

Sent. 6342/2008  
Rep. 5024/2008

SENTENZA N.  
N. R.G.76963/04

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

████████████████████ ████████████████████████████████████  
rappresentata e  
difesa per delega in atti da Avv. V. Merola presso il cui studio è  
elettivamente domiciliata

**attrice**

**contro**

██  
rappresentato e difeso per delega  
in atti da Avv. Raffaele Salvatore <sup>e PALOMBA LOREGGIA</sup> (presso il cui studio è  
elettivamente domiciliato

**convenuto**

██  
rappresentato e difeso per  
delega in atti da Avv. M. L. Grassi presso il cui studio è  
elettivamente domiciliato

**convenuto**

[REDACTED] rappresentato e difeso per  
delega in atti da avv.ti R. Bagnardi e M. Ferraro presso il cui  
studio è elettivamente domiciliato

**terzo chiamato**

**avente ad oggetto:**  
accertamento proprietà immobile

**sulle conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano il coniuge [REDACTED] ed [REDACTED] acquirente dell'immobile, un tempo residenza coniugale, sito in Milano [REDACTED] per sentire:

accertare e dichiarare che il diritto di proprietà piena della casa coniugale, acquistato a titolo derivativo oneroso dal marito in costanza di matrimonio il 23.6.2003, per atto di Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] con contestuale effetto estintivo per confusione-consolidazione della preesistente proprietà superficiaria dallo stesso acquistata anteriormente al matrimonio, costituisce oggetto della comunione dei coniugi ai sensi dell'art. 177 c.c.;

constatato che l'attrice comproprietaria non ha prestato il suo necessario consenso alla compravendita del diritto, così come pervenuto nella comunione legale dei coniugi, posta in essere dal solo marito, alienante, e da [REDACTED] acquirente, per scrittura privata del 12.10.2004, in autentica Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] dichiarare l'annullamento dell'atto di compravendita e comunque la sua inefficacia ed inopponibilità alla comunione dei coniugi ai sensi dell'art. 184 c.c.;

dichiarare annullamento dell'atto e comunque l'inefficacia ed inopponibilità alla comunione dei coniugi anche nell'ipotesi di ritenuta applicazione non della disciplina civilistica degli acquisti tra privati, bensì di quella pubblicistica afferente l'assegnazione di alloggi di [REDACTED] o costruiti con contributo di denaro pubblico, stante l'avvenuta assegnazione in proprietà piena al marito in costanza di matrimonio e di comunione legale, ed anche in caso di ritenuto acquisto, in comunione legale dei coniugi, unicamente del diritto di proprietà del suolo su cui sorge la costruzione di via [REDACTED]

L'attrice chiedeva inoltre al Tribunale l'accertamento della simulazione parziale del menzionato atto di compravendita relativamente al prezzo dichiarato, superiore a quello massimo stabilito dal Comune di Milano, e la declaratoria di nullità della compravendita per violazione di norme imperative ed inderogabili e la declaratoria di simulazione della dichiarazione dei convenuti, stipulanti il contratto di compravendita, in merito al trasferimento del possesso dell'immobile all'acquirente [redacted] libero da diritti di terzi.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Si costituiva altresì in giudizio [redacted] per rappresentare la volontà di chiamare in giudizio il [redacted] e per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Il convenuto formulava inoltre domande riconvenzionali, tra le quali domanda:

di condanna dell'attrice all'immediata riconsegna in suo favore dell'immobile e relative pertinenze;

di condanna della stessa, unitamente al [redacted] al risarcimento dei danni per l'indisponibilità di tali beni dal 14 ottobre fino alla riconsegna, nonché al risarcimento di spese varie, anche per il ripristino di finestra danneggiata e per la sostituzione di serrature e ripristino porte;

di declaratoria di simulazione e nullità parziale del contratto in ordine al prezzo, di cui chiedeva la sostituzione ex lege con il prezzo calmierato fissato dal Comune di Milano.

A seguito di notifica di atto di citazione per chiamata di terzo si costituiva in giudizio il Notaio [redacted] per richiedere il rigetto della domanda formulata nei suoi confronti dal convenuto [redacted] di condanna al risarcimento del danno subito nel caso di accoglimento, anche parziale, delle domande dell'attrice.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attrice sostiene che a seguito di acquisto, avvenuto da parte del [REDACTED] con atto di compravendita in data 23.6.2003, della proprietà pro quota del suolo su cui sorge l'immobile di [REDACTED] [REDACTED] in Milano, del quale lo stesso era titolare-assegnatario di proprietà superficiaria, il pieno diritto di proprietà sull'immobile sarebbe stato acquistato direttamente dalla comunione dei coniugi.

Secondo la prospettazione dell'attrice nel momento in cui il proprietario superficiario è diventato acquirente a titolo derivativo oneroso del suolo su cui la costruzione è edificata si sarebbe prodotto l'effetto estintivo del diritto di proprietà superficiaria per confusione-consolidazione.

Estinta la preesistente proprietà superficiaria per confusione-consolidazione il convenuto sarebbe divenuto titolare in regime di comunione ex art. 177 c.c. di diritto di piena proprietà, insorto ex novo a titolo derivativo in forza di contratto costituitosi in costanza di matrimonio.

Osserva sul punto il Tribunale che non risulta giuridicamente corretta la dedotta impostazione per la quale, stante l'acquisto della proprietà del suolo da parte del proprietario superficiario, la proprietà superficiaria avrebbe subito la vis espansiva delle proprietà piena e si sarebbe determinata la vicenda espansiva della confusione-consolidazione.

Il codice civile non prevede per il diritto di superficie, nelle due configurazioni delineate dall'art. 952 c.c., l'istituto dell'estinzione per consolidazione, previsto per il diritto di usufrutto e dell'estinzione per confusione, previsto per il diritto di servitù.

Nel caso di specie il convenuto, già titolare della proprietà superficiaria della durata di anni novanta dell'appartamento ubicato al quarto piano dell'edificio di via [REDACTED] separata dalla proprietà del suolo, è divenuto altresì proprietario pro quota

anche del suolo su cui insta tale costruzione in virtù dell'acquisto in data 23.6.2003 notaio [redacted] rep. n. [redacted]

A seguito dell'acquisto a titolo derivativo della proprietà del suolo il diritto limitato nel tempo, durata novantennale, e nel contenuto, proprietà della costruzione separata dalla proprietà del suolo, si è espanso in diritto di proprietà piena dell'immobile di cui è causa.

Ai sensi dell'art. 934 c.c. qualunque costruzione od opera esistente sopra il suolo appartiene al proprietario di questo perciò il diritto reale di proprietà costituito sul suolo per la forza espansiva che è propria del principio dell'accessione si è riflesso in senso verticale, con conseguente acquisizione da parte del proprietario dello stesso della piena proprietà della costruzione (Cass. 21.11.2006 n. 24679).

Il principio generale dell'accessione posto dall'art. 934 c.c. relativo all'acquisto ipso iure da parte del proprietario del suolo della proprietà della costruzione su di esso edificata non trova deroga nella disciplina della comunione legale tra i coniugi in quanto l'acquisto della proprietà per accessione avviene senza la necessità di una apposita manifestazione di volontà, mentre gli acquisti ai quali è applicabile l'art. 177 primo comma c.c. hanno carattere derivativo, essendone espressamente prevista una genesi di natura negoziale (Cass. 14.4.2004 n. 7060).

Non è contestato il fatto che l'immobile di [redacted] fosse bene personale del [redacted], non rientrante nella comunione dei coniugi ai sensi dell'art. 179 c.c. lettera a), essendo lo stesso titolare del diritto di proprietà superficaria in virtù di acquisto effettuato prima del matrimonio con l'attrice.

L'incontestata natura di bene personale del [redacted] attribuibile all'immobile di cui è causa consente di ritenere non rientrante nell'oggetto della comunione legale l'acquisto della proprietà del suolo su cui si erge l'immobile conteso anche se intervenuto in costanza di matrimonio.

La comunione legale tra i coniugi di cui all'art. 177 c.c. riguarda gli acquisti, cioè gli atti implicanti l'effettivo trasferimento della

proprietà della res o la costituzione di diritti reali sulla medesima, compiuti dai due coniugi, insieme o separatamente, durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi a beni personali.

L'acquisto della proprietà pro quota del suolo sul quale è ubicata la costruzione di cui si discute, pacificamente bene personale del coniuge [redacted] ai sensi della lettera a) del citato articolo 179 c.c. trattandosi di bene immobile del quale il [redacted] era titolare di diritto reale fin da prima del matrimonio, va configurato quale acquisto relativo a bene personale ai sensi della lettera a) del citato articolo 177 c.c..

La natura di acquisto relativo a bene personale si desume, oltre che dalla considerazione attinente la stretta e naturale correlazione tra suolo e costruzione ivi insistente, anche da quella relativa all'ampiezza del diritto di cui era già titolare il convenuto, proprietà piena dell'immobile per una durata mediamente superiore, allo stato, a quella media della popolazione italiana.

Ampiezza del diritto comprovata dall'importo, pressochè irrisorio corrisposto per l'acquisto pro quota della proprietà del suolo.

La domanda principale dell'attrice va perciò rigettata, così come tutte le domande di cui alla citazione formulate sul presupposto della dedotta comproprietà dell'immobile.

La ritenuta insussistenza di una comunione dei coniugi ai sensi dell'art. 177 c.c. avente ad oggetto il diritto di proprietà piena dell'immobile di cui è causa determina altresì il rigetto della domanda di accertamento della simulazione parziale dell'atto di compravendita, non essendo configurabile ai sensi dell'art. 1415 c.c. alcun pregiudizio dei diritti dell'attrice.

La domanda relativa all'accertamento della simulazione della dichiarazione dei convenuti concernente il trasferimento all'acquirente [redacted] del possesso dell'immobile, libero da diritti di terzi, è inammissibile.

Invero non è stata fornita alcuna prova della sussistenza di un accordo simulatorio relativamente alla pattuizione di cui al punto

1

3 del contratto di compravendita avente ad oggetto l'immobile di cui è causa stipulato tra i convenuti.

La pronuncia di rigetto delle domande attrici assorbe le domande riconvenzionali proposte dal convenuto [REDACTED], di cui al capo D ed F delle conclusioni definitive, in quanto correlate all'accoglimento della pretesa dell'attrice.

In via riconvenzionale il convenuto [REDACTED] ha richiesto la condanna dell'attrice all'immediata riconsegna in suo favore dell'immobile e relative pertinenze e di condanna al risarcimento dei danni per l'indisponibilità di tali beni.

Domande di identico contenuto sono state formulate in solido nei confronti del convenuto [REDACTED]

Tali domande non possono essere accolte.

La domanda di risarcimento danni è stata collegata ad un pretesa "indisponibilità" del bene acquistato in modo del tutto generico, senza alcun riferimento ad una causa petendi, senza alcun addebito di violazioni di norme contrattuali od extracontrattuali e quindi senza alcuna richiamo alla fonte dell'invocata responsabilità risarcitoria.

Si evidenzia inoltre che le asserite voci di danno costituite da danno biologico e spese di ripristino non sono state provate e che le spese per oneri condominiali, ICI ed Irpef gravano in ogni caso sul proprietario dell'immobile.

La domanda di declaratoria di simulazione del contratto in ordine al prezzo va rigettata.

Non è stata sul punto dedotta né è stata fornita alcuna prova documentale di pattuizione di prezzo di vendita diverso da quello apparente indicato nel documento contrattuale di compravendita.

Non sussistono i presupposti per la declaratoria di nullità parziale del contratto di compravendita e per la sostituzione della pattuizione relativa al prezzo con quello calmierato fissato dal Comune di Milano, non ravvisandosi nel caso di specie ai sensi dell'art. 1419, secondo comma, c.c. la violazione di norme imperative.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

In considerazione della parziale reciproca soccombenza si compensano, nella misura del 50%, le spese relative alla lite tra l'attrice ed il convenuto [REDACTED]

Stante il contenuto della domanda proposta nei confronti di [REDACTED] sussistono giusti motivi per compensare le spese di lite con il convenuto [REDACTED]

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

rigetta

le domande formulate dall'attrice

rigetta

le domande riconvenzionali

condanna

l'attrice a rifondere al convenuto [REDACTED] le spese di giudizio, liquidate nel complessivo importo di 3500,00 euro, oltre agli oneri fiscali dovuti per legge

dichiara

compensate nella misura del 50% le spese di lite tra l'attrice ed il convenuto [REDACTED] liquidate per l'intero nell'importo di 8000,00 euro, oltre agli oneri fiscali dovuti come per legge

dichiara

compensate le spese di lite tra il convenuto [REDACTED] ed il terzo chiamato

Milano, 23 aprile 2008



Il Giudice