

[REDACTED]

Sent. 6824/06
E. 5163/06

N. 65184/01 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

SENTENZA

nella causa recante il numero di R.G. sopra indicato, promossa con atto di citazione notificato il 16/11/01

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio degli Avv. [REDACTED] e [REDACTED] che la rappresentano e difendono in giudizio per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliati in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTI -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato la signora [REDACTED] proprietaria di un'area di solaio posta al piano quinto sottotetto dell'edificio di via [REDACTED], angolo via [REDACTED], conveniva in giudizio i signori [REDACTED] e [REDACTED] titolari dell'area di solaio adiacente, per sentir accertare ex art. 948 c.c. che la porzione di sottotetto della lunghezza di cm. 22 per la larghezza di mt. 10,37 -distinta a mapp. 397 sub. 703- era di sua proprietà e che era stata illegittimamente sottratta dai convenuti mediante edificazione di un muro divisorio costruito a mt. 12,94 anzichè a mt. 12,72 dal profilo interno della parete esistente e quindi a mt. 13,13 invece di mt. 12,91 dall'interasse di divisione tra le proprietà [REDACTED] e la diversa proprietà confinante con conseguente sottrazione alla porzione di proprietà della attrice di una striscia di sottotetto della lunghezza di 22 cm. per la larghezza di 10,37 mt.

Evidenziava la [REDACTED] che:

- l'intero solaio sottotetto, un tempo indiviso e catastalmente identificato ai mapp. 503 e 504 di proprietà dell'Istituto [REDACTED], era stato alienato con distinti atti di compravendita a lei (rogito del 5/12/97 sub. 703), ai convenuti (rogito in pari data sub. 704) nonchè a tale [REDACTED] per la società [REDACTED] (sub. 702);
- per meglio precisare l'estensione delle aree di solaio di rispettiva proprietà, gli acquirenti avevano proceduto -con scrittura privata del 21/5/97- a dividere graficamente le porzioni assegnate in seguito a ciascuno di essi;
- tali misure (pari a mt. 12,72 lato lungo solaio [REDACTED]) erano poi state trasfuse nelle tavole del Catasto ed in quelle allegate alla concessione edilizia ottenuta dalla parti acquirenti il 2/9/99 per il recupero a fini abitativi del sottotetto;
- ai fini della determinazione della superficie lorda di pavimento da calcolarsi per il pagamento degli oneri di urbanizzazione, detto lato

tuttavia veniva indicato in mt. 12,91 risultanti dalla somma di mt.12,72 di cui alla scrittura 21/5/97 e mt. 0,19 corrispondente alla mezzeria del muro divisorio da altra proprietà;

- in occasione di un sopralluogo effettuato il 30/10/2000 l'Arch. [REDACTED] incaricato dall'attrice quale direttore dei lavori di recupero del sottotetto, accompagnato dall'assistente Arch. [REDACTED] aveva riscontrato delle difformità nei lavori eseguiti dall'impresa incaricata dai convenuti in relazione all'edificazione del muro di divisione tra le due proprietà in quanto costruito a mt. 12,94 anzichè a mt. 12,72 dal profilo interno della parete esistente e quindi a mt. 13,13 invece che a mt. 12,91 dall'interasse di divisione tra la proprietà [REDACTED] e la diversa proprietà confinante, con conseguente sottrazione all'attrice di una striscia di sottotetto di 22 cm. (mt 13,13 - mt. 12,91).

Chiedeva pertanto la restituzione di tale porzione con demolizione del muro realizzato a distanza erronea e il risarcimento del danno subito per il mancato godimento dell'intera estensione della sua porzione di sottotetto; in via subordinata l'accertamento dell'esatto confine tra le due proprietà ai sensi dell'art. 950 c.c. ed ancora in subordine l'accertamento della inidoneità del soffitto del proprio appartamento sito al quarto piano a sostenere il tavolato divisorio.

Si costituivano in giudizio i signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali contestavano la pretesa attorea sostenendo di avere acquistato con rogito del 5/12/97 la porzione di sottotetto sub. 704 che, nella planimetria allo stesso allegata, indicava il confine tra le due proprietà con una linea costituente la "dividente virtuale di possesso" a riprova dell'approssimata identificazione delle estensioni delle rispettive superfici non ricavabile nemmeno dai grafici planimetrici presentati all'autorità comunale per il rilascio della concessione edilizia diversi, peraltro, dallo schema di divisione allegato alla scrittura del maggio '97 indicando gli stessi, per la proprietà dei convenuti, una superficie totale pari al 14,88% a fronte di quella del 15,714% prevista da detta scrittura.

Affermavano i convenuti di avere proceduto alla costruzione del muro divisorio previo accordo sul punto con i rispettivi tecnici che avevano individuato la linea di confine tra le due proprietà mediante segno apposto da un collaboratore dell'Arch. ████████ tecnico di parte attrice, che lo aveva visionato e confermato nel corso dell'ispezione congiunta effettuata il 4/10/2000.

Osservavano infine che la scrittura privata del 21/5/97 era stata superata dai successivi rogiti i cui tipi planimetri allegati non recavano misure di confine ma unicamente delle linee "dividenti virtuali di possesso".

Escludevano infine ogni pericolo di carattere strutturale avendo provveduto a completare le opere di consolidamento.

Chiedevano da ultimo, in via riconvenzionale, l'accertamento che la loro porzione di sottotetto era superiore a quella da loro goduta, con condanna dell'attrice al risarcimento del danno per il mancato godimento dell'intera estensione della porzione di loro proprietà e per il subito rallentamento delle opere nonché la costituzione di una servitù coattiva di passaggio a carico della porzione di proprietà dell'attrice mediante il ripristino di un ballatoio (o analogo corridoio) che consentisse l'accesso dal vano scale al loro sottotetto ed in via subordinata l'accertamento dell'esatto confine tra le due proprietà.

Dato atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione stante l'assenza dell'attrice, il Giudice assegnava i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. e, riservando al prosieguo ogni provvedimento in ordine alle istanze istruttorie dedotte, disponeva CTU come da quesito in atti.

Convocato a chiarimenti su concorde richiesta delle parti, il CTU depositava un secondo elaborato riguardante le specifiche osservazioni svolte dalle parti.

All'esito il Giudice, con ordinanza riservata del 27/5/04, ammetteva in parte le prove testimoniali dedotte dai convenuti, ritenendo quelle di parte attrice superate dall'espletata CTU.

Esauriti gli ammessi incumbenti istruttori, su concorde richiesta dei procuratori delle parti veniva fissata 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.

L'espletata istruttoria e le conclusioni cui è pervenuto il CTU -con argomentazioni congrue, esaustive e supportate da puntuali riscontri- hanno dimostrato la fondatezza della domanda di parte attrice con riferimento al profilo dell'accertamento della proprietà in capo alla medesima della porzione di sottotetto della lunghezza di cm. 18 e larghezza di mt. 10,37 (pari a mq. 1,86) sottratta dai convenuti mediante edificazione nell'ottobre 2000 di un muro divisorio.

Come già osservato dal Giudice della causa possessoria, che pure ne aveva correttamente esclusa in quella sede la rilevanza essendosi la vertenza risolta sotto il profilo dell'insussistenza dell'*animus spoliandi* in capo agli odierni convenuti allora resistenti, la questione essenziale oggetto del presente giudizio è legata all'accertamento dell'esistenza o meno di un errore nella materiale misurazione dei luoghi effettuata dai rispettivi tecnici il 4/10/2000 al fine di tracciare la linea di demarcazione tra le due proprietà che le parti avevano già materialmente individuato, con indicazione di misure ben precise, nell'accordo dalle stesse liberamente sottoscritto il 21/5/1997 in vista del trasferimento - perfezionatosi il 5/12/97- delle singole aree di sottotetto facenti parti all'epoca di un unico lotto di proprietà dell'Istituto ██████████ oggetto di frazionamento, avvenuto in base agli accordi del maggio '97, in forza di schede registrate il 23/10/97.

Parlare invero di un autonomo accordo tra i tecnici per la costruzione del muro divisorio -come sostenuto dai convenuti- appare fuorviante giacchè costoro non erano stati certo incaricati di individuare, in base a libere intese, una linea di confine ma unicamente di tracciare quella che le parti avevano già previamente concordato e trasfuso nei rispettivi atti di acquisto mediante il richiamo ai tipi planimetrici allegati ai rispettivi rogiti che la CTU ha appurato essere

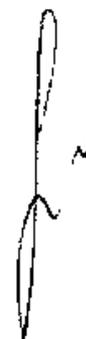
corrispondenti agli intervenuti accordi, tenuto conto delle imprecisioni legate ai rilievi grafici di tale tipo di documento (cfr. pagg. 11, 14 e 18 CTU dep. 20/9/03).

Le misurazioni contenute in quell'accordo sono state trasfuse (pag. 13 della CTU) due anni dopo nel progetto unitario, a firma di un solo tecnico incaricato da tutte le parti, volto al recupero abitativo del sottotetto che le stesse si erano ugualmente impegnate a presentare alle competenti autorità nella lettera di intenti sottoscritta in pari data.

Sul punto non appare condivisibile l'opinione espressa dalla difesa dei coniugi Senatore in ordine all'asserita invalidità e comunque non vincolatività dell'accordo del 21/5/97 in quanto sottoscritto da "soggetti che non disponevano, neanche di fatto, di titolarità sul bene" e comunque superato dai successivi rogiti che avrebbero "travolto qualsivoglia ipotetica validità" di detta scrittura (pag. 4 comparsa di costituzione): proprio lo svolgimento dei fatti porta a ritenere infondata tale ricostruzione.

In forza di quell'accordo le parti, che avevano ottenuto una "sospensione" della procedura di aggiudicazione dei sottotetti da parte dell'Istituto proprietario in vista della possibilità di acquisirli assieme "in quote da definirsi", avevano provveduto, in collaborazione coi rispettivi tecnici, alla stesura di una planimetria nella quale venivano graficamente individuate -mediante indicazione di misure e di linee di confine- le tre diverse porzioni da assegnarsi rispettivamente in proprietà, con l'intesa che due delle tre parti interessate all'acquisto si sarebbero ritirate dalla trattativa mentre "l'acquirente", cioè colui che nella riunione del 5/5/97 col venditore aveva presentato l'offerta più alta, avrebbe concluso l'acquisto dei sottotetti al prezzo corrispondente a tale offerta, con l'accordo di prevedere alla firma del preliminare la sottoscrizione del definitivo unicamente a favore dei sottoscrittori dell'accordo o di persona da ciascuno di essi nominata.

Orbene le successive vicende, che portarono al frazionamento effettuato dall'Istituto proprietario (l'unico formalmente ad averne titolo) su incarico conferito dai futuri acquirenti ad un tecnico di loro fiducia che procedette al frazionamento dell'unica area di solaio nelle tre particelle indicate nella planimetria allegata alla



scrittura 21/5/97, dimostrano come le parti disponessero già di un bene di un terzo avendo dato incarico ad un tecnico di loro fiducia di procedere al frazionamento secondo le indicazioni da loro fornite ed assumendosene tutti i relativi oneri.

L'Istituto [redacted] invero non ha avuto alcun ruolo attivo nelle operazioni di frazionamento o nel dare disposizioni per la predisposizione delle schede catastali, essendosi limitato ad una funzione meramente formale e di accondiscendente esecuzione di accordi intervenuti tra i futuri acquirenti.

Tali accordi erano e sono quelli portati dalla scrittura 21/5/97 e non certo dai successivi rogiti attraverso i quali si giungerà alla vendita di porzioni identificate catastalmente in base ad un accordo interno tra gli acquirenti i quali erano talmente consapevoli e sicuri dell'esistenza e della vincolatività degli impegni assunti da non esigere, in sede di stipulazione, dal "terzo" venditore la preventiva edificazione di muri divisorii, ritenendo del tutto sufficiente ad identificare l'area oggetto della vendita il tratteggio riportato sulle schede catastali allegate ai rogiti come "dividente virtuale di possesso", che rispecchiava in realtà l'accordo di divisione interno raggiunto tra gli acquirenti prima di allora e che il venditore si limitava in quella sede a recepire.

Il richiamo contenuto nei rogiti alla vendita a corpo (art. 1538 c.c.) rafforza tale interpretazione giacchè le parti avevano considerato irrilevante l'effettiva estensione dell'immobile, ritenendolo identificato indipendentemente dalla misura. Se quindi nei rapporti con il venditore vale senz'altro il rogito che le parti potranno invocare in ipotetiche controversie di natura contrattuale nei confronti dell'alienante, tra gli stessi acquirenti non si può invece negare il valore di quella scrittura che regolava e regola i loro rapporti interni.

Prova ne è il fatto che nè l'attrice nè i convenuti -con la chiamata di terzo- hanno ritenuto di evocare in giudizio l'Istituto [redacted] a dimostrazione della sua estraneità alla materia del contendere e della "irilevanza" ai presenti fini dei rispettivi rogiti d'acquisto.

Pertanto la scrittura 21/5/97, nella quale la determinazione della quota del prezzo di acquisto che ciascuna parte si impegnava a versare era strettamente connessa alla superficie della porzione da assegnare a ciascuno individuata in misura percentuale sulla superficie totale in base alle precise misurazioni riportate nella planimetria allegata alla stessa, non può essere ridotta –come sostenuto dai convenuti- a mera scrittura volta unicamente a determinare la ripartizione del prezzo ma rappresenta un'estrinsicazione diretta della volontà delle parti di procedere alla compravendita secondo le pattuizioni graficamente riportate nella planimetria e suggellate dalle rispettive sottoscrizioni.

Se così è, non si possono che richiamare gli esiti dell'espletata CTU che ha consentito di appurare, mediante i rilievi effettuati sul luogo, la non esattezza delle misurazioni eseguite nel contraddittorio il 4/10/00 dai rispettivi tecnici i quali avrebbero dovuto tener conto della consistenza delle superfici di cui all'accordo 21/5/97 calcolate partendo dal filo interno dei muri d'ambito e comprendendo tutte le murature ricadenti all'interno dell'area medesima.

L'espletata istruttoria ha chiarito i motivi di tale erronea misurazione giacchè il teste Arch. ██████████ direttore dei lavori effettuati dai convenuti, richiamando il contenuto della sua deposizione nel procedimento possessorio, ha precisato che tali misurazioni furono effettuate "sulla base della documentazione allegata alla domanda di autorizzazione amministrativa" ed ha riferito di una contestazione manifestata già in quell'occasione del tecnico di parte ██████████ in relazione evidentemente al parametro di riferimento da utilizzare nella misurazione.

Orbene, come pacificamente riconosciuto dalle parti e riscontrato dal CTU, l'Arch. ██████████ tecnico incaricato dalle stesse di procedere al frazionamento catastale e alla predisposizione di un unico progetto per il recupero del sottotetto, aveva -ai soli fini della determinazione della superficie lorda di pavimento ██████████ per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e partendo dalla misurazione del lato lungo della proprietà ██████████ come indicata nell'accordo 21/5/97 (mt. 12,72)- conteggiato anche la mezzeria del muro divisorio di altra proprietà confinante pari

a cm. 19 indicando quindi in mt. 12,91 la distanza fra gli interessi di divisione tra le proprietà [redacted] e [redacted]

Ebbene, dagli accertamenti effettuati in loco, si è appurato che il muro divisorio a confine è stato eretto proprio ad una distanza di mt. 12,90 dal muro [redacted] confinante con altra proprietà (mt. 0,135+12,65+0,115 secondo le misurazioni meglio specificate nell'all. 6 alla prima CTU in atti) con attribuzione quindi a costoro di una maggior superficie, rispetto agli accordi del maggio '97, pari a mq. 1,8666 (mt. 10,37 lunghezza lato corto della porzione di proprietà [redacted] X cm. 0,18 pari alla larghezza della striscia illegittimamente occupata data dalla differenza tra la posizione del confine allo stato attuale -mt. 12,90- e la posizione del confine secondo gli accordi -mt. 12,72).

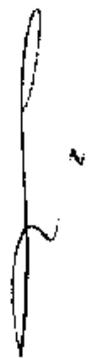
Sulla scorta di tali osservazioni e della stima redatta dal CTU (pag. 6 CTU dep. il 16/3/04) e condivisa da questo Giudice, i convenuti devono pertanto versare all'attrice a titolo di controvalore del bene usurpato la somma di € [redacted] da rivalutarsi (atteso il danno configurabile *in re ipsa* per il semplice fatto della perdita subita dal soggetto, privato della disponibilità di una porzione di immobile) dalla data del deposito della CTU (2003) ad oggi, oltre interessi legali sulla somma rivalutata dalla domanda al saldo.

Vanno viceversa respinte tutte le ulteriori domande svolte dall'attrice e dai convenuti in via riconvenzionale.

Quanto a quella risarcitoria formulata dalla [redacted] con riferimento all'asserito rallentamento delle opere di recupero abitativo intraprese nel vano in parola, giacchè non è stata fornita sul punto alcuna prova nè della sussistenza del danno nè dei parametri per la sua liquidazione, richiesta al Giudice in via equitativa.

Quanto invece alle domande riconvenzionali svolte dai convenuti, il rigetto di quella formulata in via principale è diretta conseguenza dell'accoglimento della domanda di parte attrice.

Con riferimento alla domanda risarcitoria per il danno dovuto al rallentamento delle opere dagli stessi intraprese per il recupero abitativo della loro porzione di sottotetto, anche a voler superare le perplessità in ordine alla mancanza di prova



N

sul nesso eziologico tra tale rallentamento e la condotta "ostruzionistica" attribuita alla [REDACTED] nessuna indicazione è stata fornita dai convenuti in ordine alla quantificazione dell'asserito pregiudizio.

La circostanza che gli stessi, nella comparsa conclusionale, si siano rimessi al prudente apprezzamento del Giudice, che peraltro può procedere anche d'ufficio alla valutazione equitativa del danno, nulla toglie al fatto che a tale valutazione debba farsi ricorso unicamente per supplire all'impossibilità della prova del danno nel suo preciso ammontare, circostanza che non ricorre certo nel caso concreto avuto riguardo alle attività (costruzione di ponteggio esterno) effettuate per ovviare agli ostacoli frapposti nella prosecuzione dei lavori, documentabili nei loro costi.

Trovandoci in presenza di una lacuna probatoria non colmata dalla parte gravata del relativo onere, la domanda risarcitoria svolta dai convenuti non può quindi essere accolta.

In ordine infine alla richiesta costituzione di una servitù di passaggio a carico della porzione di sottotetto di proprietà dell'attrice da attuarsi "mediante il ripristino di un ballatoio (o analogo corridoio) che dal vano scale raggiunga la proprietà dei convenuti", mentre è rimasta del tutto sfornita di prova la circostanza meramente enunciata dalla difesa dei coniugi [REDACTED] che l'erezione del muro divisorio, da parte degli stessi, "era stata predisposta in modo tale che la parte terminale del suindicato muro fosse lasciata volutamente bassa (...) in attesa che la signora [REDACTED] eseguisse a sua volta i propri lavori e lasciasse per l'appunto una striscia di passaggio tra la proprietà [REDACTED] ed il vano scala condominiale" (cfr. pag. 7 della comparsa conclusionale dei convenuti), si deve osservare che non vi è nemmeno traccia in atti di alcuna pattuizione intervenuta in tal senso tra le parti che, anzi, avevano concordemente presentato un unico progetto di recupero del vano di sottotetto prevedente, proprio per consentire il collegamento tra le sottostanti unità abitative e le singoli porzioni di sottotetto costituenti inizialmente un unico locale raggiungibile da un unico accesso, la creazione di una scala interna di collegamento effettivamente realizzata, in seguito, dai convenuti (il che

porta ad escludere la sussistenza di un'interclusione o di pretese indennità per asserite diminuzioni di valore dell'immobile).

D'altro canto l'autorizzazione al recupero del sottotetto è stata ottenuta proprio in forza del rapporto di pertinenzialità fatto valere tra le due unità immobiliari, che ora invece si vorrebbero riconosciute come autonome, e che ha reso possibile la trasformazione edilizia richiesta.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno quindi poste a carico solidale dei convenuti al pari di quelle dell'espletata CTU, nella misura già liquidata in corso di causa.

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) in parziale accoglimento delle domande svolte dall'attrice, accertata la proprietà esclusiva in capo alla medesima della striscia di sottotetto della lunghezza di 18 cm. per la larghezza di mt. 10,37 sito nello stabile [redacted] via [redacted] 8, distinto al N.C.E.U alla partita n. [redacted] meglio descritta nelle CTU in atti e ricompresa nella adiacente proprietà dei convenuti a seguito di edificazione di muro divisorio da costoro eretto a confine, condanna i signori S. [redacted] e [redacted] in solido fra loro a versare all'attrice, a titolo di controvalore della striscia inglobata, la somma di € [redacted] da rivalutarsi dalla data del deposito della CTU (2003) ad oggi, oltre interessi legali sulla somma rivalutata dalla domanda al saldo;
- 2) respinge ogni ulteriore domanda svolta da [redacted];
- 3) rigetta in quanto infondate le domande tutte formulate in via riconvenzionale e subordinata dai convenuti;
- 4) condanna questi ultimi, in via solidale tra loro, a rifondere all'attrice le spese di lite che si liquidano in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per spese, €

██████████ per diritti ed € ██████████ per onorari d'avvocato, oltre rimborso spese
forfettarie ed accessori come per legge;

5) pone definitivamente a carico dei convenuti le spese dell'espletata CTU, come
liquidate in corso di causa.

Così deciso in Milano, il 5 giugno 2006.

Il Giudice
Dr. Laura Tragni

