

N. R.G. 18261/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SECONDA SEZIONE CIVILE
IL GIUDICE UNICO
DOTT. FEDERICA LA MARCA

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 18261/2019

promossa da

██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliata in Torino, via ██████████
██████████ (pec: ██████████) presso l'Avvocato ██████████ che
la rappresenta e difende per procura in atti;

ATTRICE

Contro

██████████ C.F. ██████████ rappresentata e difesa per procura in atti dagli
Avvocati ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ del Foro di Brescia (pec:
██████████ pec: ██████████) ed elettivamente
domiciliata in Chivasso (TO), via ██████████ n. ██████████ presso l'Avv. ██████████

CONVENUTA

CONCLUSIONI DELLE PARTI



PER PARTE ATTRICE:

Voglia il Tribunale adito,

previa definitiva reiezione di tutte le eccezioni preliminari di improcedibilità della domanda per tutti motivi esposti in corso di causa e, nello specifico, nel contesto della prima memoria istruttoria ex art. 183 sesto comma c.p.c. del 9.9.2020,

Accertare e dichiarare ex art. 1490 c.civ., che l'immobile venduto dalla signora [REDACTED] all'attrice con atto notaio [REDACTED] del 10 luglio 2018, rep. n. 7090-5771 (alloggio al piano settimo – ottavo fuori terra – composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno e ripostiglio e, al piano cantinato, un vano ad uso cantina, con tutti i diritti e le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano o spettare possano sulle parti comuni dello stabile, tali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio) è affetto da un vizio (mancata ricomprensione nella vendita dei diritti di comproprietà insistenti sul vano corridoio comune esistente al piano sottotetto dello stabile) determinato dall'abusiva occupazione e trasformazione dello stesso in spazio ricompreso in proprietà esclusiva della stessa signora [REDACTED] – operazione taciuta da parte venditrice sia nel corso delle trattative pre-contrattuali intervenute tra le parti sia in concomitanza del rogito notarile definitivo – che ne diminuisce in modo apprezzabile il valore, per la constatata impossibilità di utilizzare siffatto manufatto come spazio di transito delle apparecchiature necessarie per l'installazione sul tetto condominiale di un impianto fotovoltaico di produzione di energia .

Conseguentemente,

dichiarare tenuta la signora [REDACTED] a prestare la garanzia di legge ex artt. 1490 e 1492 c.civ. e, per l'effetto, operare, la riduzione del prezzo corrisposto dall'attrice come corrispettivo della cessione (€ 135.000,00) sino al limite di € 25.000,00 o di altro veriore importo che sarà accertato anche a seguito di CTU e condannare parte convenuta alla restituzione/pagamento in favore dell'attrice di tale importo oltre alla rivalutazione monetaria ed agli interessi dalla data dell'atto notarile al soddisfo.

Respingere la domanda riconvenzionale formulata dalla convenuta in quanto infondata in rito ed in merito.

Condannare la convenuta al pagamento di spese, diritti e competenze di giudizio oltre il 15% a titolo di indennità forfetaria, CPA ed IVA.

In via istruttoria, si richiede che il G.U. voglia disporre e licenziare una C.T.U. che descriva stato e qualità dei luoghi oggetto di vertenza; accerti e stabilisca l'impossibilità per la signora [REDACTED] di potere accedere , allo stato, al tetto condominiale per la installazione di un generatore fotovoltaico attraverso il corridoio condominiale già esistente tra le due soffitte dell'ottavo piano dell'edificio di via [REDACTED] n. [REDACTED] e descritto nell'atto di provenienza ed allegate planimetrie del rogito notaio



██████████ del 28.5.1971 e quantifichi il pregiudizio derivante a parte attrice dall'impossibilità di installazione del manufatto.

PER PARTE CONVENUTA

In via preliminare e in rito

Accertare l'inesistenza e/o la nullità assoluta e irrimediabile e/o l'illegittimità e/o la tardività dell'invito a negoziazione assistita compiuto *ex adverso* e, per l'effetto,

Dichiarare l'improcedibilità della domanda ai sensi dell'art. 3, comma I, D.L. 132/2014 convertito in Legge n. 162/2014.

In via principale

Rigettare tutte le deduzioni e domande formulate da parte attrice con atto di citazione notificato il 09 Luglio 2019 poiché manifestamente infondate in fatto e in diritto per tutti motivi i sopra esposti e da intendersi qui integralmente richiamati.

In via principale e riconvenzionale

Accertare e dichiarare l'inesistenza e/o nullità e/o invalidità e/o inefficacia della condizione sospensiva stabilita nell'atto di vendita concluso tra la signora ██████████ e ██████████ in data 10 Luglio 2018 avanti il Notaio dott. ██████████ (Rep. n. 7090 – 5771) per tutti i motivi esposti in atti e che qui si intendono integralmente richiamati, e per l'effetto

Condannare la signora ██████████ al pagamento in favore della signora ██████████ della somma di euro 5.000,00, attualmente depositata in via fiduciaria in apposito conto corrente in essere presso ██████████ S.p.A. intestato al Notaio dott. ██████████ e ciò con sentenza munita degli effetti ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 66, ultimo paragrafo, Legge 27 Dicembre 2013, n. 147, il tutto oltre a rivalutazione monetaria e interessi ex art. 1284 c.c.

In via subordinata e riconvenzionale

Accertare e dichiarare l'inesistenza e/o nullità e/o invalidità e/o inefficacia della condizione sospensiva stabilita nell'atto di vendita concluso tra la signora ██████████ e ██████████ in data 10 Luglio 2018 avanti il Notaio dott. ██████████ (Rep. n. 7090 – 5771) per tutti i motivi esposti in atti e che qui si intendono integralmente richiamati, e per l'effetto

Condannare la signora ██████████ al pagamento in favore della signora ██████████ della somma di euro 5.000,00 e/o della diversa maggiore o minor somma che risulterà all'esito del giudizio, il tutto oltre a rivalutazione monetaria e interessi ex art. 1284 c.c.

In ogni caso

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio, oltre accessori come per legge.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 1.7.2019 [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] asserendo che la stessa, con atto a Rogito Notai [REDACTED] del 10.7.2018, le aveva venduto un immobile sito in Torino, via [REDACTED] [REDACTED] tacendo ed occultando l'esistenza di un vizio idoneo a diminuirne in modo apprezzabile il valore.

In particolare, l'attrice sosteneva che la [REDACTED] avrebbe volutamente omesso di rendere edotta l'acquirente della circostanza che nella vendita non fosse ricompresa la quota di comproprietà su di una porzione di corridoio comune posto all'ottavo piano sottotetto dell'edificio; e ciò in quanto tale porzione condominiale risulterebbe essere stata, verosimilmente, acquistata per usucapione dalla stessa convenuta.

Tale circostanza, sosteneva parte attrice, le impediva di realizzare un impianto fotovoltaico produttore di energia per il suo appartamento utilizzando come percorso di passaggio delle apparecchiature la porzione di corridoio comune e dunque ciò avrebbe diminuito in modo apprezzabile - ossia nella misura di euro 25.000,00 - il valore dell'abitazione trasferita.

L'accertamento del predetto acquisto per usucapione da parte della convenuta è oggetto di un separato giudizio, dalla stessa instaurato, pendente innanzi al Tribunale di Torino, sezione II, dott.ssa Marongiu ed iscritto con il n. r.g. 1126/2019.

Secondo parte attrice la [REDACTED] con la sua condotta intenzionalmente omissiva ed in contrasto con la dichiarazione espressamente contenuta in rogito, secondo cui: *"nella presente vendita sono compresi tutti i diritti e le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano o spettar possano sulle parti comuni dello stabile tali per legge, uso, destinazione e per il regolamento di condominio"*, avrebbe, dapprima, violato il principio di buona fede e correttezza nelle trattative precontrattuali per, poi, rendersi inadempiente alle obbligazioni assunte nei confronti della [REDACTED] con il contratto di vendita nel quale era previsto appunto anche il trasferimento dei diritti sulle parti comuni di pertinenza dell'appartamento venduto.

In particolare, l'attrice invocava il disposto di cui agli artt. 1490 e ss. C.c., chiedeva la condanna della [REDACTED] alla prestazione della garanzia per i vizi della cosa venduta e, per l'effetto, la riduzione del prezzo corrisposto con conseguente restituzione delle somma - quantificata in Euro 25.000,00 - risultante eccedente.

Con comparsa del 26.11.2019, si costituiva in giudizio [REDACTED] chiedendo, in via preliminare e di rito, la dichiarazione di improcedibilità della domanda ai sensi dell'art. 3 comma I D.L. 132/2014



convertito in L. n. 162/2014 per non avere l'attrice esperito la procedura di negoziazione assistita e, nel merito, la reiezione di tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Affermava la convenuta che alcun mala fede nelle trattative né alcun inadempimento contrattuale poteva esserle imputato atteso che [REDACTED] avrebbe avuto, già in fase precontrattuale, contezza dell'uso abitativo dell'appartamento sito all'ottavo piano, dell'accorpamento per usucapione della porzione di corridoio condominiale e della effettiva suddivisione in quote millesimali delle spese comuni. Ed infatti, l'attrice, sin dalla prima visita dell'immobile, avrebbe visionato, oltre all'appartamento oggetto di vendita, anche il piano ottavo, nello stato di fatto in cui si trovava e, pertanto, privato da circa 40 anni di quella piccola porzione comune annessa alle soffitte della [REDACTED] ed avrebbe anche preso visione della documentazione contabile e tecnica tra cui anche la scrittura privata con cui veniva posta a carico della [REDACTED] una maggiorazione della quota di partecipazione alle spese condominiali, in considerazione del cambio di destinazione dell'unità immobiliare posta all'ottavo piano.

Parte convenuta chiedeva, altresì, in via riconvenzionale, la condanna al pagamento in suo favore della somma di Euro 5.000,00; importo che, scorporato dal prezzo stabilito per la vendita e depositato fiduciarmente presso il Notaio rogante, per accordo tra le parti, avrebbe dovuto essere dal medesimo consegnato alla parte venditrice, odierna convenuta, solo una volta che il Condominio avesse approvato le nuove tabelle millesimali.

Alla prima udienza di comparizione del 19.12.2019, parte attrice contestava l'eccezione di improcedibilità - per essere stata esperita la mediazione- e la domanda riconvenzionale di parte convenuta e chiedeva assegnarsi i termini di cui all'art. 183 co. 6 cpc.

Parte convenuta insisteva, invece, nella eccezione di improcedibilità e chiedeva fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni.

Il Giudice, con ordinanza del 19.12.2019, rilevava *“che la domanda proposta da parte attrice non è soggetta alla mediazione obbligatoria (esperita) non trattandosi di controversia in materia di diritti reali ma di obbligazioni, e che pertanto il procedimento di mediazione non esonera la parte dal dar corso alla negoziazione assistita”*; assegnava alle parti termine di 15 gg. per l'instaurazione della negoziazione assistita, fissando nuova udienza al 16.4.2020 poi rinviata con trattazione scritta, per ragioni pandemiche ed emergenziali, al 6.7.2020.

All'udienza del 6.7.2020, parte convenuta, ritenuta l'inesistenza e/o la nullità assoluta e irrimediabile e/o l'illegittimità e/o la tardività dell'invito a negoziazione assistita *ex adverso* compiuto, insisteva per la dichiarazione di improcedibilità della domanda giudiziale di parte attrice; in particolare, con riguardo all'inesistenza/nullità assoluta, la convenuta contestava la mancata sottoscrizione dell'invito da parte



della [REDACTED] a suo dire, requisito essenziale ai fini della validità dello stesso; chiedeva, pertanto, fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni; parte attrice si richiamava alle istanze ed alle eccezioni già formulate e chiedeva concedersi i termini per il deposito di memorie istruttorie ai sensi dell'art. 183 co. 6 c.p.c.

Concessi i termini ex art. 183 6° comma c.p.c., le parti depositavano le rispettive memorie.

In merito *al thema decidendum* ed *al thema probandum*, parte attrice, in prima memoria istruttoria, puntualizzava di essere venuta a conoscenza che lo stato dei luoghi non era affatto conforme a quello che risultava dall'atto di provenienza dell'immobile in possesso della signora [REDACTED] solo in data successiva alla stipula dell'atto di compravendita e che, pertanto, *“il vero e l'unico oggetto del presente giudizio riposa nell'accertare se risponda al vero che la signora [REDACTED] nell'alienare l'immobile di sua proprietà alla signora [REDACTED] abbia volutamente e scientemente taciuto ed occultato all'acquirente (sia all'atto delle trattative che al momento della formalizzazione del rogito definitivo – atto notaio [REDACTED] del 10.7.2019-) l'esistenza di un vizio incidente su un bene ritenuto dall'acquirente stesso condominiale (e da ricomprendersi pro-quota nel cespite compravenduto) diminuendone, in maniera apprezzabile e non lieve il valore”*; parte convenuta, ribadiva l'eccezione di inesistenza e/o nullità e/o tardività dell'invito alla negoziazione assistita e, nel merito, si richiamava integralmente a quanto già esposto in comparsa di costituzione.

In merito alle istanze istruttorie, parte attrice deduceva e chiedeva l'ammissione di prove orali per interrogatorio formale e testi; parte convenuta deduceva e chiedeva l'ammissione di prove orali per testi ed instava, inoltre, per l'espletamento di una CTU idonea a descrivere lo stato e la consistenza dei luoghi oggetto di causa, ad accertare e stabilire l'impossibilità per la [REDACTED] di accedere, allo stato, al tetto condominiale per la installazione di un generatore fotovoltaico attraverso il corridoio condominiale già esistente tra le due soffitte dell'ottavo piano dell'edificio di Via [REDACTED] n. [REDACTED] e descritto nell'atto di provenienza ed allegate planimetrie del rogito Notaio [REDACTED] del 28.05.1971, a quantificare il pregiudizio derivante a parte attrice dall'impossibilità dell'installazione del manufatto.

Il G.I., con ordinanza del 19.11.2020, rigettava i rilievi di parte convenuta relativi al procedimento di negoziazione assistita e ammette le prove dedotte dalle parti limitatamente ad alcuni capi, riservando all'esito la valutazione dell'istanza di CTU.

Assunte le prove, il GI fissava udienza al 20.12.2021 per la precisazione delle conclusioni; precisate le conclusioni il Giudice tratteneva la causa a decisione con l'assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE



1. L'eccezione di improcedibilità

Parte convenuta ha insistito nel rilievo di improcedibilità della domanda ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DL 132/2014 conv. in L. 162/2014 per non essere stato firmato personalmente dall'attrice [REDACTED] l'invito alla negoziazione assistita, invito sottoscritto solo dal difensore.

L'eccezione era già stata sollevata dalla convenuta all'udienza del 6.7.2020, udienza fissata dal GI dopo che con provvedimento del 19.12.2019 era stato assegnato termine per dar corso alla negoziazione assistita; in quella sede la convenuta aveva eccepito la nullità dell'invito alla negoziazione perché non sottoscritto dalla parte personalmente e la tardività dell'incombente.

Il Giudice istruttore, con ordinanza del 19.11.2020, aveva respinto tale eccezione sotto entrambi i profili atteso che, quanto alla sottoscrizione dell'invito da parte dell'attrice personalmente, la stessa non è prevista a pena di nullità, era pacifica la riferibilità alla stessa dell'invito (avendo l'attrice già conferito la procura alle liti al difensore), e comunque l'atto aveva raggiunto il suo scopo di informazione e invito alla controparte, posto che la convenuta non aveva allegato alcun pregiudizio derivante dalla mancata sottoscrizione; l'invito non era poi tardivo.

La convenuta, nella comparsa conclusionale, ripropone i motivi già in precedenza formulati e respinti dal GI, riproducendoli negli esatti termini e senza formulare censure specifiche alle valutazioni espresse dal GI, in particolare senza criticare la valutazione del Giudice circa l'insussistenza di una sanzione di nullità in caso di invito alla negoziazione firmata dal solo difensore e circa l'applicabilità della sanatoria ai sensi del 3° comma dell'art. 156 c.p.c.. Il richiamo di parte convenuta ad una pronuncia del Tribunale di Firenze non è decisivo atteso che dai brani della motivazione riportati si evince che in detta pronuncia il Giudice non ha affrontato le questioni poste a base delle valutazioni di questo Giudice nell'ordinanza del 19.11.2020, che qui si conferma.

Deve pertanto ritenersi che, anche se la mancata sottoscrizione personale della parte dell'invito alla negoziazione assistita si configurasse quale vizio di nullità dell'atto, l'atto ha comunque raggiunto il suo scopo di informare la controparte ed invitarla al procedimento di negoziazione assistita sulla questione già oggetto del giudizio pendente fra le parti, e parte convenuta non ha allegato alcun pregiudizio derivante dalla sottoscrizione non ad opera della parte personalmente ma del suo difensore: di conseguenza il vizio è sanato ex art. 156 3° comma c.p.c.

2. I vizi ex art. 1490 c.p.c. e la domanda di riduzione del prezzo

Dalla ricostruzione delle vicende che hanno interessato gli immobili in questione si evince quanto segue.



Con atto del 28.5.1971 (doc. 1 di parte convenuta) [REDACTED] acquistava, fra l'altro, dalla [REDACTED] s.p.a. un alloggio al 7° piano (8° f.t.), due cantine al piano interrato e due soffitte contigue distinte con i nn. 50 e 51 al piano soffitte; i locali risultavano contornati in rosso nelle piante dei rispettivi piani allegate all'atto; con l'indicazione che i locali venduti non erano ancora censiti al NCEU al quale però erano già stati denunciati; i locali rappresentavano nel condominio un valore pari a 21/1000 (l'alloggio) , 0,35/1000 (la soffitta 50) e 0,20/1000 (la soffitta n. 51); solo l'alloggio concorrevano anche alle spese relative alla scala, all'ascensore e al riscaldamento mentre le soffitte non vi concorrevano. Nella planimetria allegata all'atto, relativa al piano soffitte, si vede che le due soffitte acquistate dalla [REDACTED] sono quelle poste a destra della scala (per chi sale) e l'accesso alle stesse avviene da una porzione del corridoio comune nella quale si aprono appunto le due porte delle due soffitte.

Secondo la convenuta la stessa, dopo aver acquistato detti immobili e comunque dal 1977, aveva trasformato i locali ad uso soffitte in abitazione, occupando la porzione del corridoio condominiale che dava accesso alle stesse (cfr. planimetria doc. 2 di parte convenuta), apponendo una porta di ingresso (che inglobava quindi la porzione del corridoio condominiale) e adibendo il tutto ad abitazione privata.

Con istanza presentata il 20.8.1985 (doc. 3 di parte convenuta) la [REDACTED] presentava al Comune di Torino domanda di sanatoria ex L. 47/1985 di opere abusive già realizzate (la descrizione dell'abuso era : "trasformazione di locale ad uso soffitta in locale abitativo") e denuncia di variazione catastale mediante la quale per l'originario alloggio al 7° piano (8° f.t.) che era censito al F. [REDACTED] n. [REDACTED] sub [REDACTED] veniva modificato il subalterno in n. 49 e veniva indicata, in capo alla [REDACTED] altra unità immobiliare al piano 8° (9° f.t.) avente i seguenti dati: F. [REDACTED] n. [REDACTED] sub [REDACTED] veniva allegata la nuova planimetria nella quale era descritta la nuova abitazione ricavata dalle due soffitte e dalla parte del corridoio comune (doc. 3 di parte convenuta).

In data 29.4.1998 il Comune rilasciava la concessione edilizia in sanatoria "fatti salvi i diritti dei terzi". Con scrittura del 12.7.1996 sottoscritta da [REDACTED] in qualità di amministratore del Condominio e [REDACTED] - nella quale si premetteva che quest'ultima aveva trasformato i locali soffitte in abitazione locata a terzi - le parti stabilivano che, in dipendenza di tale trasformazione, la [REDACTED] avrebbe dal 1996 in avanti contribuito alle spese di ascensore con un 3% in più e alle spese di scala con un 1% in più; in pratica si accollavano all'appartamento della [REDACTED] sito al piano 7° anche le spese per scala e ascensore relative alle due soffitte trasformate in abitazione, sempre della [REDACTED] site al piano 8°.

Si ricorda infatti che le soffitte, nell'originario atto e regolamento di condominio, non erano chiamate a contribuire alle spese di scala e ascensore mentre mediante tale accordo la [REDACTED] si impegnava a contribuire, nelle percentuali indicate, anche per le suddette spese.



Con contratto preliminare dell'8.6.2018 [REDACTED] prometteva di vendere a [REDACTED] l'appartamento al piano settimo e una cantina, il tutto censito a CF a F. [REDACTED] n. [REDACTED] sub [REDACTED] al prezzo di € 135.000,00; la consistenza dell'immobile era rappresentata nella planimetria catastale allegata al contratto ; nel contratto si legge "parte promittente venditrice si impegna a proprie cure e spese a far scorporare l'unità immobiliare promessa in vendita dalle pertinenze sovrastanti, al fine di riproporzionare la tabella millesimale di proprietà".

Dalla documentazione prodotta dalle parti e dalle dichiarazioni dei testi risulta che nel mese di giugno del 2018 (e comunque prima della stipulazione del contratto definitivo di vendita del 10 luglio 2018) erano stati consegnati alla [REDACTED] l'atto di provenienza dell'immobile, la planimetria, il regolamento condominiale , i verbali delle delibere condominiali, i rendiconti di anni precedenti e la scrittura privata del 12.7.1996.

Sulla base di tali documenti – e segnatamente della scrittura del 12.7.1996 – la [REDACTED] apprendeva che l'appartamento da lei poi acquistato era gravato dall'obbligo pagamento di spese condominiali per scala e ascensore in realtà di pertinenza delle due soffitte di proprietà della [REDACTED] e già trasformate in abitazione; di qui il motivo per cui nel contratto preliminare era stata inserita la clausola di cui sopra.

Con atto rogito Notai [REDACTED] del 10 luglio 2018 (doc. 1 parte attrice) la convenuta vendeva all'attrice solo l'alloggio al piano 7° e la cantina (non le due soffitte/abitazione al piano 8°) con la clausola che la vendita ricomprendeva "tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano e spettar possano sulle parti comuni dello stabile, tali per legge, uso, destinazione e per il regolamento di condominio"; nell'atto di legge poi che "la parte venditrice si impegna e si obbliga nel più breve tempo possibile a far predisporre da un professionista e a far approvare dal condominio nuove tabelle millesimali che recepiscano la destinazione abitativa dei locali siti al piano sottotetto del medesimo stabile che restano di sua proprietà" e "la parte acquirente....con il consenso della parte venditrice consegna a me Notaio la somma di euro 5.000,00 qui pagata e rappresentata da un assegno circolare non trasferibile... intestato a me Notaio dandomi incarico di consegnare detta somma di euro 5.000,00 alla parte venditrice all'avvenuta delibera del condominio di approvazione delle nuove tabelle millesimali sopra citate".

Con atto di citazione del 4.1.2019 [REDACTED] conveniva dinanzi al Tribunale di Torino il Condominio [REDACTED] mn. [REDACTED] e [REDACTED] chiedendo accertarsi l'acquisto per usucapione della porzione di corridoio già comune posto al piano soffitte ed incorporata nell'abitazione della stessa [REDACTED] la citazione veniva poi notificata a tutti i condomini , ivi compresa [REDACTED] da quanto affermato dalle parti risulta che nessuno dei convenuti in detto giudizio si sia costituito, ed allo stato le parti non hanno fornito alcuna notizia circa l'esito del giudizio.



Da quanto sin qui esposto è evidente che la scrittura del 12.7.1996 intervenuta fra l'allora amministratore di condominio e la convenuta non fosse idonea in alcun modo a attribuire alla [REDACTED] la proprietà della porzione di corridoio condominiale dalla stessa occupato e inglobato nella sua proprietà individuale; a parte la dirimente circostanza che l'amministratore di condominio non può disporre di proprietà comuni che sono pro quota in capo ai singoli condomini e dunque solo questi ultimi avrebbero avuto il potere di vendere detta porzione alla [REDACTED] risulta comunque dal testo della scrittura che nella stessa non si dà mai atto dell'inglobamento della porzione di corridoio nella proprietà esclusiva della [REDACTED] ma si concordano solo in capo a quest'ultima incrementi di contribuzione alle spese condominiali in virtù della trasformazione delle soffitte in abitazione, indipendentemente dalla estensione che non viene né descritta né considerata.

E ovviamente neppure la variazione catastale effettuata dalla [REDACTED] nel 1985 con la presentazione della nuova planimetria, rappresentativa della trasformazione delle due soffitte in abitazione, planimetria dalla quale si evince l'inglobamento della porzione del corridoio in contestazione nella nuova "abitazione" della convenuta, ha alcun valore sotto il profilo della titolarità di tale porzione atteso che la sanatoria è stata concessa, come sempre, "salvi i diritti dei terzi", ma è al più utile per individuare il dies a quo dal quale è decorso il possesso esclusivo utile ai fini dell'usucapione in capo alla [REDACTED]

E' dunque pacifico che, quantomeno dal 1985 (data dell'istanza di condono e della denuncia catastale nella cui planimetria è raffigurata la consistenza dell'"abitazione" del piano soffitte con inglobamento della porzione di corridoio comune appunto nell'abitazione così realizzata dalla [REDACTED] la convenuta abbia pacificamente posseduto e stabilmente occupato detta porzione di corridoio comune in modo assolutamente palese ed evidente, avendo fatto posizionare una porta a chiusura appunto di detta porzione, porta che dava accesso a detta abitazione.

E' pertanto evidente che, in virtù del decorso del ventennio utile ai fini dell'usucapione, la porzione di corridoio comune in questione è stata sottratta, in modo palese, al precedente regime di "parte comune" del condominio ed è divenuta di proprietà esclusiva della convenuta.

Di conseguenza è altrettanto pacifico che, nell'atto di vendita definitivo, la porzione di corridoio al piano soffitte che era originariamente parte comune del condominio, e che poi per effetto dell'usucapione ventennale già maturata alla data della vendita è divenuta di proprietà esclusiva della venditrice, non fosse ricompresa fra i cespiti trasferiti alla [REDACTED] né quale proprietà esclusiva (essendo venduto solo l'alloggio al piano 7° e non le soffitte/abitazione al piano 8°) né quale parte comune condominiale, perché tale non era più il regime di detta porzione.



D'altronde questa è proprio l'impostazione di parte attrice là dove, nell'atto di citazione, afferma che la porzione di corridoio comune non poteva più considerarsi tale e che il vizio allegato è proprio la "mancata ricomprensione nella vendita dei diritti di comproprietà insistenti sul vano corridoio comune esistente al piano sottotetto dello stabile" (cfr. conclusioni della citazione)

Quale corollario e conseguenza della mancata ricomprensione nella vendita della comproprietà, in capo all'attrice, di tale porzione di corridoio è il fatto che l'attrice non ne può avere il compossesso e dunque non la può utilizzare, pur nei limiti dell'uso consentito di cui all'art. 1102 c.p.c.

Anche per parte convenuta è pacifico che nella vendita non fossero ricomprese le ragioni di comproprietà sulla porzione in questione, perché già in proprietà esclusiva della convenuta avendola appunto acquistata per usucapione.

L'attrice agisce ex art. 1490 c.p.c. ritenendo che la mancata vendita della quota di comproprietà della porzione del corridoio al piano soffitte rappresenti un vizio della cosa venduta tale da diminuirne in modo apprezzabile il valore, e chiede appunto la riduzione del prezzo.

Come è noto tale azione, fondata sulla garanzia del venditore, è esclusa se al momento della vendita il compratore era a conoscenza del vizio o se il vizio era facilmente riconoscibile, a meno che il venditore abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi; l'azione è inoltre soggetta a decadenza poiché la denuncia dei vizi deve essere effettuata dal compratore entro 8 giorni dalla scoperta ma la denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato; l'azione infine si prescrive entro un anno dalla consegna del bene venduto.

Parte convenuta non ha eccepito la decadenza dell'attrice dalla garanzia per mancata denuncia dei vizi negli 8 giorni dalla scoperta, ma ha affermato che la garanzia non è dovuta perché l'attrice al momento della stipulazione del contratto conosceva i vizi della cosa.

Tuttavia prima di valutare tali profili occorre rilevare che l'impostazione di parte attrice non pare condivisibile.

I vizi redibitori di cui all'art. 1490 c.c., che danno luogo al rimedio di cui all'art. 1492 c.c., attengono, per pacifica giurisprudenza, alla materialità del bene: essi possono consistere unicamente nell'imperfezione legata al processo di produzione, fabbricazione o conservazione del bene, ovvero in una sua alterazione od anomalia strutturale, mentre nel caso in esame non si lamenta un difetto materiale dell'immobile acquistato ma il mancato trasferimento della quota di una parte comune ed il conseguente mancato acquisto del compossesso di tale porzione.

Tuttavia, anche volendo seguire l'impostazione di parte attrice, appare evidente l'infondatezza della domanda; posto che oggetto della vendita intervenuta fra le parti è l'appartamento sito al 7° piano del condominio di via [REDACTED] e la cantina, oggetto della garanzia ex art. 1490 c.c. sono solo i vizi



che rendono la cosa (venduta) inidonea all'uso alla quale è destinata o che ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore; la mancata ricomprensione nella vendita dell'alloggio e cantina anche della quota di comproprietà della porzione di corridoio posto al piano soffitte non rende certo l'appartamento venduto inidoneo all'uso a cui è destinato né è suscettibile di diminuirne in modo apprezzabile il valore; infatti all'appartamento è attribuito, dal Regolamento di condominio, un valore di 21/1000 sicchè, rispetto alla porzione usucapita dalla convenuta (pari al massimo a circa 6 mq. come risulta dalla planimetria allegata alla variazione catastale in scala 1:200), la [REDACTED] lamenta il mancato trasferimento di 21/1000 di 6 mq. di corridoio nel sottotetto: è chiara la insussistenza di alcuna diminuzione di valore dell'immobile oggetto di compravendita, tanto meno in misura "apprezzabile", valutazione che appare evidente e rende superflua la CTU richiesta da parte attrice.

Al riguardo non sono condivisibili le allegazioni di parte attrice circa il fatto che la mancata ricomprensione nella vendita anche della quota di comproprietà sulla porzione di corridoio comune abbia comportato un grave pregiudizio per l'attrice per l'impossibilità di installarvi manufatti a servizio dei pannelli fotovoltaici che l'attrice intendeva collocare sul tetto dell'edificio condominiale.

Infatti va rilevato che l'installazione di apparecchiature elettriche in un corridoio del sottotetto, a servizio di una proprietà individuale, non può considerarsi uso normale di tale locale, destinato invece al passaggio dei proprietari delle soffitte e in generale dei condomini, con la conseguenza che si tale uso parrebbe vietato dall'art. 1102 c.c., risolvendosi in un uso esclusivo e permanente di una porzione comune ad esclusivo vantaggio di un condomino.

Tale rilievo non è superabile dalla previsione di cui all'art. 1122 bis che detta una serie di regole e prescrizioni in materia, che non risultano essere state seguite dall'assemblea condominiale; infatti nel verbale dell'11.12.2021 si parla solo di installazione di pannelli fotovoltaici e lucernario sul tetto dell'edificio e non di installazione di apparecchiature a servizio di tali impianti, e non è stato presentato dall'attrice alcun progetto specifico che l'assemblea abbia potuto esaminare. In particolare non risulta che sia stato sottoposto all'assemblea l'eventualità di collocare in parti comuni condominiali alcune apparecchiature a servizio dei pannelli fotovoltaici e dunque l'autorizzazione dell'assemblea dell'11.12.2021 è limitata alla posa di pannelli fotovoltaici sul tetto, non potendosi dunque inferire dalla stessa alcuna autorizzazione dell'assemblea ad occupare parti comuni del sottotetto.

Ed ancora, seguendo l'impostazione di parte attrice fondata (erroneamente) sulla garanzia ex art. 1490 c.c., va rilevato che sicuramente il vizio di cui trattasi era facilmente riconoscibile, posto che l'esistenza della porta dell'abitazione della [REDACTED] al piano soffitte e dunque l'inglobamento in tale abitazione di una porzione del corridoio comune era del tutto palese.



Innanzitutto è la stessa attrice ad affermare (nella memoria ex art. 183 6° comma n. 2 c.p.c.) che nell'ambito delle trattative per l'acquisto dell'immobile le fu consegnata, fra l'altro, la pianta catastale depositata il 20.8.1985 a seguito della variazione della consistenza dell'unità immobiliare contraddistinta con i nn. 43 e 72 dell'atto di provenienza: la planimetria catastale depositata in sede di istanza di condono il 20.8.1985 (doc. 3 di parte convenuta e 4 di parte attrice) rappresenta proprio la nuova conformazione delle due soffitte della [REDACTED] trasformate in un'unica unità abitativa con inglobamento della porzione del corridoio comune. Il teste [REDACTED] ha confermato che tale planimetria venne consegnata alla [REDACTED] "subito" ossia prima dell'atto di vendita e presumibilmente prima del preliminare. Anche il teste [REDACTED] ha confermato tale circostanza.

Inoltre non sono rilevanti le allegazioni di parte attrice circa il fatto che la stessa non avrebbe preso visione del piano soffitte prima dell'atto notarile; innanzitutto va rilevato che il teste [REDACTED] ha dichiarato che la [REDACTED] durante una visita era salita sul pianerottolo del piano ottavo sovrastante l'appartamento e pertanto ben aveva potuto constatare l'esistenza della porta di ingresso all'abitazione; il teste [REDACTED] ha riferito che in occasione di un sopralluogo al quale anche lui aveva partecipato l'11.5.2018 non erano state mostrate le parti comuni, ma ciò non contraddice quanto riferito dall'agente immobiliare [REDACTED] atteso che tale sopralluogo anche al piano soffitte può essere avvenuto in altro momento.

Tuttavia, al di là di tali dichiarazioni testimoniali, ciò che rileva, ai fini dell'esclusione della garanzia, non è solo la effettiva conoscenza del vizio ma la sua facile riconoscibilità e dunque l'eventuale mancato sopralluogo al piano soffitte da parte dell'attrice non comporterebbe comunque l'operatività della garanzia per i vizi non occulti.

Infatti la situazione dei luoghi era del tutto manifesta e dunque l'attrice, con la normale diligenza, confrontando le planimetrie del piano soffitte unite al rogito di provenienza del 1971 con la situazione dei luoghi avrebbe pacificamente potuto avvedersi della mutata condizione della porzione di corridoio comune; e ciò tenuto in particolare conto che la condizione delle soffitte/abitazione di proprietà della [REDACTED] era stata oggetto di particolare attenzione da parte della compratrice, già prima del preliminare, a causa dell'incidenza delle spese condominiali sull'alloggio che intendeva acquistare.

Alla luce di tutto quanto esposto deve ritenersi che l'azione proposta da parte attrice, fondata sulla garanzia ex art. 1490 c.c., non possa essere accolta.

Né potrebbe essere valutata la sussistenza di un danno per l'attrice anche non di importanza tale da ridurre in misura apprezzabile il valore dell'immobile, essendo solo stata formulata domanda di riduzione del prezzo e non di risarcimento del danno. Parimenti l'eventuale sussistenza di un danno da



responsabilità precontrattuale non può in questa sede essere valutato stante sempre l'assenza di domanda di risarcimento del danno.

3. Domanda riconvenzionale della convenuta.

Nell'atto di vendita intervenuto fra le parti il 10.7.2018 si legge:

“La parte venditrice si impegna e si obbliga nel più breve tempo possibile a far predisporre da un professionista e a far approvare dal condominio nuove tabelle millesimali che recepiscano la destinazione abitativa dei locali siti al piano sottotetto del medesimo stabile che restano di sua proprietà” e “la parte acquirente....con il consenso della parte venditrice consegna a me Notaio la somma di euro 5.000,00 qui pagata e rappresentata da un assegno circolare non trasferibile... intestato a me Notaio dandomi incarico di consegnare detta somma di euro 5.000,00 alla parte venditrice all'avvenuta delibera del condominio di approvazione delle nuove tabelle millesimali sopra citate”.

Secondo la venditrice tale seconda clausola sarebbe nulla perché , condizionando lo svincolo di € 5.000 all'approvazione delle nuove tabelle millesimali, che debbono essere approvate all'unanimità, faceva dipendere l'avveramento delle condizione dalla volontà (anche) dell'acquirente in quanto condomina.

E' pacifico che tale delibera non sia mai stata assunta dal condominio.

La domanda di parte convenuta non è accoglibile. Infatti la clausola contenuta nel contratto (resa possibile dalla previsione di cui al comma 142 lett. d) della L. 124/2017, modificativa della L. 147/2013) non rappresenta una condizione sospensiva del contratto in base alla quale l'efficacia del negozio sia stato assoggettato all'avveramento della condizione indicata, dell'approvazione delle nuove tabelle millesimali, e neppure il pagamento del saldo prezzo è assoggettato a condizione sospensiva.

Nulla è infatti previsto per il caso di mancato avveramento della condizione, né è stabilito alcun termine per lo stesso, non essendo previsto alcun diritto alla restituzione all'acquirente; inoltre parte venditrice ha espressamente fornito quietanza liberatoria per l'intero prezzo e rinunciato all'iscrizione di ipoteca legale dell'alienante.

Il tenore della clausola e le pattuizioni delle parti portano a concludere che non si sia dunque in presenza di una condizione sospensiva ma di una sorta di mandato conferito al Notaio di comune accordo di custodia della somma , con diritto della venditrice allo svincolo alla presentazione al Notaio della prova di quanto pattuito.

In ogni caso, anche volendo seguire l'impostazione di parte convenuta che considera la pattuizione in parola una vera e propria condizione sospensiva, neppure potrebbe ritenersi che la stessa sia meramente potestativa ossia rimetta alla volontà solo della parte “debitrice” (ossia l'attrice, soggetto tenuto al pagamento del prezzo) l'avverarsi o meno della condizione, atteso che , in ipotesi di mancata



approvazione delle nuove tabelle millesimali per l'opposizione della acquirente, parte venditrice ben potrebbe ricorrere al Giudice ex art. 69 disp. Att. C.c.

La domanda riconvenzionale di parte convenuta, di invalidità, deve pertanto essere respinta, non trattandosi come detto di condizione sospensiva; la domanda di condanna dell'attrice al pagamento della somma di € 5000 deve comunque essere respinta anche perché il destinatario del deposito è il Notaio e in ogni caso parte venditrice ha dato quietanza liberatoria all'attrice del pagamento dell'intero prezzo.

Conclusivamente, la soccombenza reciproca delle parti, tenuto conto del rigetto della domanda di parte attrice ex art. 1490 c.c. e del rigetto dell'eccezione di improcedibilità e della domanda riconvenzionale di parte convenuta, comporta la compensazione integrale delle spese di causa.

P.Q.M.

Il Giudice Unico,

respinta ogni contraria istanza, eccezione e domanda,

definitivamente decidendo,

rigetta la domanda di parte attrice e l'eccezione e la domanda riconvenzionale di parte convenuta;

dichiara le spese di causa integralmente compensate fra le parti.

Torino, 30 marzo 2022.

Il Giudice Unico

Dott.ssa Federica La Marca

