

n. 47937/2003 R.G.

*Copia*

Sent.	13782/2007
Resp.	10855/2007

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 19 settembre 2007 ed introitata per la decisione in data 28 novembre 2007, promossa

DA

[redacted] nr. [redacted] C.F. [redacted]  
elettivamente domiciliato in via [redacted] nr. [redacted] Milano, presso lo studio dell'Avvocato Pietro Nigro, del Foro di Termini Imerese, che lo rappresenta e difende per procura speciale alle liti del 29 agosto 2007,

**ATTORE**

CONTRO

[redacted] C.F. [redacted] elettivamente domiciliata in via Boccaccio nr. 29, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Pasquale Lonerio, che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

**CONVENUTA**

[redacted] C.F. P. IVA [redacted] elettivamente domiciliata in via Gustavo Modena nr. 3/A, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Alessandro Bigoni, che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione per chiamata di terzo,

**TERZA CHIAMATA**

[redacted] C.F. [redacted] elettivamente domiciliata in via Tiziano nr. 9/A, Milano, presso lo studio degli Avvocati Giorgio Vincenti e Tommaso Vincenti, che la rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione per chiamata di terzo,

**TERZA CHIAMATA**

*[Handwritten signature]*

E CON L'INTERVENTO DI

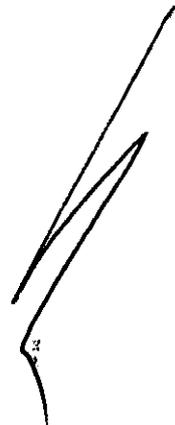
[REDACTED]

tutti elettivamente domiciliati in via privata Battista De Rolandi nr. 15, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Pietro Nigro, del Foro di Termini Imerese, che li rappresenta e difende per procura speciale alle liti del 29 agosto 2007,

**TERZI INTERVENIENTI**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da fogli allegati



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 22 luglio 2003 il Condominio [redacted] di via [redacted] nr. [redacted] Milano, conveniva in giudizio la [redacted] ed esponeva che:

- in esecuzione del contratto di appalto stipulato con la [redacted] l'impresa di costruzioni [redacted] aveva edificato un fabbricato in via [redacted] angolo via [redacted] nr. [redacted] di Milano;
- gli appartamenti in cui era suddiviso l'edificio erano stati venduti e consegnati ai singoli acquirenti nel giugno 2000 ed il 16 giugno 2000 era stato costituito il [redacted];
- successivamente alla consegna gli acquirenti avevano riscontrato numerosi vizi, sia delle parti comuni sia delle singole unità immobiliari, analiticamente elencati sub 6, lett. a/i dell'atto di citazione;
- la denuncia di tali vizi era stata eseguita con lettera raccomandata del 10 aprile 2001, indirizzata sia alla venditrice [redacted] sia all'impresa di costruzioni [redacted];
- con lettera del 17 aprile 2001 la [redacted] aveva declinato ogni responsabilità, ed il Condominio aveva reiterato le proprie richieste con lettera del 30 aprile 2001 (cfr. docc. 8 e 9 fasc. attore);
- successivamente il Condominio aveva conferito un incarico professionale al geom. [redacted] per accertare la conformità delle opere eseguite al capitolato di appalto fra [redacted] e [redacted];
- in data 28 dicembre 2001 il geom. [redacted] aveva redatto la relazione conclusiva dei suoi accertamenti tecnici (doc. 10 fasc. attore), riscontrando i vizi e difetti elencati sub 11 lett. a/h dell'atto di citazione;
- il 13 febbraio 2002 la perizia del geom. [redacted] era stata trasmessa alle due società su menzionate e [redacted] aveva formulato le proprie osservazioni con lettera dell'11 marzo 2002 e, malgrado la disponibilità reiterata dalla [redacted] con lettera del 2 maggio 2002, non era stato effettuato alcun intervento risolutore;
- seguiva, dopo l'intervento del legale del Condominio, il deposito, in data 19 novembre 2002, di un ricorso per accertamento tecnico preventivo, a seguito del quale il CTU aveva rassegnato il 4 aprile 2003 la relazione conclusiva delle indagini

tecniche condotte in contraddittorio con il Condominio, [redacted] e

[redacted]

Richiamate analiticamente le conclusioni del CTU, il Condominio attore proponeva la domanda di riduzione del prezzo e risarcimento del danno ex artt. 1492 e 1494 cc.

In particolare si chiedeva di accertare "il minor valore dell'immobile con riferimento alle parti comuni", di "condannare la [redacted] al pagamento" al Condominio delle somme necessarie per tenerlo "sollevato dai costi necessari ad eliminare i vizi, difetti ed inconvenienti presenti nelle parti comuni dell'immobile di via [redacted] Milano e, in ogni caso, per quanto corrispondente alla giusta riduzione del prezzo di acquisto in conseguenza dei vizi accertati in corso di causa".

Il Condominio chiedeva, inoltre, di condannare la [redacted] a risarcire i danni conseguenti ai "vizi, difetti ed inconvenienti presenti nelle parti comuni" e di dichiarare la società tenuta a manlevare il Condominio in relazione ad eventuali richieste risarcitorie di condomini o di terzi, in conseguenza dei vizi delle parti comuni dello stabile condominiale.

Con comparsa tempestivamente depositata il 29 ottobre 2003 si costituiva la convenuta [redacted] chiedendo preliminarmente il differimento della prima udienza al fine di poter chiamare in causa l'appaltatrice [redacted] e la compagnia assicuratrice della propria responsabilità civile, la [redacted]

Si escludeva, poi, che nella fattispecie potessero trovare applicazione le norme sulla garanzia per i vizi della cosa venduta, non essendo mai intercorso alcun contratto di compravendita fra il Condominio attore e la venditrice [redacted] e si affermava che anche nell'eventualità in cui l'attore avesse fatto valere una responsabilità di tipo extracontrattuale ex art. 1669 cc, la domanda avrebbe dovuto essere rivolta contro la [redacted] essendo rimasta estranea la convenuta alla realizzazione del fabbricato.

Nel merito, pertanto, [redacted] chiedeva il rigetto delle domande del Condominio e, in subordine, chiedeva che [redacted] ed [redacted] fossero eventualmente condannate a tenerla indenne dalle conseguenze dell'accoglimento delle domande dell'attore.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 4 febbraio 2004 davanti ad altro Giudice unico della Sez. VII del Tribunale, si costituivano Finedile ed Unipol.

L'impresa di costruzioni eccepiva preliminarmente la nullità dell'atto di chiamata in causa di [redacted] per difetto di procura e la tardività della contestazione dei vizi da parte tanto del Condominio attore quanto della convenuta che la aveva chiamata in causa.

Nel merito, [redacted] chiariva di aver partecipato nella misura del 50% al pagamento del premio inerente la polizza assicurativa stipulata con [redacted] segnalava la connessione di questo

giudizio con altra causa, pendente davanti a questo Giudice unico (proc. nr. 62652/2002 R.G.), nel quale aveva proposto domanda riconvenzionale per far valere un credito nei confronti della [REDACTED] chiedeva la riunione dei due procedimenti.

[REDACTED] rimarcava il difetto di legittimazione attiva del Condominio attore ed escludeva, in ogni caso, che i vizi e difetti ed i conseguenti danni lamentati in causa fossero coperti dalla garanzia assicurativa, efficace per i danni verificatisi a partire dal 23 maggio 2001, a fronte di un contratto stipulato il 23 maggio 2000, mentre nel caso di specie la denuncia da parte dell'amministratore condominiale era intervenuta già il 10 aprile 2001.

La compagnia assicuratrice, inoltre, sottolineava di essere rimasta estranea all'accertamento tecnico preventivo, la cui relazione conclusiva non poteva esserle opposta.

Erano formulate conclusioni coerenti con queste eccezioni ed argomentazioni difensive.

All'udienza del 27 ottobre 2004, celebrata davanti a questo Giudice unico dopo la riassegnazione della causa da parte del Presidente del Tribunale, si costituivano, depositando atto di intervento volontario, i condomini [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] riproponendo le conclusioni già precisate dal Condominio e chiarendo a verbale la volontà di "intervenire *ad adiuvandum* per ratificare e fare propria l'azione già promossa dall'amministratore".

Qualificato con ordinanza riservata depositata il 29 ottobre 2004, come "meramente adesivo" l'intervento dispiegato dagli elencati condomini, all'udienza del 28 aprile 2005 erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande.

Con ordinanza riservata depositata il 22 settembre 2005 erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali ed all'udienza del 23 marzo 2006 erano rigettate le richieste di prove orali delle parti ed era disposta CTU sul quesito specificato a verbale dell'udienza del 15 maggio 2006. All'udienza del 21 novembre 2006 la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 19 settembre 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti difensivi finali, il 28 novembre 2007 la causa era trattenuta per la decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio attore ha fatto valere nei confronti della convenuta [REDACTED] venditrice delle singole unità immobiliari dello stabile di via [REDACTED] nr. [REDACTED], la garanzia per i vizi della cosa venduta ex art. 1490 cc.

L'attore, pertanto, ha svolto in causa un'azione per un titolo di responsabilità contrattuale, fondata su un contratto (*rectius*, su una pluralità di contratti) di compravendita di cui il Condominio non è parte.

La domanda dell'attore è, pertanto, inammissibile, per difetto di legittimazione ad agire.

Gli stessi intervenienti volontari hanno qualificato (tramite il comune difensore, v. dichiarazione a verbale dell'udienza del 27 ottobre 2004) il loro intervento come adesivo alle ragioni fatte valere dal Condominio attore e, del resto, che si sia trattato di un mero intervento adesivo dipendente lo si ricava dal tenore dell'atto di intervento volontario e dalle relative conclusioni, che riproducono pedissequamente le argomentazioni addotte e le domande formulate dall'attore.

La stessa circostanza che nel fascicolo di parte siano stati versati in copia i titoli di proprietà di tre soli fra i numerosi intervenienti, costituisce un'ulteriore riprova che costoro sono intervenuti nel processo quali condomini, per far valere l'interesse che li legittima a sostenere le ragioni del Condominio attore e non già quali titolari di propri autonomi diritti, nascenti dai rispettivi contratti di compravendita, per farli valere in via autonoma nei confronti della venditrice.

Da escludere, infine, alla luce del contenuto dell'atto di citazione e della delibera dell'assemblea straordinaria del 4 giugno 2003 (doc. 1 fasc. attore) che l'amministratore possa essere qualificato come mandatario dei singoli proprietari delle unità immobiliari in condominio.

E' evidente la conseguenza della qualificazione degli atti di intervento: la declaratoria di inammissibilità delle domande adiuuate travolge anche le domande degli intervenienti adesivi dipendenti.

Queste conclusioni sono assorbenti di ogni altra argomentazione di parte.

Le spese legali delle altre parti per questa causa, liquidate come da dispositivo, e le quote eventualmente sostenute da [REDACTED] ed [REDACTED] delle spese per CTU, come a suo tempo liquidate, debbono essere poste a carico solidale del Condominio attore e degli intervenienti volontari.

Le spese del procedimento per accertamento tecnico preventivo possono essere integralmente compensate, considerato che per le esposte ragioni non si è potuto giungere all'esame del merito delle doglianze inerenti i vizi a suo tempo denunciati.

PQM

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**DICHIARA**

inammissibili tutte le domande dell'attore [redacted] di via [redacted] nr. [redacted] Milano e, per l'effetto le domande degli intervenienti adesivi dipendenti [redacted] [redacted] [redacted]

**CONDANNA**

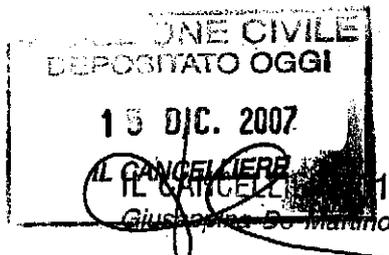
il [redacted] di via [redacted] nr. [redacted] Milano e [redacted] [redacted] [redacted] in solido fra loro, a rimborsare a [redacted] [redacted] e [redacted] le spese di lite, che si liquidano:

- per [redacted] in € 5.000,000 per diritti, € 5.000,00 per onorari, € 1.250,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 11.250,00, oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU nella causa di merito;
- per [redacted] in € 3.000,000 per diritti, € 5.000,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 9.000,00, oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU nella causa di merito;
- per [redacted] in € 432,50 per spese, € 3.000,000 per diritti, € 5.000,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 9.432,50, oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU nella causa di merito;

**COMPENSA**

integralmente le spese legali e per CTU del procedimento per accertamento tecnico preventivo.

Così deciso in Milano, il 28 novembre 2007.



il Giudice  
Giovanni Rollero