

4406/2003
3507/2008

N. 44636/03 R.G.



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

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

s e n t e n z a

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, Corso di Porta
Vittoria 18 presso lo studio degli Avv. Daniele Caneva ed Elena Carpani
che li rappresentano e difendono per delega in calce alla comparsa di
costituzione di nuovo difensore depositata il 15/12/2004

- ATTORI -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) già [REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente
domiciliata in Milano, via Bigli n. 21 presso lo studio degli Avv. Fabio
Malcovati e Andrea Grandi che la rappresentano e difendono per delega
a margine della comparsa di costituzione e risposta nel giudizio riassunto

- CONVENUTA -

e contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona del Sindaco *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano, via della Guastalla n. 8, presso gli Uffici dell'Avvocatura Comunale, rappresentato e difeso, per procura generale alle liti in data 15/1/2004 n. 40970 Rep. Notaio [REDACTED], dagli Avv. Maria Rita Surano, Antonella Frascini e Ariberto Limongelli

- CONVENUTO -

Conclusioni per gli attori e per la convenuta [REDACTED] come da fogli di seguito allegati.



Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano la [REDACTED] ed il COMUNE di MILANO chiedendo che venisse accertato il loro diritto di superficie sulla porzione di porticato annessa al negozio a piano terra sito in Milano [REDACTED] asseritamente venduta loro in piena proprietà dalla [REDACTED] con atto di compravendita del 21/3/2002 ma risultata -quanto alla nuda proprietà del suolo- in capo al Comune di Milano, con conseguente condanna della società convenuta al pagamento di una somma corrispondente alla riduzione del prezzo oltre al risarcimento del danno. Chiedevano altresì che venisse accertata l'insussistenza di diritti di servitù di pubblico passaggio sulla predetta porzione di porticato.

Costituitasi in giudizio la [REDACTED] (oggi [REDACTED] [REDACTED]) eccepiva la nullità della citazione per l'assoluta genericità in ordine al presunto minor valore del bene e agli asseriti danni; nel merito, contestava la fondatezza dell'altrui pretesa stante l'insussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dalla norma di cui all'art. 1480 c.c. avendo essa trasferito agli attori esattamente i diritti di cui era titolare e cioè "l'annessa porzione di porticato posta sul lato nord del negozio stesso" costituita dalla volta di copertura del portico e dai pilastri di sostegno ed essendo gli acquirenti ben a conoscenza della titolarità del suolo su cui insisteva il portico in capo al Comune di Milano in quanto genitori dei soci della [REDACTED] conduttrice dell'immobile compravenduto che sin dal 1996 aveva versato al Comune la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche ([REDACTED] per la collocazione di sedie e tavolini sul suolo posto al di sotto del portico.

Il COMUNE di MILANO si costituiva a sua volta in giudizio evidenziando che, in base alla Convenzione sottoscritta nel 1955 tra l'Amministrazione comunale e la ██████ venne pattuita la possibilità per la predetta società di congiungere due dei ricostruendi edifici distrutti dagli eventi bellici tramite un portico di collegamento con la precisazione che ciascuno dei proprietari frontisti sarebbe rimasto proprietario del portico fino alla mezzeria mentre l'area su cui il portico insisteva sarebbe rimasta di proprietà comunale. Detto portico, che ancora oggi collega via ██████ ██████ si compone di tre campate (una delle quali abusivamente chiusa con vetrate) da sempre utilizzate per il passaggio pubblico pedonale.

Chiedeva pertanto il rigetto della domanda svolta dagli attori e, in via riconvenzionale, l'accertamento della piena proprietà dell'area in capo al Comune di Milano o, in via di mero subordine, dell'esistenza di una servitù pubblica di passaggio pedonale in favore del Comune acquistata per usucapione.

A seguito dell'interruzione del processo dichiarata all'udienza del 10/3/2004 per intervenuta fusione della società convenuta con altra società, la causa veniva riassunta dagli attori nei confronti della ██████ che si costituiva nel giudizio riassunto riportandosi alle precedenti difese.

Alla successiva udienza il Giudice, effettuato il libero interrogatorio delle parti, esperiva il tentativo di conciliazione all'esito del quale veniva differita l'udienza per consentire lo studio di fattibilità prima e il materiale perfezionamento poi dell'accordo transattivo raggiunto nel dicembre 2005 tra gli attori e il Comune di Milano con conseguente dichiarazione di estinzione ex art. 306 c.p.c. delle rispettive posizioni processuali sulla scorta delle rinunce ed accettazioni intervenute tra le stesse parti.

Il giudizio proseguiva con la concessione dei termini di cui all'art. 184 c.p.c.

All'esito il Giudice, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

La rinuncia agli atti del giudizio intervenuta tra gli attori e il convenuto Comune di Milano ha comportato una sostanziale riduzione delle domande di causa limitate, rispetto a quelle iniziali, alla sola azione ex art. 1480 c.c. esercitata dai signori ████████ e ████████ nei confronti della ██████████ per ottenere la condanna di quest'ultima al pagamento della somma corrispondente alla riduzione del prezzo versato per l'immobile oggetto di compravendita che tenga conto dell'accertata insussistenza del diritto di superficie inizialmente affermato dagli attori, con conseguente risarcimento dei danni.

La valutazione in ordine alla fondatezza di tale domanda non può prescindere dall'affrontare la questione interpretativa riguardante la corretta individuazione del bene oggetto di compravendita cioè del bene che, ai sensi dell'art. 1470 c.c., le parti hanno inteso rispettivamente trasferire ed acquistare e che, quale elemento essenziale della vendita, è tanto quello diretto costituito dal diritto che viene trasferito quanto quello mediato costituito dalla cosa su cui cade tale diritto.

L'opera ermeneutica dell'interprete è agevolata nel caso di specie dal chiaro tenore letterale del contratto e della Ratifica di Convenzione dallo stesso espressamente richiamata.

Il contratto di compravendita immobiliare sottoscritto il 21/3/2002 prevedeva infatti la vendita da parte della [REDACTED] agli attori della piena proprietà della seguente porzione immobiliare: "negoziato al piano terra con annesso magazzino-sottonegoziato al piano primo sotterraneo, cui si accede da scala interna, e con annessa porzione di porticato posta sul lato nord del negozio stesso in proprietà esclusiva, il tutto distinto con il numero interno 25".

L'espressione, riferita specificamente alla porzione di porticato, "in proprietà esclusiva" –contrapponibile nel linguaggio contrattuale all'espressione "di proprietà comune"- dà atto dell'esistenza di problematiche, richiamate da entrambe le parti, sorte nel corso delle trattative in relazione alla natura condominiale o meno del portico e denota un evidente superamento di tale questione (riscontrata altresì dai docc. 11 e 12 del fascicolo di parte attrice) che nulla tuttavia ha a che vedere con la diversa problematica oggetto del presente giudizio a risolvere la quale soccorre, in termini inequivocabili, il testo della Ratifica di Convenzione che parte acquirente dichiarava nel contratto di ben conoscere.

Nella stessa infatti all'art. 8 la società allora proprietaria degli stabili da ricostruire si impegnava, a richiesta del Comune, a realizzare un portico di collegamento con l'edificio da costruire sul lato nord della strada di lottizzazione indicata con le lettere I.L.M.N. dell'allegato B e corrispondente al suolo sottostante il portico poi edificato sul quale gli attori -con l'atto introduttivo del presente giudizio- ritenevano di vantare, per la parte antistante il negozio di loro proprietà, un diritto di superficie.

Tale convinzione è in palese contrasto con quanto si legge più avanti nella Convenzione laddove si prevede che "gli oneri inerenti tanto alla costruzione del portico che alla sua manutenzione dovranno essere



sostenuti in parti eguali dalle due proprietà fronteggianti l'imbocco della strada stessa da [REDACTED] e che "ciascuno dei proprietari frontisti resterà proprietario del portico stesso fino alla mezzaria mentre l'area su cui il portico insiste rimarrà di proprietà comunale".

E, si noti, non poteva che essere così giacché sarebbe stato alquanto inusuale il trasferimento a privati di una strada di lottizzazione (indicata dalle lettere I.L.M.N.) destinata al collegamento tra via [REDACTED] e coincidente –lo si ribadisce- con il suolo sottostante l'attuale copertura a terrazza del portico, rimasto per espressa previsione della Convenzione, di proprietà comunale.

D'altro canto la pretesa degli attori di vedersi riconoscere un diritto di superficie non già limitato al suolo su cui appoggiano la struttura ed i singoli pilastri del porticato ma esteso alla superficie libera sottostante la terrazza di collegamento contrasta anche con la definizione codicistica del diritto di superficie inteso come diritto concesso dal proprietario del suolo di fare e mantenere al di sopra dello stesso una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 c.c.) e dunque delimitato, nella concreta fattispecie, alle sole parti costituenti la struttura del porticato e certamente non estensibile al suolo non edificato costituente la strada di lottizzazione.

Un'ultima osservazione va fatta in relazione allo "sconcerto" degli attori e degli attuali conduttori dell'immobile [REDACTED] il cui socio [REDACTED] figlio degli attori, sottoscrisse la proposta d'acquisto delle unità immobiliari di causa) allorché nel dicembre 2002 furono irrogate alla società conduttrice sanzioni per la violazione della normativa in tema di occupazione di suolo pubblico (cfr. pag. 2-3 atto di citazione).

Riesce difficile dar credito a tale affermazione ove si consideri che non solo risulta (come da dichiarazioni del tecnico comunale Dott. [REDACTED])

rese a verbale il 26/1/05) che la [REDACTED] aveva presentato sin dal '96 una domanda per il rilascio di concessione di suolo e spazio pubblico in relazione all'area oggetto di causa e di condono edilizio per l'installazione sulla stessa di vetrate ma che addirittura pagava al Comune di Milano, a far tempo da tale data, la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche ([REDACTED]) come si evince dalla nota di trasmissione depositata dalla [REDACTED] presso gli uffici comunali il 23/5/2000 relativa alla documentazione integrativa (comprensiva dei bollettini di pagamento [REDACTED]) necessaria per la pratica di condono (allegato al doc. 2 fascicolo attoreo) nonché dal prospetto riepilogativo dei versamenti allegato alla relazione a firma Geom. [REDACTED] (doc. 6 fascicolo di parte attrice).

Tale circostanza, indicativa della proprietà dell'area in capo alla [REDACTED] a prescindere dai pur significativi rapporti di parentela esistenti tra i conduttori del locale e gli attori, non poteva non essere conosciuta o comunque conoscibile con l'ordinaria diligenza dai signori [REDACTED] acquirenti di un immobile occupato e come tali interessati, per comune prudenza, a verificare la situazione contrattuale legata alla locazione e agli altri rapporti di natura obbligatoria connessi a tale contratto.

Vanno pertanto respinte le domande di riduzione del prezzo e di risarcimento dei danni formulate dagli attori.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1) respinge le domande formulate dai signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] perchè infondate;

2) condanna gli attori a rifondere alla convenuta le spese di giudizio liquidate in complessivi € 10.032,00 di cui € 20,00 per spese, € 2.062,00 per diritti ed € 7.950,00 per onorari, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 21/3/2008.

TRIBUNALE DI MILANO
CANTIERI DI MILANO
21/03/2008
CANCELLIERE

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

