

N. 55497/2001



Sent. 1862/07
Rep. 1536/07

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - Sez. IV CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato
la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di
citazione notificato in data 8.10.2001

DA

[REDACTED], P.IVA:
[REDACTED] in persona del legale rappresentante sig.
[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti
Massimo Chinelli e Giancarlo Balestra ed elettivamente
domiciliata presso il loro studio, in Milano, via Marcona
n.17, per delega in calce all'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED], P. IVA: [REDACTED] in persona del
legale rappresentante sig. [REDACTED] rappresentata e
difesa dagli avv.ti Filippo Portoghese e Roberto A.
Portoghese ed elettivamente domiciliata presso il loro

studio, in San Donato Milanese, via Libertà n.68, per delega a margine della comparsa di costituzione 14.01.2001.

CONVENUTA

OGGETTO: proprietà

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale di udienza del 27.10.2006, qui di seguito uniti in copia

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 8.10.2001, la [redacted] di [redacted] & C. conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la [redacted] premettendo:

- che in data 16.05.1995 le parti, i cui titolari erano in rapporto di amicizia, avevano stipulato una scrittura privata avente ad oggetto la cessione del contratto di locazione finanziaria n.87/949 stipulato il 16.12.1987 dall'attrice con la [redacted] avente ad oggetto, nel complesso industriale sito in Milano, via Comune Antico 53, una "porzione di costruzione ad un piano fuori terra con copertura a sched, parzialmente ammezzata (soppalco e locali uso servizi e mensa), palazzina a due piani fuori terra adibita ad uso ufficio con servizi, nonché una tettoia aperta a parziale copertura del cortile" ;

-che il punto 10) della scrittura privata in oggetto stabiliva : "Nel pagamento da parte di Serma degli importi mensili di che al punto 9 che precede è compreso il prezzo dell'appartamentino -casa custode - che la Ceresoli occupa

alla data odierna e che continuerà ad occupare a titolo gratuito, con il pieno consenso della [REDACTED] fino alla data di stipula del rogito fra [REDACTED] e [REDACTED] di che al punto 8. Successivamente le parti si impegnano a procedere a frazionamento del complesso immobiliare al fine di individuare l'appartamentino di cui sopra che, libero da pesi e vincoli, sarà rogitato a prezzo di rendita catastale rivalutata da [REDACTED] alla [REDACTED] entro il termine massimo di mesi sei dall'avvenuto frazionamento, fermo restando che la [REDACTED] ne continuerà l'occupazione a titolo gratuito. Il prezzo di vendita dell'appartamentino stesso s'intende fin d'ora già saldato dalla [REDACTED] alla [REDACTED];

-che le due condizioni indicate al punto 10) della scrittura privata si erano verificate avendo Serma provveduto al pagamento integrale degli importi mensili di cui al punto 9 e stipulato il rogito definitivo con la [REDACTED] in data 15.07.1996;

-che, pertanto, oltre al frazionamento era maturato l'obbligo per [REDACTED] di intestare l'immobile in oggetto alla [REDACTED];

-che le bonarie richieste inoltrate alla srl [REDACTED] di procedere al necessario frazionamento dell'immobile il cui contratto di leasing era stato ceduto fra le parti, al fine dell'individuazione dell'appartamentino -casa custode sommariamente individuato al punto 10 - indispensabile per la successiva cessione dell'immobile frazionato - erano rimaste senza esito;

quanto sopra premesso, l'attrice chiedeva al Tribunale di accertare e dichiarare, sulla base della scrittura privata 16.05.1995 - previa verifica della data dell'atto e dell'autenticità delle sottoscrizioni - l'obbligo della Società [redacted] di acconsentire al frazionamento dell'immobile per cui è causa come descritto al punto 19) dell'atto di citazione, previa identificazione catastale dell'appartamento-custode occupato dalla Società attrice e genericamente indicato nella predetta scrittura, nonché l'obbligo di intestare in via immediata alla Snc [redacted] di [redacted] & C., l'appartamento -casa custode oggetto di identificazione e di frazionamento rispetto all'immobile di proprietà della Società convenuta, libero di pesi e di vincoli di sorta, da rogitare a prezzo di rendita catastale rivalutata; con declaratoria che sulla base degli accordi di cui alla scrittura privata 16.05.1995 nulla è dovuto dalla Società attrice alla Società convenuta per la proprietà dell'appartamento casa-custode.

Costituitasi, la convenuta srl Legatoria [redacted] nell'escludere di aver rifiutato di procedere spontaneamente al frazionamento dell'intero complesso immobiliare di via Comune Antico n.53, necessario per l'individuazione dell'appartamento casa-custode di cui alla scrittura privata 16.05.1995 - chiedeva al Tribunale di respingere la domanda tesa a fare accertare e dichiarare l'obbligo di [redacted] di acconsentire a tale frazionamento

avendovi già provveduto per tramite del proprio arch. Roberto Tarantini.

Quanto all'ulteriore domanda volta a far accertare e dichiarare l'obbligo della srl [redacted] di trasferire alla Snc [redacted] di G. [redacted] & C., l'appartamento -casa custode - da rogitare a prezzo di rendita catastale rivalutata, la Società convenuta non sollevava alcuna contestazione circa tale obbligo, ma chiedeva al Tribunale di accertare e dichiarare che oggetto del rogito di cui all'art. 10) della citata scrittura privata era esclusivamente e solamente l'appartamento casa-custode posto al piano rialzato rispetto all'immobile di proprietà della [redacted] - ora catastalmente individuato al foglio 142 mappale 163 sub 703 - e non anche la parte ad esso sottostante costituita da due vani: vano scala e antistante disimpegno.

Concludeva quindi la Società convenuta affinché fosse accertato e dichiarato che l'obbligo di intestare alla snc [redacted] l'appartamento casa-custode non era riferibile alla parte sottostante detto appartamento la cui proprietà rimane in capo alla [redacted]

Veniva esperito il tentativo di conciliazione di cui all'art. 183 c.p.c. che aveva peraltro esito negativo.

Assegnati i termini di cui agli artt. 183 V comma c.p.c. e, quindi, ex art. 184 c.p.c., il Giudice, con provvedimento 20.03.2003, ammetteva le prove dedotte dalle parti, disponendo quindi, su richiesta delle stesse,

consulenza tecnica d'ufficio nei termini di cui a verbale 20.10.2004.

Espletati detti incombeni e concesso rinvio per il deposito di memorie critiche alla relazione del C.T.U., la causa - sulle conclusioni definitivamente precisate dalle parti all'udienza del 27.10.2006 - veniva quindi trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va rilevato che la domanda originariamente proposta dall'attrice, volta alla preliminare verifica della data e dell'autenticità delle sottoscrizioni apposte dalle parti sulla scrittura privata in data 16.05.1995, in assenza di contestazione alcuna sul punto, è stata abbandonata nelle assunte conclusioni dalla S.n.c. [REDACTED], come evidenziato dalla stessa attrice nella comparsa conclusionale (cfr. pag.7) depositata il 6.12.2006, sì che nessuna statuizione va resa in proposito.

Con riguardo alle domande attrici concernenti gli obblighi a carico della Società convenuta, come precisati in narrativa, siccome consequenziali al punto 10) della scrittura privata inter partes posta dalla Snc Grafiche Ceresoli a fondamento delle proprie pretese, osserva il Giudice:

1) le premesse che hanno portato alla sottoscrizione della scrittura privata 16.05.1995 (doc.3 attrice) , sono pacifiche fra le parti nei termini esposti nella narrativa che precede;

2) la Società convenuta si è impegnata, come dal citato punto 10), sopra testualmente trascritto, a procedere, per quanto qui rileva, a frazionamento del complesso immobiliare di cui al ceduto contratto di locazione finanziaria (n.010486 del 21.12.1987), congiuntamente alla società attrice ("le parti si impegnano"...) al fine di individuare "l'appartamentino di cui sopra";

3) è pacifico che al predetto frazionamento ha provveduto in modo unilaterale [redacted], dopo la notifica dell'atto di citazione, come dalla convenuta dato atto nei propri scritti difensivi (cfr. documento 1 fasc. conv.);

4) la [redacted] srl non contesta che oggetto del rogito di cui al punto 10) della citata scrittura privata sia l'appartamento casa-custode posto al piano rialzato rispetto all'immobile di proprietà di essa Legatoria (in seguito al frazionamento come sopra eseguito con denuncia di variazione catastale per frazionamento prot.n.899205, individuato catastalmente al foglio 142, mappale 163 sub.703 alla via Comune Antico n.53, piano I- zona cens.3 - cat.A/3 -classe 4-vani 3), né che sulla base degli accordi di cui alla richiamata scrittura nulla è dovuto dalle [redacted] alla Legatoria [redacted] per la proprietà dell'appartamento casa-custode;

5) la Società convenuta contesta peraltro che l'obbligo pacificamente facente carico alla Legatoria di intestare alla Snc [redacted] l'appartamento casa-custode, sia riferibile alla parte sottostante detto appartamento, di fatto costituita da due vani: vano scala e antistante disimpegno "l'utilizzo dei quali è stato tollerato sino ad oggi dalla Legatoria Serma con una sottintesa servitù di passaggio a favore della snc [redacted] per accedere alla via Pianell" (pag.4 comparsa di risposta), precisando che il vano disimpegno, in particolare, è da Serma utilizzato come via di fuga ed in esso è posta l'uscita di sicurezza della Legatoria sulla via Pianell;

6) la Società attrice -per contro - con riguardo a tali porzioni evidenzia che la scala di accesso al primo piano, il c.d. "ripostiglio", nonché il c.d. "disimpegno" di cui alle fotografie prodotte (docc.15-19) devono considerarsi pertinenziali all'immobile per cui è causa;

7) la snc [redacted] sottolinea che a termini del punto 10) della scrittura privata 16.05.1995 la consistenza dell'immobile "occupato" dall'attrice alla predetta data era quella descritta dai testi escussi e comprendeva "il c.d. ingresso/disimpegno, la scala che porta al piano primo, il ripostiglio fianco scale e il terrazzo", con la precisazione che in tale indicata consistenza l'immobile era stato occupato dall'attrice dal 1987 ad oggi e che "il doc. 20 nella parte evidenziata in verde dimostra come, già nel 1987, esisteva il vano scala e la scala che portavano

al primo piano"; l'unico manufatto allora non esistente era il muro costruito nel 1995 per separare le due proprietà, circostanza confermata dai testi escussi e dal sig. [REDACTED] in sede di interrogatorio formale.

Da siffatte premesse discende preliminarmente la necessità, ai fini dell'accertamento della consistenza dell'unità immobiliare da trasferire, previo frazionamento dell'intero complesso immobiliare, di interpretare il punto 10 della scrittura privata 16.05.1995.

Il dato letterale, in narrativa testualmente trascritto sembra far riferimento all'indubbio obbligo - peraltro incontestato - a carico della Società convenuta di trasferire alla [REDACTED] l'appartamentino casa-custode alla data suddetta occupata dall'attrice; peraltro è evidente "che la parte di capannone ammezzato, se scorporato, deve poter essere raggiunto da idonea scala" (cfr. c.t.u. pag.10).

Inoltre, il dato letterale sembra far riferimento a quanto occupato dalla [REDACTED] alla suddetta data; è peraltro del pari evidente che l'occupazione non può essere indiscriminata, ma va limitata - nello spirito e nell'interpretazione della volontà delle parti, quale emergente dalla scrittura 16.05.995 - a quanto di pertinenza dell'appartamentino.

Si rileva poi che se è vero che l'attribuzione delle singole proprietà scaturisce dal citato contratto inter partes, nonché dall'atto di compravendita 15.07.1996 a

rogito notaio Erba di Monza mediante il quale la locatrice finanziaria Figestim ebbe a vendere alla conduttrice [redacted] (cui il contratto di leasing era stato ceduto dalla Snc [redacted]): a) porzione di capannone industriale ad un solo piano fuori terra parzialmente ammezzato (locali uso mensa e servizi); b) palazzina a due piani fuori terra ad uso uffici con servizi e tettoia aperta a parziale copertura della porzione di cortile fra i due corpi di fabbrica sopra descritti, è che la parte di immobile che Serma ha ceduto alla [redacted] è costituita da quella parte del punto a) contrattuale (capannone parzialmente ammezzato - locali uso mensa e servizi - attualmente trasformati ad uso abitativo), è del pari vero - come rilevato correttamente dal Consulente d'ufficio - che "in entrambi i documenti non si parla né del vano scala, né di eventuali servitù attive e passive a carico delle unità immobiliari. Pertanto, l'attribuzione del vano scala all'una o all'altra proprietà diventa del tutto discrezionale". (cfr. c.t.u. pag.13).

Osservato poi che l'appartamentino da individuare, come da scrittura privata 16.05.1995, doveva rogitarsi - previo frazionamento del complesso immobiliare da eseguirsi dalle parti - "libero da pesi e vincoli", va condiviso l'assunto del C.T.U. volto a significare che poiché "l'appartamento che la Ceresoli occupa è quello posto al primo piano e per essere raggiunto bisogna: passare dalla porta di via Pianell, attraversare il disimpegno posto tra l'ingresso e

il vano scala, salire la scala medesima raggiungendo il primo piano, questo è quanto occupato e utilizzato dalla [REDACTED] (pag.14) che, pertanto, sia alla stregua della documentazione prodotta in giudizio relativa allo stato dei luoghi per cui è causa, sia in base alle acquisite prove testimoniali, deve ritenersi proprietaria del piano ammezzato del capannone, di circa 66 mq (vuoto per pieno rilevato dalla scheda catastale), e delle rispettive pertinenze costituite dal vano scala, dal disimpegno posto tra il vano scala e il portoncino di primo ingresso e dell'ingresso medesimo.

Si sottolinea che le relative chiavi di accesso sono pacificamente nel possesso esclusivo della [REDACTED] e che comunque, come osservato dal consulente d'ufficio, poiché il piano ammezzato deve essere privo di pesi e vincoli, l'eventuale servitù dell'uso del disimpegno e della scala cui fa riferimento la Società convenuta, contrasta con quanto pattuito.

Va altresì osservato che l'ingresso di via Pianell n.5 è l'unico per accedere all'appartamentino in questione e che lo stesso viene pacificamente utilizzato dalla [REDACTED] non già per accedere al capannone bensì esclusivamente quale via di fuga dallo stesso sulla via Pianell (nell'interpello reso il legale rappresentante di [REDACTED], sig. [REDACTED]s, ha ammesso che la Legatoria non possiede nemmeno le chiavi di accesso dell'ingresso di via Pianell 5), mediante una porta con maniglione antipanico inserita nel muro che

divide le due proprietà posta al limitare della sala mensa di [REDACTED]

Tale utilizzo del disimpegno appare contrastare con la "libertà da pesi e vincoli" di cui sopra.

La Società attrice assume, per tramite del proprio consulente, che anche il terrazzino a cui si accede attraverso la finestra posta nel soggiorno dell'appartamento in esame costituisce "accessorio diretto dell'unità immobiliare" e che comunque tale ente era stato occupato sin dal 1987 dai [REDACTED]

Premesso quanto già ritenuto a proposito della pretesa occupazione, che non può essere indiscriminata, appare evidente alla stregua dello stato dei luoghi documentato in atti, che il terrazzino in questione non è accessorio all'appartamento per cui è causa, "in quanto lo stesso costituisce copertura del capannone e non vi è un accesso diretto allo stesso se non la scala (alquanto precaria) realizzata all'interno del soggiorno [REDACTED] sfruttando una finestra di luce e non già una porta finestra" (cfr. pag. 11-12 c.t.u. e foto n.9-14 alla stessa allegate).

Deve pertanto ritenersi - in conformità alle conclusioni assunte dal Consulente tecnico d'ufficio - che la porzione di tetto prospettante il piano ammezzato, di circa 26 mq, è di esclusiva proprietà della Legatoria [REDACTED]

Alla stregua del disposto di cui al punto 10) della scrittura privata 16.05.1995, le parti si erano impegnate a procedere a frazionamento del complesso immobiliare al fine

frazionamento dell'immobile per cui è causa, previa identificazione catastale dell'appartamentino -casa custode occupato dalla Società attrice e genericamente indicato nella predetta scrittura;

2)accerta che l'effettiva consistenza del predetto appartamentino, dalla [REDACTED] occupato alla data della redazione della scrittura privata 16.05.1995, comprende le rispettive pertinenze dello stesso costituite dal vano scala e dal disimpegno attraverso il quale si accede al predetto immobile da via Pianell 5, con esclusione della porzione di tetto prospettante il piano ammezzato (c.d. "terrazzo") che è di esclusiva proprietà della Legatoria Serma srl;

3)accerta e dichiara l'obbligo della Società convenuta di intestare in via immediata alla S.n.c. G [REDACTED] l'appartamento-custode oggetto di identificazione e di frazionamento rispetto all'immobile di proprietà della S.r.l. I [REDACTED], libero da pesi e vincoli, da rogitare a prezzo di rendita catastale rivalutata;

4)accerta e dichiara che sulla base degli accordi di cui alla scrittura privata 16.05.1995, nulla è dovuto dalla Società attrice alla Società convenuta per la proprietà dell'appartamento -casa custode;

5)ordina alla competente Agenzia del Territorio la trascrizione della presente sentenza con esonero da ogni responsabilità;

6) pone a carico della L. [REDACTED] i 2/3 delle spese di lite, complessivamente liquidate in € 10.401,80, di cui: € 413,80 per spese, € 3.718,00, € 6.270,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

7) dichiara compensate fra le parti 1/3 delle complessive spese processuali come sopra liquidate;

8) pone definitivamente a carico di parte convenuta i 2/3 delle spese di CTU come già liquidate con provvedimento in data 21.1.2005, restando l'ulteriore 1/3 di dette spese compensate fra le parti.

Così deciso in Milano l'8 febbraio 2007

IL GIUDICE

(Gianna Vallescura)

