Tribunale di Agrigento - Sentenza 2 gennaio 2026

Versione anonimizzata per pubblicazione web

Controversia immobiliare - art. 134 D.P.R. 380/2001

Nota: i dati identificativi delle parti private e gli elementi non necessari alla comprensione giuridica sono stati omessi o sostituiti. Il presente file è una riproduzione testuale anonimizzata; fa fede esclusivamente il provvedimento originale depositato.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI AGRIGENTO

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Giovanna Claudia Ragusa, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile contenziosa vertente tra [ACQUIRENTI - DATI IDENTIFICATIVI OMESSI], rappresentati e difesi da [DIFENSORE DEGLI ACQUIRENTI] Attori e ricorrenti in riassunzione Contro [VENDITRICE - DATI IDENTIFICATIVI OMESSI], rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Montalbano Convenuta e resistente in riassunzione [EREDE CONTUMACE - DATI IDENTIFICATIVI OMESSI] Resistente in riassunzione contumace OGGETTO: condannatorio CONCLUSIONI DELLE PARTI: cfr. note di trattazione scritta in sostituzione dell''udienza ex art. 127 ter c.p.c. del 19 dicembre 2025.

MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, gli acquirenti, premettendo che nell'anno 2004 con atto di compravendita rogato dal notaio [NOTAIO] avevano acquistato dai coniugi [VENDITORE ORIGINARIO] e [VENDITRICE] un appartamento, facente parte di un edificio condominiale, sito nel Comune di Agrigento [indirizzo e dati catastali omessi] e che nel 2022 nel corso di accertamenti i medesimi avrebbero scoperto l'abusività del vano cucina e dell'annesso ripostiglio, non suscettibile di regolarizzazione, hanno convenuto in giudizio i venditori, al fine di accertare il loro inadempimento ai sensi dell'art. 1490 c.c., chiedendo la loro condanna al risarcimento dei danni derivanti dalla perdita di valore del'immobile o in subordine, chiedendo la condanna per ingiustificato arricchimento. A sostegno della domanda, gli attori hanno dedotto che l'abuso in questione avrebbe limitato il valore dellintero immobile e la sua commerciabilita, impedendo loro di beneficiare delle agevolazioni del cd. "Superbonus 110%". Pertanto, hanno chiesto la condanna dei convenuti al risarcimento del danno emergente, pari a € 21.150,00, oltre iva e del lucro cessante, pari a € 26.724,30, oltre interessi legali maturati dalla data del pagamento del prezzo e sino al saldo, nonché al risarcimento del danno da lesione del diritto di proprieta, pari ad € 23.937,15 o nella maggiore o minore somma accertata in corso di causa e dell'ulteriore danno, pari alle spese sopportate per oneri tributari e per oneri condominiali da quantificare in sede di giudizio. Costituitisi con comparsa depositata il 19 febbraio 2024 [VENDITORE ORIGINARIO] e [VENDITRICE] hanno eccepito I'improcedibilita della domanda per il mancato esperimento del tentativo di mediazione, la prescrizione e la decadenza della garanzia per vizi, nonchè la decadenza dell'azione ai sensi dell'art. 134 della D.P.R. 380/2001, contestando nel merito la domanda, sia nell'an, che nel quantum, chiedendone il rigetto, opponendosi, altresi, alla domanda ex art. 2041 c.c.. Dichiarata l'interruzione del giudizio a seguito del decesso di [VENDITORE ORIGINARIO], con ricorso, depositato il 4 ottobre 2024, gli attori hanno riassunto il giudizio. [VENDITRICE] ha proseguito il giudizio in proprio e nella qualità di erede di [VENDITORE ORIGINARIO]. [EREDE CONTUMACE], nella qualità di erede di [VENDITORE ORIGINARIO], ritualmente evocato in giudizio, non si è costituito, rimanendo contumace. La causa, istruita con produzione documentale, all'udienza del 19 dicembre 2025, sostituita dal deposito di note di trattazione scritta, è stata trattenuta in decisione, previa discussione delle parti. Cosi sinteticamente delineato l'oggetto del contendere, va, in via preliminare, va dichiarata la contumacia di [EREDE CONTUMACE], nella qualità di erede di [VENDITORE ORIGINARIO], ritualmente evocato in giudizio e non costituito. Venendo al merito e in applicazione del principio

della ragione più liquida, l’eccezione di decadenza di cui all’art. 134 d.P.R. 380/2001 è fondata e va accolta. La suddetta norma stabilisce che: “ Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformita dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario”. La ratio di tale disposizione è quella di rafforzare il contrasto degli abusi edilizi e delle irregolarita urbanistiche, facendo sì, con la previsione della decadenza dal diritto risarcitorio, che l’acquirente (e il conduttore) abbiano un autonomo e ben preciso interesse patrimoniale a denunciarli alla P.A. Pertanto, tale decadenza è da considerarsi decadenza dettata in materia sottratta alla disponibilità delle parti (art. 2969 c. non, beninteso, perché sia indisponibile il diritto risarcitorio di per sé considerato, ma perché è indisponibile la materia nell’ambito della quale la decadenza è comminata; in quanto la repressione degli abusi edilizi è materia indisponibile alle parti e, quindi, la decadenza a essa funzionale non può che seguirne il regime giuridico. La norma, più in particolare, vuole impedire che una vicenda che innegabilmente riguarda anche profili di illiceità di rilievo generale (la violazione della disciplina urbanistico-edilizia) possa risolversi tutta all’interno del rapporto privatistico, cioé col mero risarcimento dovuto al privato acquirente, lasciando non sanato il profilo d’interesse pubblicistico. È per questo che il legislatore ha interferito, comprimendolo, sul diritto del singolo, in modo tale che non possa esservi risarcimento (del privato) se non vi sia prima anche ripristinazione o sanatoria (del pubblico). Questo nesso di interdipendenza rafforza la conclusione che la decadenza del diritto del privato, facendo parte integrante di un più articolato meccanismo dettato per finalità generali, sia sottratta alla mera disponibilità dei privati. Vale la pena precisare che non è infrequente che il legislatore interferisca in un rapporto ex se squisitamente privatistico per una finalità pubblicistica, prevedendo che un rapporto civilistico tra privati patisca conseguenze dirette dal mancato compimento di condotte verso la P.A. che a quel rapporto sono affatto estranee (si pensi allart. 1 co. 346" L. 311/2004 in tema di registrazione dei contratti di locazione). Ne segue, dunque, che l’inutile decorso del termine di cui all’art. 134 d.P.R. 380/2001 estingue ex lege il diritto risarcitorio dell’acquirente (cfr. in tal senso Corte di appello di Roma sent. del 20 novembre 2025; Corte di appello di Firenze sent. Del 3 marzo 2022). Ebbene, nel caso di specie, puo dirsi che gli attori siano incorsi nella decadenza stabilita dalla norma citata, atteso che non hanno né allegato, né dimostrato la tempestiva denuncia al Comune di Agrigento. Peraltro, può ritenersi implicitamente ammesso che nessuna denuncia al Comune di Agrigento sia stata effettuata nel termine dell’art. 134 d.P.R. 380/2001, considerato che nell’atto di citazione vengono prospettate ipotesi relative alle concrete determinazioni che il Comune avrebbe potuto adottare, a comprova che ancora a quella data la P.A. era tenuta all’oscuro delle difformita. Ne consegue, dunque, il rigetto della domanda risarcitoria proposta dagli attori, poiché il relativo diritto si è estinto. Va, parimenti disattesa la domanda proposta in via subordinata dagli attori di ingiustificato arricchimento per difetto di sussidiarieta, atteso che la domanda di ingiustificato arricchimento, avanzata autonomamente ovvero in via subordinata rispetto ad altra domanda principale, è proponibile ove la diversa azione - sia essa fondata sul contratto ovvero su una specifica disposizione di legge ovvero ancora su clausola generale - si riveli carente ab origine del titolo giustificativo, restando viceversa preclusa ove quest'ultima sia rigettata per prescrizione o decadenza del diritto azionato o per carenza di prova del pregiudizio subito o per nullità derivante dall'illiceità del titolo contrattuale per contrasto con norme imperative o con l'ordine pubblico (Cassazione civile sez. II, 04/10/2025, n.26740). Sussistono giustificati motivi in relazione alle questioni interpretative trattate per compensare per meta le spese di lite; la restante meta, liquidata secondo i valori tra i minimi e i medi del d.m. 55/2014 e ss.mm., tenuto conto della non complessita delle difese, esclusa la fase istruttoria, segue la soccombenza nei confronti del convenuto costituito; vanno dichiarate irripetibili le spese di lite nei confronti del convenuto contumace.

P.Q.M.

Il Tribunale, uditi i procuratori delle parti costituite; nella contumacia di [EREDE CONTUMACE], nella qualita di erede di [VENDITORE ORIGINARIO], ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattesa; definitivamente pronunciando: ® Rigetta la domanda degli attori; e Compensa per meta le spese di lite; condanna gli attori al pagamento della restante meta delle spese di lite sostenute dalla convenuta, in proprio e nella qualita di erede, che liquida in complessivi euro 2800,00, oltre L.V.A. e CPA, se dovute come per legge e rimborso spese forfettarie, da distrarre in favore del procuratore costituito, dichiaratosi antistatario; dichiara le spese irripetibili nei confronti del convenuto contumace.

Così deciso in Agrigento, in data 2 gennaio 2026 Il Giudice G. Claudia Ragusa

1 presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice dr. Giovanna Claudia Ragusa, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44