



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Francesco Moroni  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 2910/2019, promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), rappresentato e difeso dagli avv.ti ██████████ del Foro di Torino, elettivamente domiciliato presso il loro studio sito in Torino, c.so ██████████ come da procura speciale in atti;

- attore -

- contro -

██████████ elettivamente domiciliata in Torino, ██████████ presso l'avv. ██████████ che la rappresenta e difende per delega rilasciata in atti;

- convenuta -

- nonché nei confronti di -

Condominio ██████████, in persona dell'amministratore *pro tempore* ██████████ sas di ██████████



██████████ con sede in Torino, ██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Torino, Via ██████████ come da procura speciale in atti;

- terzo chiamato -

Udienza di precisazione delle conclusioni: 22.06.2021

### CONCLUSIONI

**Per parte attrice, come da foglio depositato in via telematica:**

*“previ gli incumbenti e le declaratorie del caso, contrariis reiectis,*

*In via istruttoria*

- ammettere le produzioni documentali attoree sub A-Z.9;
- disporre l'acquisizione nel presente giudizio, stante la rilevanza e l'ammissibilità dello stesso, del fascicolo integrale afferente il procedimento instaurato presso il Tribunale di Torino, Sez. I, R.G. n. 2149/2017 successivamente riunito al n. 2349/2017 (dott.ssa Ratti);
- per le ragioni esposte nella memoria ex art. 183, co. 6, n. 3, c.p.c., 27.05.2020, pagg. 4-9, sub 2.3 e 2.4., rigettare/non ammettere la CTU tecnica volta a determinare (sulla base delle tabelle millesimali del condominio) la quota di pertinenza dell'alloggio oggetto di causa dei costi da sopportarsi per dare esecuzione alle opere necessarie ad eliminare la presenza di acqua nelle parti comuni condominiali e/o le prove orali per testi richiesta/dedotte dall'odierna parte convenuta (si v. ██████████ memoria ex art. 183, co. 6, n. 2, c.p.c., 3.03.2020, pagg. 3-5)
- nella denegata e non creduta ipotesi in cui codesto On.le Tribunale ritenesse in tutto o in parte ammissibili i capi indicati nell'interesse della sig.ra ██████████



██████████ si chiede di essere autorizzati a rendere prova contraria, in particolare sui capi 4), 5), 7), 8) e 9), nei termini indicati nella memoria ex art. 183, co. 6, n. 3, c.p.c., 27.05.2020, pagg. 8 e 9, sub 3.2.;

- nella denegata e non creduta ipotesi di ammissione della CTU nei termini ex adverso richiesti, riservata sin d'ora la nomina di CTP, si chiede che la stessa tenga debitamente conto degli elementi indicati nella memoria ex art. 183, co. 6, n. 3, c.p.c., 27.05.2020, pag. 9, sub 3.3.;

*In via preliminare*

rigettare l'eccezione sollevata dal Condominio ██████████ in merito all'asserita sua carenza di legittimazione passiva sostanziale e processuale per le ragioni esposte in atti e da ultimo nella memoria ex art. 183, co. 6, n. 3, 27.05.2020, pagg. 2-3, sub 1.2.-1.4.;

*Nel merito*

respinte le eccezioni di prescrizione dei vizi occulti, per le ragioni esposte in sede di memoria ex art. 183, co.6, n. 1, 3.02.2020, pagg. 2-4, sub 1.2. e di decadenza relativamente alla domanda ex art.1492 c.c., per le ragioni da ultimo esposte in sede di memoria ex art. 183, co. 6, n. 3, c.p.c., 27.05.2020, pagg. 7 ed 8, sub 2.6.

*- in via principale*

accertare la sussistenza, nel caso di specie, dell'errore determinante ed essenziale nonché il requisito della riconoscibilità dello stesso da parte venditrice e, per l'effetto, dichiarare l'annullamento ex artt. 1427 e 1429 c.c. dell'atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ ██████████ rep. n. 36628/Atti n. 17930, registrato in data 22.02.2016 e condannare, a titolo di risarcimento del danno ex art. 2043 c.c., la sig.ra ██████████ ██████████ a restituire all'odierno attore la somma da questi versata a titolo di prezzo dell'immobile, pari ad € 108.000,00, maggiorata di interessi e rivalutazione come per legge -





*dichiarandosi l'odierno attore sin d'ora disposto alla restituzione dell'immobile – con eventuale compensazione con il canone virtuale derivante dall'utilizzo dell'immobile dal febbraio 2016 operata secondo quanto indicato in sede di memoria ex art. 183, co.6, n. 1, 3.02.2020, pag. 9, sub 2.3.4. nonché sulla scorta della perizia di cui all'allegato Z.7 ed alla refusione delle spese, sopportate per l'acquisto di detto bene (notarili pari ad € 3.250,00, all. V, di agenzia pari ad € 3.780,00, si v. all. A, sub doc. 2), nonché, alternativamente, in solido, pro quota o come meglio stabilito con il Condominio odierno convenuto, custode di parte dell'immobile, ex art. 1110 c.c. o, al limite ed in subordine, a titolo di indennizzo ex art. 2041 c.c., di quelle relative alle a.t.p. riunite di cui al R.G. 2149 e 2349/2017 (complessivamente pari ad € 44.268,91 si v. all.ti R, U e Z.1) e per la quota richiesta nell'interesse di SMAT con riferimento alla tassa di registro (si v. all.ti Z.2-Z.4);*

*- in (estremo) subordine*

*accertare e dichiarare la responsabilità di parte venditrice per aver taciuto ed occultato il vizio esistente da oltre trent'anni e gravante, seppur indirettamente, sull'immobile compravenduto, in palese violazione degli obblighi ad essa riconducibili di cui agli artt. 1337, 1375, 1476, co. 1, n. 3) e 1490, co. 1, c.c. e, per l'effetto, condannare la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] alla restituzione della somma pari ad € 60.000,00 o alla maggiore ritenuta di giustizia, a titolo di riduzione del prezzo di acquisto, oltre interessi (anche legali di natura corrispettiva), rivalutazione monetaria maturata dal 24/1/2017 (data del ricorso ex art. 696 bis c.p.c.) fino alla data di effettiva liquidazione da calcolarsi applicando gli indici ISTAT del costo della vita, conformemente ai principi generali sui debiti di valore, IVA ed oneri accessori, condannando contestualmente, comunque ed in ogni caso, ex artt. 1494 e 2043 c.c., anche in virtù di quanto previsto agli artt. 1110 e 2041 c.c.,*



le odierne convenute alternativamente, in solido, pro quota o come meglio stabilito al pagamento della somma di € 44.268,91, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo o di diversa somma che sarà accertata come dovuta a titolo di refusione delle spese di CTU, CTP e legali inerenti il procedimento per a.t.p. instaurato con ricorso 24 gennaio 2017 avanti il Tribunale di Torino, Sez. I, R.G. n. 2149/2017 successivamente riunito al n. 2349/2017, per danni patiti e patendi dall'odierno attore (i.e. quota pari a 61 millesimi e relativa al costo effettivo delle opere da realizzare per ovviare alla problematica poste a carico in tutto o in parte al Condominio, del consumo di elettricità per il pompaggio in caso di opere solo palliative a carico del Condominio, della ripartizione nel corso degli anni delle morosità pregresse e "perenni" della ██████████ nonché di quelle sopraggiunte a fronte dell'azione intrapresa dall'ex amministratore geom. ██████████ nonché a qualsiasi altro titolo e sino al passaggio in giudicato della sentenza che codesto On.le Tribunale pronuncerà all'esito del presente giudizio;  
in ogni caso  
con favore di spese, onorari ed accessori di legge anche per il presente giudizio.

**Per parte convenuta, come da foglio depositato in via telematica:**

*"Voglia Codesto Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis:*

*istruttorieamente:*

*-previa ammissione di prove per interrogatorio e testi sulle circostanze dedotte in memoria ex art. 183 n. 2, nonchè in materia contraria sulle prove dedotte dalle controparti, se ammesse;*

*-previa ammissione di CTU tecnica;*

*Nel merito:*





*Voglia il Tribunale respingere le domande attoree così come proposte  
In subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda attorea di annullamento del contratto di compravendita intervenuto tra le parti e di risarcimento dei danni, in via di eccezione voglia il Tribunale determinare il valore dell'utilizzo dell'immobile da parte dell'attore, per il periodo che va dal Febbraio 2014 sino al rilascio, dichiarando che tale somma deve essere detratta da quanto spettante all'attore, portando tale somma in compensazione;*

*nei confronti del Condominio [REDACTED] terzo chiamato:*

*Voglia il Tribunale Ill.mo, accertato e dichiarato che per inerzia, incuria ed omissioni, il convenuto e terzo chiamato Condominio [REDACTED] non ha provveduto nel corso degli anni all'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare le lamentate infiltrazioni d'acqua dal terreno condominiale; che tale suo comportamento sta causando all'attrice i danni rappresentati dalle richieste di annullamento del contratto di compravendita, di risarcimento di danni da parte dell'attore;*

*condannare il condominio [REDACTED] a tenere indenne e a manlevare la convenuta dalle domande attoree di carattere patrimoniale tutte, e dagli effetti patrimoniali delle stesse, con ogni provvedimento conseguente ed inerente.*

*Con interessi legali e rivalutazione monetaria dal maturare al pagamento col favore delle spese”.*

**Per il terzo chiamato, come da memoria ex art. 183 c.p.c. n. 1 del 03.02.2020:**

*“Respinta ogni contraria istanza, eccezione deduzione,*

*a) nei confronti del sig. [REDACTED]*

*voglia l'Ill.mo Tribunale di Torino, rigettata ogni contraria istanza così*



*statuire:*

- 1) *accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva sostanziale e processuale del Condominio [REDACTED] per le motivazioni sopra esposte;*
- 2) *nel merito, rigettare la domanda perché infondata in fatto e in diritto anche alla luce di quanto provato e documentato dal Collegio Peritale del Tribunale di Torino ad rem;*
- 3) *dichiarare la decadenza della prescrizione dei vizi occulti proposti da parte attrice.*

*Con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio da distrarsi ex art. 93 c.p.c. a favore del sottoscritto procuratore avendone anticipato le spese e non riscosso alcun onorario.*

*b) nei confronti della sig.ra [REDACTED]*

*tenuto conto che il condominio è estraneo ai fatti di causa e, quindi, privo di legittimazione passiva per i motivi esposti in narrativa,*

*nel merito: respingere integralmente tutte le domande svolte in quanto infondate in fatto ed in diritto per i motivi esposti in narrativa, con ogni consequenziale provvedimento.*

*Con il favore delle spese e dei compensi di giudizio oltre spese successive occorrente, Iva e Cpa come per legge”.*

\*\*\*\*\*

### MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione datato 15.01.2019 e ritualmente notificato, l'attore conveniva in giudizio [REDACTED] ed il Condominio [REDACTED] esponendo:

- di essere proprietario dell'appartamento sito in Torino, via [REDACTED] (censito al catasto fabbricati del Comune di Torino, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] facente parte del “Condominio [REDACTED] per effetto dell'atto di compravendita del 04.02.2016, a rogito notaio [REDACTED]





(rep. n. 36628 - atti n. 17930), concluso con la venditrice-dante causa,

- di aver scoperto solo in occasione della prima assemblea condominiale del 28.04.2016 l'esistenza di un vizio inerente lo stabile, interessato da un significativo e permanente allagamento dei due piani interrati di proprietà della società [REDACTED] S.r.l., allagamento di gravità tale da compromettere la staticità dell'intero edificio;
- tale situazione, discussa in numerose assemblee condominiali antecedenti la compravendita immobiliare ed a fronte delle quale il Comune di Torino ed altri organi pubblici avevano adottato diversi provvedimenti nei confronti della società proprietaria degli immobili e del Condominio [REDACTED] era stata tenuta nascosta dalla parte venditrice in occasione della conclusione della compravendita, in palese violazione degli obblighi di buona fede contrattuale;
- la relazione peritale, disposta nell'ambito del procedimento di A.T.P. instaurato dall'attore (rubricato al R.G. 2149/2017), aveva evidenziato, con riguardo alla situazione strutturale del fabbricato, come la *"permanenza continua in acqua di falda da più di trent'anni delle strutture di fondazione (plinti e sottoplinti) e delle strutture in elevazione (muri/controterra e pilastri)"* e la *"possibilità che siano insorti indebolimenti del terreno di fondazione e del materiale medesimo costituenti i getti in calcestruzzo e dell'acciaio di armatura"* conducesse a confermare l'obbligatorietà dell'intervento di rinforzo e di risanamento *ivi* prospettato, ad un costo stimato in (almeno) complessivi 546.000,00 euro oltre IVA come per legge e, di conseguenza, come l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare di proprietà del [REDACTED] non andasse esente da rischi connessi alla sua staticità;





- detta relazione peritale aveva, inoltre, confermato come il fabbricato di via [REDACTED] fosse stato oggetto di diverse e numerose Ordinanze della Città di Torino (tra cui l'Ordinanza di Inagibilità n. 153/1994 del 16.03.1994 della Città di Torino Settore Amministrativo Sanità, [REDACTED] n. [REDACTED] con la quale i locali del basso fabbricato erano stati dichiarati "inagibili", con divieto di occupazione) con le quali le Autorità comunali avevano disposto l'esecuzione di specifici interventi volti, sostanzialmente, ad eliminare i fenomeni di allagamento e ad impedire la risalita dell'acqua di falda per capillarità ai piani sovrastanti, "*provvedimenti mai eseguiti da parte della proprietà T [REDACTED] srl e tantomeno dal Condominio [REDACTED]*

Per tali ragioni, parte attrice domandava:

- in via cautelare, il sequestro conservativo dell'immobile di proprietà della convenuta [REDACTED] sito in Ospedaletti (IM), via [REDACTED]
- nel merito ed in via principale, l'annullamento *ex artt.* 1427 e 1429 c.c. del contratto di compravendita concluso con [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] del 22.02.2016, con conseguente condanna della parte venditrice alla restituzione della somma versata a titolo di prezzo di acquisto dell'immobile (pari a € 108.000,00), delle spese notarili (euro 3,250,00) e di quelle di agenzia (euro 3.780,00);
- in via subordinata ed in accoglimento dell'azione di riduzione, la condanna di [REDACTED] alla restituzione della somma di €. 60.000,00 (o di quella maggiore ritenuta di giustizia), a titolo di riduzione del prezzo di acquisto dell'immobile;
- in ogni caso, la condanna delle convenute, *ex artt.* 1494 e 2043 c.c., anche in virtù di quanto previsto dall'art. 1110 c.c., al pagamento, in solido con il Condominio [REDACTED] o *pro quota* o come meglio stabilito dal Giudice, della



somma di euro 44.664,19, a titolo di refusione delle spese relative al procedimento di ATP RG 2149/2017 (a cui è stato riunito quello rubricato al n. 2349/2017) del Tribunale di Torino.

Con comparsa di costituzione e risposta tempestivamente depositata in data 10.04.2019 si costituiva in giudizio [REDACTED] [REDACTED] contestando le domande avversarie - che riteneva infondate in fatto ed in diritto - e sostenendo la propria buona fede nella vicenda negoziale; al riguardo, in particolare, precisava di aver ignorato la problematica relativa all'allagamento dei locali di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] Srl avendo ricevuto l'immobile oggetto di trasferimento (nel quale non aveva mai avuto modo di abitare) in eredità dalla sorella [REDACTED] [REDACTED] e non avendo mai partecipato ad assemblee condominiali.

La convenuta contestava, dunque, la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1429 c.c. e di quelli fondanti la domanda di restituzione del prezzo.

In via riconvenzionale, parte convenuta domandava, per il caso di accoglimento della domanda attorea di annullamento del contratto, che venisse tenuto conto del godimento dell'immobile protrato, da parte del [REDACTED] dal momento della stipula del contratto di compravendita all'attualità e che la somma dovuta a tale titolo dall'attore venisse portata in compensazione con quella eventualmente posta a carico della convenuta a titolo di restituzione o di risarcimento del danno.

La [REDACTED] chiedeva, inoltre, la reiezione della domanda subordinata di riduzione del prezzo *ex art. 1492 c.c.*, non avendo la parte venditrice assunto alcuna garanzia per vizi e, comunque, in ragione dell'operare del termine decadenziale di 8 giorni dalla scoperta del vizio.

In ordine, poi, al ricorso per sequestro conservativo, la convenuta, oltre a contestare la sussistenza dei requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in*





*mora*, dava atto di aver conferito mandato al Notaio incaricato di rogitare l'atto di compravendita dell'immobile di Ospedaletti di trattenere presso di sé in deposito fiduciario, vincolato all'esito del presente giudizio, il prezzo ricavato dalla vendita del predetto alloggio (di importo nettamente superiore a quello relativo al trasferimento dell'alloggio di via [REDACTED] a Torino).

Inoltre, previamente autorizzata dal Giudice nel corso della prima udienza di cui all'art. 183 c.p.c., la convenuta chiamava in causa il Condominio [REDACTED] chiedendone la condanna a tenerla indenne e a manlevarla dalle domande attoree, sul presupposto che il predetto Condominio non aveva provveduto nel corso degli anni all'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare le lamentate infiltrazioni d'acqua dai locali condominiali, comportamento che stava causando all'attrice i danni rappresentati dalle richieste di annullamento del contratto di compravendita e risarcitorie avanzate dall'attore.

Si costituiva, inoltre, nel presente giudizio, con una prima comparsa di risposta depositata in data 01.04.2019, il Condominio [REDACTED] eccependo preliminarmente il proprio difetto di legittimazione passiva rispetto alle domande svolte dal [REDACTED] trattandosi di domande fondate su un rapporto contrattuale intercorso unicamente tra l'attore e la [REDACTED] cui il condominio era del tutto estraneo.

Nel merito, inoltre, chiedeva il rigetto della domanda attorea sul presupposto che, dalle risultanze peritali acquisite nel procedimento di A.T.P., era emersa la responsabilità della Città di Torino, della Città Metropolitana e della [REDACTED] Spa (parti in causa di quel procedimento di istruzione preventiva ma non chiamate nel presente giudizio) nella determinazione del danno provocato alla struttura del fabbricato condominiale; domandava, infine, che venisse dichiarata "*la decadenza della prescrizione dei vizi occulti proposti da parte attrice*".





Quindi, in seguito alla chiamata in causa effettuata dalla [REDACTED] il Condominio [REDACTED] depositava in giudizio una seconda comparsa di costituzione risposta con la quale contestava integralmente la chiamata in garanzia svolta dalla predetta convenuta, sul presupposto della estraneità del Condominio medesimo rispetto ai fatti dedotti dall'attore nel proprio atto introduttivo e, in particolare, rispetto ai rapporti contrattuali intercorsi tra il [REDACTED] e la convenuta [REDACTED] relativamente alla compravendita dell'immobile trasferito con atto a rogito notaio [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Nel corso della prima udienza di cui all'art. 183 c.p.c., tenutasi in data 02.05.2019, la difesa della convenuta [REDACTED] oltre a chiedere (come già esposto) di essere autorizzata alla chiamata in causa del terzo Condominio [REDACTED] dava atto che l'immobile oggetto della richiesta di sequestro era stato venduto ed il relativo prezzo ricavato vincolato alla causa, riservando il deposito della dichiarazione del Notaio (deposito effettivamente avvenuto in data 16.10.2019). Nella stessa udienza, a fronte del deposito fiduciario della somma pattuita per il trasferimento dell'immobile di Ospedaletti, parte attrice dichiarava a verbale di riservare "*di eventualmente rinunciare all'istanza di sequestro conservativo*".

Quindi, autorizzata la convenuta [REDACTED] alla chiamata in causa, a propria manleva, del Condominio [REDACTED] in persona del suo legale rapp.te *pro tempore*, la causa veniva rinviata all'udienza del 17.10.2019, nel corso della quale venivano assegnati i termini per il deposito delle memorie *ex art. 183, sesto comma, c.p.c.*

Disposta l'acquisizione agli atti del presente giudizio del fascicolo processuale relativo al procedimento instaurato presso il Tribunale di Torino, Sez. I, R.G. n. 2149/2017 (riunito a quello n. 2349/2017), rigettate le altre istanze



istruttorie e ritenuta la causa matura per la decisione, le parti precisavano le conclusioni all'udienza del 22.06.2021 e la causa veniva trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini *ex art.* 190 c.p.c.

\*\*\*\*\*

A parere di questo giudicante la domanda attorea è parzialmente fondata e deve essere accolta nei termini che seguono.

Preliminarmente, deve osservarsi come, a seguito del deposito della documentazione attestante il deposito fiduciario, da parte della convenuta [REDACTED] della somma ricavata dalla vendita dell'immobile di Ospedaletti presso il notaio che aveva rogato l'atto di trasferimento, l'attore non abbia ulteriormente coltivato l'istanza di sequestro conservativo, formulata con l'atto introduttivo del giudizio (in ordine alla quale, all'udienza del 02.05.2019 la parte aveva già formulato riserva di rinuncia), con la conseguenza che detta istanza deve intendersi implicitamente rinunciata, tanto da non essere stata neppure ribadita in sede di precisazione delle conclusioni.

Nel merito, la presente causa ha ad oggetto il contratto di compravendita del 04.02.2016, a rogito notaio [REDACTED] (rep. n. 36628 - atti n. 17930), con il quale [REDACTED] [REDACTED] aveva trasferito all'attore l'appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Torino, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 5044 ed ubicato nello stabile sito in via [REDACTED] n. [REDACTED] facente parte del Condominio [REDACTED] edificio che è risultato interessato dalle problematiche descritte compiutamente nella relazione di CTU svolta nel procedimento di A.T.P. rubricato al n. R.G. 2149/2017 (cui era stato riunito il procedimento R.G. n. 2349/2017).

Di tale contratto parte attrice ha domandato, in primo luogo, l'annullamento ai sensi e per gli effetti degli artt. 1427 e 1429 c.c., per errore determinante ed essenziale.





In diritto, l'errore, quale vizio della volontà che condiziona la validità ed efficacia del contratto, assume rilevanza proprio perché può incidere negativamente sul requisito fondamentale del contratto che è l'accordo tra le parti.

Tale requisito, per essere valido ed efficace, richiede anzitutto che la concorde volontà delle parti si sia correttamente formata e che il consenso dei contraenti sia stato legittimamente manifestato.

L'errore, pertanto, incide sul processo formativo della volontà, alterandolo, allorquando la volontà si sia formata non correttamente in ragione dell'intervento di fatti, azioni ed omissioni che hanno influito sulla determinazione finale del contraente, finendo per alterare irrimediabilmente il necessario rapporto di coincidenza tra volontà dichiarata e volontà effettiva.

Nel caso di specie, peraltro, l'errore che viene in rilievo secondo la prospettazione dell'attore sarebbe il cosiddetto **errore vizio o errore motivo**, corrispondente ad una falsa rappresentazione della realtà che ha sviato la parte inducendola a contrarre sulla base di una volontà non corrispondente alle proprie effettive intenzioni.

È noto che, per assumere rilevanza ai fini dell'annullamento del contratto, l'errore deve essere riconoscibile ed essenziale.

Le ipotesi di essenzialità sono elencate, in modo non tassativo, nell'art. 1429 c.c. che contempla, per quel che qui rileva, l'errore che cade sull'oggetto del contratto e sulle **qualità dell'oggetto** della prestazione e che siano determinanti del consenso.

Affinché, inoltre, possa assumere rilevanza ai fini della annullabilità del contratto occorre anche che l'errore **sia riconoscibile dall'altro contraente**.

Si tratta di requisito previsto a tutela dell'affidamento incolpevole della controparte che si sostanzia nella rilevabilità dell'errore a cura di una persona





di ordinaria diligenza, avuto riguardo al contenuto ed alle circostanze del contratto ovvero alla qualità dei contraenti. Dunque, la valutazione circa la riconoscibilità dell'errore ha come parametro la persona di normale diligenza e di normale avvedutezza e deve avvenire, in particolare, alla luce del contenuto e delle circostanze del contratto laddove per contenuto deve intendersi l'insieme economico-giuridico dell'operazione compiuta dalle parti, mentre per circostanze si intendono tutti i fatti che assumono, implicitamente o esplicitamente, rilievo nella relazione contrattuale, tenuto conto anche della specifica causa del negozio concluso.

Ciò chiarito in diritto, occorre osservare come, all'esito della approfondita ed analitica relazione peritale collegiale, disposta nel procedimento di ATP, sia emerso che:

- 1) le **gravi infiltrazioni di acqua** riscontrate nel corso delle operazioni peritali hanno interessato (ed interessano tuttora) non solo *“la totalità della superficie del secondo piano interrato della proprietà privata [redacted] srl fino ad una certa quota sull'emergente rampa di accesso”*, ma anche le diverse **intercapedini del fabbricato**, le strutture portanti di esso, nonché alcuni locali condominiali, parti comuni dello stabile;
- 2) i diversi monitoraggi, effettuati dagli esperti, del livello di acqua presente nella proprietà [redacted] Srl (al piano secondo interrato) e che coinvolge anche i pilastri, le fondamenta dello stabile e le intercapedini dell'edificio, hanno consentito permesso di riscontrare il massimo livello di acqua in +1,65 m. (05.2017) e il minimo livello in +1,24 m (09.11.2017);
- 3) gli allagamenti sono da ricondurre alla presenza di una **falda** acquifera caratterizzante l'intera zona di ubicazione dello stabile, falda che *“risente della piezometrica dell'alveo del fiume Dora Riparia, il quale scorre a circa 278 m di distanza dal fabbricato”*;



- 4) la causa principale dell'innalzamento dell'acqua di falda è certamente dovuta alla *“terminata fase di pompaggio dei pozzi esistenti che erano a servizio dell'attività pregresse esistenti in zona, ormai da alcuni decenni cessate oppure rilocalizzate in altri siti più decentrati e periferici”*; tale conclusione è stata poi ribadita dal Collegio peritale, laddove è stato affermato che *“la causa essenziale della presenza dell'acqua nel secondo piano interrato di proprietà [redacted] srl (parte anche di proprietà del Condominio [redacted] è l'innalzamento della falda acquifera generale a seguito della fine del pompaggio nei pozzi esistenti in zona”*, escludendo altre concause;
- 5) le fondazioni del fabbricato e i muri controterra delle intercapedini e, dunque, le strutture portanti dell'edificio *sono sommerse dall'acqua almeno dal 1983*;
- 6) al *momento della edificazione del fabbricato* (iniziata nel 1962 e terminata due anni dopo, essendo il certificato di collaudo datato 12.02.1964), il terreno su cui poggiavano i pilastri e le fondamenta dello stabile era del tutto privo di acqua e, conseguentemente, *le predette strutture sono state calcolate (per carichi e sollecitazioni), per tale determinata situazione*, come confermato anche dalla perizia tecnica redatta in data 16.05.2000 dal progettista del fabbricato (ing. [redacted] che già a partire da tale data evidenziava la necessità di un *“monitoraggio con periodiche misurazioni per prevenire od accertare cedimenti incipienti delle strutture verticali su di un terreno che, pur essendo ghiaioso, può subire certamente, col dilavamento delle parti fini, una perdita di portanza...”*;
- 7) i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche strutturali hanno portato il Collegio Peritale a ritenere che *“la sollecitazione sul terreno prevista dal progettista ing. [redacted] risulta, allo stato attuale, consona al*





*carico limite ammissibile del terreno verificato con le prove SPT anche in relazione con la falda che pur essendo freatica, ha delle oscillazioni tali da non poter interferire con i plinti di fondazione, posti ad una profondità dove la falda acquifera risulta statica; considerato che agli atti (relazione ing. ██████) è indicata la presenza di due pozzi perdenti all'interno dell'area attualmente invasa dall'acqua di falda, al momento dell'eventuale prosciugamento della stessa, si dovrà fare attenzione ad evitare l'emungimento della falda stessa attraverso i due pozzi, al fine di evitare il depauperamento dei depositi sabbiosi individuati sotto il piano fondazionale..."; i medesimi CCTTUU hanno dovuto, tuttavia, precisare ed ammettere come sia "del tutto possibile che situazioni più critiche possano essere presenti in particolare in prossimità dei due pozzi perdenti, peraltro non localizzati, dove l'acqua essendo meno statica potrebbe aver creato alcune cavità e dilavamenti più accentuati";*

- 8) in definitiva, con riguardo alla **situazione strutturale del fabbricato, il Collegio peritale** ha, comunque, concluso nel senso che, in considerazione "della permanenza continua in acqua di falda da più di trent'anni delle strutture di fondazione (plinti e sottoplinti) e delle strutture in elevazione (muri/controterra e pilastri)" e "della possibilità che siano insorti indebolimenti del terreno di fondazione e del materiale medesimo costituenti i getti in calcestruzzo e dell'acciaio di armatura", **si rende obbligatorio un complesso intervento di rinforzo e di risanamento delle predette strutture di fondazione e di quelle in elevazione** (intervento descritto analiticamente a pag. 53 della relazione di CTU ed il cui costo è stato quantificato in circa euro 546.000,00);
- 9) i locali sono anche oggetto di apposite Ordinanze della Città di Torino (oltre 43) tra cui **l'Ordinanza di Inagibilità** n°153/1994 del 16.03.1994 della





Città di Torino Settore Amministrativo Sanità, Corso Regina Margherita n°137 con la quale i suddetti locali sono dichiarati “inagibili” e ne è stata vietata l’occupazione, con concessione di termine “*per adottare i provvedimenti atti ad impedire la risalita dell’acqua per capillarità ai piani sovrastanti, provvedimenti mai eseguiti da parte della proprietà [REDACTED] srl e tantomeno dal Condominio [REDACTED]*”

- 10) infine, il collegio peritale ha avuto modo di affermare esplicitamente, in ragione del considerevole aumento nella zona del livello di falda nel corso degli ultimi trenta/quaranta anni, come la critica situazione riscontrata costituisca un “*importante problema generale*” che riguarda la zona bassa di Porta Palazzo e di cui deve farsi carico l’Autorità Comunale per evitare che il livello possa interessare ulteriori fabbricati (dotati di unico interrato quali garage, autorimesse interrato e magazzini nonché semplici cantinati), non potendo la Città di Torino limitarsi ad emanare esclusivamente Ordinanze rivolte alla proprietà [REDACTED] srl ed al Condominio [REDACTED] ma dovendo il problema essere radicalmente studiato da esperti del settore, per la progettazione della installazione di nuovi pozzi di pompaggio, “*chiaramente localizzati in zone lontano dai caseggiati, in modo da tenere monitorato ed a regime il livello della falda freatica*” (interventi di ampio raggio ritenuti necessari dai consulenti per evitare un peggioramento delle problematiche e per evitare che “*vengano arrecati ulteriori e nuovi danni alle fondazioni degli stabili, allo scopo primario di garantirne la loro totale stabilità nel tempo*”).

Orbene, ritiene il Giudice che, nel processo di formazione della volontà negoziale di acquisto del bene, l’acquirente sia caduto in un errore essenziale circa le qualità del bene oggetto di trasferimento, ossia circa le qualità delle parti comuni dello stabile in cui risulta ubicato l’immobile compravenduto.



Errore da ritenersi essenziale perché se l'acquirente fosse stato reso edotto o avesse in qualche saputo dei gravi fenomeni di allagamento continuo, protraentesi da oltre trent'anni, di alcune parti comuni dell'edificio, tali da rendere necessari ed indispensabili ("obbligatorî"), sulla base di accurata relazione peritale, interventi di rinforzo e di risanamento delle strutture portanti dell'edificio, nonché del contenzioso amministrativo in atto tra le autorità comunali ed il Condominio [REDACTED] che, in ragione di tale situazione estremamente problematica, era stato destinatario di numerosissimi provvedimenti adottati dall'autorità comunale con cui erano state impartite prescrizioni ed erano stati ordinati interventi da eseguire (e, peraltro, mai eseguiti da parte della proprietà [REDACTED] [REDACTED] srl e dal Condominio [REDACTED] l'acquirente modello (e quello "eiusdem ... *condicionis*") non avrebbe evidentemente perfezionato l'atto di acquisto.

Si tratta, invero, di errore su circostanze e su fatti che assumono - anche implicitamente - rilievo determinante nel rapporto contrattuale e nella determinazione all'acquisto, tenuto conto dello specifico negozio concluso (compravendita di immobile destinato ad uso residenziale), essendosi legittimamente rappresentato l'acquirente di acquistare un immobile in relazione al quale le parti comuni dell'edificio del fabbricato (ove l'alloggio è ubicato) fossero esenti da vizi di gravità tale da rendere, addirittura, obbligatori interventi di rinforzo e di risanamento delle strutture portanti del fabbricato.

L'errore, oltre che essenziale, era anche riconoscibile dall'altro contraente, atteso che la [REDACTED] avrebbe potuto e dovuto rilevarlo, adoperando la normale diligenza.

Al riguardo, occorre anzitutto osservare come il requisito della riconoscibilità si giustifichi proprio in ragione di una esigenza di tutela del legittimo affidamento della controparte, espressione del più generale principio della





buona fede: con la conseguenza che, se l'errore non fosse riconoscibile da un uomo di media diligenza, le conseguenze negative non potranno risolversi in danno di quest'ultimo, dovendo ricadere solo sul contraente errante.

Senonchè, nel caso di specie, questa esigenza di tutela del legittimo affidamento della contraente venditrice neppure si pone, atteso che la **era certamente a conoscenza della problematica dell'allagamento** dei piani interrati del fabbricato, nonchè del contenzioso amministrativo con il Comune di Torino.

La conclusione è confermata dal **verbale dell'assemblea condominiale del 12.11.2015** (che attesta la presenza della [REDACTED] oltre che da considerazioni di carattere logico.

Sotto tale ultimo profilo, invero, appare decisamente poco verosimile ritenere che [REDACTED] - precedente proprietaria dell'alloggio, legata da uno stretto rapporto familiare con l'odierna convenuta (cui il cespite è pervenuto per successione ereditaria) - non abbia mai reso edotta la sorella [REDACTED] della problematica che affliggeva il fabbricato di via [REDACTED] n. [REDACTED] problematica oggettivamente grave, protraentesi da oltre trent'anni, che ha portato l'autorità comunale ad emettere diversi provvedimenti nei confronti del Condominio [REDACTED] (di cui, appunto, [REDACTED] [REDACTED] era condomina) che, anche e soprattutto per tale ragione, presentava e presenta da anni un significativo passivo di bilancio, perché costretto ad affrontare il pagamento delle sanzioni amministrative annualmente irrogate dalla Città di Torino in ragione del mancato rispetto delle ordinanze emesse in relazione alla problematica della falda acquifera e per far fronte alla morosità della [REDACTED] srl.

Al di là di tali considerazioni, comunque, assume rilievo decisivo il verbale dell'assemblea condominiale tenutasi in data 12.11.2015, a distanza di circa sei





mesi dal decesso di [REDACTED] (avvenuto in data 19.04.2015) e ben prima della stipula dell'atto di compravendita.

Orbene, durante la predetta assemblea, a cui era presente, seppur per delega, [REDACTED] (la quale, peraltro, non risulta aver mai impugnato o contestato, nelle opportune sedi, detto verbale assembleare), era stata appunto discussa, tra le altre, proprio la problematica relativa alle falde acquifere ed alle ordinanze-ingiunzioni delle autorità amministrative (punti 2 e 7 all'odg).

È pacifico, peraltro, come all'odierna convenuta, successivamente alla morte della sorella [REDACTED] ed in qualità di proprietaria dell'alloggio ereditato da quest'ultima, venissero regolarmente inviate tutte le comunicazioni condominiali (comprese le convocazioni assembleari, con il relativo ordine del giorno, i successivi verbali delle predette assemblee, oltre ai bilanci condominiali di gestione ordinaria e straordinaria, accompagnati dalle relazioni esplicative dell'amministratore).

Alla luce di ciò, risulta chiaro, pertanto, come la [REDACTED] (la quale, peraltro, in occasione dell'assemblea condominiale del 12.11.2015, si era pure fatta promotrice di sottoporre un preventivo all'assemblea per la risoluzione delle problematiche indicate al punto 8 dell'ordine del giorno, in quanto proprietaria di una delle unità immobiliari danneggiate dalle infiltrazioni del tetto) fosse certamente venuta a conoscenza della problematica *de qua* che affliggeva lo stabile o, quantomeno, avesse potuto assumere le dovute informazioni, usando l'ordinaria diligenza.

Allo stesso modo, conseguentemente, risulta chiaro come la [REDACTED] nel contrattare il trasferimento dell'unità immobiliare con il [REDACTED] fosse certamente nelle condizioni di mettere a disposizione dell'altro contraente le informazioni acquisite (o da acquisire) **in virtù del principio di buona fede,**



diligenza e lealtà contrattuale, così da consentire alla parte di formare correttamente la propria volontà negoziale.

In definitiva, alla luce di tali argomentazioni e sussistendone i requisiti di legge, la domanda di annullamento del contratto per vizio del consenso determinato da errore essenziale deve essere accolta.

Dall'accoglimento della domanda di annullamento del contratto (che comporterà, come effetto del disfacimento del rapporto negoziale, la restituzione dell'immobile da parte del [redacted] in favore della sua dante causa, seppur non formalmente richiesta), consegue che la convenuta debba essere dichiarata tenuta e condannata alla restituzione della somma versata dall'attore quale corrispettivo per l'acquisto dell'immobile (pari ad euro 108.000,00), nonché alla restituzione della somma sopportata a titolo di spese per l'acquisto del bene, ossia euro 3.250,00 per il rogito ed euro 3.780,00 per la provvigione all'agenzia immobiliare, oltre agli interessi legali dalla stipula dell'atto al saldo.

La convenuta [redacted] inoltre, dovrà essere anche condannata alla restituzione di parte della somma, anticipata dall'attore, a titolo di refusione delle spese di CTU, CTP e legali inerenti al procedimento di ATP, rubricato al numero di RG 2149/2017, non già a titolo *ex art. 2043 c.c.*, quanto piuttosto sul presupposto che la regolamentazione delle spese processuali relative al procedimento di accertamento tecnico preventivo va differita all'esito del giudizio di merito.

Al riguardo, occorre svolgere alcune precisazioni.

È principio consolidato quello secondo cui le spese dell'accertamento tecnico preventivo *ante causam* vanno poste, a conclusione della procedura, a carico della parte richiedente e vanno prese in considerazione nel successivo giudizio di merito (ove l'accertamento stesso venga acquisito) come spese giudiziali, da





porre, salva l'ipotesi di possibile compensazione totale o parziale, a carico del soccombente e da liquidare in un unico contesto.

Da ciò consegue che la parte ricorrente deve farsi carico, in via provvisoria, delle anticipazioni necessarie per l'espletamento dell'accertamento tecnico, per poi rivalersi nel giudizio di merito successivo (sempre che detto giudizio venga instaurato, rimanendo altrimenti le spese a carico della parte che le ha anticipate) nei confronti del soccombente.

Senonché, nel caso di specie, occorre considerare come la finalità del procedimento di ATP promosso dall'odierno attore non fosse tanto quella di individuare le cause degli allagamenti allo scopo di chiedere risarcimento del danno nei confronti dei relativi responsabili, quanto piuttosto quella di accertare la gravità delle infiltrazioni stesse e dei fenomeni di allagamento, ai fini del riconoscimento dell'essenzialità dell'errore.

In altri termini, l'instaurazione dell'accertamento tecnico preventivo era strumentale alla presente causa di merito, volta all'annullamento del contratto per errore essenziale.

Sotto tale profilo, dunque, poco rileva che la CTU abbia concluso per la non riconducibilità delle cause che hanno determinato i fenomeni di continuo allargamento dei piani interrati dello stabile a condotte poste in essere dalla convenuta e dal Condominio e, dunque, per la non responsabilità di costoro (atteso, peraltro, che ogni intervento posto in essere dal condominio e dalla società proprietaria dei piani interrati non sarebbe stato, a detta degli esperti, in alcun modo risolutivo delle problematiche ma solo un palliativo).

Ciò detto, non tutte le spese di ATP, tuttavia, possono essere rimborsate al [REDACTED] (in questa sede).

Invero, i costi complessivi della consulenza tecnica disposta in sede di ATP e le altre spese processuali risultano essere, in solido, anche a carico della



srl, che pure aveva promosso il procedimento di istruzione preventiva (riunito a quello instaurato dall'attore) e che si è sottratta al pagamento della quota di spettanza: pagamento cui ha provveduto poi il [REDACTED] in ragione del principio di solidarietà tra condebitori.

Ora, di tale quota, pari alla metà, non può certamente rispondere la convenuta [REDACTED] la quale è del tutto estranea alla predetta società, non avendo con questa alcun tipo di rapporto contrattuale o di garanzia. Piuttosto, l'attore potrà agire, se del caso, in via di regresso per ottenere il pagamento di metà di quella somma dovuta dalla [REDACTED] srl.

Né può essere accolta la richiesta attorea di rifusione delle spese processuali del procedimento di ATP avanzata nei confronti del Condominio

(*“alternativamente, in solido, pro quota o come meglio stabilito”* dal Giudice):

e ciò sia perché l'ente di gestione è totalmente estraneo al rapporto negoziale intercorso tra le parti [REDACTED] su cui si fondano le domande di

annullamento del contratto di compravendita per errore e di riduzione del prezzo per vizi della cosa venduta; sia perché le spese processuali della ATP

non possono essere fatte rientrare nelle spese di conservazione della cosa comune (seppur gli esiti della CTU si siano rilevati di una certa utilità per il

Condominio); sia ancora perché, nel merito, i risultati delle indagini tecniche eseguite hanno sostanzialmente escluso la responsabilità del Condominio rispetto ai fenomeni di allagamento dei piani interrati del fabbricato.

\*\*\*\*\*

L'accoglimento della domanda svolta in via principale dall'attore comporta la necessità di statuire sulla domanda formulata in via riconvenzionale dalla convenuta [REDACTED] la quale, sul presupposto che il [REDACTED] abbia goduto ed usufruito dell'immobile, dalla data del rogito a quella di rilascio effettivo, ha





chiesto il riconoscimento di un canone/indennità di occupazione, da portare in compensazione con la somma dovuta alla controparte.

La **domanda nell'an è certamente fondata** e meritevole di accoglimento, risultando pacifico e non contestato il godimento dell'appartamento da parte dell'attore il quale, peraltro, negli scritti processuali, nulla ha opposto in tal senso, **dichiarandosi anzi disponibile al versamento dell'importo dovuto a titolo di canone**, previa compensazione con le somme a lui spettanti.

Per la determinazione del canone di occupazione e, quindi, del *quantum* a tale titolo dovuto dall'attore in favore della [REDACTED] tuttavia, occorrerà disporre apposita CTU.

Peraltro, la pronuncia sulla compensazione tra le opposte partite di credito (dell'attore verso la [REDACTED] e di costei verso il [REDACTED] deve essere riservata alla sentenza definitiva, non essendo, allo stato, liquido (e, quindi, determinato nel suo preciso ammontare) il credito della convenuta.

\*\*\*\*\*

Come già anticipato, a fronte delle domande attoree, la convenuta [REDACTED] ha chiesto di essere autorizzata a chiamare in giudizio il Condominio [REDACTED] per essere dallo stesso manlevata e tenuta indenne delle eventuali conseguenze del giudizio, assumendo che la responsabilità dovrebbe essere ascritta al condominio chiamato, attesa l'inerzia, protratta negli anni, nel provvedere alla esecuzione degli interventi necessari ad eliminare il fenomeno di allagamento continuo, interessante alcune parti comuni del fabbricato e la proprietà [REDACTED] srl.

In diritto, la **nozione di garanzia, su cui l'art. 106 c.p.c. fonda** - in via alternativa alla comunanza di causa - il diritto di chiamare in giudizio un terzo, ricomprende anche la cosiddetta garanzia impropria. A differenza della **garanzia propria**, che si ha quando la domanda principale e quella di garanzia



hanno lo stesso titolo o quando si verifica una connessione obiettiva tra i titoli delle due domande o quando sia unico il fatto generatore della responsabilità prospettata con l'azione principale e con quella di regresso - la **garanzia impropria** si verifica quando il convenuto tende a riversare sul terzo le conseguenze del proprio inadempimento o, comunque, della lite in cui è coinvolto in base a un titolo diverso da quello dedotto con la domanda principale.

Ora, nel caso di specie, la [REDACTED] quale parte convenuta in giudizio per l'annullamento del contratto di compravendita immobiliare concluso con l'attore e per il conseguimento risarcimento dei danni, ha inteso chiamare in causa il Condominio [REDACTED] soggetto terzo con il quale non sussiste alcun rapporto contrattuale, chiedendone, in caso di affermazione della propria responsabilità, la condanna a garantirla e manlevarla per (i danni derivati dal)la mancata realizzazione degli interventi atti ad eliminare le problematiche di allagamento: ne consegue che l'atto di chiamata - al di là della formula adottata e del fatto che sottenda una chiamata in garanzia impropria o una chiamata del terzo responsabile - appare di per sé indicativa della effettiva volontà della chiamante in relazione alla finalità, in concreto perseguita, di attribuire al terzo la responsabilità dei danni arrecati in ragione della mancata esecuzione di quelle opere.

In tal senso, **non pare proprio potersi escludere la legittimazione passiva** in capo al Condominio.

Ciò considerato in via preliminare, nel merito la domanda della [REDACTED] è infondata, **essendo il Condominio totalmente estraneo ai fatti dedotti dall'attore nel proprio atto introduttivo e non sussistendo titolo perché debba rispondere delle conseguenze negative cagionate dalla condotta della convenuta.**





Più in particolare, la **conseguenza dell'annullamento** del contratto è dipesa non già, di per sé, dalle problematiche riscontrate nel fabbricato di via [REDACTED] che rendono obbligatori e necessari, tra gli altri, interventi di rinforzo e di risanamento delle strutture portanti dell'edificio (non eseguiti in precedenza), **quanto piuttosto per non aver informato il compratore di tali circostanze** così da incidere, alterando, sul processo di formazione della volontà.

Ora, rispetto alla vicenda contrattuale in oggetto ed all'obbligo di informazione che gravava sul venditore, il Condominio è del tutto estraneo, non essendo stato parte di quella trattativa; in tal senso, non si comprende per quale ragione il terzo chiamato possa ritenersi tenuto a manlevare delle conseguenze negative derivanti dalla sua condotta contrattuale la [REDACTED] la quale, in ragione del principio di buona fede, avrebbe potuto e dovuto semplicemente informare la propria controparte negoziale della situazione in atto.

Non solo.

**I risultati degli accertamenti tecnici eseguiti hanno sostanzialmente escluso la responsabilità del condominio**, acclarando che la falda acquifera esistente nel sottosuolo - e da cui origina l'allagamento dei piani interrati dello stabile di via [REDACTED] - riguarda l'intera zona bassa di [REDACTED] [REDACTED] e che la problematica determinata dall'innalzamento dell'acqua di falda non può essere risolta se non con l'attivazione e la partecipazione degli enti territoriali competenti, tenuto conto della necessità di procedere alla progettazione ed alla installazione di nuovi pozzi di pompaggio da collocare in zone lontane dai caseggiati allo scopo di tenere a regime il livello della falda freatica: interventi che non potrebbero certamente essere realizzati dal Condominio [REDACTED] (*"In questo caso il problema va radicalmente studiato da esperti del settore ed eventualmente si potranno portare a compimento progettazioni volte alla installazioni di nuovi pozzi di pompaggio, chiaramente localizzati in zone*



*lontano dai caseggiati, in modo da tenere monitorato ed a regime il livello della falda freatica. Con tali dispositivi volti anche ad un recupero energetico a mezzo delle pompe di calore o in ogni caso per l'approvvigionamento idrico per una eventuale utile pulitura delle strade cittadine, ad esempio, si determinerà in primo luogo che la situazione non peggiori ulteriormente e, soprattutto, che non vengano arrecati ulteriori e nuovi danni alle fondazioni degli stabili, allo scopo primario di garantirne la loro totale stabilità nel tempo").*

Ne consegue l'integrale rigetto della domanda di manleva svolta dalla convenuta [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED]

\*\*\*\*\*

La causa deve essere rimessa sul ruolo, come da separata ordinanza, onde disporre CTU per la determinazione del canone di occupazione dell'immobile oggetto di acquisto da parte del [REDACTED] al fine di decidere la domanda riconvenzionale svolta da [REDACTED] riservando alla sentenza definitiva anche la decisione sulle spese di lite nell'ambito dei rapporti processuali tra il [REDACTED] e la [REDACTED] (anche per ciò che riguarda il rimborso delle spese relative al procedimento di ATP, rubricato al numero di RG 2149/2017).

A diverse conclusioni deve pervenirsi con riferimento alla regolamentazione delle spese di lite nell'ambito dei rapporti processuali del [REDACTED] e, rispettivamente, della [REDACTED] con il Condominio [REDACTED] atteso che sulle domande svolte da attore e convenuta nei confronti del condominio medesimo questo Giudice si pronuncia definitivamente con la sentenza *de qua*.

Ne consegue, con riguardo al profilo della disciplina delle spese di lite nei rapporti tra le predette parti, come il criterio da applicare sia quello della soccombenza, non essendovi ragioni per discostarsi dal generale principio di cui all'art. 91 c.p.c.





Le spese di lite si liquidano come da dispositivo, secondo lo scaglione corrispondente al valore delle rispettive domande, ai sensi del D.M. n. 55 del 10 marzo 2014, e tenuto conto delle caratteristiche, della natura e dell'attività prestata (in particolare, con riguardo alla limitata attività relativa alla fase istruttoria e di trattazione), nonché della non particolare complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Torino, non definitivamente pronunciando nei rapporti processuali tra [REDACTED] e [REDACTED]

in accoglimento della domanda principale svolta dall'attore, annulla per errore determinante, ai sensi degli artt. 1427-1429 e ss. c.c., il contratto di compravendita del 04.02.2016, a rogito notaio [REDACTED] (rep. n. 36628 - atti n. 17930), concluso tra [REDACTED] quale venditrice, e [REDACTED] quale acquirente, ed avente l'appartamento sito in Torino, via [REDACTED] 6 (censito al catasto fabbricati del Comune di Torino, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]

per l'effetto, dichiara tenuta e condanna [REDACTED] [REDACTED] alla restituzione in favore dell'attore della complessiva somma di euro 115.030,00, sopportata per l'acquisto del bene, oltre ad interessi legali dalla stipula dell'atto al saldo.

In accoglimento della domanda riconvenzionale svolta da [REDACTED] [REDACTED] dichiara tenuto e condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento della somma dovuta a titolo di canone per il godimento dell'immobile sopra indicato, da determinarsi nel suo ammontare in corso di causa.

Riserva ogni decisione in punto spese di lite alla sentenza definitiva.

Definitivamente pronunciando nei rapporti tra [REDACTED] [REDACTED] e il Condominio [REDACTED] sito in Torino, [REDACTED] nonché tra [REDACTED] [REDACTED] ed il predetto



Condominio, respinta ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, nel contraddittorio delle parti:

rigetta la domanda svolta dall'attore nei confronti del Condominio [REDACTED] sito in Torino, Via [REDACTED] 6.

Condanna l'attore a rimborsare in favore del predetto convenuto le spese di lite che liquida in euro 3.900,00 per compensi professionali, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali ai sensi di legge.

Rigetta la domanda di manleva proposta da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] sito in Torino, [REDACTED]

Condanna la convenuta a rimborsare in favore del Condominio chiamato in causa le spese di lite che liquida in euro 7.800,00 per compensi professionali, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali ai sensi di legge.

Rimette la causa in istruttoria come da separato provvedimento in ordine al prosieguo del giudizio.

Così deciso in Torino, in data 13.01.2022.

**Il Giudice**

**Dott. Francesco Moroni**

