Discussione 4 luglio 32

Vittoria!

Controricorso

della Soc. Imm. Leponzina

E. V. R. - Roma - Tel. 30-363

ERCOLE AGNISETTA

SPEDIZIONIERE E CORRIERE

MILANO

VIA MILAZZO, 10 - TELEF. 66-950

BOLLETTA DI CONSEGNA

N. 963 di spedizione Provenienza Milano

Mittente Sig. Bruno

Via N.

Destinatario Sig. Buoni

Via N. Roma

Quantità	Nota della merce	Peso	Importo fatture
1		1	

	Franco	Assegnato
Prezzo del trasporto . . L.		
Diritto di concessione . . "	60	
Totale L.		

NOTA SPESE

Assegno . . . . . L.		
Provvigione per assegno . . . . "		
Spesa anticipata . . . . . "		
Competenze accessorie . . . . "		
Espresso . . . . . "		
Bolli . . . . . "		0 10
Stampati . . . . . "		
Totale L.		
Dazio . . . . . "		
Provvigione per dazio . . . . "		
Magazzinaggio . . . . . "		
Data di cons. il 29 · 4 · 1932 Totale L.		

Colletta di Consegna N. 90

CONDIZIONI SPECIALI

1° La responsabilità è conforme a quella delle Poste e Ferrovie Italiane a tariffa speciale, anche pei trasporti espressi e qualunque si sia il prezzo del nolo pagato e da pagarsi nonchè alle condizioni speciali degli articoli seguenti facendo deroga all'art. 416 del Codice di Commercio. 2° Trascorsi sei mesi dalla data di spedizione non sono ammessi reclami per nessun motivo. 3° La merce fragile comprese anche le masserizie insufficientemente imballate, anche se accettate senza riserva viaggia a rischio e pericolo delle parti. 4° Il numerario, i documenti di valore, le oreficerie, gli oggetti preziosi, d'arte, o di collezione, le seterie e simili ed in genere tutte le merci di un valore superiore a 3000 lire al quintale non assicurati a partenza, viaggiano con le responsabilità delle merci comuni. Le dichiarazioni d'assicurazioni devono essere fatte dai mittenti sugli indirizzi dei colli, pacchi, ecc., o confermate di proprio pugno dagli agenti ed impiegati del vettore che riceve la merce sui libri di consegna o sulle ricevute di spedizione, e ciò sotto pena di nullità dell'assicurazione. 5° Per indennizzi in caso di perdita, ammanco od avaria di merci non assicurate, vale come massimo, la disposizione dell'art. 116 dell'indicatore postale e telegrafico, anche per pesi superiori a Kg. 5 ossia in ragione di L. 500 (cinque) al quintale, e vengono pagati non appena riscossi dalle ferrovie, se imputabili alle stesse. Nessuna responsabilità viene assunta per casi di disastri od incidenti ferroviari quand'anche risultassero dovuti a dolo o negligenza. 6° Le eventuali verifiche del contenuto dei colli, devono essere fatte in presenza del vettore stesso diversamente i reclami saranno di pieno diritto nulli. 7° I trasporti per espresso, vengono accettati sempre con riserva e senza impegno formale, quindi nessun indennizzo di danni in caso di tardata consegna od impossibilitata spedizione. 8° Nei casi di tardate rese vengono pagati gli indennizzi proporzionati al prezzo di trasporto come dalle tariffe speciali delle Ferrovie di Stato; e ciò anche per gli espressi di cui l'art. 7. 9° La merce che rimane giacente, va soggetta al magazzinaggio di L. 0,80 ogni 24 ore, senza alcuna responsabilità per deterioramento, rotture, danni d'incendio, ecc., e se non ritirata dopo 6 mesi, viene venduta senz'altra formalità. 10° Il ritiro delle merci senza riserve estingue ogni azione verso i vettori. Per le consegne vale l'art. 408 del Codice di Commercio. 11° Qualunque reclamo dovrà esser fatto per iscritto precisando ricevuta, sotto pena di nullità. 12° Lo speditore risponde delle conseguenze, se nei pacchi, colli, ecc., seclude lettere, merci infiammabili od esplodenti, o proibite da trasportarsi, senza speciali permessi di autorità, come pure dei danni cagionati alle altre merci da liquidi non dichiarati alla partenza. 13° Qualunque clausola, condizione o raccomandazione che potesse impegnare la responsabilità oltre quanto stabiliscono le tariffe speciali ferroviarie (F. S.), le postali, più le presenti condizioni s'intendono nulle od inefficaci. 14° Nel trasporto mobili sono a carico delle parti le avarie prodotte da vetustà, tarlo, scollature, ecc., quand'anche fossero coperte da garanzia. Dalla garanzia sono sempre esclusi gli oggetti d'arte e di collezione, i valori, le gioie, ecc., ecc., se non dichiarati ed assicurati a parte nonchè perfettamente imballati (Vedi articolo 4) e le avarie derivanti da bagnature. 15° Le presenti condizioni s'intendono accettate dalle parti dal solo fatto di servirsi di questo mezzo. Copia delle stesse sono affisse in ogni agenzia onde chiunque possa prenderne visione. 16° In caso di controversie resta fissata la giurisdizione delle Competenti autorità del luogo di residenza del Corriere.

L'applicazione del numero e del francobollo speciale rappresentante il diritto di concessione, fatta nella presente maniera è stata autorizzata dal Ministero delle Poste con circolare N. 453433 160 del 10 Ottobre c. a. Div. Gen. Ser. Post. V I/1).



Controricorso

Lor. An. Imm. Lepontina

contro

Lor. An. Imm. Zenarbieri Vittadini

Consegnato il 4 maggio quarto
controricorso e documenti annessi
all'Avv. Corsetti
perchè provveda
a) - alle notifiche
e) - al deposito

Officina di Costruzioni del Genio Militare - Pavia

Raccomandata



Al Signor Avvocato IVANOE BONOMI

Piazza della Libertà N° 4

ROMA

R PAVIA (Sezioni Riunite) 1657

N.1643 R:

In nome di S. Maestà Vittorio Emmanuele III per gra
zia di Dio e per volontà della Nazione

Re d'Italia

La R. Corte di Appello di Milano

Sezione II

composta dagli Illustrissimi Signori :

Pignotti Comm. Eligio — Presidente

Benzoni Cav. Uff. Washington — Consigliere est.

Gagliardi Cav. Uff. Michele Francesco — "

Vanazzi Cav. Uff. Vittorio — "

Martinengo Cav. Uff. Emmanuele — "

ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella cauasa commerciale a rito sommario promossa in grado di appello con citazione 11 Maggio 1931 Uff. Giud. Conca di questa Corte posta in deliberazione all'udienza del 27 IO 31

da

IMMOBILIARE LEPONTINA Società Anonima , in persona del suo Presidente Sig. Giuseppe Artusensi , eletti vamente domiciliata in Milano Corso Magenta 32 presso L'avv. Fernando Viviani suo procuratore per mandato steso in fine dell'atto di citazione- attore appellante

contro

IMMOBILIARE QUARTIERI VITTADINI società Anonima in persona del Consigliere Delegato Ing. Emilio Kaufmann , elettivamente domiciliato in Milano Via Morone 6 presso l'avv. G. B. Carugato , suo procuratore per mandato steso in fine dell'atto di citazione convenuta , appellata coll'intervento di VIRGILLITO MICHELANGEL , detto Angelo elettivamente domiciliato in Milano Via Palestro 12 presso l'avv. Alessandro Montoro suo procuratore per mandato alle liti 19 Giugno 1931 aut. Dr. Giovanni Dugaria di qui

appellante per adesione

All'udienza di spedizione della causa i procuratori delle parti presero e svolsero le seguenti

Conclusioni

L'avv. Viviani per l'Immobiliare Lepontina :

Piaccia alla Ecc/ma Corte : Respinta ogni contraria istanza , eccezione e deduzione . In riforma della sentenza 4/16 Marzo 1931 del Tribunale di Milano , appellata dalla Soc. Immobiliare Lepontina con atto 11 Maggio 1931

Condannare la la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini a provare alla Soc. An. Immobiliare Lepontina , quale garante del concordato e cessionaria delle at=

tività e delle azioni del fallimento,Virgillito Miche
langelo detto Angelo,il valore dei materiali ed il
prezzo della mano d'opera impiegata nella costruzio
ne del cinema Teatro Principe in Milano,viale Bligny
n.52,angolo via Vittadini,per cui è causa,oppure l'
aumento di valore recato con la detta costruzione al
terreno,ossia il valore della costruzione anche prima
secondo la determinazione da farsi da un perito da
questa Ecc.ma Corte eligendo,in rapporto nell'un ca=
so e nell'altro, all'epoca in cui la detta costruzio=
ne fu eseguita,dopo esame,da parte del perito nomi
nando,degli atti di causa,delle risultanze dei docu=
menti e delle prove testimoniali ammesse e delle al=
tre che questa Ecc.ma Corte ritenesse di ammettere e
dopo aver sentito le parti litiganti

previa, occorrendo,ammissione dei seguenti capitoli
di prova per interrogatorio e per testimoni:

1)Vero che la costruzione del cinema Teatro Principe
in Milano,viale Bligny ang.via Vittadini,per cui è
causa,fu eseguita dal sig.Virgillito Michelangelo,det=
to Angelo nel periodo fra il mese di luglio e il me=
se di dicembre dell'anno 1926(millenovecentoventisei)

2)Vero che il sig.Virgillito Michelangelo,con regola=
re contratto,incaricò dell'esecuzione della costru
zione del cinema Teatro,di cui si tratta,l'impresa

di Costruzioni Edilizie Gobba &x Primi di Milano, obbligandosi verso la medesima a pagarne il costo in materiali e mano d'opera e l'Impresa Gobba & Primi, espletando il detto incarico ricevuto dal Virgillito, eseguì infatti tra il luglio ed il dicembre 1926 la detta costruzione col concorso per forniture e lavori di lieve entità di alcune ditte tra cui le Segherie Italiane, Guido Borghi, Annoni & C Bottari, Feltrinelli, Rossi Francesco

3)Vero che all'epoca in cui venne eseguita la costruzione del Cinema Teatro di cui si tratta, e cioè tra illuglio ed il dicembre I926, il valore dei materiali impiegati nella costruzione stessa fu di Lire 600.000(seicentomila)

4)Vero che, all'epoca in cui venne eseguita la costruzione del cinema teatro di cui si tratta, e cioè tra il luglio e il dicembre I926, il prezzo complessivo della mano d'opera impiegata nella costruzione stessa fu di L.300.000(trecentomila)

5)Vero che, alla data del I5 giugno I927, in cui la soc.an. Immobiliare Quartieri Vittadini stipulò colla soc.an.dei Polivendoli l'istrumento di compravendita notar Galbiati n.9706/I7935 di rep.avente per oggetto il terreno su cui il signor Virgillito Michelangelo costruì il cinema teatro di cui si tratta, la

costruzione di tale cinema teatro era finita da circa sei mesi, ed il I8 gennaio I927 era stato inaugurato lo stesso cinema teatro

condannare la soc.an.Immobiliare Quartieri Vittadini alle spese ed agli onorari del presente giudizio e dell'altro di I grado. Salvo ogni altro diritto, ragione ed azione

Conclusioni aggiunte:

Dichiarare improcedibile ed inammissibile in rito la appello incidentale proposto dalla soc.an.Immobiliare Quartieri Vittadini, od almeno confermare la parte dell'appellata sentenza con la quale i primi giudici ritennero non essere dovuto all'immobiliare Quartieri Vittadini risarcimento di danni in dipendenza della revoca del sequestro giudiziario

Ammettere, solo in quanto occorra, il seguente altro capitol di prova per interrogatorio e per testimoni

Vero che la costruzione del cinema Teatro Principe in Milano, viale Bligny ang.via Vittadini, fu per intero eseguita dal sig.Virgillito Michelangelo nelle circostanze di tempo e nei modi di cui ai capitoli precedenti, e fu tale quale attualmente si presenta nel suo complesso ed in ogni suo particolare

Ordinare che la prova per interrogatorio e per testimoni, tanto su questo capitolo che sugli altri da noi

dedotti nella comparsa principale, venga eseguita nel luogo

B)Conclusioni per la soc an Vittadini

Ogni avversaria istanza, eccezione e deduzione rejet ta Respingersi quando del caso anche a sensi dell'art 489 c p c l'appello proposto dalla soc an Immobilia re Lepontina con l'adesione del sig.Michelangelo Virgillito, confermandosi in ogni sua parte la senten za 4 I6 Marzo I93I n 3I0I ruolo I93I del Tribunale di Milano

In via di appello incidentale:

Condannarsi l'appellante soc. Immobiliare Lepontina a risarcire i danni derivati alla soc. Imm Quartieri Vittadini del sequestro revocato, da liquidarsi tali danni in separatasede

Dichiararsi quanto meno, c e l"assoluzione della pre stazione di tale risarcimento a carico della soc. Im mobiliare Lepontina e stata pronunciata dal Tribuna le e viene confermata da questa Corte, allo stato de gli atti, dandosi quindi atto della riserva che la Immobiliare Quartieri Vittadini fa di riproporre la detta domanda in separata sede

Colla condanna soliuale dell'appellante principale e dell'appellante per adesione, nelle maggiori spese del presente giudizio di appello, da liquidarsi dall

Ill.mo sig.Consigliere Estensore nei modi di legge

C)Conclusioni per il Virgillito:

Piaccia all'Ecc.ma Corte,respinta ogni contraria i=

stanza,eccezione e deduzione ,

in riforma della sentenza 4 16 marzo 1951 del Tribu

nale di milano,appellata dalla soc.Immobiliare Lepon

tina con atto 11 maggio 1951

Condannare la soc.Immobiliare Quartieri Vittadini a

pagare alla soc.an Immobiliare Lepontina quale garan

te del concordato e cessionaria delle attività e delle

azioni del fallimento Virgillito Michelangelo,detto

Angelo,il val re dei materiali ed il prezzo della ma

no d'opera impiegati nella costruzione del cinema tea

tro Principe in Milano,viale Bligny n.50,angolo via

Vittadini,per cui è causa,oppure l aumento di val re

recato con la detta costruzione al terreno,ossia il

valore della costruzione medesima,secondo la determi

nazione da farsi da un perito da questa Ecc.ma Corte

eligendo,in rapporto dell"un caso e nell"altro,all"e

poca in cui la detta costruzione fu eseguita, dopo e

same da parte del perito nominando,degli atti di cau

sa, delle risultanze dei documenti e delle prove testi

moniali ammesse e delle altre che questa Ecc.ma Corte

ritenesse di ammettere e dopo avere sentito le parti

litiganti

Previapoccorremo,ammissione dei seguenti .capitoli di prova per interrogatorio e per testimoni

I)Vero che la costruzione del cinema teatro Principe in Milano,viale Bligny,angolo via Vittadini,per cui è causa,fu eseguita dal sig.Virgillito Michelangel detto Angelo,nel periodo fra il mese di luglio ed il mese di dicembre dell'anno 1926

2)Vero che il sig.Virgillito Michelangelo, con regolare contratto incaricò dell'esecuzione della costruzione del Cinema teatro,di cui si tratta,l'Impresa di costruzioni edilizie Gobba & Primi,di Milano,obbliga.dosi verso la medesima a pagarne il costo in materiali e mano d'opera, e l'impresa Gobba & Primi espletando il detto incarico ricevuto dal Virgillito,eseguì infatti, tra il luglio ed il dicembre 1926 la detta costruzione,col concorso,per forniture e lavori di lieve entità di alcune ditte tra cui le Segherie Italiane Guido Borghi,Consonni & C ,Bottari Feltrinelli, Rossi Francesco

3)Vero che all'epoca in cui venne eseguita la costruzione del cinema teatro di cui si tratta, e cioè tra il luglio ed il dicembre 1926,il valore dei materiali impiegati nella costruzione stessa fu di Lire 600.000(seicentomila)

4)Vero che all'epoca in cui venne eseguita la costru

zione del cinema teatro di cui si tratta,e cioe tra il luglio ed il dicembre I926,il prezzo complessivo della mano d'opera impiegata nella costruzione stessa,ru di L.300.000(trecentomila)

5)Vero che,alla data del I5 giugno I927,in cui la soc.am Quartieri Vittadini stipulò colla soc.a .dei rollivendoli l'istrumento di compravendita notar Galbiati n.9706 I7955 di rep avente per oggetto il terreno su cui il sig.Virgillito Michelangelo costruì il cinema teatro di cui si tratta,la costruzione di tale cinema teatro era finita da circa sei mesi,ed il I8 gennaio I927 era stato inaugurato lo stesso Cinema teatro.

Condannare la soc.Immobiliare Quartieri Vittadini alle spese ed agli onorari del presente giudizio e dell'altro di primo grado

Salvo ogni altro diritto ragione, ed azione

Dichiarare improcedibile ed inammissibile in rito,l'appello incidentale proposto dalla soc.am.Immobiliare quartieri Vittadini, od almeno,confermare la parte dell'appellata sentenza con la quale i primi giudici ritennero non essere dovuto all'Immobiliare Quartieri Vittadini, risarcimento di danni in dipendenza della revoca del sequestro giudiziario

Ammettere,solo in quanto occorra,il seguente altro

capitolo di prova per interrogatorio e per testimoni

Vero che la costruzione del cinema Teatro Principe in Milano,viale Bligny ,ang via Vittadini,fu per intero eseguita dal sig.Virgittilo Michelangelo nelle circostanze di tempo e nei modi di cui ai capitoli precedenti e fu tale quale attualmente si presenta nel suo complesso ed in ogni suo particolare

Ordinare che la prova per interrogatorio e per testimoni,tanto su questo capitolo che sugli altri da noi dedotti nella comparsa principale,venga eseguita sul luogo.

In fatto

Con sentenza 5 gennaio 1928 del Tribunale di Milano Virgillito Michelangelo detto Angelo veniva dichiarato fallito, e il curatore del suo fallimento avv.Birondi,ritenendo che lo stabile ad uso cinema teatro sito in Milano,viale Bligny n.52 fosse di proprietà del fallimento in dipendenza dell'atto privato 16 aprile 1926,mentre era detenuto dalla S A Quartieri Vittadini che l'aveva acquistato dalla S A Polli vendoli con rog.Galbiati in data 15 giugno 1927,con citazione 5 gennaio 1929 conveniva avanti questo Tribunale la detta soc.an.Quartieri Vittadini per sentirsi ordinare di ridurre in forma solenne il contratto di compravendita suddetto e, in mancanza,tener

luogo la emananda sentenza del pubblico istrumento

Costituitesi le parti,il detto Curatore otteneva in via incidentale il sequestro giudiziale dello stabile in questione e, portata la causa in decisione,veniva pronunciata sentenza in data IO 23 gennaio I930,col la quale, confermato il sequestro,veniva ammessa prova per interrogatorio e testi,diretta a dimostrare l'esistenza della privata scrittura di compravendita Frattanto il fallito Virgillito,concludeva concordato coi suoi creditori con la garantia della S A Immobiliare Lepontina,alla quale erano state cedute, a quest'uopo, tutte le attività e azioni del fallimento,onde, esperite le prove colla detta sentenza ammesse,la causa veniva riassunta dalla garante soc.an.Lepontina e dal Virggilito,chiedendosi nei confronti della S A Quartieri Vittadini che questa fosse condannata a pagare a sensi dell'art.450 c.c.il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera impiegati nella costruzione del cinema teatro,oppure l'ammento del valore recato con la detta costruzione al terreno secondo stima da parte del perito,previa,occorrendo,ammissione di prova per interrogatorio e testi sulle circostanze che il Virgillito nella costruzione del Cinema Teatro Principe di Milano,all"angolo di viale xBligny via Vittadini,impiegò materiale e dena

ri propri e che il prezzo della sola mano d'opera im
pie ata in tale costruzione fu d circa L. 300mila ,
e che quando la S. A. Quartieri Vittadini stipulò
colla Soc. Pollivendoli l'istrumento di acquisto in
data 15 Giugno 1927 la costruzione del detto Cinema
Principe era finita da oltre sei mesi ; essendo sta
to inaugaurato il 18 Gennaio 1927 . Da sua parte la
Quartieri Vittadini chiedeva di essere assolta da
tutte le domande avversarie, e in accoglimento delre
clamo proprosto contro l'ordinanza 6 Novembre 1929 ,
fosse annullato e revocato il sequestro giudiziario
concesso col detto provvedimento , colla condanna ai
danni da liquida rsi in altra sede .

E il Tribunale con sua sentenza 4 16 Marzo 1931 , da
to atto che gli attori avevano di fatto rinunciato
alla domanda già proprosta dal curatore del fallimen
to Virgillito in ordine alla compravendita del terre
no sul quale dal Virgillito stesso sarebbe stato cos
truito a sue spese il Cinema Principe che gli attori
non avevano azione per proporre la domanda all'art.
450 C. C. contro la Quartieri Vittadini perchè ques
ta non era proprietaria del terreno sul quale sareb
be stato fatto l'edificio, al tempo della costruzio
ne stessa ; che , in relazione alle premesse, il se
questro giudiziario non aveva più ragione di mantener

si ; che , però , non vi era motivo di tenere gli at
tori passibili dei danni assolveva la convenuta S.A
Vittadini dalle domande attrici , revocava il se=
questro e condannava gli attori alla rifusione delle
spese a favore della convenuta e del sequestro avv.
XXXXXXX Bregoli.
Contro questa sentenza appellà in via principale la
S. AN. Immobiliare Lepontina ; per adesione il Vir=
gillito ; e in via incidentale la Soc. AN. Quartieri
Vittadini .
Appella la Immobiliare Lepontina , e si associa al
suo appello il Virgillito , per ottenere la riforma
della sentenza suddetta , ritenendola errata sul pun
to soltanto in cui dichiara che ad essi attori manchi
azione verso la convenuta per ottenere il pagamento
della indennità a loro spettante a sensi dell'art.
450 C. C. sia perchè l'azione relativa è reale e non
personale e come tale esperibile nei confronti dell'
attuale proprietario e non di quell del tempo in cui
fu fatta la costruzione , che quand'anche si volesse
ritenere l'azione personale , l'azione sarebbe da
esperirsi contro la quartieri Vittadini che sebbene
abbia acquistato nel giugno 1927 fin dal Luglio 1926
temp in cui fu iniziata la costruzione, era al god imento del
dimento del terreno in questione; che , ad og i modo

risultando dal rogito 15 Giugno 1927 che la Quartie
ri Vittadini ha comperato il nudo terreno , così e=
spressamente dedotto in contratto; e quindi non ri=
sultando che abbia al precedente propriear o pagate
le costruzioni di cui si tratta , soltanto lei deve
rispondere della relativa indennità e non altri per
non concederle un indebito lucro; che ritenendo ormai
dim strato intendere la convenuta mantenere la costru
zione , avendo sempre affermato es sere essa proprie
taria , devesi far luogo alla prova che deduce in
questa sede per dimostrare il tempo e il costo della
costruzione in quistione .

Si opponeva poi all'appello incidentale della conve
nuta asserendo essere questo estraneo alla causa di
merito in ordine alla quale fu proposto l'appello prin
cipale .

Resisteva a quest'appello la Quartieri Vittadini assu
mendo che la sentenza è esatta in fatto in diritto ;
che , ad ogni modo , l'azione attrice non poteva ri=
tenersi proponibile perchè il Virgillito aveva costrui
to in dipendenza di preciso contratto stipulato colla
precedente proprietaria S. A. Quartieri Bligny; che
perciò doveva soltanto rivolgersi a questa se dessa
aveva mancato a suoi obblighi; che , se mai si fosse
potuto dare adito alla domanda attrice , le iperboli

cifreesposte dovrebbero essere ridotte al modesto 15% pagato ai creditori del Virgillito dalla sua garante, non di più avendo percepito i fornitori del materiale della costruzione del Cinema Principe ; che però la convenuta preferirebbe chiedere la demolizione ; che quando mai essa si dovrebbe assumere soltanto di rifondrere il prezzo minore fra lo speso e il migliorato ; che avendo la convenuta aggiunto nuove costruzioni a quella fatta dal Virgillito e di ingente valore dovrebbero gli attori dimostrare la precisa consistenza della costruzione prima delle modificazioni introdotte dalla Soc. Vittadini .

Pregiudizialmente però in postilla questa si opponeva allo appello adesivo del Virgillito contestando il di lui interesse in causa e in ordine al proprio appello chiedeva la condanna degli attori ai danni per l'eseguito sequestro, della cui iniquità essi stessi hanno dato la più palese dimostrazione rinunciando alle conclusioni di merito che lo avrebbero in parte scusato . In relazione a quanto sopra prendevano le conclusioni riportate in epigrafe.

In diritto

Attesochè l'eccezione pregiudiziale dell appellante Soc. Lepontina si fonda sulla seguente proposizione che non sia proponibile l'appello incidentale

della Soc. An. Quartieri Vittadini perchè estraneo alla causa nella quale fu proposto l'appello principale riflettendo questo la causa di merito proposto dalla Soc. Lepontina per ottenere dalla Soc. Vittadini la indennità per la costruzione fatta sul terreno di sua proprietà ; mentre l'appello incidentale si riferisce soltanto ai danni dipendenti dal sequestro giudiziale operato dal Curatore del Virgillito , sulla cui mancata conferma la Soc. Lepontina ebbe ad acquetarsi ;Ma l'eccezione non ha fondamento ; perchè quand'anche i due appelli abbiano per obbietto due quistioni distinte , come è nel caso attuale , non cessano però , come tali di essere capi di una stessa sentenza e cioè di essere connessi almeno in un unico rapporto processuale ; onde se la legge (art. 485 c. P. C.) concede che " anche quando sia scaduto il termine per l'appello principale , l'appellato può proporre l'appello incidentale da qualunque capo della sentenza " non è lecito restringerne il chiaro significato , pretendendo , col rimontare alle prime origini , che i due appelli l'abbiano almeno comune dalla stessa causa ; perchè quando varie pretese si fondano legalmente nella stessa procedura e si decidono con un unica sentenza assumono pel fatto stesso quella originaria comunanza di natali

che la legge ha ritenuto giusto motivo per legi timare l'appell incidentale , anche se proprio non proposto sull stesso capo della sentenza già colpito; Con l' appello ~~incidentale~~ principale l'appello stesso conserva la sua caratteristica di contro attacco avverso il medes mo avversario che appellò in via principale.
Ugualmente non ha fondamento la eccezione sollevata dalla Soc. Vittadini contro l'appello adesivo del Vir gillito pel motivo che questo manca d'interesse nella causa per appellare , essendo la Soc. Lepontina cessio naria di tutti i dirtti suoi già spettanti al falli= mento e quindi anche di quelli riferentesi alla co= struzione sul terreno altrui del Cinema Principe ;ma questa questione sollevata soltanto in sede di appel lo è veramente oziosa; perchè qualunque giudizio si possa fare sulla tesi di merito, il fatto che il Vir gillito ha partecipato al giudizio di primo grado e ne è rimasto soccombente coll'onere delle spese ren de senz'altro legittimo il suo appello , se non al= tro per sfuggire a questa condanna.
Attesochè giustamente il Tribunale ha respinto la do manda dei danni per l'eseguito sequestro giudiziale perchè da tutti gli elementi della causa e precipuo quello che non fu contestato che il Virgillito ebbe a costruire il Cinema Teatro Principe risultava al

Curatore del fallimento che gravissimi interessi ave va la massa dei creditori da tutelare in ordine a quell'oggetto , che perciò non fu nè precipitato nè imprudente la domanda di sequestro che allora presen= tava l'unico mezzo adeguato per salvaguardare quello stato di fatto che poteva essere pregiudicato dalla presa di possesso dell stabile da parte della conve nuta; che se poi per lo svolgimento delle prove e per la conclusione del contratto , le primitive apparenze si attenuarono e non fu più ritenuta utile una inge= renza nella cosa , non può muoversene colpa al Cura- tore che dalla causa rimase estraneo; ma che d'al= tronde non avevano influenza a caratterizzare l'o= pera sua prima del loro verificarsi .

Attesochè nel merito è certo che gli appellanti prin= cipali hanno serie ragioni per dolersi della senten= za dei primi giudici.

Assumevano gli attori che il Virgillito avesse , pri= ma che la Soc. An. Quartieri Vittadini fosse diven= tata proprietaria del terreno sito all'angolo di Viale Blignj con via Vittadini , costruito il Ci= nema Teatro Principe tuttora esercito dalla Soc. Vittadini stessa ; che sebbene l'atto di acquisto di costei fosse del 15 Giugno 1927 essa ebbe il go dimento del terreno per lo stesso atto di acquisto

dal giorno 1° Luglio 1926 ; che l'atto di acquisto della Soc. Vittadini riguarda esplicitamente il nu= do terreno; così che dallo stesso rogito di acquisto Dr. Galbiati risulta la prova che la compratrice non acquistò col terreno anche la costruzione che al tem po dell acquisto già esisteva ; che avendo sostenu to la Soc. Vittadini durante questa causa di avere acquistato col terreno anche la costruzione e di aver la ingrandita xxxxx con altre opere dopo di esserne andata al possesso , essa dimostrava di volere tene re come propria questa costruzione e di non consen= tire che fosse demolita .

Da queste premesse argomentava che la Società conve= nuta dovesse rispondere a sensi dell'art. 450 Cod. Civ. della indennità corrispondente al valore dei materiali e al prezzo della mano d'opera impiegata nella costruzione oppure all'aumento di valore recato a quel terreno colla costruzione stessa , essendo esclusa l'ipotesi che potesse la proprietaria chiederne la demolizione .

Apponeva la soc. Quartieri Vittadini e in ciò era pienamente secondata dal giudizio del Tribunale co= me si accenna più sopra che avendo essa acquistato il terreno colla costruzione ultimata , non potevano gli attori rivolgere la domanda proposta se non al

proprietario del tempo in cui la costruzione fu ese
guita, trattandosi di esercizio di una azione perso=
nale che spetta all'obbligato personalmente e che non
può quindi trasmettersi collaproprietà al successi
vo compratore.
Contro questa tesi insorgono gli appellanti .:
Non v'ha dubbio che il terzo , che costruisce sul
terreno altrui , acquisti un diritto alla indennità
nei confronti del proprietario del terreno che abbia
comunque manifestato la volontà di conservare la co=
struzione eseguita : il che significa che il costrut=
tore non ha un diritto reale sulla cosa che egli col=
la sua opera ha fatto accedere al terreno di altrui
proprietà , ma soltanto un diritto di credito verso
il proprietario derivante da una obbligazione stabili=
ta dalla legge , in quanto questa impone al proprieta
rio , che si trovi in queste contingenze, l'obbligo
personale di pagare una indennità . E questa norma ,
che si fonda su un principio di equità , nel senso
che nemini licet locupletari cum alterius jactura,
addita con la maggior precisione che chi è tenuto a
questa indennità lo è in quanto si sia avvantaggiato da
dall'opera altrui; poichè , se esercitando il suo
diritto di scelta intimi al costruttore di demolire
l'opera abusivamente costruita sul proprio terreno

non sarà tenuto a pagare veruna indennità , anzi avrà diritto all'indennizzo dei danni che da questo fatto gli sono derivati.

Non è esatto , per ciò, argomentare , che dal fatto che l'azione , sia personale , consegua che il pro= prietario, che deve risponderne , sia ognora quello del tempo della costruzione . Bene spesso sarà quello stesso; perchè l'inopinata e abusiva costruzione non potrà permanere tanto a lungo sul terreno altrui senza che il proprietario se ne avveda e non faccia rimo= stranze o ne approfitti . Ma può anche avvenire , e questo è il caso che ci occupa , che nel frattempo sia avvenuto il trapasso di proprietà , senza che sia ancora sorta fra l'antico proprietario e il costrut tore la quistione riflettente l'opera nuova , in mo do che a costui si presenti il dubbio , se l'azione debba essere proposta contro il ve chio o il nuovo proprietario .

E all ra non irrilevanti mot vi possono entrare in contrasto per far propendere verso l'una o l'altra soluzione .

Infatti chiamando il vecchio proprietario a rispon= dere della indennità , esso potrebbe opporre che non avendo più la disponibilità del terreno sul quale fu fatta la costruzione , non gli è possibile esercitare

quel diritto di scelta fra il far demolire o il con=
servare la nuova costruzione dalla quale non ebbe al
cun vantaggio e che è la sola ragione per la quale po=
trebbe essere tenuto a rispondere ; mentre , d'altro
canto, chiamando in giudizio il proprietario attuale,
questi potrebbe a sua volta opporre che avendo egli
già pagato al vecchio proprietario la nuova costru=
zione , si andrebbe contro lo spirito della legge
chiedendogli una indennità per un indebito arricchi=
mento che egli non ha avuto .
Ambedue queste ragioni avrebbero serio fondamento per
chè desunte dalla stessa rabione d'essere della ob=
bligazione Ma se così è, facilmente si evince che
fra i due proprietari (quello che ha venduto e l'at=
tuale) soltanto quello che ha avuto un indebito
vantaggio della costruzione dovrà rispondere della
indennità . E così al primo che avrà venduto percepen=
do il prezzo della nuova costruzione si potrà opporre
che inutilmente egli eccepirà di non potere esercita
tare il suo diritto di scelta perchè col fatto stes
so di avere percepito il prezzo della nuova costru=
zione ha manifestato l'intendimento in ordine alla
scelta ; e al nuovo proprietario che eccepirà di a=
vere acquistato lo stabile nello stato in cui si tro=
vava , senza che a lui constasse di alcuna nuova co=

struzione, si potrà sempre opporre che se egli non
ne ha pagato il prezzo , soltanto egli deve essere te=
nuto a risponderne specialmente che a lui soltanto
è lecito di esercitare quel diritto di scelta che
la legge consente al proprietario chiamato a rispon=
dere di questa indennità .
Contrariamente quindi a quello che hanno dichiarato
i primi giudici , bene fu chiamata in giudizio la
Soc. Quartieri Vittadini perchè essa , come risul=
ta dal rogito 15 Giugno 1927 , acquistò il terreno
nudo, come fu ripetutamente e insistentemente dichia=
rato nell'atto , senza che il generico patto 4 in
fine , dove si parla di ragioni , pertinenze e acces=
sioni, servitù attive e passive note e ignote , pos=
sa escludere quello che allo stesso patto , in prin=
cipio , si ripeteva in ordine allo stato d'area nu=
da in cui si trova il terreno venduto , perchè non
si sarebbe potuto intendere ceduta la costruzione se
non indicandola colle sue caratteristiche e col suo
nome e non mai col semplice cenno di accessione.
Indubbiamente quindi la società convenuta, non aven=
do pagata in occasione della vendita questa costru=
zione, deve risponderne colla indennità; non essendo
d'altra parte più possibile formulare laipotesi che
essa voglia che sia demolita dopo avere ripetutamente

sostenuto che era di sua proprietà e che in aggiunta essa, dopo l'acquisto , vi ha fatto delle nuove costruzioni che ne hanno aumentato l'importanza e il valore, e, dopo avere omesso di prendere delle precise conclusioni in ordine a questo rilevantissimo punto della causa, limitandosi nei motivi della sua conclusionale a prospettare delle semplici ipotesi fra loro manifestamente in contrasto .

Infatti, la convenuta scrive che se si poteva invocare contro di lei il disposto delli art 450 C.C, ella non sarebbe tenuta a rimborsare se non le somme che il costruttore ha versato in moneta di fallimento al 15%, che preferirebbe la demolizione a pagare le somme richieste dagli attori che superono il prezzo del terreno e dell'edificio, insieme, che quando volesse mantenere il fabbricato la convenuta non dovrebbe rimborsare che l'aumento di valore recato al fondo, che prima di far luogo alla perizia che determini questo aumento, è necessario che la controparte provi la consistenza della costruzione eseguita da Virgilito, perchè dopo l'acquisto la convenuta ha tramutato il cinema in teatro acquistando altro terreno e costruendovi palcoscenico e servizi

Di fronte a queste proposizioni che, oltre ai fatti, manifestano che la Quartieri Vittadini, intende mantene-

re le costruzioni del Virgillito,e prima ancora di de
terminare in che modo si dovrà commisurare la indenni=
tà,poichè è in arbitrio della convenuta dire se inten
de pagare o l'aumento del valore o il costo dell'ope=
ra,nè avendo essa preso conclusioni precise su questo
punto,giova differirne il giudizio e quando gli atto=
ri avranno provato,come è loro obbligo, di quale en=
tità siano le opere che essi asseriscono essere sta=
te costruite prima che la Quartieri Vittadini diven
tasse proprietaria di quel terreno E a quest'uopo sa=
rà utile il capitolo di prova per interrogatorio e
per testi dedotto in prostilla,col quale si vuole di=
mostrare che la costruzione di cui si tratta fu tale
quale attualmente si presenta nel suo complesso e nei
suoi particolari,differendo ad altra sede,occorrendo,
l'ammissione degli altri capitoli sulle modalità
e tempo della costruzione nonchè sul prezzo dei ma=
teriali impiegati e della mano d'opera

Attesochè le spese di questo appello,unitamente a
quelle di primo grado è giusto che siano riservate al
definitivo

Rejetta ogni diversa e contraria istanza,in riforma
della sentenza resa fra le parti dal Tribunale di Mi
lano addì 4 I6 Marzo I93I IX dichiara
essere tenuta la soc an Immobiliare Quartieri Vitta

dini apagare alla S A Immobiliare Lepontina nella qualità di garante del concordato e cessionaria delle attività e delle azioni del fallimento di Virgil lito Michelangelo detto Angel ,l'indennità di cui all'art 450 c.c.e per la causale di cui sopra,da determinarsi in prosieguo di causa Ammettersi all'esperimento il capitolo di prova per testi e per interrogatorio del seguente tenore:

Ammettersi all'esperimento il capitolo di prova per testi e per interrogatorio del seguente tenore ;

Vero che la costruzionedel Cinema Teatro Principe in Milano,viale Bligny,ang Via Vittadini fu per intero eseguita dal sig Virgillito Michelangel tale quale attualmente si presenta nel suo complesso e nei suoi particolari.

La prova,occorrendo,dovrà eseguirsi sul luogo e la riprova è di diritto

Ritornarsi la causa ai primi Giudici per l'ulteriore corso,richiesto il sig Presidente del Tribunale di Milano sez.I di delegare un Giudice all esecuzione delle prove

Riservarsi il giudizio sulle spese fin quì occorse al definitivo delegando al Tribunale di provvedere su quelle del presente giudizio di appello

Così deciso in Camera di Consiglio dalla Sezione

II civile della R.Corte di Appell di Milano addì sei novembre millenovecentotrentuno anno X

fti Pignatti

Benzoni est

F M Gagliardi

Vanazzi

Martinengo.

Ferrari canc

Pubblicata in Milano, avanti la suddetta Sezione della Corte d'Appello all'udienza 20 Nov 1931 X Il cancelliere fto Ferrari

STUDIO ZANETTI
Avv. GINO BONOLA
Avv. GINO BIRONDI

MILANO (113)
Via Palestro N. 12 - Telef. 72-842

IN ROMA
Via Valadier N. 20
Telefono 22-267

Milano, 28 Aprile 1932.

On. Avv. S.E. Ivanoe Bonomi

Roma

Piazza della Libertà, 4

Caro Bonomi,

Ti invio il qui accluso controricorso per Cassazione nella causa della Società Immobiliare Lepontina contro la Società Immobiliare Quartieri Vittadini = originale e copia in bollo e due copie semplici.= con preghiera di farlo notificare non più tardi del giorno 3 (tre) del corrente mese, ultimo del termine.

Prima di chiedere la notifica vorrai compiacerti di firmare tale controricorso e l'elenco dei documenti in calce, nell'originale e nella copia, e di munire dell'autentica il mandato.

Unisco pure il fascicolo di causa, per il deposito.

Ti saluto con vivissima cordialità.

P.S. = Ti avverto che altro ricorrente contro la Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini è il sig. Michelangelo Virgillito (fallito) il quale figura nel controricorso domiciliato presso Corsetti. Ti prego di metterti d'accordo con lui.

ALLEG/ di cui sopra

Mcc.ma Corte di Cassazione del Regno

CONTRORICORSO

per la Soc. An. Immobiliare Lepontina, in persona del Presidente signor Giuseppe Artasensi, col Proc. Avv. S.E. Ivanoe Bonomi, residente in Roma, Piazza della Libertà n.4

contro

la Soc. An. Immobiliare Quartieri Vittadini, in persona dell'unico Amministratore signor ing. Emilio Kauffmann, coi Proc. Avvocati Comm. Alfredo Tamburini e G.B. Carugati, ricorrente per l'annullamento della sentenza dell'Mcc.ma Corte di Appello di Milano = Sez. 2a = in data 6-20 novembre 1931-X°, notificata il 5 dicembre 1931.

Tralasciamo di esporre il fatto della causa, perchè l'Mcc.ma Corte l'apprenderà dalla sentenza gravata di ricorso, oltre che dagli atti della causa.

Ci limiteremo ad intrattenerci sul secondo e terzo mezzo del ricorso, rimettendoci, per ciò che si attiene al primo mezzo, a quanto ha esposto od esporrà il signor Virgillito Michelangelo nel suo controricorso.

Circa il secondo mezzo del ricorso, se è vero, da un lato, che nel codice civile esiste l'art. 449,

il quale stabilisce che chi ha la proprietà del suolo ha pur quello dello spazio sovrastante e di tutto ciò che si trova sopra e sotto la superficie, non è men vero, dall'altro, che lo stesso codice prevede il caso del terzo che costruisce sul suolo altrui; caso al quale non è applicabile il suscitato articolo 440, ma che è, invece, regolato dagli articoli 450 e 451, a seconda le diverse ipotesi ivi previste.

D'altra parte, è perfettamente configurabile il caso del proprietario del suolo, il quale, sapendo che la costruzione è stata fatta dal terzo, trasferisca la sola area, e lasci all'acquirente di regolare col terzo i rapporti dipendenti dalla costruzione dal medesimo compiuta.

In questo caso sarà questione d'interpretare l'atto di trasferimento, al fine di accertare se fu alienata la sola area, oppure l'area e la costruzione, e non occorre di certo che nell'atto di trasferimento sia esplicitamente detto che non viene alienata la costruzione, perchè l'art. 1314 cod. civ. richiede l'atto scritto per i trasferimenti e per le altre convenzioni ed atti giuridici in esso enunciati, ma non richiede la consacrazione in iscritto della volontà dei contraenti di non alienare cose e diritti

immobiliari, bastando ad escludere questa loro volontà il silenzio che essi hanno serbato al riguardo.

Nella fattispecie, la Corte di merito, interpretando l'istrumento di compravendita not. Galbiati 15 giugno 1927 tra la Soc. An. dei Pollivendoli e la Soc. An. Immobiliare Quartieri Vittadini, da noi prodotto, ritenne che, col detto istrumento, non era stata venduta alla Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini la costruzione per cui è causa, così motivando in proposito: "Contrariamente, quindi, a quello che "hanno dichiarato i primi giudici, bene fu chiamata "in giudizio la Soc. Quartieri Vittadini, perchè essa, come risulta dal rogito 15 giugno 1927, acquistò "il terreno nudo, come fu ripetutamente xxiiix e insistentemente dichiarato nell'atto, senza che il generico patto 4 in fine, dove si parla di ragioni, "pertinenza e accessioni, servitù attive e passive, "note e ignote, possa escludere quello che allo stesso atto, in principio, si ripeteva in ordine allo "stato d'area nuda in cui si trova il terreno venduto, perchè non si sarebbe potuto intendere ceduta la "costruzione, se non indicandola colle sue caratteristiche e col suo nome, e non mai col semplice cenno "di accessione."

Elsa Vittadini

Questo ragionamento della Corte di merito costitui

sce pura e semplice interpretazione della convenzio
ne consacrata nell'istrumento not. Galbiati I5 giu-
gno I927, onde è incensurabile da parte di quasto
Supremo Collegio.

D'altro lato, la Soc. Immobiliare Quartieri Vitta-
dini non aveva invocato, nè in tribunale, nè in ap-
pello, il succitato art. 440.

Per ciò che s'attiene all'art. I3I4 cod. civ., es-
so solamente in questa Sede suprema viene, per la
prima volta, invocato, dalla detta Società come mo-
tivo della necessità che nel summenzionato istrumen-
to dovessero le parti contraenti, con patto espres-
so, escludere la costruzione dalla vendita.

Davanti alla Corte di merito il detto articolo e-
ra stato, dalla stessa Società, richiamato allo sco
po, ben diverso, di dimostrare che il ripetuto istru
mento, nella parte dove è detto che il terreno vie-
ne.venduto con tutte le ragioni, pertinenze ed acces
sioni, fa fede che nella vendita era stata compresa
la costruzione, e la Corte di merito - come dicemmo
- esaminando questa eccezione, la rigettò, ritenen-
do, con l'esauriente motivazione da noi sopra tra-
scritta, interpretativa della convenzione, che tra
le accessioni di cui all'istrumento più volte men-
zionato non può comprendersi la costruzione "perchè

"non si sarebbe potuto intendere ceduta la costruzio-
"ne, se non indicandola colle sue caratteristiche e
"col suo nome, e non mai col semplice cenno di acces-
"sione."

Non si vede, quindi, dove e come la Corte di meri-
to sia incorsa nella violazione, falsa applicazione
della legge e nullità denunziate dalla Soc. Immobi-
liare Quartieri Vittadini al secondo mezzo del suo
ricorso.

=O=O=O=O=

Passando ad occuparci del terzo mezzo del ricorso,
ci sembra che sia essenziale tenere presente in qua-
li confini era contenuta la controversia sottoposta
all'esame della Corte di merito.

In proposito, vedrà il Supremo Collegio che, dopo
essere stata ammessa dal Tribunale delle prove orali
a sostegno dell'azione di adempimento di una prete-
sa convenzione 16 aprile 1926, con la quale - così
si sosteneva dal fallimento Virgillito - la Soc. Im-
mobiliare Quartieri Vittadini si sarebbe obbligata
a vendere al Virgillito il terreno di viale Bligny,
angolo Via Vittadini, azione spiegata dal fallimento
Virgillito in via principale, contro la detta Socie-
tà e dopo essere state eseguite tali prove, la Soc.
Immobiliare Lepontina, alla ripresa della causa, ri-

manziò alla ripetuta azione, e chiese ai primi Giudici che venisse accolta la sua domanda subordinata, fondata sull'art. 450 cod. civ., seguita in ciò dalla Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini, la quale accettò il contraddittorio su questo oggetto.

Il Tribunale, con la sentenza 10-25 gennaio 1930, dando atto della rinunzia da parte della Soc. Immobiliare Lepontina all'azione di adempimento contrattuale, assolse la Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini dalla domanda della Soc.Immobiliare Lepontina diretta ad ottenere dalla medesima l'indennità di cui all'art. 450 cod. civ., ritenendo che il terzo costruttore deve far valere il diritto all'indennità contro colui che risulta proprietario del terreno nel momento in cui la costruzione viene eseguita, mentre, invece, la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini non era proprietaria del terreno al tempo in cui venne compiuta dal Virgillito la costruzione.

In questo stato venne, in seguito all'appello della Soc.Immobiliare Lepontina, sottoposta la controversia all'esame della Corte di merito, davanti alla quale più non si discusse circa l'azione di adempimento contrattuale, ma si discusse puramente e semplicemente del diritto della Soc. Immobiliare Lepontina all'indennità di cui all'art. 450 cod. civ.

nei confronti della Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini; e ciò sull'accordo delle parti litiganti, come è reso palese dalla comparsa conclusionale di secondo grado della Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini, dove è detto: "Già in prime cure = nell'ultima "fase del giudizio = le controparti non hanno più "insistito nella loro prima domanda di rivendica del "terreno e della proprietà che vi insiste."

"Il Tribunale, con la sentenza appellata ne ha dato "atto. Le controparti, con le loro conclusioni odier= "ne lo confermano."

"La loro soccombenza su quella che è stata la loro "domanda prima e principale, ad istruttoria della "quale era stata predisposta ed è stata esperita una "laboriosa prova testimoniale è, allo stato, res "judicata."

"Ma lo diventerà = per la conferma di questa Cor= "te Soc.ma = anche la reiezione che la sentenza ap= "pellata ha statuito di quella che è stata la doman= "da su cui le controparti hanno ripiegato in prime "cure e sulla quale abbiamo accettato il contraddit= "torio..."

Le parti litiganti Soc. Immobiliare Lepontina e Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini chiedevano, insomma, concordemente alla Corte di merito che si pro

manzinese unicamente ed esclusivamente sul punto se alla Soc. Immobiliare Lepontina spettasse, nei confronti della Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini, il diritto all'indennità di cui all'art. 450 cod. civ. per la costruzione compiuta dal Virgillito sul terreno di viale Bligny, angolo via Vittadini.

Nell'esaminare tale questione, la Corte di merito - essendo pacifico in causa che la costruzione era stata compiuta dal Virgillito, a proprie spese - ritenne che l'azione del terzo costruttore per l'indennità di cui all'art. 450 cod. civ. è un'azione personale, basata sul principio nemini licet locupletari cum alterius iactura, e che questo principio "addita con la maggior precisione che chi è tenuto a "questa indennità lo è inquanto si sia avvantaggiato dell'opera altrui."

Indi, considerando che chi si avvantaggia della costruzione compiuta dal terzo è l'acquirente del terreno, quando non ne abbia pagato il prezzo al venditore, e sul riflesso che, nella fattispecie, la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini si trovava in questo preciso caso, per avere acquistato dalla Soc. dei Bollivandoli la nuda area, aggiunge: "Indubbiamente, "quindi, la società convenuta, non avendo pagato, in "occasione della vendita, questa costruzione, deve

"risponderne colla indennità, non essendo, d'altra
"parte più possibile formulare la ipotesi che essa
"voglia che sia demolita dopo avere ripetutamente so-
"stenuto che era di sua proprietà e che, in aggiunta,
"essa, dopo l'acquisto, vi ha fatto delle nuove co-
"struzioni, che ne hanno aumentato l'importanza ed il
"valore, e dopo avere omesso di prendere delle pre-
"cise conclusioni in ordine a questo rilevantissimo
"punto della causa, limitandosi nei motivi della sua
"xx conclusionale a prospettare delle semplici ipote-
"si fra loro manifestamente in contrasto."

"Infatti" - prosegue la Corte di merito - "la con-
"venuta scrive che se si poteva invocare contro di
"lei il disposto dell'art. 450 cod. civ., ella non sa-
"rebbe tenuta a rimborsare se non le somme che il co-
"struttore ha versato in moneta di fallimento al 15%,
"che preferirebbe la demolizione a pagare le somme
"richieste dagli attori che superano il prezzo del
"terreno e dell'edificio, insieme; che quando voles-
"se mantenere il fabbricato, la convenuta non dovreb-
"be rimborsare che l'aumento di valore recato al fon-
"do; che, prima di far luogo alla perizia che deter-
"mini questo aumento, è necessario che la contropar-
"te provi la consistenza della costruzione eseguita
"dal Virgillito, perchè dopo l'acquisto la convenuta

"ha trasmutato il cinema in teatro, acquistando altro
"terreno e costruendovi palcoscenico e servizi."

Indi la Corte di merito concluse:

"Di fronte a queste proposizioni, che, oltre ai fat-
"ti, manifestano che la Quartieri Vittadini intende
"mantenere le costruzioni del Virgillito, è prima an-
"cora di determinare in che modo si dovrà commisura-
"re la indennità; poichè è in arbitrio della conve-
"nuta dire se intende pagare o l'aumento di valore
"o il costo dell'opera, nè avendo essa preso conclu-
"sioni precise su questo punto, giova differirne il
"giudizio a quando gli attori avranno provato, come
"è loro obbligo, di quale entità siano le opere che
"essi asseriscono essere state costruite prima che la
"Quartieri Vittadini diventasse proprietaria di quel
"terreno. E a quest'uopo sarà utile il capitolo di
"prova per interrogatorio e per testi dedotto in po-
"stilla, col quale si vuole dimostrare che la costru-
"zione di cui si tratta fu tale quale attualmente si
"presenta nel suo complesso e, nei suoi particolari,
"differendo ad altra sede, occorrendo, l'ammissione
"degli altri capitoli sulle modalità e tempo della
"costruzione, nonchè sul prezzo dei materiali impie-
"gati e della mano d'opera."

Ora, la chiara ed ampia motivazione con la quale

la Corte di merito ha ritenuto che la Soc.Immobiliare Lepontina non potesse esercitare l'azione per il pagamento dell'indennità, se non contro la Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini - motivazione che noi abbiamo brevissimamente rinssunta nel presente controricorso - basta di per sè a dimostrare l'esattezza di tale giudizio, e ci dispensa dall'aggiungere parola in proposito.

Vogliamo piuttosto qui osservare che il ragionamento col quale la Corte di merito ritenne che la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini intese e volle tener si la costruzione costituisce un puro apprezzamento di fatto, insindacabile da parte di questo Supremo Collegio, come apprezzamento di fatto, insindacabile da parte di questo Supremo Collegio, è pure la constatazione che fece la Corte di merito - conforme, del resto, alle risultanze degli atti di causa - che, cioè, la Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini, anzichè prendere delle precise conclusioni dirette ad ottenere la demolizione dell'edificio, si era limitata, nei motivi della sua conclusionale, a prospettare delle semplici ipotesi, tra loro manifestamente in contrasto,specificando, essa Corte di merito - come abbiamo visto - quali sono queste ipotesi.

Pertanto, data appunto l'insindacabilità da parte

del Supremo Collegio dei predetti apprezzamenti di fatto della Corte di merito, non è censurabile in questa sede la decisione in diritto che da essi doveva necessariamente trarre, come trasse, essa Corte di merito, dopo avere altresì dimostrato l'esercibilità, da parte della Soc.Immobiliare Lepontina della azione per l'indennità nei confronti della Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini: la decisione, cioè, che la Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini è tenuta alla indennità verso la Soc. Immobiliare Lepontina.

Questa decisione non è censurabile, neppure sotto il riflesso, che la Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini adduce nel ricorso: quello, cioè, che intanto essa aveva fatto deduzioni implicanti la sua volontà di tenersi la costruzione, in quanto si considerava proprietaria della medesima, ritenendo di averla acquistata dalla Soc.dei Pollivendoli col rogito not.Galbiati 15 giugno 1927.

Infatti, in mancanza di apposita richiesta di demolizione della costruzione, che la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini, di fronte alla nostra istanza di applicazione dell'art. 450 cod. civ., avrebbe potuto, anzi dovuto fare, almeno in via subordinata, le sue predette deduzioni, dal momento che la Corte di merito, interpretando il succitato rogito, aveva

escluso che, col medesimo, le fosse stata trasferita, oltre il terreno, anche la costruzione, congiunto ai fatti della causa ed a tutto il comportamento di essa Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini, fatti e comportamento, dei quali la Corte di merito non mancò altresì di tenere conto, nella sua sentenza, non potevano significare altro che intenzione e volontà sua di tenersi la costruzione, onde rimaneva pienamente giustificata la domanda dell'indennità di cui all'art. 450 cod. civ. [Se come tali necessariamente andavano, come, in fatti, furono interpretate, con insindacabile giudizio in fatto, dalla Corte di merito; Cost. espr.]

Desunta, come si doveva desumere, per ciò che abbiamo detto, l'intenzione e la volontà della Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini di tenersi la costruzione, non occorreva indagare se il Virgillito aveva costruito in buona od in mala fede, posto che, per l'art. 450 cod. civ., il proprietario del suolo che preferisca ritenere le costruzioni deve l'indennità anche al terzo costruttore di mala fede.

Soltanto nel caso che la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini avesse prescelto - e tempestivamente - di far togliere la costruzione, si sarebbe resa necessaria l'indagine sulla buona o mala fede del Virgillito; ed in tal caso non avremmo mancato di dimostrare che il Virgillito aveva costruito in piena

buona fede, onde alla Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini non rimaneva più il diritto di scelta tra il ritenere la costruzione pagando l'indennità ed il chiederne la demolizione, ma rimaneva il solo obbligo di pagare alla Soc. Immobiliare Lepontina l'indennità, ritenendo la costruzione.

Indubbiamente alla Società Immobiliare Quartieri Vittadini oggi non è più possibile chiedere la demolizione della costruzione; ma ciò per il fatto di avere prescelto di ritenerla - fatto, che, giustamente, come abbiamo visto, fu affermato dalla Corte di merito con giudizio insindacabile in questa Sede.

Infondata, pertanto, è la censura che la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini muove, nel ricorso, alla detta Corte, di averle, cioè, negato la facoltà di chiedere la demolizione in discorso.

D'altra parte, non potrebbe questo Supremo Collegio ritenere ancora in tempo la sunnominata Società a chiedere la demolizione della costruzione, senza violare il principio che davanti alla Corte di Cassazione il fatto deve rimanere quale venne affermato dal Magistrato di merito, e senza male applicare gli art. 450 e 1123 cod. civ. -

Per vero, se - come nel caso nostro - di fronte al proprietario del suolo il quale manifesti l'in-

tenzione e la volontà di ritenere la costruzione - secondo ha ritenuto, nei riguardi della Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini, la Corte di merito, con insindacabile apprezzamento di fatto - il terzo costruttore domanda ad esso proprietario l'indennità, si viene, con ciò, a creare una convenzione tra lo stesso proprietario ed il terzo costruttore, nel senso che il proprietario si terrà la costruzione, mediante pagamento del corrispettivo, rappresentato dall'indennità, al terzo costruttore, onde subentra a regolare i rapporti tra i due la norma dell'art.1123 cod.civ., secondo cui i contratti legalmente formati hanno forza di legge per coloro che li hanno fatti; e non possono essere revocati che par mutuo consenso o per cause autorizzate dalla legge.

Infondata quanto la censura di cui testè abbiamo parlato è pure la pretesa della Soc.Immobiliare Quartieri Vittadini, che, cioè, la Corte di merito non potesse ritenerla obbligata al pagamento dell'indennità, se non dopo che, ad istruttoria ultimata, fosse rimasto stabilito l'ammontare dell'indennità stessa, ed essa Società si fosse trovata in grado di decidere sulla convenienza di pagarla, tenendosi la costruzione, oppure di chiedere la demolizione di questa.

Infondata è una simile pretesa.

La Corte di merito non poteva evidentemente, dichiarare la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini tenuta all'indennità, senza prima decidere se essa aveva preferito tenersi la costruzione, giacchè il diritto del terzo costruttore al pagamento dell'indennità è subordinato appunto, per l'art. 450 cod. civ., alla scelta che il proprietario del suolo abbia fatta di ritenere la costruzione.

Ciò importa che la Corte di merito non avrebbe potuto attendere, per decidere la questione se, cioè, la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini aveva inteso e voluto tenersi la costruzione, che fosse data la prova circa l'ammontare dell'indennità, neppure se la Società Immobiliare Quartieri Vittadini avesse fatto un'espressa riserva di esercitare all'esito della detta prova la scelta tra il chiedere la demolizione della costruzione od il ritenerla.

Comunque, la Corte di merito, conformemente alle risultanze degli atti della causa, escluse in termini chiari, categorici ed esaurienti - come vedemmo di già - che vi fosse riserva da parte della Società Immobiliare Quartieri Vittadini di chiedere la demolizione della costruzione, rilevando che la Società Immobiliare Quartieri Vittadini si era limitata a

prospettare, nei motivi della sua conclusionale, le semplici ipotesi dalla stessa Corte enumerate, tra loro in aperto contrasto; e questo giudizio - ripetiamo - siccome costituisce apprezzamento di fatto, è insindacabile in questa Sede.

Sebbene l'accertamento in fatto della Corte di merito, che, cioè, la Società Immobiliare Quartieri Vittadini intese e volle tenersi la costruzione, assorba la questione prospettata dalla Società Immobiliare Quartieri Vittadini, se, cioè, essa potesse e dovesse preventivamente decidersi tra la scelta di tenersi la costruzione o chiederne la costruzione, vogliamo, tuttavia, aggiungere che è ovvio come non occorra che il proprietario del suolo attenda la prova dell'ammontare dell'indennità per decidersi sulla detta scelta, facendo correre al terzo possessore l'alea di un inutile lungo dispendioso giudizio, giacchè egli può, preventivamente, fare i suoi calcoli per decidersi nell'un senso o nell'altro, senza che il suo diritto di proprietà menomamente ne soffra.

Osserviamo, inoltre, che, essendo stata la controversia ristretta, in appello, nei confini dell'applicabilità dell'art. 450 cod. civ., ed avendo la Corte di merito ritenuto applicabile alla fattispecie la

detta disposizione di legge, dando ampia e chiara giustificazione, in fatto ed in diritto, di questo mio giudizio, veniva, essa Corte, con ciò implicitamente ad escludere che l'indennità, sia circa l'an che circa il quantum, potesse essere regolata in base a dati e criteri diversi da quelli nella stessa disposizione di legge segnati.

Non regge, quindi, la censura che la Soc. Immobiliare Quartieri Vittadini muove alla Corte di merito, asserendo che essa non preso in considerazione la sua argomentazione, che, cioè, dei diritti e dei doveri del Virgillito e suoi aventi causa, relativamente alla costruzione, si dovesse discutere con riguardo ad un preteso contratto Società Immobiliare Bligny - Virgillito.

Non occorreva, in proposito, una motivazione espressa, tanto più che il preteso contratto Società Immobiliare Bligny - Virgillito non era stato prodotto, mentre, d'altro canto, per la rinunzia della Società Immobiliare Lepontina all'azione di adempimento contrattuale, non era più il caso di discutere dei pretesi rapporti Società Immobiliare Bligny-Virgillito, ed, in conseguenza della stessa rinunzia, più non si potevano prendere in esame le risultanze delle raccolte prove orali, poichè esse erano state

chiesta ed ammessa dal Tribunale a sostegno della detta azione di adempimento contrattuale, e non era consentito di servirsene per altri fini.

B' risaputo, per altro, come questo Supremo Collegio ha costantemente insegnato che, quando sia espressa la ratio decidendi, è assolto il compito della motivazione, il quale non richiede che tutte le ragioni ed argomentazioni prospettate dai patrocinanti abbiano una risposta o vengano confutate.

In ogni modo, la mancanza negli atti di causa del preteso contratto Società Immobiliare Bligny-Virgillito e l'esito negativo delle prove orali circa la esistenza ed il contenuto di tale preteso contratto importavano che, quand'anche la Corte di merito si fosse occupata con motivazione espressa, anzichè con motivazione implicita, dell'argomentazione della Società Immobiliare Quartieri Vittadini, che, cioè, dei diritti e doveri del Virgillito e suoi aventi causa, relativamente alla costruzione, si doveva discutere con riguardo al ripetuto preteso contratto, la sua pronunzia non avrebbe potuto essere diversa da quella emessa.

Anche per tale riflesso, adunque, non vi è difetto di motivazione, essendo noto l'altro costante insegnamento di questo Supremo Collegio, che, cioè,

allora soltanto vi è difetto di motivazione, quando il giudice trascuri una difesa che orienti la controversia in senso diverso.

Circa, infine, la questione della misura in cui la Società Immobiliare Quartieri Vittadini debba indennizzare la Società Immobiliare Lepontina della costruzione, ed, in ispecie, se debba indennizzarla al cento per cento, oppure nella misura della percentuale del concordato Virgillito, basta leggere la sentenza della Corte di merito per rilevare come essa Corte tale questione abbia esaminata risolvendosi il giudizio sulla medesima all'esito delle prove.

Non vi è, quindi, difetto di motivazione neppure su questo punto.

In conclusione, non regge neanche il terzo mezzo del ricorso.

-o-o-o-o-

Nella certezza che l'Ecc.ma Corte di Cassazione rigetterà il ricorso, vogliamo qui aggiungere che, come è stata l'asserzione della Società Immobiliare Quartieri Vittadini tendente a far passare come parvente del Virgillito, a scopi speculativi, la Soc. Immobiliare Lepontina, la quale ha, invece, pagato essa, con proprio danaro, i creditori del fallimento

Virgillito, così è falsa l'altra asserzione della Società Immobiliare Quartieri Vittadini tendente a far credere che la costruzione non ha avvantaggiato il terreno.

E', invece, vero che la costruzione ha accresciuto in misura rilevantissima il valore del terreno, con enorme lucro della Società Immobiliare Quartieri Vittadini, data anche la sua natura, e che è precisamente la ripetuta Società che vorrebbe compiere, ai danni della Soc. Immobiliare Lepontina, la speculazione di tenersi la costruzione stessa senza pagarne il corrispettivo.

Militano, quindi, a favore della Società Immobiliare Lepontina, oltre che fondati motivi di diritto, anche ragioni di moralità.

Milano, 25 aprile 1932 - X°

Si produce il fascicolo degli atti e documenti del giudizio di merito, come da indici dello stesso fascicolo.

La sottoscritta Società Anonima Immobiliare Lepontina, in persona del suo Presidente Giuseppe Arnaben-

si, delega il Procuratore Avv. S.E. Ivanoe Bonomi, residente in Roma, Piazza della Libertà N.4, a rappresentarla e difenderla nel presente giudizio davanti alla Ecc.ma Corte di Cassazione del Regno, conceden dogli all'uopo tutte le occorrenti facoltà.

Con promessa di rato e fatto.

p. La Soc.An.Immobiliare Lepontina

IL PRESIDENTE

Relazione di notifica

Roma, li

Ad istanza della Soc.An.Immobiliare Lepontina, in persona del suo Presidente signor Giuseppe Artasenai, elettivamente domiciliata in Roma presso il Proc Avv. S.E. Ivanoe Bonomi, Piazza della Libertà 4, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto alla Ecc.ma Corte di Cassazione del Regno ho notificato il retroscritto controricorso, con pedissequa indicazione degli atti e documenti che verranno prodotti e copia di mandato, in calce al sig. Avv.Comm. Alfredo Tamburini, nella sua residenza in Roma, via

delle Muratte n. 25, ivi consegnandone copia a mani

ALL'ECC.MA R.CORTE DI CASSAZIONE DEL REGNO

R I C O R S O

per cassazione della sentenza della Ecc.ma Corte d'appello di Milano sez.2 n.2443 in data 6-20 nov.1931 A.X° reg.a Milano il 23 nov.1931 X° n.5809 Vol. 114 con L.90.10 e notificata addi 5 dic.1931 uff.giud.Conca

resa fra

la SOC.AN.IMMOBILIARE QUARTIERE VITTADINI corrente in Milano in persona del suo amm.unico ing.Emilio Kauffmann,già appellata ed ora ricorrente,elett. dom.in Roma,via Delle Muratte n.25 presso il sig.avv.Comm.Alfredo Tamburini che la rappresenta e difende in unione all'avv.G.B.Carugati di Milano,

e

SOC.AN.IMMOBILIARE LEPONTINA corrente in Milano,in persona del suo Presidente sig.Giuseppe Artusensi,qui elettiv.dom.in Corso Magenta n.32 presso il sig.avv.Fernando Viviani- già appellante ed il SIG.VIRGILLITO MICHELANGELO DETTO ANGELO residente in Milano,qui elett.dom.in via Palestro n.12 presso il sig.avv.Alessandro Montoro,già appellante per adesione

====

FATTO - Cosi lo narra la sentenza denunciata: Con sentenza 3 genn.1928 del Trib.di Milano Virgillito Michelangelo detto Angelo veniva dichiarato fallito ed il Curatore del suo fallimento avv.Birondi,ritenendo che lo stabile ad uso cinema teatro sito in Milano,viale Bligny n.42 fosse di proprietà del fallimento in dipendenza dell'atto privato 16 aprile 1926,mentre era detenuto dalla S.A.Quartieri Vittadini,che l'aveva acquistato dalla S.A.Polli- vendoli con rog.Galbiati in data 15 giugno 1927,con citazione 5 genn.1929 conveniva avanti questo Tribunale la detta Soc.An.Quartieri Vittadini per sentirsi ordinare di ridurre in forma solenne il contratto di compravendita suddetto e,in mancanza, di tener luogo la emananda sentenza del pubblico istrumento.

Costituitesi le parti,il detto Curatore otteneva in via incidentale il se-

questro giudiziale dello stabile in questione e,portata la causa in decisione, veniva pronunciata sentenza in data 10/23 genn.1930,colla quale,confermato il sequestro,veniva ammessa prova per interrogatorio e testi,diretta a dimostrare l'esistenza della privata scrittura di compravendita. Frattanto il fallito Virgillito concludeva concordato coi suoi creditori con la garanzia della S.A.Immobiliare Lepontina alla quale erano state cedute,a quest'uopo,tutte le attività e azioni del fallimento. Onde,esperite le prove colla detta sentenza ammesse, la causa veniva riassunta dalla garante S.AN.Lepontina e dal Virgillito chiedendosi nei confronti della S.A. Quartieri Vittadini,che questa fosse condannata a pagar a sensi dell'art.450 C.C. il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera impiegati nella costruzione del cinema teatro,oppure l'aumento del valore recato con la detta costruzione al terreno secondo stima da parte del perito:previa,occorrendo,ammissione di prova per interrogatorio e testi sulle circostanze che il Virgillito nella costruzione del Cinema Teatro Principe di Milano all'angolo di viale Bligny via Vittadini,impiegò materiale e denari propri e che il prezzo della sola mano d'opera impiegata in tale costruzione fu di ~~lire~~ circa L. 300/mila e che quando la S.A.Quartieri Vittadini stipulò colla Soc.Pollivendoli l'istrumento d'acquisto in data 15 giugno 1927 la costruzione del detto Cinema Principe era finita da oltre sei mesi,essendo stato inaugurato il 18 genn.1927. Da sua parte la Quartieri Vittadini chiedeva di essere assolta da tutte le domande avversarie,e in accoglimento del reclamo proposto contro l'ordinanza 6 nov. 1929 fosse annullato e revocato il sequestro giudiziario concesso col detto provvedimento,colla condanna ai danni da liquidarsiin altra sede. Il Tribunale con sua sentenza 4/16 marzo 1931,dato atto che gli attori avevano di fatto rinunciato alla domanda già proposta dal curatore del fallimento Virgillito in ordine alla compravendita del terreno sul quale il Virgillito stesso parrebbe stato costruito a sue spese il Cinema Principe,che gli attori non avevano azione per proporre la domanda del l'art.450 C.C.contro la Quartieri Vittadini perchè questa non era proprietaria del terreno sul quale sarebbe stato fatto l'edificio

al tempo della costruzione stessa;che,in relazione alle premesse,il sequestro giudiziario non aveva più ragione di mantenersi; che;però,non vi era motivo di tenere gli attori passibili dei danni,assolveva la convenuta S.A.Vittadini dalle domande attrici,revocava il sequestro e condannava gli attori alla rifusione delle spese a favore della convenuta e del sequestratario avv.Bregoli.

Contro questa sentenza appellò in via principale la S.A.Immobiliare Lepontina; per adesione il Virgillito;e in via incidentale la S.A.Quartieri Vittadini. Appella la Immobiliare Lepontina e si associa al suo appello il Virgillito,per ottenere la riforma della sentenza suddetta,ritenendola errata sul punto soltanto in cui dichiara che ad essi attori manchi azione verso la convenuta per ottenere il pagamento della indennità loro spettante a sensi dell'art.450 C.C.sia perchè l'azione relativa è reale e non personale;come tale esperibile nei confronti dell'attuale proprietario e non di quelli del tempo in cui fu fatta la costruzione:che quand'anche si volesse ritenere l'azione personale,l'azione sarebbe da esperirsi contro la Quartieri Vittadini che,sebbene abbia acquistato nel giugno 1927 fin dal luglio 1926 tempo in cui fu iniziata la costruzione,era al godimento del terreno in questione;che,ad ogni modo risultando dal rogito 15 giugno 1927 che la Quartieri Vittadini ha comperato il nudo terreno,cosi espressamente dedotto in contratto,e quindi non risultando che abbia al precedente proprietario pagate le costruzioni di cui si tratta,soltanto lei deve rispondere della relativa indennità e non altri per non concederle un indebito lubro; che ritenendo ormai dimostrato intendere la convenuta mantenere la costruzione, avendo sempre affermato essere resa proprietaria,devesi far luogo alla prova che deduce in questa sede per dimostrare il tempo e il costo della costruzione in questione. Si opponeva poi all'appello incidentale della convenuta asserendo essere questo estraneo alla causa di merito in ordine alla quale fu proposto l'appello principale. Resisteva a quest'appello la Quartieri Vittadini assumendo che la sentenza è esatta in fatto ed in diritto;che,ad ogni modo,l'azione at

trice non poteva ritenersi proponibile perchè il Virgillito aveva costruito in dipendenza di preciso contratto stipulato co la precedente proprietaria S.A.Quartieri Blighy;che perciò doveva soltanto rivolgersi a questa se essa aveva mancato ai suoi obblighi;che,se mai si fosse potuto dare adito alla domanda attrice,le iperboliche cifre esposte dovrebbero essere ridotte al modesto 15% pagato ai creditori del Virgillito dalla sua garante,non di più avendo percepito i fornitori del materiale della costruzione del Cinema Principe; che però la convenuta preferirebbe chiedere la demolizione;che quando mai essa si dovrebbe assumere soltanto di rifondere il prezzo minore fra lo speso ed il migliorato;che avendo la convenuta aggiunto nuove costruzioni a quella fatta dal Virgillito e di ingente valore dovrebbero gli attori dimostrare la precisa consistenza della costruzione prima delle modificazioni introdotte dalla Soc.Vittadini. Pregiudizialmente però in postilla questa si opponeva allo appello adesivo del Virgillito conteatando il di lui interesse in causa,ed in ordine al proprio appello chiedeva la condanna degli attori ai danni per l'eseguito sequestro,della cui iniquità essi stessi hanno dato la più palese dimostrazione rinunciando alle conclusioni di merito che lo avrebbero in parte scusato.

Tutto ciò ritenuto in fatto,la sentenza denunciata

a) ammise in diritto la procedibilità dell'appello-incidentale della S.AN.Quartiere Vittadini sui danni,questo peraltro respingendo per ragioni di merito

b) ritenne procedibile l'appello per adesione del Virgillito,rimasto soccombente in primo grado coll'onere delle spese "SE NON ALTRO PER SFUGGIRE A QUESTA CONDANNA"

c) giudicò che al Virgillito- ed ora alla Soc.Lepontina- competer,doveva l'azione dell'art.450 C.C.;che doveva ritenersi che potevano spiegarla contro la Soc. Vittadini acquirente successiva dell'immobile e non contro il proprietario del tempo in cui l'accessione si sarebbe verificata.

Ciò per il fatto che dal rogito d'acquisto non appariva indicata e specificatamente dedotta l'opera che sorgeva sul terreno comp avenduto e per la cui costru-

zione il Virgillito e la Soc.Lepontina si facevano a reclamare la indennità del succitato art.450 C.C.

d) Negò alla Soc.Vittadini(che pure,in sottordine,si era riservata di esercitar lo)il diritto di valersi della facoltà alternativamente consentita dal detto art.450 C.CI.,quella cioè di chiedere che fossero tolte le costruzioni in luogo di compensarle pagando la minor somma fra lo speso ed il migliorato. Ciò perchè la Soc.Vittadini aveva in principalità rivendicato la piena proprietà delle costruzioni medesime,perchè aveva dichiarato di averle aumentatene migliorate.

e) rinviò ogni decisione in ordine alla questione pure in sottordine prospettata dalla Soc.Vittadini,e relativa al suo diritto di pagare in ogni caso il costo della costruzione nella misura nella quale l'aveva pagato il Virgillito,e cioè in moneta di concordato

f)Dimenticò completamente la difesa- pur ricordata nella narrativa di fatto della stessa sentenza denunciata,fondata sul fatto che Virgillito aveva costruito in esecuzione di un contratto al quale con la presente causa voleva sfuggire.

g)Ammise una prova instata tanto dalla Soc.Lepontina che dal Virgillito e diretta a meitere in essere che il Cinema Teatro Principe- la costruzione per la quale si chiedeva la indennità dell'art.450 C.C.- era stata per intero costruita dal Virgillito tale quale attualmente si presenta nel suo complesso ed in ogni suo particolare.

La sentenza 6-20 nov.1931 che cosi giudicava la Soc.An.Quartieri Vittadini denuncia alla sapienza di questo Supremo Collegio,chiedendone l'annullamento all'appoggio dei seguenti

M O T I V I

MEZZO I°

VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ART.36 E 470 C.P.C./ ART.517 N.3 C.P.C.

Avanti al Magistrato del merito avevamo accepito che l'appello adesivo del sig.Virgillito doveva essere dichiarato improcedibile di ufficio perchè tale appello sussidiario è consentito- a norma del disposto dell'art.470 C.P.C.- solo

a chi abbia interesse comune con l'appellante principale alla riforma della sentenza e solo per i capi in cui ha interesse comune con l'appellahte principale.

Avevamo rilevato che l'ex fallito Virgillito non aveva alcun interesse diretto e patrimoniale all'accoglimento ed alla reiezione delle domande sulle quali aveva ripiegato la Soc.Lepontina,perchè questa è cessionaria delle attività e delle azioni del fallimento Virgillito senza alcuna garanzia da parte di quest'ultimo: che il Virgillito- in proprio- sia che fossero state accolte,sia che fossero state rigettate le domande della Soc.Lepontina,non ne potevano avere nè vantaggio nè danno.

Concludevamo che mentre- anche per questa ragione- la pronuncia di assoluzione dalle domande del Virgillito emessa dai primi giudici doveva essere tenuta ferma perchè il Virgillito- in proprio- era intervenuto senza ragione ne interesse sul giudizio di prime cure;per gli stessi motivi eccepivamo che egli non aveva interesse a stare ed a conchiudere nella causa d'appello,per cui chiedevamo che ne fosse estromesso;e ciò anche perchè il suo appello adesivo non era sostenuto da quell'interesse comune con l'appellante principale che l'art.470 indica come condizione sine qua non l'adesione ad uno od a più capi dell'appello principale.

La sentenza denunciata ritiene la questione sollevata soltanto in sede d'appello ed oziosa:statuisce che il fatto che il Virgillito ha partecipato al giudizio di primo grado e ne è rimasto soccombente con l'onere delle spese rende senz'altro legittimo il suo appello per sfuggire a questa condanna.

In prime cure avevamo concluso per l'assoluzione dalle domande anche nei confronti del Virgillito: non poteva quindi ritenersi domanda nuova quella che rappresentava se mai un nuovo motivo per l'accoglimento della domanda di assoluzione spiegata in prime cure.

La questione non era e non è oziosa perchè in ogni ipotesi peggiore per noi non

è indifferente di avere un doppio contraddittorio ed un doppio onere di spese. Il fatto che il Virgillito aveva partecipato al giudizio di prime cure ed era rimasto soccombente non era motivo sufficiente per ritenere che egli avesse interesse a rimanere in giudizio anche in appello, quando tale mancanza d'interesse era evidente e non è stata contrastata nemmeno dalla sentenza denunciata. Dato e non concesso che esso potesse intervenire nell'appello e che avesse interesse a sfuggire alla condanna nelle spese pronunciate in prime cure a suo carico, il suo appello adesivo avrebbe potuto ritenersi procedibile ed il suo intervento in appello ammesso, limitatamente per discutere di tali spese; non per partecipare a tutto il contraddittorio e rimanervi a discutere di diritti e pretese che non lo riguardano.

L'art.36 C.P.C. vuole condizione sine qua non per sostenere una domanda in giudizio o per contraddirvi la esistenza di un interesse: ed è risaputo che deve trattarsi di interesse attuale e concreto e non di un interesse contingibile ed eventuale. L'art.470 C.P.C. stabilisce che la domanda di riforma e di annullamento proposta da una delle parti interessate ad impugnare una sentenza giovi alle altre, purchè intervengano, "PER I CAPI NEI QUALI HANNO INTERESSE COMUNE";

Anche per la sua condanna nelle spese il Virgillito se poteva avere interesse ad appellare in via principale= non poteva proporre appello adesivo perchè la Soc. Lepontina non aveva appellato dal capo della sentenza che condannava il Virgillito nelle spese, e relativamente ai capi della sentenza del Trib. da cui aveva appellato la Soc. Lepontina il Virgillito non aveva alcun interesse ad una conferma o ad una riforma.

E' di tutta evidenza quindi che la sentenza denunciata ammettendo l'appello per adesione del Virgillito, tenendolo in causa, ammettendo le prove dedotte anche da esso ad istruttoria dell'istanza della Soc. Lepontina, alla quale il Virgillito è estraneo, della quale il Virgillito non potrà mai legittimamente partecipare, alla quale; non chiede di partecipare, ha violato il disposto degli art.36 e 470 C.P.C. per cui già per questo motivo essa pronuncia dovrà essere posta nel nulla.

La presenza in causa del Virgillito spiega una cosa sola:spiega che la Soc.Le= pontina altro non è se non un paravento dietro al quale il Virgillito ha pagato i suoi creditori al 15% e vuole speculare ai danni della Vittadini facendosi pa= gare al cento per cento opere che essa Vittadini ha già pagato in moneta buona alla sua venditrice,che il Virgillito ha rinunciato a favore di questa per com= pensarla dell'inadempimento di esso Virgillito a contratto precedente l'acquisto della Vittadini.

==========

MEZZO 2°

VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ART.440 E 1314 C.CIV.SEMPRE IN RELAZIONE ALL'ART.517 N.3 C.P.C.: NULLITA' A SENSI DELL'Art.517 N.6.C.P.C.

a) La Corte di Milano riconobbe= come già aveva ritenuto il Tribunale= che il diritto sancito a favore di chi ha costruito su fondo altrui con materiali proprii dall'art.450 cod.civ. è un diritto personale e non un diritto reale:la detta Corte ha però aggiunto che tale diritto deve essere fatto valere contro la persona che si è avvantaggiata per la costruzione fatta dal terzo.
Ciò premesso ha ritenuto che nella fattispecie chi si è avvantaggiato per le co= struzioni del Virgillito è la Soc.Vittadini.
E lo ha ritenuto perchè,pur essendo pacifico che la Soc.Vittadini ha acquistato il terreno su cui la costruzione del Virgillito era stata innalzata dopo che la costruzione medesima era già stata eseguita ed anzi finita,l'istrumento di com= pravendita non dà atto della esistenza di tale costruzione,ma dichiara che og= getto della vendita è un appezzamento di terreno,peraltro venduto "NELLO STATO DI DIRITTO SPETTANTE ALLA ALIENANTE PER I SUOI TITOLI ED IL SUO POSSESSO,CON TUT= TE LE RAGIONI,PERTINENZE,ACCESSIONI,SUE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE".
Ma è troppo evidente che tale giudizio della Corte del merito viola il preciso e tassativo disposto dell'art.440 C.Civ.che proclama di spettanza del proprieta= rio del suolo "TUTTO CIO' CHE SI TROVA SOPRA E SOTTO LA SUPERFICIE" senza che ta= le presunzione legale possa essere infirmata da prove diverse da quelle che

l'art.1314 C.Civ. dichiara solamente atte a mettere in essere modificazioni alla proprietà immobiliare od ai diritti reali.

Ora,in mancanza di una esclusione precisa e nella forma solenne prescritta ab substantiam dall'art.1314 C.Civ. la Corte del merito non poteva,senza violare le accennate disposizioni degli art.440 e 1314 C.Civ. ritenere esclusa dalla vendita ciò che costituiva parte integrante ed inscindibile dell'immobile compravenduto.

E ciò a maggior ragione quando si consideri che nell'istrumento di compravendita la società alienante "GARANTISCE LA SUA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE VENDUTO" e la sua libertà anche "DA AZIONI TENDENTI A MENOMARNE DOMINIO E POSSESSO".

Nè si dica che cosi giudicando la Corte del merito ha interpretato un contratto,e che la sua interpretazione non è suscettibile di controllo in sede di Cassazione,perchè quando la erronea interpretazione di un contratto è la conseguenza di un errore di diritto,è inspirata e sorretta da un errore giuridico,la stessa è sempre suscettibile di censura in Cassazione.(cfr.Cass.Torino 31/1/14-30/9 e 14/4/13- Mon.Trib.1914 pag.123,1913 pag.842-446.

Dedicendo in contratto(col rogito Galbiati di compravendita della proprietà in discussione)l'immobile compravenduto,le parti hanno dovuto riferirsi ai dati esistenti negli uffici catastali e delle ipoteche presso i quali non risultava ancora annotata la costruzione di data recentissima; in detto rogito non venne dedotta la esistenza della costruzione- sottacendola- probabilmente per tentar di sfuggire alla conseguente maggior tassazione del trasferimento. Non per questo poteva inferirsene,che con detto rogito si è escluso dalla vendita la costruzione già esistente sull'immobile dedotto in contratto e compravenduto.

Una tale interpretazione del contratto è contraria a precise clausole dello stesso più sopra accennate,ma sotto questo profilo l'apprezzamento del Giudice del merito,è insindacabile in questa sede:poichè però il giudizio in argomento del Giudice del merito viola anche- come abbiamo già dimostrato- ed apertamente- il disposto degli art.440 e 1314 C.Civ. questa Suprema Corte ha il diritto di

intervenire ed è competente ad annullarlo,come dalla Imm.Quartieri Vittadini si chiederà ed anzi si chiede fin da ora.

======

MEZZO 3°=

VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ART.450 E 1145 C.CIV.SEMPRE IN RELAZIONE AL L'ART.517 N.3.C.P.C.: NULLITA' DEGLI ART.517 N.7 E 517 N.2 IN RELAZIONE AGLI ART. 361 N.2. E 360 N.6 C.P.C.

a)La sentenza appellata ha ritenuto l'applicabilità al caso dell'art.450 CICiv. senza attendere la nostra precisa contestazione "CHE IL VIRGILLITO (ED IN CONSEGUENZA I SUOI AVENTI CAUSA)- NON ERA UN COSTRUTTORE CHE AVESSE COSTRUITO IN BUONA FEDE SU TERRENO ALTRUI": senza tener presente "CHE IL VIRGILLITO AVEVA COSTRUITO IN ESECUZIONE DI UN CONTRATTO DA ESSO MEDESIMO DEDOTTO A PROVA NELLA PRECEDENTE FASE DEL GIUDIZIO COME INTERVENUTO CON LA SOC.AN.IMMOBILIARE BLIGNY E DA ESSO INADEMPIUTO".

Che tale contratto(come egli stesso deduceva e come deducevano il Curatore del suo falimento e la cessionaria dei diritti del fallimento Soc.Lepontina)il Virgillito si era reso proprietario del terreno in seguito acquistato dalla Vittadini ed in tale qualità vi aveva elevato le costruzioni che ora vorrebbe compensate dalla Vittadini.

Se gli è mancata la prova che la Soc.Vittadini avesse in seguito fatto proprio tale contratto con regolare stipulazione scritta per cui alla rivendica della proprietà dell'immobile nei confronti della Vittadini ha dovuto rinunciare,il contratto Virgillito-Bligny è stato confermato dalla prove assunte.

Ora "E'SULLA SCORTA DI TALE CONTRATTO ED IN CONTRADDITTORIO ANCHE DELLA IMMOBILIARE BLIGNY(LA QUALE HA COSTRUITO ED E' PROPRIETARIA DI UN PALAZZO ATTIGUO ALLA PROPRIETA' VITTADINI")CHE SI POTRA' DISCUTERE QUALI FOSSERO E SIANO I DIRITTI ED I DOVERI DEL VIRGILLITO E DEI SUOI AVENTI CAUSA E NON IN APPLICAZIONE DI UNA DISPOSIZIONE DI LEGGE CHE PRESUPPONE LA MANCANZA DI OGNI STIPULAZIONE E LA ESISTENZA DI RAPPORTI DI PURO FATTO E DI BUONA FEDE".

Di tale argomentazione,ampiamente svolta nella nostra comparsa,rilevata nella stessa narrativa di fatto della sentenza denunciata,questa non si è data carico;non l'ha nemmeno rilevata per respingerla; e pertanto incorsa nella NULLITA' DERIVANTE DA MANCANZA di MOTIVAZIONE,ha nello stesso tempo falsamente applicato l'art.450 C.Civ. che nella fattispecie non poteva ne doveva trovare applicazione.

b)Ma su altra delle questioni da noi prospettate= sia pure in sott'ordine= la denunciata pronuncia non ha motivato.

Dato e non concesso che nella fattispecie debba trovare applicazione l'art.450 C.Civ. era importante per noi di sapere=(prima di decidere in ipotesi,se ci convenisse di offrire il rimborso dello speso od invece indennità corrispondente al miglioramento apportato all'immobile dalle costruzioni del Virgillito)= se lo speso dovesse essere rimborsato al cento per cento o non piuttosto nella somma effettivamente sborsata dal Virgillito e dal garante del suo concordato

Tale questione pertanto avevamo proposta,se anche= tranquilli sul fondamento della nostra difesa principale,non l'avevamo approfondita.

Questa Suprema Corte rileverà la più completa mancanza di motivazione della sentenza denunciata anche su questa questione.

c) Siamo sempre convinti= infine= che l'art.450 Cod.Civ.mette in essere un diritto personale a favore del costruttore di buona fede ed a carico esclusivo di quegli che era il proprietario del fondo al momento in cui l'opera si costruiva,per cui doveva ritenersi che la Soc.Vittadini aveva acquistato la cosa nello stato in cui si trovava(cfr.Ricci vol.3° par.84).

L'aver voluto applicare= e per giunta non a proposito= ad un caso di eccezione i principi che regolano l'arricchimento indebito,ha finito per mettere in essere una doppia irregolarità: una violazione dell'art.450 e la falsa applicazione dell'art.1145 C.Civ.

d) La Corte del merito è incorsa= infine= nella nullità dell'art.517 n.7 C.P/C. nello stesso tempo violando ancora l'art.450 C.C. quando= ritenuto la applicabilità di quest'ultima disposizione di legge= ha statuito che la soc.Vittadini è

tenuta a pagare la minor somma fra lo speso e il migliorato,negandole nello stesso tempo la facoltà= pur consentita dal ripetuto articolo 450 C.Civ.di chiedere che siano tolte le costruzioni.

Tale facoltà le ha negato perchè la ritiene incompatibile colle affermazioni di proprietà delle costruzioni dalla vittadini opposte in causa per ottenere rejezione delle istanze della Lepontina e del Virgillito;perchè la ritenne pregiudicata dalle affermazioni di aggiunte e miglioramenti che á dette costruzioni ha fatto la Vittadini.

Ma la nostra cliente ha affermato di essere proprietaria delle costruzioni eseguite dal Virgillito pere acquisto fattone dalla proprietaria del tempo in cui le costruzioni erano sorte;ha fatto delle aggiunte e dei miglioramenti ritenendo= come ritiene tuttora= che le costruzioni siano di sua proprietà,ritenendo di non dover pagare niente per conservare la proprietà di ciò che ha regolarmente acquistato e pagato. Mentre difendeva la principalità di queste sue istanze la nostra cliente si è riservata= in sott'ordine ma in forma espressa= anche di chiedere la rimozione delle costruzioni piuttosto di pagarle una seconda volta a maggior ragione se dovesse pagarle una seconda volta a prezzo che essa dovesse ritenere sproporzionato. Nessuna rinuncia pertanto da parte della Soc.Vittadini= ma espressa riserva di valersi di tutte le facoltà concessele dall'art.450 C.Civ.quando fosse rimasto statuito in via definita che la Soc.Lepontina aveva diritto a chiedere applicazione di un tale disposto dilegge nei confronti ed a carico della Vittadini. E' d'altra parte arbitrario e costituisce violazione sotto altro aspetto dell'art.450 C.C.la pretesa che il proprietario dell'immobile a cui favore si sono verificate accessioni,deliberi preventivamente se vuole la rimozione delle costruzioni o non piuttosto,una indennità e quale.

Le disposizioni del nostro dirittopositivo che regolano la cessione sono inspirate al concetto di far sopportare alla proprietà migliorata,all'infuori di ogni intervento del proprietario ed a spese altrui,i miori oneri anche per con=

servare i miglioramenti:donde la suaccennata facoltà al proprietario di far rimuovere le accessioni o di pagare la minor somma fra lo speso e il migliorato. Non vi ha chi non veda pertanto come la retta interpretazione della legge in materia debba condurre a ritenere che il proprietario può in ogni tempo adottare l'una piuttosto che l'altra delle tre facoltà riservategli,può decidersi quando sà quali saranno i suoi sacrifici può= anche sacrificare le sue aggiunte ed i suoi miglioramenti piuttosto di pagare una indennità che non ritiene conveniente Nella fattispecie su di un area di valore è stato costruito uno stabile composto del solo piano terra che impedisce un miglior sfruttamento con la costruzione di un palazzo a sei piani come quelli che sorgono sulle aree confinanti.La Imm.Vittadinipiuttosto di pagare forti indennità in aggiunta al prezzo già sborsato per l'immobile,ha tutto l'interesse di far togliere le costruzioni attuali (v.la perizia fiscale d'atti,doc.n.4).

Il non consentirglielo come non glielo consente la sentenza denunciata rappresenta una evidente violazione del ripetuto art.450 C.C.=

==========

Pei suesposti motivi,con riserva di aggiungerne,nell'interesse della ricorrente Soc.An.Immobiliare Quartieri Vittadini si

CHIEDE

l'annullamento della sentenza 20 Nov.1931(X°)n.2443 della Ecc.ma Corte d'App. di Milano sez.2,con tutte le conseguenze di legge,compresa la restituzione del deposito e la rifusione a carico degli appellati delle spese e onorari di assistenza e di difesa.

anche per l'avv.comm.Alfredo Tamburini fto avv.Carugati

a Milano 3 marzo 1932 A.X

SI PRODUCONO IN FASCICOLO

1= La sentenza denunciata nella copia notificata

2=Certificato 3 marzo 1932 del Canc.del R.Trib.C.e P.di Milano

3= Fascicolo completo degli atti e doc.dei giudizi di merito di I° e II°grado

copie aut.delle sentenze interlocutoria 10/23/1/930 e definitiva 4/16/5/931 del R.Trib. di Milano e nei verbali di prova ;dei rogiti dr.Galbiati 14/12/1926 e 15/6/927

4=Il certificato di ricevuta del deposito a titolo di multa eventuale del seguente tenore:" n.4793 della matrice ufficio del Reg.Atti Giud.di Milano 3 marzo 1932 il sig.avv.G.B.Carugati ha pagato L.300(lire trecento)e cinquanta cen. per conto della Soc.An.Immobiliare Quartiere Vittadini per ricorrere alla Cassazione del Regno contro la sentenza 6/20/11/1931 n.2263 della Corte d'App.di Milano in causa fra la ricorrente,Virgillito Michelangelo e Soc.Imm.Lepontina il ricevito fto illeggibile. fto avv.Carugati

Nella mia qualità di amministratore unico della Società An.Immobiliare Quartiere Vittadini,delego a rappresentarmi e difendermi,sia unitamente che separatamente e con tutte le occorrenti facoltà,nel giudizio promosso col retroesteso ricorso per annullamento della sentenza 6/20 nov.1931 n.2443 della R.Corte d'App di Milano sez.2a i sigg.avv.Tamburini comm.Alfredo del foro di Roma e avv.G.B. Carugati del foro di Milano,eleggendo presso il primo in Roma,via delle Muratte n.25 il domicilio mio e della Società per gli effetti del presete ricorso.

Con promessa di fermo e rato.

Milano I° marzo 1932 Soc.An.Quartieri Vittadini Milano fto ing.Emilio Kauffmann per autenticazione fto avv.G.B.Carugati,marche da bollo L.15.= fto avv.Carugati

Milano,li 4 marzo 1932 X°

Richiedente la Soc.An.Quartiere Vittadini corrente in Milano in persona del suo amm.unico sig.ing.Emilio Kauffmann elett.dom.in Roma via delle Muratte 25 presso il sig.avv.comm.Alfredo Tamburini dal quale sarà rappresentata e difesa in unione all'avv.G.B.Carugati di Milano

Io sottoscritto uff.giud.della Ecc.ma Corte d'app.di Milano ho notificato il restroesteso ricorso per cassazione,e relativo pedissequo elenco dei documenti, l'uno e l'altro a firma del sig.avv.Gio.Batta Carugati,una copia della procura e copia della bolletta di deposito per multa retroestesi,tanto alla spett.Soc. An.Immobiliare Lepontina in persona del suo presidente sig.Giuseppe Artesani quanto al sig.Virgillito Michelangelo detto Angelo,lasciandone copia per ciascu-

no con copia di questo mio atto al domicilio rispettivamente da essi eletto in Milano e cioè quanto al sig.Virgillito Michelangelo detto Angelo,presso il sig.avv.Alessandro Montoro in via Palestro 12 ivi per non aver trovato il notificando ne alcuno dei suoi parlando e consegnando la copia per esso allo stesso domiciliatario avv.Montoro.

Il commesso autorizz.fto Lucio Castelletti

l'uff.giud.Vincenzo Silvana

S. E. l'On. Bonomi

11/7

Ecc.ma Corte di Cassazione del Regno

SEZIONE SECONDA

MEMORIA

PER

la SOC. AN. IMMOBILIARE QUARTIERI VITTADINI, in persona del suo Consigliere Delegato Ing. Emilio Kaufmann, rappresentata e difesa dagli Avv.ti G. B. Carugati di Milano e Alfredo Tamburini di Roma

ricorrente

CONTRO

la SOC. AN. IMMOBILIARE LEPONTINA, in persona del suo Presidente Sig. Giuseppe Artasensi, rappresentato dall'Avv. S. E. Ivanoe Bonomi

NONCHÈ

il Sig. VIRGILLITTO MICHELANGELO, detto ANGELO, rappresentato dall'Avv. Pier Francesco Corsetti

resistenti.

Udienza di discussione: 4 luglio 1932 (X.).

Poche osservazioni in aggiunta a quanto già esposto nel ricorso, al quale ci richiamiamo intieramente.

SUL PRIMO MEZZO

Disse nella esposizione del fatto la sentenza impugnata (penultimo capoverso della narrativa):

« Pregiudizialmente però in postilla questa (Soc.
« Vittadini) si opponeva all'appello adesivo del Vir-
« gillitto, *contestando il suo interesse in causa* ».

La sentenza impugnata ha risposto all'eccezione sollevata, rilevando che l'appello era ammissibile, senza avvedersi che sostanzialmente la Soc. Vittadini non faceva questione di INAMMISSIBILITA' DELL'APPELLO ma di CARENZA DI AZIONE.

I due concetti (interesse alla causa e interesse all'appello) sono profondamente diversi. La mancanza di interesse nella causa preclude in modo assoluto l'ingresso e la partecipazione al giudizio in qualunque stadio esso si trovi, e quindi anche in grado di appello.

La mancanza di interesse all'appello è tutt'altra cosa: è l'impossibilità del gravame quando non vi fu, nella sentenza di primo grado, lesione di un diritto.

L'appello dunque può essere del tutto legittimo anche se la parte che l'ha proposto non avesse alcuna ragione di partecipare, fin dall'inizio, al giudizio.

Che la Soc. Vittadini avesse opposto la *carenza di azione*, risulta chiaro per lo stesso rilievo fatto dalla sentenza impugnata, che la questione era stata

sollevata solo *in grado di appello* : non avrebbe senso l'appunto di non avere chiesto in primo grado..... l'inammissibilità di un apppello *in fieri*. E risulta dalle stesse ragioni su cui si fondava la Società ricorrente, e cioè che il Virgillitto non poteva farsi a richiedere in giudizio un risarcimento a favore di un terzo, a cui aveva ceduto le proprie ragioni, non avendo interesse *attuale* alla lite.

Ora, se la contestazione rifletteva la carenza dell'azione e non l'interesse all'appello, la sentenza impugnata avrebbe dovuto ricercare se veramente il Virgillitto aveva ceduto le sue azioni, se le domande da lui proposte in giudizio erano nel suo interesse o nell'interesse di terzi; se in una parola egli aveva ragione per promuovere e mantenere il giudizio.

Invece la decisione non si occupa affatto di questo punto e su di esso non spende neppure una parola! La sentenza si limita a ritenere *legittimo l'appello*, con argomenti che si riferiscono appunto all'interesse all'appello e non all'interesse alla azione. Dice infatti che l'interesse dell'appellante era evidente, se non altro per sfuggire alla condanna alle spese comminatagli dal giudice di primo grado. Ma questo non significa che, essendo egli carente di azione, ne acquistasse il diritto per il fatto di essere stato condannato in primo grado alle spese!

Nel controricorso il Virgillitto fa suo il rilievo della sentenza denunciata, che l'eccezione era stata sollevata solo in appello, ricavandone la conclusione (a cui, per vero, la detta sentenza non era perve-

nuta) che essa non poteva essere proposta in secondo grado.

Ma la eccezione della carenza di azione non è una domanda: è una delle ragioni su cui si fonda la domanda. La ricorrente, Soc. Vittadini, aveva richiesto tanto in primo come in secondo grado, la reiezione dell'istanza Virgillitto: questa è la sua domanda.

I motivi sui quali essa si fondava potevano essere varii, come: mancanza di interesse nella causa, motivi di merito. Questi motivi possono essere cambiati in appello, purchè la domanda rimanga uguale.

L'avere accettato il contraddittorio contro il Virgillitto non significa avere rinunciato alla eccezione di carenza di azione, che può essere proposta in ogni grado ed anche rilevata di ufficio. L'interesse all'azione, richiesto dall'art. 36 per legittimare la partecipazione al giudizio, è uno dei cardini su cui si fonda il nostro sistema processuale, e non vi è possibilità di rinunzia nè esplicita, nè, a maggior ragione, implicita.

Tanto più che questo interesse può variare nel corso del giudizio; ed è richiesto, perchè sia possibile farlo valere, che sia « attuale ». Pertanto la eccezione di carenza di azione può aver ragione di essere in grado di appello, anche se per avventura non fosse stata legittima in primo grado e viceversa.

Nel caso nostro, era proprio avvenuto che il Virgillitto aveva in primo grado fatto causa comune con

la Soc. Lepontina, tanto che la sentenza del Tribunale ne riporta cumulativamente le conclusioni. Onde nessuna speciale ragione aveva la convenuta di sollevare l'eccezione di carenza. Ma quando, in appello, le due difese si sono formalmente distaccate, dando alla Società ricorrente la preoccupazione di dover sostenere un doppio attacco, ed eventualmente di subire un doppio onere di spese, bene a ragione, e tempestivamente, essa eccepì che non era giusto che si presentassero due contraddittori per lo stesso oggetto: uno perchè era stato in passato titolare del diritto che si pretendeva leso, ed uno perchè lo era al presente.

SUL II. MEZZO

Dice la sentenza impugnata che la ricorrente Soc. Vittadini avrebbe acquistato solo il « nudo terreno », perchè nell'istromento non si fa alcun cenno alla costruzione che vi era stata eseguita.

Commenta il controricorso: « Questo è un giudizio di puro fatto ». Ne dubitiamo, per le ragioni già esposte nel ricorso. Ma, anche se lo fosse, *le conseguenze giuridiche che se ne dovrebbero trarre sarebbero ben diverse da quelle che ne trae la sentenza impugnata.*

Infatti se veramente con il rog. Galbiati di cui si discute si fosse voluto escludere l'edificio già da tempo costruito dalla vendita, la conseguenza sarebbe una sola, che TALE COSTRUZIONE SAREBBE RIMASTA PRESSO IL VENDITORE.

Non è infati impossibile — secondo il nostro si-

stema legislativo — la deroga all'art. 440; anzi l'istituto della superficie generalmente ammesso dalla interpretazione moderna del nostro diritto positivo, ha assunto negli ultimi tempi fra noi particolare importanza.

Pertanto i rapporti tra venditore e acquirente in dipendenza dell'atto d'acquisto devono essere regolati fra loro: nulla può portare a pensare lontanamente che il resistente Virgillitto abbia acquistato lui tale superficie, nè la sentenza è giunta a tanto. Non sarebbe possibile pensarlo anche perchè i diritti di superficie non si costituiscono e non si trasferiscono se non per atto scritto (art. 1314), e anche qui la recente giurisprudenza di questo Supremo Collegio è tutta concorde su questa tesi.

Ora non si comprende come la Corte di merito, dopo aver dichiarato che la superficie non era passata all'acquirente (compravendita di terreno nudo), abbia poi fondato la sua decisione proprio sull'avvenuto trasferimento all'acquirente anche della costruzione, tanto vero che ha riconosciuto che la Società ricorrente è venuta a beneficare della costruzione e — appunto per questo — sarebbe ora tenuta a rimborsarne del valore il costruttore.

E' evidente la confusione che si è fatta tra costruzione (superficie) e spesa sostenuta per la costruzione stessa.

La descrizione di un terreno come nudo o edificato usata in un atto di compravendita può riferirsi all'appartenenza o meno della costruzione, e costi-

tuire o meno deroga alla presunzione di che agli art. 440 e 448; ma non può dare alcun lume sulle persone che hanno costruito e sugli eventuali diritti di questi

Seguendosi il ragionamento della Corte di merito, il venditore avrebbe pieno diritto di rivendicare la « superficie » in quanto vendere il « terreno nudo » volesse significare escludere la costruzione.

Si pensi alla stranezza delle conseguenze che ne deriverebbero: questa rivendicazione potrebbe avvenire anche dopo che l'acquirente avesse pagato al terzo costruttore il prezzo della costruzione!

L'errore fondamentale della Corte di merito, che l'ha portata per questa inverosimile china, dipende dal fatto di non aver saputo cogliere la netta distinzione tra diritti *reali* e diritti *personali*. L'obbligazione di che all'art. 450 C. C. è di natura squisitamente personale. L'appartenenza della costruzione è un diritto reale.

Per ritenere trasferita l'obbligazione di che all'art. 450 C. C. non si doveva esaminare se si era trasferita o meno la costruzione; ma se si era convenuto fra le parti che anche l'obbligazione « *personale* » del venditore fosse passata all'acquirente. Ora nessuno si è sognato di sostenere (e la sentenza impugnata non lo dice affatto) che nelle pattuizioni tra venditore e compratore vi sia stata una simile convenzione.

Solo ora il controricorso della Lepontina, intuendo il pericolo, osserva che « è perfettamente « configurabile il caso del proprietario del suolo,

« il quale sapendo che la costruzione è stata fatta dal « terzo, trasferisca la sola area, *e lasci all'acquirente « di regolare col terzo i rapporti dipendenti dalla co- « struzione dal medesimo compiuta* ».

Sarà configurabile un patto simile; ma non è stato configurato nell'atto in questione, che non ha neppure un lontano accenno all'obbligo dell'acquirente di regolare col terzo i rapporti dipendenti dalla costruzione. Nè una simile convenzione è stata riconosciuta dalla decisione impugnata che si fonda su tutt'altro ordine di idee, e cioè proprio sul presupposto di mancanza di patti fra venditore e compratore.

La Corte si è lasciata sostanzialmente trascinare da una vecchia teoria condannata dal nostro diritto positivo, secondo la quale il costruttore aveva un privilegio sull'immobile costruito. La sentenza non arrischia rinnovarla in modo esplicito; anzi con la distinzione del « caso per caso » vuol portare la questione su di un terreno equitativo più che giuridico, ma non si avvede che le stesse ragioni che hanno consigliato il legislatore a negare ogni privilegio al costruttore sull'edificio costruito, militano anche contro la tesi del « caso per caso »,che rende possibile che un'obbligazione di natura essenzialmente personale si trasformi in un vero e proprio onere reale.

SUL TERZO MEZZO

La controricorrente Soc. Lepontina osserva che sarebbe stata inutile la dimostrazione dei rapporti

interceduti tra il costruttore Virgillito e la sua autrice Soc. Quartieri Bligny, in quanto non occorreva ricercare, nel caso, se il costruttore stesso fosse in buona o in mala fede.

Ma la nostra indagine nel giudizio di merito e la nostra impugnativa con questo mezzo non era diretta all'accertamento della buona fede del Virgillitto. Noi avevamo dedotto che questi aveva costruito in base a un contratto esistente con la Soc. Bligny e che pertando non poteva farsi ricorso nel caso all'art. 450, nè ai principi dell'indebito arricchimento, a cui si ispira tutta la sentenza impugnata, perchè queste disposizioni equitative si applicano solo *in mancanza di contratto*.

Ora che un contratto con la Soc. Bligny esistesse, non era dubbio: lo aveva conclamato proprio la difesa del Fall. Virgillitto; anzi questo era stato il primo fondamento della sua azione. Se poi l'attore aveva ripiegato dalla posizione iniziale, non fu perchè si dimostrò che il contratto non esisteva, ma solo perchè non fu provato che al contratto fosse comunque legata la Soc. Vittadini.

Ma il contratto v'era, e proprio in base al contratto il Virgillitto dichiarava di avere costruito. Come si sarebbe del resto potuto spiegare in altro modo che il Virgillitto avesse costruito su terreno altrui, se non dopo accordi interceduti con il proprietario o il possessore del suolo? A che titolo il Virgillitto ha avuto il possesso del terreno, necessario per poter eseguire la costruzione?

Ora, se vi era contratto, come si fa ad applicare nei riguardi del Virgillitto le disposizioni dalla legge dettate proprio per supplire alla mancanza dei contratti?

Se per avventura la Soc. Bligny si fosse resa inadempiente nei patti stabiliti con il Virgillitto, essa e non altri ne avrebbe dovuto rispondere; se invece (*e questo era in effetti!*) inadempiente fu il Virgillitto, come può oggi egli chiedere a terzi, estranei ai suoi rapporti, quello che non avrebbe potuto mai chiedere ai suoi diretti contraenti?

***

Infine la sentenza denunciata osserva che la Soc. Vittadini non può più chiedere la demolizione dell'opera, avendo ormai dimostrato la intenzione di tenerla.

Il contro ricorso della Soc. Lepontina dice che questo è un *giudizio di fatto*.

Se la sentenza impugnata si fosse limitata a dare atto puramente e semplicemente di questa pretesa intenzione della Soc. Vittadini, il suo giudizio, più o meno motivato, sarebbe stato veramente di fatto; ma la sentenza impugnata non si limita a questo, in quanto crede di desumere la intenzione della Società al mantenimento dell'opera dalla tesi sostenuta in giudizio dalla Vittadini che *l'opera era sua*.

Ora questo ragionamento offende la logica e il diritto .

Per l'art. 450 il proprietario del suolo ha facoltà di chiedere la demolizione o di pagare le opere; ma se si interpreta rettamente questo articolo, il diritto di scelta non può aver luogo se non in quanto sia riconosciuta l'applicabilità di quella disposizione. Pertanto fino a che non si è deciso su questo punto, non si può parlare di diritto di scelta.

Dato ciò come si può desumere l'intenzione di un proprietario soggetto alla disposizione di che all'art. 450 dall'atteggiamento che egli tiene, mentre si crede libero proprietario del terreno e della costruzione?

Si noti, per mostrare la gravità del ragionamento della sentenza impugnata, che essa riconosce che la ricorrente aveva sempre dichiarato che avrebbe preferito la demolizione anzichè pagare l'opera.

E invero, questa affermazione la ricorrente aveva fatto fino dalla prima risposta alla domanda di applicazione dell'art. 450, nel primo stadio del giudizio (1929). Tale affermazione la ricorrente ripetè costantemente nella riproduzione del giudizio, in prime e seconde cure. Essa è in relazione, del resto, alla natura stessa del terreno acquistato, che come chiaramente risulta dall'atto di compravendita doveva servire per la costruzione di un palazzo, tanto che si erano determinati con esattezza i limiti della erigenda costruzione.

Ora la sentenza appellata riconosce che la ricorrente aveva manifestato l'intenzione di preferire la demolizione al pagamento della costruzione. Ma,

con evidente contraddizione, aggiunge che questa era solo *una ipotesi*, e quindi non se ne doveva tener conto. Per ipotesi o non ipotesi, l'intenzione del proprietario del suolo si era chiaramente rivelata; e la Corte di merito, dopo averla riconosciuta, non avrebbe poi potuto disconoscerla, come ha fatto. Certo, tale intenzione non poteva essere manifestata che *per ipotesi*, perchè, data la tesi della ricorrente, che affermava la proprietà delle opere, essa non poteva chiederne la demolizione se non *nella ipotesi* che la tesi della proprietà non fosse stata riconosciuta. E pertanto il ragionamento della Corte di merito si condanna con le sue stesse parole.

D'altronde l'art. 450 non stabilisce alcun termine nel quale il proprietario del suolo possa valersi del diritto di scelta fra la demolizione e l'indennizzo delle opere. Il magistrato avrebbe bensì potuto stabilire lui il termine, ma non ritenere decaduto dal diritto di scelta il proprietario, prima che egli fosse in grado di esercitarlo, dato lo stato della contestazione.

Roma, li 30 Giugno 1932 (X).

Avv. GIO. BATTA CARUGATI.
Avv. ALFREDO TAMBURINI.

= Mobili Montelabate - perizia

= Mobili Montepulciano Lavini (citarlo)

= Cambiali Balboni

= Citazioni Orlandi = Porre anche la questione per gli obblighi del pagamento imp. patrim. se in proporzione possa gravare sui beni mobili venduti ma ipotecati.

= Scrivere a Cerini per 2 graduazioni

= Ritirare manoscritti a S. Silvestro

= Tempesta per quietanza e per sua parola

= Beschi - Demanio (av. Latour)

= Marchesi - Schnabel (Cambiste)

= Bronconi per Brovelli

= Giulia per riscosso somme

= Riscuotere 6 cedole

Come sopra abbiamo accennato deve anche a questo punto, se ~~[illegible]~~ non sembra inutile, richiamare sul supporto dell'art. 453 C. Comm., l'applicabilità dell'art. 709 dello stesso Codice, che la Corte ha tenuto presente, senza dire una parola sull'esistenza degli estremi dell'articolo richiesti, ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ Ma la Corte di merito avrebbe dovuto necessariamente chiarire, come presupposto della sua decisione, la ricostruzione di quel rapporto e dire le ragioni, non potendosi ritenere che essa abbia svolto il suo compito, limitandosi ad osservare che le polizze potevano essere rivendicate dal Curatore perché costituenti attività oppure alla massa fallimentare. ~~Motivazione~~ Decisione questa non confortata da motivazione e fondata su violazione dell'art. 453 del C. Comm., il quale stabilisce che i vantaggi della assicurazione restano di esclusivo beneficio della persona designata nel contratto; salva, rispetto ai fatti verificatisi, la revocazione degli atti in frode dei creditori.

Sull'interpretazione da darsi a questo articolo ci siamo già diffusi nel ricorso, al quale ci riportiamo, aggiungendo che la salvezza fatta in base all'art. 1235 non può riguardare il caso in esame, per quanto

5° mezzo

Il ricorso coinvolge in questo mezzo la censura all'impugnata sentenza

---

1° = Censura -

La sentenza non ha espresso le ragioni per le quali essa non ha tenuto conto che fra il costruttore e il primo proprietario del terreno era intervenuto un contratto per l'acquisto dell'area.

Si risponde:

Anzitutto quel preteso contratto le parti non hanno prodotto. Vera sentenza del Tribunale ha messo quel contratto nel nulla. La stessa comparsa dice che quei rapporti fra costruttore e primo prop. dell'area sono ormai annullati e che ciò è:

Cosa giudicata

come poteva la Corte di merito
soffermarsi su una questione
~~già~~ quando le parti a ~~questa~~ già
davanti la cosa giudicata, non
l'avevano più proposta..?

Ma a qual fine doveva risolversi
la questione?

Lo dice il ricorso: per esaminare
se il costruttore, avendo la costruz.
era in buona fede, giuridica-
presupporre l'esistenza (art. 450
di puro fatto e di buona fede. rapporti

L'indagine - se mai - gioverebbe
al costruttore. Era tanto in buona
fede da credersi di costruire su
suolo suo.

Ma l'indagine è affatto ozio.
L'art. 450 non presuppone
né buona, né altra fede.
Dice: opere fatte da un terzo con
suoi materiali. Non dice altro.

Dunque la Corte ha ~~fatto~~ giudicato
tralasciando un'indagine inutile e adoperò
in modo già accettato nella sua coscienza in-

2°

2° - Si dice che la Corte ha taciuto circa la misura dell'eventuale rimborso: se cioè al 100 per cento, o in moneta gli mentare. Ora è inutile discutere: La Corte si è riservata il giudizio della misura all'esito delle prove

3°

Si censura la sentenza perché si afferma che il costruttore ha un diritto personale da far valere soltanto contro colui che era proprietario del fondo al momento della costruzione

In verità ~~non si discosta~~ la censura ~~nulla~~ intacca per nulla la sentenza. Giacché la sentenza si pone il quesito e lo risolve così:

Dato che il ~~vecchio~~ ~~suo~~ aquirente del terreno

non ha negato al primo
proprietario che il solo prezzo
del suo terreno, cosa
si arricchirebbe illecitamente
se dovesse dire al terzo
costruttore: tu dovevi rivolgerti
al primo e non a me.

Contro la chiara logica
ragionamento della sentenza
la censura non ha
alcun valore.

4°

Finalmente si sostiene che la
Soc. Vittadini ha avuto diritto
a chiedere la demolizione. Il
non consentirglielo sarebbe
violare il testo della legge.

Ora qui è necessario leggere
per quali ragioni la Corte
di merito è venuta in questa
conclusione.

Di avere avuto

l'aveva sostenuta che era di sua proprietà | Da ciò l'interpine di ritenerla giacchè

2°. vi ha fatto uso della costruzione che ne hanno annullata l'importanza e il valore

3°. ha omesso di prendere delle precise conclusioni, limitandosi a prospettare semplici ipotesi per loro in contrasto.

Si poteva discutere della prima non delle altre che venivano insindacabile apprezzamento di fatto

~~Ha dato atto che la Corte ha omesso ... che la Cor. non ritenesse la costruzione~~ Per questo anche questa censura deve essere ingiustificata.

La causa è impermiata.
Giu. vuol ritenere la costruz.
La sentenza afferma che
debba pagarne l'indennizzo al
costruttore.
~~Non dar~~ Già così per
effetto del pres. giudizio
reato una convenzione fra
le parti.
Non parrebbe lecito re-
voc. - richiamo gli' raccolti
di chiedere la denuncia-
si volesse chiudere l'in-
della lite.

Il mezzo

Sopra un'area non sua il sig. Virgilio
eleva una costruzione.
Subito dopo il proprietario del terreno lo
vende alla Soc. Cittadini.
Che cosa avviene?
Due questioni:
— che cosa il primo prop. del terreno ha venduto
e il secondo proprietario ha comprato.
— In quale è la ~~loro~~ posiz. giuridica
del costruttore dell'edificio verso il ~~secondo~~ proprietario
del terreno.

1° — che cosa ha venuto il primo prop. del
terreno al secondo?
~~Una~~ Suolo nudo o suolo con costruzione?
La Corte di merito ha esaminato il
rogito, e lo ha interpretato ed ha detto
~~L'interpretazione sua è insindacabile~~ nuda area.
~~in quanto~~ I ricorrenti dicono anche costruzione.
~~Ma i ricorrenti sono acquietati. Orbene~~
~~dicono che~~
L'interp. del contratto fatta dal giud.
del merito non è sindac. in cassaz.
Ma i ricorrenti cercano di girare
ci Le o Dicono che nell'interp. si è commessa
violazione degli 1140 Cod. Civ.

Ma dicono i ricorrenti: "è ravvisabile la violazione di diritto" Dice la Corte di merito ha violata la prec.a disp. del 440 che chi è proprietario del suolo lo è altresì di tutto ciò che è sopra e sotto la superficie

Ma il contratto non parla di una generica proprietà del suolo: esso si è trasferita la prop. del suolo con le conseguenze di legge - Ma solo del nudo suolo cioè di un suolo senza costruzioni. Ossia si è escluso in contratto che si tratta di quel generico terreno di cui parla l'art. 440. ma bensì di un terreno qualificato che ha per sua qualità essenziale di essere nudo, cioè spoglio di costruzioni.

L'interpretaz. dunque della Corte di merito non poggia sopra un errore di diritto, e rimane inattaccabile in questa sede.

B

Quale la posizione del costruttore di fronte al ~~nuovo~~ secondo proprietario del terreno?

Si è detto erroneamente:

escluso il passaggio della costruz. ~~del~~ al nuovo proprietario del suolo, si è implicitamente arrivati all'assurda conclusione di attribuire al costruttore la proprietà della costruzione.

No affatto.

Si è detto che permettendo al cost. di portare via il nuovo proprietario del terreno si è implicitamente trasformati diritti personali in diritti reali.

No affatto.

La realtà è più semplice e più piana.

Il costruttore non è proprietario della costruzione, non ha diritti reali; ma la sua posizione è regolata dall'art. 4, 50. semplicemente e chiaramente

Ha obblighi e diritti: ha l'obbligo di demolire e il diritto di farsi pagare a termini di legge.

~~E Quale posizione è identica~~

~~Che diritti~~ Con chi ha questi obblighi e questi diritti? Evidentemente

con l'attuale proprietario del terreno ~~[illegible]~~ giacché è questo (~~[illegible]~~ e non l'antico proprietario) ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ (e ciò proprio per il silenzio dell'atto di vendita) che più ordinargli di demolire o di più convenirlo la costituzione pagandogli ciò che gli spetta.

La sentenza dunque ha ben giudicato.

Roma, 29 dicembre 1932

CONTRO RICORSO alla CORTE DI CASSAZIONE

della SOCIETA' ANONIMA LEPONTINA

Esame del ricorso e del controricorso

Preparazione alla discussione

Discussione del ricorso nell'udienza del 4 luglio 1932

Complessivamente L. 800

Liquidato il
21 gennaio 1933
dall'Avv. Biscardi
in L. 800