

683/09
525/09

SENTENZA N.
N. 80744/2004 R.G.

**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

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

rappresentati e difesi per delega in atti da Avv. E. Cacciuttolo
presso il cui studio sono elettivamente domiciliati

attori

contro

[REDACTED] rappresentata e
difesa per delega in atti da Avv. M. Campini presso il cui studio è
elettivamente domiciliata

convenuta

avente ad **oggetto**: contratto compravendita
sulle **conclusioni**
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di proprietari di immobili siti in Milano, [redacted] convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] proprietaria di altra unità immobiliare ivi ubicata per sentire accertare e dichiarare la validità e l'efficacia dell'accordo di compravendita intercorso tra le parti relativamente alla porzione di terreno all'interno della proprietà sita in [redacted] in Milano, mappale 469 e conseguentemente per sentire dichiarare comune il mappale 57 sub. 701 e 702.

Gli attori chiedevano inoltre al Tribunale:

di emettere sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., previo accatastamento dei tre nuovi box, di trasferimento della proprietà dei singoli box rispettivamente in capo agli attori ed alla convenuta;

di ordinare alla convenuta la cessazione di ogni comportamento molesto e di ostacolo all'esercizio del diritto di proprietà sui box da parte degli attori, con rimozione di catenella e paletti in corrispondenza del mappale 57 sub. 702;

di ordinare a tecnico del Tribunale la redazione delle tabelle millesimali, oltre alla condanna della convenuta al risarcimento dei danni.

In via subordinata, gli attori, per il caso di non accoglimento della domanda, chiedevano di dichiarare costituita la servitù di passaggio sul mappale 57 sub. 701 e 702 a favore dei nuovi box costruiti e, conseguentemente, di ordinare alla convenuta la cessazione di ogni comportamento molesto e di ostacolo all'esercizio del diritto di servitù di passo a favore dei box degli attori.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza delle domande di cui chiedeva il rigetto, ad eccezione di quella sub. 3), non contestata.

In via riconvenzionale la convenuta chiedeva la condanna degli attori al pagamento delle somme corrisposte per anticipo lavori di costruzione delle autorimesse e per spese indebitamente pagate, rispettivamente 6.997,28 euro e 7.470,43 euro, oltre gli interessi legali.

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

Gli attori hanno rappresentato l'esistenza di un accordo che sarebbe intervenuto tra le parti in base al quale i proprietari dei tre immobili ubicati in via [redacted] avrebbero deciso di realizzare tre nuovi box, previa rimozione dei due già esistenti, uno di proprietà della convenuta, l'altro dei coniugi [redacted]

Secondo la prospettazione degli attori poiché con la scrittura del 9.11.2001 i coniugi [redacted] avrebbero inteso inglobare la loro proprietà di cui al mappale 57 sub. 701 (box di proprietà [redacted]) e sub. 702 (box di proprietà [redacted]) al cortile comune al mappale 469, l'area di cui al mappale 57 sub. 701 e 702 sarebbe divenuta parte comune.

La convenuta [redacted] ha riconosciuto come vero il contenuto degli accordi dedotti in punto alla demolizione dei due box, alla vendita di parte di terreno agli attori [redacted] ed alla costruzione dei tre nuovi box.

La convenuta ha invece contestato la pretesa comproprietà del mappale 57, che secondo quanto dedotto dagli attori sarebbe divenuto parte comune.

La domanda volta ad accertare e dichiarare la validità e l'efficacia dell'accordo di compravendita intercorso tra le parti relativamente alla porzione di terreno all'interno della proprietà sita in via [redacted] in Milano, mappale 469, va rigettata.

Non risulta stipulato alcun contratto di compravendita avente ad oggetto il mappale 469, atteso che l'accordo in data 9.11.2001 non contiene alcun riferimento al citato mappale.

Inoltre tale accordo è stato qualificato dagli stessi attori quale contratto preliminare di compravendita del quale è stata richiesta l'esecuzione in forma specifica.

La domanda diretta ad ottenere la declaratoria di parte comune del mappale 57 sub. 701 e 702 è infondata, va rigettata.

Gli attori non hanno prodotto alcun titolo a fondamento della pretesa comproprietà di detta porzione immobiliare.

Titolo idoneo di proprietà non può ritenersi l'accordo in data 9.11.2001 (doc. n. 5), né il documento costituente impegnativa di vincolo pertinenziale (n. 6).

In virtù dell'atto in data 9.11.2001 gli attori hanno richiesto la pronuncia di sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c. di trasferimento della proprietà dei singoli box in capo alle parti, previo accatastamento dei nuovi box.

La domanda va rigettata.

Osserva preliminarmente il Tribunale che la scrittura privata in esame intercorsa tra le parti non contiene alcuna promessa di trasferimento in capo alle parti della proprietà di singoli box, ed a ben vedere neppure della porzione di terreno all'interno della proprietà in via [redacted], bensì la sola pattuizione di cessione e vendita di tale porzione, ancorchè non catastalmente individuata né frazionata.

Nel caso di specie non può essere emessa alcuna sentenza costitutiva del trasferimento della proprietà dei singoli box in capo alle parti, come richiesto, non essendo contenute in tale accordo pattuizioni aventi ad oggetto promesse di vendita.

La possibilità che l'oggetto di un preliminare sia determinato attraverso atti e fatti storici esterni al negozio ed anche successivi alla sua conclusione trova un limite nel caso in cui il contenuto e l'identificazione del bene da trasferire non attenga all'ipotesi di conclusione consensuale del contratto definitivo su base negoziale.

L'esatto contenuto dell'accordo preliminare e l'esatta individuazione del bene, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali deve necessariamente risultare dal preliminare poiché, dovendo la pronuncia giudiziale corrispondere esattamente al contenuto del preliminare stesso, l'individuazione del contenuto dell'obbligazione e del bene oggetto del trasferimento deve avvenire in base a dati non attingibili da altra documentazione (Cass. 7.8.2002 n. 11874).

La domanda volta ad ottenere l'ordine a carico di tecnico del Tribunale di redazione di tabelle millesimali, così come formulata, è inammissibile, non potendo essere emesso alcun ordine del genere richiesto a carico di soggetto estraneo al giudizio.

La domanda subordinata va rigettata in quanto non provata attesa l'insussistenza di un titolo costitutivo della pretesa servitù.

La domanda riconvenzionale con la quale la convenuta ha richiesto la condanna degli attori al pagamento delle somme corrisposte per anticipo lavori di costruzione delle autorimesse e per spese indebitamente pagate, rispettivamente 6.997,28 euro e 7.470,43 euro va rigettata.

Il preteso sistema di compensazioni tra le parti in base al quale la convenuta vanta i pretesi crediti non ha trovato riscontro in atti, per contro gli attori hanno documentato il pagamento di somme, in aggiunta la stessa XXXXXXXXXX ha ammesso il pagamento di tranches in contanti.

La natura della causa, l'esito della lite e la parziale soccombenza consentono la compensazione tra le parti delle spese di lite.

PQM

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

rigetta

la domande

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite

Milano, 5 novembre 2008

Il Giudice

