

[Handwritten signature]

Sent. 13977/07
Rep. 11147/07

N. 85282/04 R.G. + 85293/04 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nelle cause riunite iscritte al numero di ruolo generale sopra riportato
promosse con atti di citazione ritualmente notificati
nella causa n. 85282/04 R.G.

da

[redacted] .F. [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted])
[redacted] elettivamente domiciliati in Milano, P.zza S.
Francesca Romana 3 presso lo studio dell' Avv. Alessandro Sala che li
rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

contro

[redacted] (C.F. [redacted]) elettivamente
domiciliata in Milano, Piazza della Repubblica n. 7 presso lo studio dell'Avv.
Michele D'Amico che la rappresenta e difende per delega in calce alla
copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTA -

[Handwritten signature]

con l'intervento di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliata in Milano, Piazza della Repubblica n. 7 presso lo studio dell'Avv. Michele D'Amico che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di intervento

- INTERVENUTA VOLONTARIA -

e nella causa n. 85293/04 R.G.

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliati in Milano, P.zza S. Francesca Romana 3 presso lo studio dell' Avv. Alessandro Sala che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

contro

[REDACTED] P. [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Via Boccaccio n. 45 presso lo studio degli Avv. Carla Beretta e Mario Nardini che la rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTA -

e nei confronti di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliata in Milano, Piazza della Repubblica n. 7 presso lo studio dell'Avv. Michele D'Amico che le rappresenta e difende per delega in calce alle rispettive copie notificate dell'atto di citazione per chiamata in causa del terzo

- TERZE CHIAMATE -

Conclusioni delle parti come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori [redacted] e [redacted] titolari -in forza di atto di compravendita del 14/3/2002 stipulato con [redacted] dell'appartamento al quarto piano sito nello stabile di via Crema n. 19, convenivano in giudizio innanzi a questo Tribunale la signora [redacted] agendo con azione di rivendica per accertare e far dichiarare che le due porzioni di sottotetto trasferite da [redacted] a [redacted] con atto di compravendita del 28/4/2004 erano di proprietà del Condominio di via Crema n. 19 e degli attori *pro quota* come si ricavava dalla lettura dell'atto di divisione intervenuto l'11/11/1950 tra [redacted] (padre di [redacted] e gli altri eredi di [redacted] fu [redacted], nel quale il sottotetto era stato espressamente dichiarato parte comune, e come si evinceva altresì dalle caratteristiche strutturali dello stesso destinato ad un utilizzo comune essendone l'accesso collocato al termine della scala comune, con un ampio spazio disponibile ove erano sistemati gli impianti comuni (canne fumarie, antenna TV, cabina elettrica ecc.).

Gli attori chiedevano pertanto la condanna della convenuta all'immediato rilascio delle suddette porzioni immobiliari e al risarcimento dei danni conseguenti al mancato utilizzo e godimento del bene da quantificarsi anche in via equitativa.

Costituitasi in giudizio [redacted] chiedeva l'integrale rigetto delle domande attoree eccependo in via preliminare la carenza di legittimazione attiva dei coniugi [redacted] giacchè l'azione di rivendicazione dagli stessi esercitata doveva far capo a tutto il Condominio e cioè a tutti i condomini costituenti l'ente.

Nel merito la convenuta contestava l'asserita natura condominiale del sottotetto in quanto l'atto di divisione, con il quale era stato attribuito a lei

circa il 40% dello stabile di via Crema 19 e la quota di 390,827/1000 delle parti comuni e allo zio [REDACTED] il restante 60% e la quota di 609,173/1000, si limitava a dire che la proprietà dei vani sottotetto restava al momento indivisa, cioè comune ai due conviventi assegnatari, unici partecipanti alla comunione dell'edificio. Affermava inoltre che, in ogni caso, la natura non pertinenziale al Condominio di tale area (contrassegnata da un proprio autonomo subalterno 702 poi frazionato nei sub. 708, 709 e 710) risultava confermata dalle successive vicende dell'immobile giacchè, quando nel 2000 vi fu il frazionamento dello stabile con le prime vendite di unità immobiliari a terzi estranei, in nessuno degli atti di alienazione [REDACTED] e [REDACTED], all'epoca uniche proprietarie dell'intero stabile, avevano ceduto quote di comproprietà dei sottotetti limitandosi a vendere le singole unità immobiliari identificate catastalmente in maniera distinta dai sottotetti.

Affermava infine che, contestualmente al frazionamento, avveniva "la vera e propria costituzione del Condominio di via Crema 19, con l'approvazione all'unanimità da parte dell'assemblea del 28 dicembre 2000 del relativo Regolamento" nel quale il sottotetto non veniva menzionato fra le parti comuni ma anzi indicato, nelle allegate tabelle millesimali, come unità immobiliare a sè stante di 45,98/1000 al piano V rubricata come solaio ed intestata a "[REDACTED] + M.L." ad ulteriore riprova della natura non condominiale ma in proprietà esclusiva, all'epoca ancora indivisa, tra le due [REDACTED]

D'altro canto il titolo d'acquisto degli attori, che avevano espressamente dichiarato di conoscere ed accettare il Regolamento di condominio dell'intero stabile, prevedeva il trasferimento della proprietà di un appartamento -identificato con il solo sub. 15 rappresentato nell'allegato

tipo planimetrico- nonchè della corrispondente quota di parti comuni (48,46/1000) senza menzionare, ancora una volta, i sottotetti.

La convenuta contestava infine la presenza nel solaio, costituito da vani di notevole ampiezza suscettibili di diventare autonome abitazioni, di impianti condominiali ed affermava che la relativa chiave di accesso era sempre stata nella disponibilità delle sole [redacted] e non del Condominio.

Si costituiva altresì in giudizio, spiegando atto di intervento volontario, la signora [redacted] la quale, dichiaratasi già proprietaria esclusiva dei sottotetti insieme alla convenuta e sua dante causa, aderiva alla difesa svolta da quest'ultima chiedendo l'integrale rigetto delle domande attoree.

Con separato atto di citazione, i coniugi [redacted] convenivano in giudizio l'[redacted], titolare della restante area di sottotetto venduto alla stessa dalle signore [redacted] e [redacted] con atto del 20/4/2004 in assoluto spregio al regime giuridico previsto nell'atto di divisione 11/11/1950 espressamente richiamato nel titolo, e formulavano nei confronti dell'Immobiliare le medesime domande già proposte nel giudizio intentato contro Marialuisa Bellani.

Si costituiva [redacted] che, previa richiesta di autorizzazione alla chiamata in giudizio di [redacted] e [redacted] chiedeva il rigetto delle domande formulate dagli attori, stante l'errata presunzione di proprietà condominiale dell'area sita al V piano dovuta ad una non corretta lettura dell'atto di divisione e all'omessa valutazione delle altre risultanze documentali quali il Regolamento condominiale, le annesse tabelle millesimali e le delibere assembleari, e formulava domanda di condanna degli stessi al risarcimento dei danni derivanti dall'azione di rivendicazione proposta.

Richiamati in ogni caso i danni che un eventuale accoglimento di tale azione avrebbe provocato, rappresentati -oltre che dal prezzo versato per

l'acquisto- dalle spese già affrontate per l'ottenimento dei mutui e per l'attività di progettazione nonché dal mancato guadagno, formulava in via subordinata -e nella denegata ipotesi in cui venisse dichiarata la natura condominiale dell'area- domanda di risoluzione del contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1479 c.c. con conseguente condanna delle alienanti [redacted] e [redacted] alla restituzione del prezzo pagato e al rimborso di tutte le spese sostenute, oltre al risarcimento dei danni e, in manleva, al versamento diretto agli attori delle eventuali somme agli stessi dovute.

Si costituivano in giudizio le terze chiamate le quali, aderendo alla posizione processuale della società convenuta, chiedevano il rigetto delle domande di parte attrice e della maggior parte delle pretese di manleva azionate dall'acquirente [redacted] dovendo al più rispondere a quest'ultima, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1483 e 1479 c.c., nei limiti del c.d. interesse negativo con conseguente rimborso del solo prezzo di vendita e delle spese sostenute per il contratto.

Alla prima udienza relativa alla causa n. 85282/04 R.G., il Giudice, respinta la richiesta di sequestro giudiziario irritualmente avanzata dagli attori in citazione, rimetteva gli atti al Presidente della Sezione per i provvedimenti in ordine all'istanza di riunione con altro procedimento recante n. 85294/04 R.G. attesa la connessione oggettiva e parzialmente soggettiva tra le due cause.

Disposta la riunione, all'udienza ex art. 183 c.p.c. il Giudice procedeva nel contraddittorio delle parti alla ricostruzione dello stato dei luoghi ed esperiva infruttuosamente il tentativo di conciliazione.

Concessi i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c., con ordinanza riservata del 23-26/3/2007, il Giudice -rilevato che la causa, documentale,

appariva matura per la decisione- fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

Motivi della decisione.

Va preliminarmente respinta l'eccezione di carenza di legittimazione attiva sollevata dalla difesa delle signore [redacted] e dalla [redacted]

Come costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, sicchè anche un solo condomino può proporre azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria, per altro, l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini (cfr. Cass. 22/10/98 n. 10478; Cass. 5/9/2000 n. 11678; Cass. 28/6/2001 n. 8842; Cass. 5/6/2003 n. 8978).

Nè tale necessità discende dalle posizioni assunte dai convenuti [redacted] e [redacted] giacchè gli stessi si sono limitati ad eccepire la loro proprietà esclusiva sulle rispettive porzioni di sottotetto in contestazione, senza svolgere domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà in capo sè medesimi circostanza che avrebbe imposto agli stessi l'integrazione del contraddittorio.

Ciò premesso e passando all'esame del merito, si osserva che la domanda di parte attrice è fondata e va pertanto accolta.

Premesso che dalla lettura degli atti non emergono dubbi sulla natura di sottotetto dell'unità immobiliare di cui si discute, va innanzi tutto ricordato che nel caso di edifici di più piani appartenenti a proprietari diversi, in relazione al sottotetto -non indicato nell'art. 1117 c.c. tra le parti comuni dell'edificio- possono aversi tre distinte possibilità: che si tratti di ente

comune, che costituisca pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano ovvero che sia di proprietà autonoma di un soggetto diverso dal proprietario dell'ultimo piano.

Come noto, la giurisprudenza ha elaborato diversi criteri per risolvere –nel silenzio del titolo- eventuali conflitti tra ente condominiale, proprietari dell'appartamento dell'ultimo piano ovvero altri proprietari, come quello legato alle caratteristiche morfologiche-strutturali del sottotetto da considerarsi ad esempio quale pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano laddove assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo tramite la creazione di una camera d'aria.

Nel caso di specie tuttavia il ricorso a tali criteri non è necessario sussistendo un titolo, richiamato per altro da tutte le parti a fondamento dei diritti di proprietà che ciascuna di esse afferma sull'area in contestazione, in grado di dirimere ogni contrasto.

Tale titolo è costituito dall'atto di divisione 11/11/1950 per Notaio [redacted] con il quale i figli e/o eredi di [redacted] deceduto, il 9/8/1947 (tra i quali [redacted], padre di [redacted] e [redacted] [redacted] in rappresentanza del premorto Luigi) si accordavano, in qualità di "comproprietari indivisamente della quota di un settimo ciascuno" dei beni provenienti dall'eredità di [redacted] costituiti tra gli altri da interi stabili siti ai civici 91 e 93 di via Ripa Ticinese e ai nn. 21, 23 e 19 di via Crema in Milano, per la divisione dei suddetti cespiti mediante formazione di progetto divisionale e individuazione di 7 lotti estratti a sorte tra i coeredi. A [redacted] venne assegnato il lotto V comprensivo dell'appartamento al quarto piano venduto in seguito, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile, da [redacted] [redacted] agli attori con atto di compravendita del 14/3/2002.

A [REDACTED] venne invece assegnato il lotto VI ricomprensente fra l'altro al punto "t" due abbaini con latrina distinti col n. 16 al piano quinto confinanti con sottotetti comuni, il tutto *"rappresentante la quota di 390,827/1000 nel condominio e pertanto con annessa uguale quota nella comproprietà delle parti, vani, strutture ed impianti comuni condominiali, distinti (per quanto planimetricamente rappresentabili) nei tipi qui allegati sotto E e F con tinta neutra"* e nel Catasto con mapp. 793 sub 1.

Con riferimento al piano quinto la planimetria allegato F (doc. 2 fascicolo attoreo) riportava infatti in tinta celeste i due abbaini contornati da "vani comuni in tinta neutra".

Nella parte relativa ai patti e condizioni, inoltre, al punto 1° si dà atto della assegnazione degli immobili divisi *"con tutti gli inerenti diritti ed obblighi derivanti dai Condomini che vanno a costituirsi fra di essi Condividenti nelle singole case"* con espressa previsione al punto VIII che *"per quanto concerne i reciproci rapporti tra i Condomini delle case venute col presente a costituirsi in condominio, resta stabilito che al più presto dovrà convocarsi, a cura di parte diligente, l'Assemblea dei condomini stessi che stabilisca un Regolamento per l'amministrazione della casa"*.

Ed ancora al punto VII, nel regolare "i nuovi rapporti di confinanza che vengono a crearsi con gli assegni dei singoli stabili o di porzione di stabile" è previsto non solo che *"nelle case di via Crema 19, 21 e 23 e di Ripa Ticinese 93, a deroga delle disposizioni di legge, il diritto di sopralzo spetterà ai rispettivi condomini"* (lette b) ma che *"...pure comuni, in ogni condominio, si dichiarano i vani sottotetto, che, a richiesta di uno dei condomini, verranno ripartiti in parti proporzionali alle rispettive aliquote, facendo luogo ai necessari passaggi e spazi comuni per le occorrenze del condominio"* (lett. d).

La lettura dell'atto di divisione non lascia dubbi sulla avvenuta costituzione, con tale atto, dei Condominii (prima inesistenti riguardando l'atto divisionale interi stabili tutti di proprietà di [REDACTED] tanto che, a riprova della costituzione di singoli Condominii, si fa espressamente riferimento alla fine dell'elencazione delle singole porzioni assegnate in ciascun Condominio ai vari condidenti, alla rispettiva quota millesimale nel condominio (pari a 609,173/1000 per [REDACTED] e 390,827/1000 per [REDACTED] [REDACTED] indicazione questa inequivocabilmente legata alla istituzione del Condominio.

Anche in altri chiarissimi punti, sopra riportati, l'atto divisionale fa riferimento ai costituiti Condominii allorchè sancisce il diritto di soprizzo in capo a ciascuno di essi (7b), ovvero dichiara comuni, in ogni condominio, i vani sottotetto (7d) da ripartirsi in parti proporzionali alle rispettive aliquote a richiesta di uno di condomini, ed ancora allorchè parla di "*case venute col presente (atto) a costituirsi in condominio*".

Altrettanto inequivoca è la qualificazione del sottotetto (ad eccezione dei due abbaini rappresentati in tinta celeste ed assegnati al lotto VI) quale ente comune del Condominio costituito tra il lotto V (titolare del 60% circa delle parti comuni condominiali rappresentate in tinta neutra nelle allegate planimetrie e contraddistinte al Catasto come mapp. 793 sub 1) ed il lotto VI (titolare del residuo 40%).

Pacificamente quindi l'atto del '50 prevedeva il diritto di ogni condomino di ottenere il frazionamento dell'ente comune sottotetto, risultato ottenibile o con atto notarile (in presenza dell'accordo dei condidenti) ovvero con una causa di divisione.

La scelta operata dalle [REDACTED] di effettuare il frazionamento catastale del mapp. 702 relativo all'intero sottotetto autonomamente accatastato, per

altro in epoca successiva ai primi atti di vendita risalenti alla metà del 2000, è del tutto inidonea a sostituire una delle due vie sopra indicate.

Ne consegue quindi che con la prima vendita del 26/5/2000 (doc.3 fascicolo convenuta [redacted]), seguita a breve distanza da altre (dell'8/6/2000 e del 15/6/2000), laddove le alienanti trasferivano la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile, veniva trasferito -per quella quota proporzionale millesimale- anche il sottotetto all'acquirente chiamata poi ad approvare con delibera del 28/12/2000 (doc. 8) la costituzione di un Condominio già esistente, al pari delle tabelle millesimali.

La lettura del chiaro atto divisionale del '50 non fa sorgere equivoci di sorta circa l'avvenuta costituzione del Condominio inteso come destinazione da cui non si può tornare indietro invocando impropriamente asserite comunioni *pro indiviso*. Diverso è ovviamente l'aspetto legato agli organi condominiali e alla loro attività la cui regolamentazione era stata demandata con atto successivo.

Non può viceversa trovare accoglimento la domanda risarcitoria svolta dagli attori diretta ad ottenere un'indennità, da quantificare anche in via equitativa senza peraltro alcuna indicazione dei relativi parametri di riferimento, per l'illegittimo godimento del bene e la sua occupazione con un titolo inidoneo a trasferire la proprietà.

Se invero sussiste, per i motivi in premessa illustrati, la legittimazione attiva di ciascun condomino a proporre azioni reali a difesa della proprietà comune, tale legittimazione non sussiste con riferimento al diritto all'indennità trattandosi di diritto di credito del Condominio non connesso alla proprietà e come tale esercitabile unicamente dall'ente di gestione.

L'accoglimento dell'azione di rivendica proposta dagli attori impone infine il rigetto della domanda riconvenzionale svolta dall' [redacted] nei

confronti di questi ultimi ed impone altresì l'esame delle domande formulate in via subordinata dalla [REDACTED] nei confronti delle signore [REDACTED] terze chiamate in causa nel giudizio riunito, al fine di sentir dichiarare la risoluzione del contratto di compravendita ex art. 1479 c.c. e la condanna delle venditrici ai rimborsi delle spese effettuate ai sensi di tale articolo, con esclusione della domanda di risarcimento dei danni da mancato guadagno non riproposta in sede di p.c., nonché l'obbligo delle stesse di tenere manlevata la [REDACTED] da ogni pretesa avanzata dagli attori anche con riferimento alle spese di lite e agli eventuali rimborsi ad essi dovuti.

Ritiene il Giudicante che tali domande, sia pure con le dovute precisazioni in ordine alla diversa qualificazione giuridica da attribuire a quella formulata ex art. 1479 c.c. da ricondurre più correttamente ad un'azione di garanzia per evizione derivante da vendita di cosa altrui ex art. 1483 c.c., debbano essere accolte.

Va senza dubbio pronunciata la risoluzione del contratto di compravendita stipulato per scrittura privata autenticata il 20/4/2004 tra [REDACTED] e [REDACTED] da un lato e la [REDACTED] dall'altro quale conseguenza dell'inadempimento delle venditrici consistito nella mancata attribuzione patrimoniale del diritto di proprietà come effetto immediato del puro e semplice consenso e ciò a prescindere dall'avvenuta consegna del bene da parte delle stesse, adempienti a tale obbligo imposto dall'art. 1476 n. 1 c.c. ma non a quello di trasferimento del diritto posto a base della garanzia per evizione (art. 1476 n. 3).

E proprio a tale istituto si ritiene di dover più correttamente ricondurre l'iniziativa giudiziaria della convenuta [REDACTED] giacchè se è pur vero che la vendita di cosa altrui e la garanzia per evizione attengono a due successive fasi di un'unica situazione, costituendo l'evizione rivendicatoria conseguente ad una vendita di cosa altrui una fase successiva che si apre

allorchè sopravviene l'accertamento della altruità della cosa (con il quale il mancato acquisto del compratore diviene definitivo) è pur vero che l'iniziativa giudiziaria degli attori, indirizzata direttamente nei confronti dei compratori, non si è limitata a far accertare la carenza di diritto di questi ultimi ma era diretta, mediante un'azione di accertamento positivo, a far valere tale diritto in capo agli stessi attori che per l'appunto chiedevano l'effettivo rilascio e la consegna della cosa.

Così ricondotta l'azione svolta dalla [REDACTED] nella fattispecie di cui all'art. 1483 c.c., si osserva come anche nella garanzia per evizione -che prescinde dalla colpa del venditore e dalla conoscenza da parte del compratore della altruità della cosa (Cass. 18/10/2005 n. 20165)- si applicano i rimedi previsti dall'art. 1479 c.c. a cominciare dalla restituzione del prezzo, dal rimborso delle spese legate alla stipulazione del contratto, di quelle necessarie o utili sostenute per la cosa, degli eventuali frutti restituiti all'evincente e delle spese giudiziali ricomprendenti quelle per il giudizio di evizione sostenute dall'evincente vittorioso e che il compratore abbia dovuto rifondere al medesimo nonché quelle sostenute in proprio dal compratore per resistere al terzo evincente, ove il compratore abbia promosso nel medesimo giudizio di evizione, come accaduto nel caso concreto, l'azione di garanzia.

La garanzia infatti, imponendo al venditore di risarcire il danno nei limiti del c.d. interesse negativo, mira a porre il compratore in una condizione economicamente equivalente a quella in cui si sarebbe trovato se non avesse stipulato il contratto (Cass. 6/11/1986 n. 6491). Essa invece non comprende il pieno risarcimento del danno (cioè dell'interesse positivo a conseguire la prestazione) che può trovar luogo solo in base al disposto dell'art. 1223 c.c. e perciò solo quando vi è colpa del venditore (art. 1479 II comma richiamato dall'art. 1483 c.c.) al pari di altre voci (non

espressamente ricomprese nell'elenco tassativo di cui all'art. 1479 c.c.) legate al c.d. interesse negativo, come ad esempio gli oneri sostenuti dal compratore per poter acquistare la cosa e le occasioni da lui perdute di acquistare da altri una cosa analoga, risarcibili -così come il maggior danno per l'interesse positivo- solo in caso di colpa del venditore che, versandosi in materia contrattuale, si presume (art. 1218 c.c.) sicchè incombe al venditore l'onere di provarne la mancanza (Cass. 7/9/1968 n. 2897).

Applicando alla fattispecie concreta i principi sopra enunciati si deve quindi dichiarare che, stante la subita evizione, le signore [redacted] e [redacted] [redacted] sono tenute a restituire all'[redacted] il prezzo di € 100.000,00 pagato a titolo di corrispettivo (doc. 14 fascicolo [redacted]). Su tale somma dovranno essere versati gli interessi legali dalla data della domanda giudiziale contro il venditore al saldo, con esclusione quindi degli interessi corrispettivi da ritenersi in compenso dell'uso e del godimento della cosa non ritenendosi dovuta da parte del compratore -limitatamente ai rapporti interni tra quest'ultimo e il venditore- nè la restituzione dei frutti (in considerazione del silenzio della legge e con esclusione di quelli percepiti dopo la proposizione della domanda) nè alcun indennizzo per l'utilità tratta dall'uso normale della cosa.

Vanno altresì riconosciute le voci documentate relative alle spese del contratto di vendita pari ad € 11.000,00 per spese notarili (doc. 10 fascicolo [redacted]).

Quanto alle ulteriori voci di spesa, non ricomprese fra quelle che compongono l'interesse negativo di cui all'elenco tassativo dell'art. 1479 c.c. e costituenti gli ulteriori maggiori danni anche da interesse positivo, le stesse vanno poste, semprechè ovviamente dimostrate, a carico del

venditore solo in caso di colpa di quest'ultimo incombendo allo stesso, stante la presunzione di cui all'art. 1218 c.c., di provare la mancanza.

Analogamente a quanto accade per il compratore nell'azione di risoluzione ex art. 1479 c.c., le espressioni "buona" o "mala fede" vengono impiegate anche nell'evizione in seguito a vendita di cosa altrui in senso soggettivo ad evidenziare l'ignoranza o la conoscenza dell'alienità della cosa al momento della conclusione del contratto.

In particolare la colpa del venditore non consiste nel puro e semplice fatto di avere venduto una cosa altrui, ma nell'aver ignorato che la cosa non gli apparteneva. Non è quindi alla buona o mala fede del venditore che bisogna avere riguardo, giacchè la colpa può sussistere anche se il venditore era in buona fede (dovendosi anzi diversamente ravvisare un'ipotesi di dolo), ma alla colpa nell'aver ignorato l'alienità del diritto.

Non vi è dubbio -nel caso concreto- che la diretta partecipazione di [REDACTED] all'atto di divisione e l'inequivocabile tenore letterale di tale atto - laddove prevede la costituzione dei singoli Condominii e definisce espressamente i vani sottotetto quali parti comuni di ogni Condominio prevedendone la ripartizione in parti proporzionali alle rispettive quote su richiesta di uno dei condomini- costituiscono elementi che fanno ritenere colpevole, in assenza di prova contraria non fornita dalle venditrici, l'ignoranza in capo alle stesse della altruità del bene da loro venduto e garantito come proprio.

Le signore [REDACTED] quindi sono tenute altresì a rimborsare le ulteriori somme di cui è stato provato l'effettivo esborso da parte dell'[REDACTED] ed in particolare gli interessi -pari ad € 21.218,00 alla data del 16/4/07- pagati in relazione al contratto di mutuo ipotecario edilizio stipulato contestualmente all'atto di acquisto del sottotetto, gli oneri di urbanizzazione versati il 4/9/06 dalla [REDACTED] per l'importo di €

58.689,77 (doc. 29-30 fascicolo [redacted] e l'importo di € 5.120,00 (doc. 15 fascicolo [redacted] per prestazioni professionali svolte dall'Arch. [redacted] per la redazione del progetto finalizzato al recupero del sottotetto.

A diversa conclusione si deve pervenire con riferimento alle spese e agli interessi pagati sul contratto di apertura di credito in c/c stipulato il 21/7/2004, non essendo stata fornita prova della esclusiva strumentalità di tale finanziamento alla realizzazione delle opere di ristrutturazione del sottotetto nell'ambito della più ampia attività svolta dalla [redacted] e alla richiesta risarcitoria per danno da mancato guadagno quantificato in € 400.000,00 trattandosi di domanda non riproposta in sede di precisazione delle conclusioni e non essendo, in ogni caso, stato fornito alcun elemento di prova sull'esistenza e la quantificazione di tale danno nè alcun parametro di riferimento per la sua liquidazione richiesta anche in via equitativa.

Sulle somme di cui è stato affermato il diritto al rimborso, stante l'avvenuto riconoscimento della colpa delle venditrici ed il conseguente diritto all'integrale risarcimento dei danni provati, va accordata agli attori l'invocata rivalutazione del loro credito.

In base al principio della soccombenza le spese di lite sostenute dagli attori, liquidate d'ufficio in assenza di nota spese in complessivi € 12.000,00, vengono poste a carico dei convenuti [redacted] e [redacted] nella misura del 50% ciascuno.

In virtù dell'azione di garanzia esercitata dalla [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted] le stesse sono tenute a rimborsare alla Immobiliare la somma di € 6.000,00 per spese di giudizio sostenute dagli attori e poste a carico della [redacted] nonché quelle sostenute in proprio dalla stessa liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nelle cause riunite in epigrafe indicate, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) rigetta l'eccezione preliminare di carenza di legittimazione attiva sollevata da [redacted], [redacted] e Ir [redacted]
- 2) accogliendo l'azione di rivendicazione proposta dagli attori [redacted] e [redacted] dichiara che l'ampio locale posto al piano quinto sottotetto dello stabile di via Crema n. 19 Milano censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 529, mapp. 147, sub. 708, Z.C.2, P 5, Cat. C/2, Cl.3, mq. 224 nonchè i due locali posti al piano quinto sottotetto del medesimo stabile censiti al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 529, mapp. 147, sub. 709, Z.C.2, P 5, Cat. C/2, Cl.3, mq. 18 e al foglio 529, mapp. 147, sub. 710, Z.C.2, P 5, Cat. C/2, Cl.3, mq. 18 sono enti comuni di proprietà del Condominio di via Crema 19 e, per la relativa quota, di proprietà degli attori; per l'effetto, condanna [redacted] e l'[redacted] in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, al rilascio delle predette unità entro e non oltre 90 giorni dalla notifica -a cura di parte attrice- della presente sentenza;
- 3) respinge la domanda risarcitoria di indennizzo proposta dagli attori per difetto di legittimazione attiva;
- 4) in accoglimento della domanda di garanzia ex art. 1483 c.c. formulata dall'[redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted] [redacted] così qualificata l'originaria domanda ex art. 1479 c.c., dichiara la risoluzione del contratto di compravendita Rep. n. 17537 per Notaio [redacted] stipulato il 20/4/2004 da [redacted] e [redacted] quali venditrici e dall'[redacted] quale acquirente e per l'effetto condanna le prime a restituire alla seconda il prezzo pagato pari ad € 100.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo nonchè a rimborsare la somma

complessiva di € 96.027,77, oltre interessi legali e rivalutazione dai singoli pagamenti al saldo effettivo.

5) condanna le convenute [redacted] e [redacted] a rifondere agli attori, nella misura del 50% ciascuna, le spese di lite dagli stessi sostenute che si liquidano d'ufficio, in assenza di nota spese, in complessivi € 12.000,00;

6) dichiara [redacted] e [redacted] obbligate, in via tra loro solidale, a tenere indenne la convenuta [redacted] dalla statuizione sub 5);

7) condanna [redacted] e [redacted] a rifondere alla [redacted] le spese di giudizio sostenute dalla stessa e liquidate in complessivi € 14.229,00 di cui € 41,00 per spese, € 4.388,00 per diritti ed € 9.800,00 per onorari, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori di legge;

8) ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente sentenza, con esonero da responsabilità, ed ogni altra formalità di Conservatoria prevista dalla legge per quanto pronunciato.

Così deciso in Milano, il 6 dicembre 2007.

Il Giudice

Dott. Laura Tragni

Depositate il 13.12.2007

IL CANCELLIERE C2
BARDINI Dott.ssa Annarita