ed a quella risarcitoria promossa dagli attori, la corte territoriale, richiamando principi interpretativi della Corte di legittimità, ha sussunto la fattispecie accertata in quella disciplinata dall'art. 1489 cod. civ., ravvisandone l'azionabilità anche solo per conseguire il risarcimento del danno derivante dalla sussistenza sul bene di un vincolo, quale quello dell'inedificabilità, non apparente né facilmente riconoscibile in ragione delle asserzioni del venditore.

18. La corte territoriale ha poi ritenuti sussistenti i requisiti della sussistenza dell'onere (inedificabilità) vantato dal terzo sul bene così come la non conoscibilità di tale vincolo in capo all'acquirente, cagionata dalla mancanza di opere visibili idonee a costituire una situazione di apparenza.

19. Inoltre la corte d'appello ha affermato che l'azione ex art. 1489 cod. civ. è soggetta alla prescrizione decennale decorrente non dalla conclusione del contratto bensì dal passaggio in giudicato della sentenza definitiva sull'evizione o sulla sussistenza della minore garanzia della cosa venduta.

20. In applicazione di tali principi interpretativi la corte d'appello ha ritenuto che, alla stregua del comportamento delle parti (allegazione del certificato di destinazione urbanistica da parte della venditrice) e del prezzo, costituisse qualità essenziale l'edificabilità del terreno.

21. Rispetto a ciò l'Immobiliare, secondo la corte di merito, non poteva invocare l'errore scusabile perché proprio Ronchi Luciana, socia accomandataria della Immobiliare Alma di Ronchi Luciana e

C. s.a.s. per le parti aveva proceduto, sulla base della licenza anche a lei volturata alla edificazione dei complessi condominiali che avevano esaurito le possibilità edificatorie del fondo.

22. In relazione all'eccezione di infondatezza dell'azione di garanzia e di risarcimento dei danni avanzata dai sigg.ri Silveri Pasquini, la corte territoriale ha ricostruito il rapporto contrattuale *inter partes* assumendo che in considerazione del prezzo pattuito (£70.000) e del certificato di destinazione urbanistica allegato al rogito, l'edificabilità del terreno riveste la qualità essenziale, nota alle parti e da queste voluta.

23. Il giudice d'appello ha osservato, in particolare, che a seguito di licenza edilizia rilasciata nel 1975 e riguardante i mappali 9480-1863, e successivamente al frazionamento del mappale 1863 nei mappali 1863 e 10841, nel 1975 con due distinti atti Brusadori Giuseppina e Ronchi Luciana, socia accomandataria dell'Immobiliare Alma, acquistavano il mappale 10.841 risultato dal frazionamento suddetto e si obbligavano a costruire il condominio sulla base della licenza edilizia loro volturata, costruzione che poi realmente effettuavano sul mappale 10841, poi venduto ai Silveri-Pasquini, la licenza edilizia prevedeva la costruzione di un parcheggio, mai realizzato.

24. Sulla scorta di tale ricostruzione, la corte territoriale ha escluso la ravvisabilità in capo all'Immobiliare Alma dell'errore scusabile indotto dalla fallace certificazione amministrativa allegata al rogito evidenziando, invece, come proprio Luciana Ronchi, socia accomandataria, aveva proceduto, sulla base della licenza edilizia rilasciata il 1/4/1975 a Ferrario Alberto e anche a lei volturata, all'edificazione dei complessi condominiali che avevano interamente esaurito le possibilità edificatorie del fondo e di cui pertanto non poteva che essere evidentemente consapevole.

25. Argomentava ulteriormente la corte d'appello milanese che nel 1979 il Comune di Lonate Pozzolo aveva rilasciato un certificato di

destinazione urbanistica a Pierino Locati (avente causa delle signore Ronchi Luciana e Brusadori Giuseppina ed a sua volta dante causa dell'Immobiliare Alma, che aveva ceduto poi il mappale 10841 ai Silveri-Pasquini), marito della Brusadori, col quale, sul presupposto del frazionamento dell'originario mappale numero 1863 e della derivazione da esso del mappale numero 10841, oggetto di causa, attestava e certificava che *"sulla base degli atti d'ufficio ... il mappale numero 10.841 (già 1863) non è sfruttabile per fini costruttivi perchè la sua volumetria è stato usufruita per erigere numero 2 fabbricati ad uso abitazione plurimo in adiacenza al mappale numero 1863"*.

26.Sulla scorta di tali risultanze, la corte ambrosiana ravvisava in capo alla venditrice la volontarietà della condotta di cessione del fondo mappale n. 10841 nelle condizioni sopra descritte.

27.Con riguardo alla posizione del Comune di Lonate Pozzolo, la corte territoriale riteneva fondata la domanda risarcitoria formulata nei suoi confronti considerando sia la incontrovertita erroneità del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato peraltro da assessore (non competente) in luogo del funzionario responsabile sia il rilascio in data 20/5/1997 della concessione edilizia per la costruzione della villetta degli acquirenti e annullata sia per incompetenza dell'assessore all'adozione del provvedimento impugnato, sia per la constatazione che il calcolo della complessiva volumetria edificabile era stato quasi completamente utilizzata nella realizzazione del compendio immobiliare del condominio.

28.In altri termini, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica è stato ritenuto elemento causale idoneo a indurre la falsa rappresentazione della realtà ai fini della determinazione ad acquistare l'immobile interessato che in tal modo viene rappresentato come dotato di un qualità rilevante che invece non possiede.

29. Per quanto riguarda l'ente che rilascia detto certificato, la corte territoriale ha ritenuto che esso non sia assimilabile ad un semplice attestato rilasciato a richiesta del privato ma che comporti la necessità delle adeguate attività di verifiche di controllo in capo all'autorità amministrativa che lo rilascia, con la conseguente insostenibilità della natura colposa dell'affidamento fatto dal privato sulla correttezza della certificazione rilasciata dall'autorità amministrativa.

30. Tanto più, continua la corte territoriale, che l'inedificabilità non conseguiva ad un aspetto naturalistico e pertanto immediatamente percepibile dalle parti interessate ma derivava dalla consumazione, con precedente edificazione da parte del proprietario, della capacità edificatoria, situazione non suscettibile di immediato accertamento da parte del privato acquirente ed emersa nel caso di specie in sede di attivazione della procedura di edificazione sul terreno acquistato posta in essere dagli acquirenti Silveri e Pasquini.

31. Tale errata ricognizione del regime urbanistico vigente sul terreno oggetto di compravendita ha fondatamente costituito, secondo la corte territoriale, fattore causale del pregiudizio economico subito dagli appellati sicché il giudice d'appello ha confermato il concorso causale del Comune nella determinazione del danno e la fondatezza della pronunciata condanna al risarcimento del danno subito dagli appellati.

32. Da ultimo la corte territoriale ha rigettato l'appello incidentale sull'assunto della mancata prova degli ulteriori danni richiesti dagli appellanti.

33. La cassazione della sentenza d'appello è chiesta dall'Immobiliare Alma s.a.s di Ala s.r.l. & C. (già Immobiliare Alma di Ronchi Luciana & c. s.a.s.) con ricorso affidato a tre motivi articolati ciascuno in due profili, cui resistono con controricorso gli originari attori Silveri-Pasquini, nonché il Comune di Lonate Pozzolo con



controricorso e ricorso incidentale affidato a due motivi, cui resistono i medesimi Silveri-Pasquini.

34. Fissato all'udienza pubblica del 2 febbraio 2022, il ricorso è stato tuttavia trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dall'art. 23, comma 8-bis, del decreto-legge n. 137 del 2020, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020, e dall'art. 7 del decreto-legge n. 105 del 2021, convertito nella legge n. 126 del 2021, senza l'intervento del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

35. Il Pubblico Ministero ha depositato conclusioni scritte, chiedendo che il ricorso venga respinto sia con riguardo al ricorso principale che a quello incidentale.

36. In prossimità dell'udienza i controricorrenti Silveri-Pasquini hanno depositato memoria.

#### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

37. Con il ricorso principale, la società Immobiliare Alma, premessa la sindacabilità della sentenza impugnata sotto il profilo ex art. 360, comma 1, n.5, cod. proc. civ. non ravvisando sulla scorta dell'orientamento espresso nella sentenza della Corte n.5528/2014, l'inaammissibilità del ricorso di cui all'art.348 ter, commi 4 e 5 cod. proc. civ., con il primo motivo deduce l'illegittimità della sentenza per violazione della norma sulla prescrizione dell'azione e dei diritti esercitati dai Silveri-Pasquini sotto due distinti profili.

38. In particolare, con il primo mezzo ( 1a) la ricorrente deduce la violazione degli articoli 2935 e 2946 cod. civ. per avere la corte d'appello erroneamente ritenuto che il termine di decorrenza della prescrizione doveva individuarsi nella data del passaggio in giudicato delle sentenze del Consiglio di Stato che avevano in via definitiva confermato l'annullamento disposto dal Tar ( con la sentenza 4152/2000 ) della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Lonate Pozzolo ai signori Silveri e Pasquini.

38.1. Assume la ricorrente che in assenza di specifiche e tassative ipotesi di sospensione della prescrizione ex art. 2941 cod. civ., il *dies a quo* del termine decennale di prescrizione del diritto alla risoluzione del contratto e al risarcimento dei danni avrebbe dovuto essere individuato nella data di stipulazione del contratto di compravendita (17/1/1996) ed era, pertanto, abbondantemente decorso al momento della notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado nel marzo 2008.

38.2. Con il secondo profilo (1b), si lamenta l'omesso esame di fatti decisivi oggetto di discussione tra le parti, quale la circostanza che in data 14 giugno 1997 veniva notificato ai signori Silveri- Pasquini il ricorso al Tar Lombardia promosso da Luciano Mirella ed altri proprietari di unità abitative site nei due condomini edificati in forza della concessione edilizia originariamente rilasciata al signor Ferrario, dante causa delle signore Brusadori e Ronchi Luciana, per chiedere l'annullamento della concessione edilizia del 20/5/1997 rilasciata dal Comune di Lonate Pozzolo ai signori Silveri e Pasquini.

38.3. Con quel ricorso amministrativo si deducevano circostanze di fatto in relazione all'inedificabilità del terreno oggetto della concessione impugnata che avrebbero dovuto essere valorizzate dal giudice d'appello come conoscenza di fatti rilevanti ai fini dell'utile esperimento dell'azione di garanzia e di risarcimento del danno, in un momento precedente a quello individuato dalla corte d'appello ai fini della decorrenza della prescrizione dell'azione ex art. 1489 cod. civ..

38.4. Il primo motivo di censura è infondato.

38.5. La corte d'appello ha inquadrato la fattispecie concreta nell'alveo dell'art. 1489 cod. civ., conformemente alla giurisprudenza di questa Corte (Cass. 27916/2017; id. 10184/2014; 22343/2014), secondo la quale l'esistenza di un vincolo urbanistico che limita la cubatura realizzabile di un terreno

venduto come liberamente edificabile costituisce un onere non apparente.

38.6. Altrettanto conformemente alla giurisprudenza di legittimità, la corte ambrosiana ha ritenuto che il *dies a quo* dell'azione ex art. 1489 cod. civ. deve essere individuato nel passaggio in giudicato delle sentenze che accertano l'esistenza dei pesi ed oneri non apparenti (Cass. 23818/2012; id.6402/1984).

38.7. Come osservato dal P.M., il suddetto orientamento è peraltro in linea con quello affermato in relazione alla garanzia per evizione, secondo la quale l'azione di garanzia spettante al compratore, anche per il caso di evizione, presuppone non la sola esistenza del diritto del terzo, ma l'esercizio e l'accertamento positivo di esso; cosicchè il termine di prescrizione del diritto del compratore, che agisca in garanzia verso il venditore, decorre non dal giorno della compravendita bensì da quello dell'accertamento – con forza di giudicato – dell'alienità della cosa oggetto della compravendita, non potendosi il diritto prescrivere anteriormente alla sua azionabilità (cfr. Cass. 5550/1978; id. 3436/1974).

38.8. Può quindi concludersi, che analogamente alla decorrenza della prescrizione dell'azione per la garanzia dall'evizione, solo dopo che la parte acquirente abbia vista accertata, in modo irreversibile, l'esistenza del peso ed onere sul bene, nella specie la non potenzialità edificatoria del terreno, scatta la garanzia contrattuale e il termine per esercitare l'azione ex art. 1489 cod. civ. :

38.9. Né può condividersi la considerazione della ricorrente svolta nel secondo profilo del primo mezzo secondo la quale, a seguito della notifica del ricorso al Tar promosso dai confinanti e fondato sull'inesistenza di ulteriori potenzialità edificatorie del terreno oggetto di causa, gli acquirenti avrebbero potuto proporre l'azione ex art. 1489 cod. civ., con la conseguenza che al momento della

citazione del 2008 era ampiamente maturata la prescrizione dell'azione.

38.10. La considerazione non coglie nel segno perché, avuto riguardo all'intervenuto rilascio nel 1997 della concessione edilizia, i proprietari anche in virtù di tale atto potevano fondatamente ritenersi proprietari di un terreno con capacità edificatoria fino all'accertamento del contrario. Tale accertamento è intervenuto con le sentenze del giudice amministrativo sicché correttamente il diritto all'azione ex art.1489 cod. civ. è stato legittimamente ritenuto sorto solo a seguito delle pronunce del giudice amministrativo che hanno definitivamente ridimensionato il diritto di proprietà acquistato dai Silveri-Pasquini

39. Con il secondo motivo, pure articolato in due profili, si censura l'illegittimità e la nullità della sentenza impugnata in relazione alla ritenuta responsabilità colposa dell'alienante.

39.1. In particolare, con il primo profilo (2a) si deduce l'omesso esame di fatti decisivi oggetto di discussione tra le parti ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., per avere la corte d'appello erroneamente ritenuto del tutto consapevole e deliberatamente colpevole la condotta di cessione del fondo in realtà inedificabile, trascurando l'esame di circostanze, quale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica allegato alla compravendita e richiesto dal tecnico di fiducia degli acquirenti, circostanza idonea a determinare affidamento sulla correttezza e veridicità del contenuto.

40. Inoltre, la ricorrente lamenta che non era stato considerato dalla corte d'appello che rispetto al 1979, epoca di rilascio da parte del Comune della certificazione al marito della Brusadori, lo strumento urbanistico del Comune di Lonate Pozzolo era nel frattempo cambiato, circostanza che poteva assumere rilevanza rispetto alla conoscenza del regime urbanistico in capo alla parte venditrice.

40.1. Il profilo di doglianza in esame è inammissibile ai sensi dell'art. 348 *ter*, comma 5, cod. proc. civ. perché, diversamente da quanto prospettato preliminarmente dai ricorrenti, la sentenza impugnata è emessa in un giudizio di appello instaurato con citazione notificata dopo l'entrata in vigore della novella dell'art. 360, comma 1.n.5, cod. proc. civ. introdotta con il d.l. n.83/2012 conv. con mod. con l.134/2012 ed è espressamente confermativa di quella assunta dal primo giudice.

40.2. Le considerazioni svolte dalla società ricorrente per dimostrare, in applicazione dell'orientamento interpretativo avviato da Cass. 5528/2014 e proseguito con le pronunce di questa Corte n. 26774/2016 e n. 20994/2019, l'ammissibilità della censura ex art. 360, comma 1, n.5 cod. proc. non sono coerenti con il suddetto orientamento.

40.3. Occorre infatti chiarire che nella sentenza di questa Corte n. 5528/2014 è sì stato posto a carico della parte che intende denunciare il vizio di cui al novellato art. 360, comma 1, n.5, cod. proc. civ. nei confronti della sentenza d'appello confermativa di quella di primo grado, l'onere di indicare le ragioni di fatto poste a fondamento della decisione di primo grado, quelle poste a fondamento della sentenza di rigetto del gravame e dimostrarne la diversità.

40.4. Nondimeno, in quella pronuncia è stato in via prioritaria ben chiarito che la limitazione di cui all'art. 348 *ter*, commi 4 e 5, cod. proc. civ. non opera se il giudice di secondo grado ricostruisce il fatto in modo differente da quello effettuato in primo grado, pur non mutando il dispositivo.

40.5. La Corte ha in tal modo fissato il *discrimen* alla luce del quale intendere il necessario presupposto della diversità fra la decisione di primo e quella di secondo grado, a cui è subordinata l'ammissibilità della censura in esame.

40.6. Si tratta cioè della necessaria prova, a carico del ricorrente, che nella sentenza di primo grado ed in quella di secondo grado il fatto è ricostruito in modo diverso, anche se il dispositivo dovesse coincidere.

40.7. In altri termini, la circostanza che il giudice di appello abbia aggiunto argomenti ulteriori per rafforzare o precisare la statuizione senza però mutare la ricostruzione di fatto operata dal giudice di prime cure non osta all'inammissibilità della denuncia ex art. 360, comma 1, n.5, cod. proc. civ. (cfr. Cass. 7724/2022).

40.8. Nel caso di specie, le considerazioni svolte in ordine alla colpevolezza della parte venditrice da parte del giudice d'appello e sopra richiamate ai punti da 21 a 26 non costituiscono una diversa ricostruzione dei fatti rispetto a quella del primo giudice ma una valorizzazione delle risultanze allegare dalle parti con valenza rafforzativa della conferma della sentenza gravata, cui consegue ulteriormente l'inammissibilità del motivo inteso a far valere l'omesso esame di altre circostanze di fatto non valutate dal giudice d'appello.

41. Con il secondo profilo del secondo motivo (2b), si deduce la violazione degli artt. 2729 e 2033 cod. civ., per avere la corte d'appello erroneamente escluso l'incolpevole affidamento della Ronchi Luciana sulla correttezza e rispondenza al vero delle risultanze del certificato di destinazione urbanistica richiesto dal tecnico di fiducia degli acquirenti, con la conseguenza che l'unico responsabile del danno avrebbe dovuto essere riconosciuto nel Comune di Lonate Pozzolo. Non erano cioè concludenti, ad avviso della ricorrente, la circostanza che la Ronchi, socia accomandataria della Immobiliare Alma, avesse partecipato alla edificazione dei due condomini che avevano asservito la capacità edificatoria del terreno venduto ai sigg.ri Silveri-Pasquini, né quella dell'aver ella conosciuto la condizione del terreno nel 1979.

41.2. Nell'ambito della stessa doglianza (2b) si deduce che la corte d'appello avrebbe violato la disposizione sul computo degli interessi restitutori là dove ha gravato l'obbligo di restituzione degli interessi dalla data dell'originario pagamento al saldo effettivo, pur in mancanza della malafede dell'*accipiens* ex art. 2033 cod. civ.

41.3. Entrambe le suddette censure sono inammissibili.

41.4. La prima, perché sebbene formalmente articolata come violazione di legge, attinge la ricostruzione del fatto e le valutazioni di merito compiute dalla corte d'appello in punto di consapevolezza della società venditrice circa la non effettiva potenzialità edificatoria del terreno venduto.

41.5. La seconda, per novità della questione, non risultando la stessa essere oggetto della sentenza impugnata (cfr. conclusioni delle parti e motivazione della stessa). Peraltro, alla luce del tenore delle righe dell'atto di appello trascritte a pag. 26 del ricorso, non è possibile affermare che la questione sia stata oggetto di specifico motivo di gravame nei confronti della sentenza di prime cure, la quale ha statuito sulla domanda di risarcimento dei danni fondata sull'art. 1489 cod. civ..

42. Con il terzo motivo si censura, articolando due profili, l'illegittimità e nullità della sentenza impugnata per avere riconosciuto la responsabilità dell'Immobiliare Alma nella causazione dei danni asseritamente subiti dai Silveri e Pasquini successivamente alla richiesta di rilascio della concessione edilizia rivolta al Comune di Lonate Pozzolo.

42.1. Con il primo profilo (3a) si deduce la nullità della sentenza in relazione agli articoli 112 e 113 cod. proc. civ. per avere il giudice d'appello omesso di esaminare le contestazioni sollevate dall'Immobiliare sugli elementi costitutivi della domanda, sia sotto il profilo della sussistenza della colpa che sotto quello del nesso di causalità.

42.2. Questo primo profilo della censura è inammissibile perché, come già osservato in relazione al secondo motivo sub 41.4, sebbene formalmente si lamenti una violazione di legge, in realtà si attingono la ricostruzione del fatto e le valutazioni di merito compiute dalla corte d'appello in punto di nesso di causalità della condotta dell'Immobiliare Alma rispetto ai danni subiti dai sigg.ri Silveri-Pasquini a seguito del rilascio della concessione edilizia e motivatamente ricondotti dal giudice d'appello al comportamento della venditrice.

42.3 Con il secondo profilo del medesimo mezzo (3b) si deduce la violazione degli artt. 1218 e 1223 cod. civ. per avere la corte d'appello condannato l'Immobiliare Alma in solido con il Comune al risarcimento dei danni per i costi degli oneri di urbanizzazione/costruzione, spese allacciamento acqua, spese dell'impresa di costruzione, di spese legali di contenziosi sostenute davanti al giudice amministrativo pur non trattandosi di danni conseguenza immediata e diretta dell'accertato inadempimento dell'Immobiliare stessa.

42.4. Anche in tal caso si tratta di censura inammissibile perché non deduce alcuna specifica violazione delle norme invocate e si contesta la conclusione di merito cui la corte di merito è pervenuta sulla scorta della loro applicazione (cfr. Cass. Sez. Un. 23745/2020).

43. Passando all'esame del ricorso incidentale del Comune di Lonate Pozzolo, con il primo motivo deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n.3, cod. proc. civ., l'erronea interpretazione delle circostanze di fatto dedotte e dei mezzi di prova, travisamento dei fatti ex art. 2697 cod. civ..

43.1. Il Comune assume che la corte d'appello avrebbe confuso, ai fini della prova del nesso di causalità rilevante a fondare la corresponsabilità dell'ente per la stipulazione del contratto di compravendita e delle conseguenti spese sostenute dagli



acquirenti Silveri-Pasquini, il certificato di destinazione urbanistica con la concessione edilizia.

43.2. L'accertamento giudiziale effettuato dal giudice amministrativo riguarda, infatti, l'erroneo rilascio della concessione edilizia successivamente alla stipula del contratto e non il certificato di destinazione urbanistica allegato al contratto di compravendita.

43.3. Assume il Comune ricorrente che quest'ultimo costituisce una certificazione da allegare all'atto di compravendita ma dotata di effetti meramente dichiarativi che non esonera le parti dalle necessarie verifiche sulla ammissibilità/fattibilità del progetto che sull'area esse intendano effettuare.

43.4. Pertanto, ad avviso del ricorrente incidentale, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica non poteva legittimamente ingenerare di per sé nei sigg.ri Silveri Pasquini un affidamento giuridicamente rilevante, essendosi gli stessi determinati all'acquisto in ragione della prospettazione dei luoghi fatta dalla venditrice, che sul punto aveva assunto anche la relativa garanzia.

43.5. La censura coglie nel segno, non potendosi fondare la corresponsabilità del Comune per la stipula della compravendita e per i conseguenti danni considerando cumulativamente ed indistintamente il rilascio del certificato di destinazione urbanistica con quello, successivo alla stipula contrattuale, della concessione edilizia.

43.6. Ai fini della negoziazione contrattuale rileva causalmente solo il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ed è rispetto ad esso che va valutata l'asserita sussistenza della responsabilità del Comune, verificando se tale certificazione sia idonea a ledere la posizione soggettiva degli acquirenti e ad arrecare loro i danni dai medesimi lamentati.

43.7. In proposito, si deve rilevare che il certificato di destinazione urbanistica (cdu) è, diversamente dalla concessione edilizia, un certificato rilasciato dall'ufficio tecnico comunale competente al fine

di accertare i dati catastali, la destinazione urbanistica e i parametri urbanistici dell'immobile per il quale questo è stato richiesto. Consente, insomma, a chi lo ottiene di capire quali sono le reali possibilità edificatorie del suo bene e la sua conformità a quanto riportato nel P.R.G. comunale.

43.8. La sua disciplina trova fonte nell'art. 18 co. 2 L. 47/1985, oggi sostituito dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001, il quale lo classifica come uno dei primi strumenti previsti dal Legislatore contro l'abusivismo edilizio.

43.9. Effettivamente, secondo consolidata giurisprudenza, al certificato di destinazione urbanistica si riconosce carattere meramente dichiarativo e ricognitivo atteso che la situazione giuridica attestata nel predetto certificato altro non è che la conseguenza di altri precedenti provvedimenti che hanno provveduto a determinarla ( cfr. T.A.R. Roma, Sez. II, 06/03/2012 n. 2241; T.A.R. Brescia, Sez. I, 24/04/2012 n. 687; T.A.R. Torino, Sez. II, 18/06/2016 n. 887; T.A.R. Bari, Sez. III, 03/01/2018 n. 5; T.A.R. Milano, Sez. II, 21/07/2017 n. 434).

43.10. Inoltre, si sostiene che il certificato, in quanto privo di una efficacia provvedimento propria, non ha alcuna concreta lesività; il che rende impossibile la sua autonoma impugnazione (T.A.R. Milano, Sez. II, 04.11.2019 n. 2296; Consiglio di Stato, Sez. IV, 04.02.2014, n. 505; T.A.R. Catania, Sez. II, 03/07/2019, n. 1696; T.A.R. Milano, Sez. I, 24/03/2016, n. 586; T.A.R. Latina, Sez. II, 22/05/2013 n. 482, T.A.R. Brescia, Sez. I, 24/04/2012, n. 687 e 21/12/2011, n. 1779; T.A.R. Milano, Sez. II, 14/03/2011, n. 729 e Sez. IV, 06/10/2010, n. 6863). Esso manca cioè di imperatività, esecutività e possibilità di esperire per esso l'autotutela.

43.11. Cionondimeno non mancano pronunce del giudice ordinario -cui spetta la relativa giurisdizione (cfr. Cons. Stato sent.505/2014) - di condanna dell'ente comunale per illecito

rilascio di certificazione di destinazione urbanistica (cfr. Trib. Frosinone sent. 803/2018).

43.12. Nel caso di specie, la concreta responsabilità colposa del Comune è stata ricollegata sia al rilascio del certificato di destinazione urbanistica sia all'errore nell'individuazione del funzionario competente al rilascio della concessione edilizia (cfr. primo cpv di pag.7 della sentenza), errore che la corte di merito sostiene essere non scusabile.

43.13. Così argomentando, tuttavia, il giudice d'appello conferma l'illegittimo indistinto ricorso alle due diverse attività poste in essere dal Comune di Lonate Pozzolo al fine di giustificarne il riconoscimento del concorso causale colposo nella stipula del contratto di compravendita e della conseguente condanna in solido al risarcimento dei danni derivati.

44. Con il secondo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n.5, cod. proc. civ., l'omesso esame di fatto decisivo e cioè il ruolo svolto dal tecnico di parte, geom. Lettieri, nominato dai sigg.ri Silveri- Pasquini.

44.1. La censura è inammissibile ex art. 348 ter comma 5, cod. proc. civ. per le medesime considerazioni sopra svolte al paragrafo 40 , trattandosi di sentenza d'appello confermativa di quella di primo grado ed emessa in giudizio successivo all'11 settembre 2012 cui si applica la novella di cui al d.l.83/2012 conv. con mod. in legge 134/2012.

45. In conclusione il ricorso principale è rigettato mentre va accolto quello incidentale per quanto sopra argomentato con riguardo al primo motivo, con cassazione della sentenza in relazione all'accoglimento dell'impugnazione incidentale e rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, per riesame del gravame del Comune di Lonate Pozzolo alla luce dei sopra enunciati principi di diritto nonché per le spese del giudizio di legittimità.

46.Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso principale e accoglie il primo motivo del ricorso incidentale; cassa e rinvia in relazione al motivo accolto alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso a Roma, nella camera di consiglio della Seconda