



Sent. 6853/09
Reg. 5595/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^A CIVILE

nella persona del giudice unico dott. Guido VANNICELLI, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 54937/2006 R.g., promossa da

██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliata in Milano, via ██████████
██████████ presso l'avv. Claudio SIGNINI, che la rappresenta e difende per procura in calce
alla citazione

attrice

contro

██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliata in Milano, via ██████████
██████████ presso gli avv. Franco e Rosella JANNI, che lo rappresentano e difendono per
procura in calce alla copia notificata della citazione

convenuto

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 19/2/2009, da intendersi qui integralmente ritrascritti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1) ██████████ premessa una breve cronistoria dell'*escamotage* contrattuale col quale alcuni dei condòmini dell'edificio ██████████ in Milano avevano nel tempo risolto la discrasia tra le cantine che risultavano aver comprato (ma erano possedute da altri, o più non esistevano per l'intervenuto ampliamento della centrale termica) e quelle che concretamente possedevano (ma risultavano intestate ad altri), e quindi di come ██████████ -che nel 1980 aveva acquistato nello stabile una unità immobiliare "con annesso vano di cantina al piano cantinato" (cfr. doc. 1 att.)- fosse definitivamente pervenuto il 30/6/1989 nella proprietà dello spazio di cantina censito in N.C.E.U. (partita 255313) al foglio 229 mappale 101 subalterno 38 (già 36, e secondo l'attrice anche 40, cfr. doc. 2 *ibidem*), ha dedotto che il proprio marito Bruno CATTANEO aveva proposto al convenuto di acquistare l'unità

immobiliare di sua proprietà "se verrà confermata la possibilità di entrare in proprietà della cantina attualmente in uso senza spese per il proponente"; proposta accettata dal [redacted] mediante sottoscrizione intervenuta il 15/6/2001 (cfr. doc. 3 *ibidem*).

Nel successivo contratto di vendita concluso il 4/10/2001 con la [redacted] (moglie - separata- de [redacted]), per la verità, non vi era più alcun riferimento alla cantina (cfr. doc. 4 att.): ma questa doveva senz'altro ritenersi ricompresa nel suo oggetto ai sensi dell'art. 818 co. 1° cod. civ., trattandosi ad ogni effetto di pertinenza dell'appartamento.

Con tutto ciò il [redacted], richiesto (dal [redacted]) di immettere la compratrice nel possesso della cantina, non aveva mai dato riscontro all'istanza.

Allorché quindi l'attrice aveva deciso di rimettere l'immobile sul mercato e concluso il 9/5/2005 due distinti contratti preliminari di vendita -uno per l'appartamento e l'altro per la cantina (cfr. docc. 7-8 att.)-, il mancato formale trasferimento di quest'ultima aveva impedito di poterla includere nel contratto definitivo.

Tutto ciò premesso, [redacted] ha chiesto accertarsi il proprio diritto di proprietà anche sulla cantina, con sentenza passibile di trascrizione nei registri immobiliari.

2) [redacted] pur non contestando la premessa in ordine alla sistemazione dell'intestazione delle cantine dello stabile di [redacted] ha fornito una lettura diametralmente opposta delle vicende contrattuali intercorse fra le parti: negando sia il rapporto di pertinenzialità fra la cantina da lui acquistata nel 1980 e quella attualmente a lui intestata, in quanto diverse fra loro; sia che la cantina potesse comunque ritenersi trasferita con l'appartamento, come confermato dalla mancata inclusione della presunta pertinenza anche nel contratto preliminare che aveva preceduto la definitiva vendita (cfr. doc. 1 conv.).

3) Disposta inutilmente la comparizione personale delle parti, l'attrice ha depositato ai sensi dell'art. 183 co. 6° n. 2 una memoria istruttoria contenente capitoli di prova orale sostanzialmente -quando non espressamente- volti alla conferma del contenuto dei documenti già in atti; alla cui ammissione il convenuto s'è opposto anche richiamando -correttamente- quando dedotto in comparsa di risposta in merito alle disposizioni degli artt. 2722 e 2725 cod. civ.

Il giudice istruttore originariamente designato, ritenuta la causa matura per la decisione, ha allora invitato le parti a precisare le conclusioni; rassegnate le quali come in epigrafe all'udienza del 19/2/2009 (svoltasi dinanzi al nuovo giudice subentrato dal 3/11/2008 al dr. [redacted] e spirati l'11/5/2009 i termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è pervenuta al Tribunale per la decisione

MOTIVI DELLA DECISIONE

4) La causa, come ha correttamente ritenuto il giudice istruttore, non abbisogna di istruttoria.

Alla sua soluzione basta infatti una corretta applicazione dell'art. 818 cod. civ. che tenga conto delle concrete vicende che hanno preceduto, accompagnato e seguito la conclusione fra le parti in lite del contratto di vendita fra loro intercorso il 4/10/2001.

In punto di fatto, non pare controvertibile –superando l'artificiosa eccezione sollevata dal [redacted] in ordine alla circostanza che la cantina per cui è causa non è quella da lui acquistata con l'atto di provenienza richiamato in contratto (ché la ragione della diversità e la successiva regolarizzazione costituiscono uno dei pochi dati non controversi della vicenda: cfr. *supra* al par. 1)- l'esistenza di un vincolo pertinenziale fra il vano cantinato rivendicato dalla [redacted] e l'appartamento da lei acquistato (e rivenduto).

Tale nesso, legittimamente ravvisabile per massima di comune esperienza tra l'appartamento adibito ad uso abitativo ed il locale cantina qualora gli immobili appartengano al medesimo proprietario, siano ubicati nello stesso edificio, e la cantina risulti posta oggettivamente a servizio dell'appartamento, appare predicabile anche del vano in oggetto; proprio per il fatto che il suo asservimento funzionale all'appartamento pure intestato al [redacted] non è stato da questi contestato, e può quindi –di fronte all'affermazione attorea in tal senso- ritenersi esistente per presunzione semplice non superata.

Senonché l'art. 818 cod. civ., nell'affermare in via di principio (comma 1°) che le pertinenze sono ricomprese negli atti giuridici che hanno ad oggetto la cosa principale (*accessorium sequitur principale*), eccettua tutti i casi in cui le parti abbiano invece “*diversamente disposto*” (comma 1°, ultimo inciso); per poi ammettere che le pertinenze possano comunque formare oggetto di atti e rapporti separati da quelli relativi alla *res* cui accedono (comma 2°).

Una corretta interpretazione della norma impone pertanto di affermare che le parti possano “diversamente disporre” non solo dando contestualmente vita ad atti o rapporti separati per la cosa principale e quella accessoria (come, per intendersi, ha fatto proprio l'attrice allorché ha ripromesso in vendita separatamente ma in pari data l'appartamento e la cantina della discordia, cfr. docc. 7-8 att.), ma anche e semplicemente escludendo da un atto avente ad oggetto la proprietà (o altro diritto) sulla cosa principale la proprietà (o altro diritto) sulla pertinenza: il che può avvenire sia mediante una eccezione espressa, sia –nell'utilizzo delle regole ermeneutiche contrattuali dettate dall'art. 1362 cod. civ.- tenendo un comportamento complessivo anche (precedente e) successivo alla conclusione del negozio dispositivo dal quale possa inequivocamente evincersi la volontà di escludere la pertinenza dal programma contrattuale.

Premessa la ovvia ma fondamentale constatazione che il contratto definitivo concluso il 4/10/2001 fra il [redacted] e la [redacted] non comprende né menziona la cantina, pare al Tribunale che quanto accaduto nella specie in esame attesti con sufficiente certezza proprio tale volontà di diversamente disporre del locale.

Da un lato, infatti, proprio l'originaria richiesta del proponente (per la [redacted] incontestatamente, il marito [redacted] di ritenere "valida" la proposta di acquisto solo se fosse stata confermata la possibilità di entrare in proprietà della cantina attualmente in uso ([redacted]) senza spese ulteriori conferma la circostanza che il silenzio del preliminare prima (doc. 1 conv.) e del definitivo poi su tale pertinenza non può ritenersi giuridicamente neutro: poiché proprio la considerazione che la cantina, in sede prenegoziale, aveva avuto nelle trattative, esclude essersi potuto trattare di un'omissione ininfluyente o, peggio, di una dimenticanza.

Se ciò non è contraddetto dalla clausola di stile contenuta al punto 5) del preliminare, altrettanto "pesante" a livello interpretativo e presuntivo appare la circostanza che il notaio rogante, nonostante l'ormai cristallizzata prassi di categoria di individuare ed enunciare separatamente e partitamente, con tutti i riferimenti di catasto e coerenze, anche le singole pertinenze degli immobili compravenduti, abbia nella scrittura autenticata il 4/10/2001 riportato tutti gli estremi della autorimessa, ed invece omissivo ogni riferimento alla cantina.

Convince ulteriormente della fondatezza della tesi del convenuto non solo la coerenza, in contrasto con l'originaria proposta, sia del contratto preliminare che del definitivo (i quali senz'altro hanno superato e definitivamente cristallizzato, nella ricostruzione della volontà delle parti giuridicamente rilevante *quoad effectum*, quella in via di formazione al momento dello scambio su modulo delle iniziali proposta ed accettazione); ma anche il comportamento successivo all'atto, ed in particolare l'opposizione manifestata da [redacted] alle richieste tosto pervenutegli dal(marito del)l'acquirente in merito alla disponibilità della cantina.

In conclusione, pare potersi affermare dall'insieme degli elementi di prova documentale e presuntiva in atti che della cantina di pertinenza dell'appartamento –forse proprio perché, come dedotto in citazione dalla [redacted] la trascrizione dell'insieme di atti curati dal notaio [redacted] per la regolarizzazione dei titoli di acquisto non era al 2001 ancora avvenuta- il [redacted] volle disporre diversamente, ottenendo di non includerla nell'atto dispositivo relativo all'appartamento ed all'autorimessa.

Il che comporta che la domanda del [redacted] infondata già in via di fatto, debba esser rigettata.

5) Soccombente in giudizio, [redacted] dovrà rifondere a [redacted] le spese legali sostenute; che possono congruamente liquidarsi in complessivi euro 5.756,74 (di cui euro 756,74 per le spese in senso stretto –già comprensivi di euro 625,00 ai sensi dell'art. 14 della tariffa forense in materia civile e non imponibili per euro 131,74-, euro 1.444,00 per diritti di procuratore ed euro 3.556,00 per onorari), oltre al C.p.a. al 2% su euro 5.625,00 ed all'I.v.a al 20% sull'imponibile complessivo.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] con citazione notificata a [redacted] il 4/8/2006, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede:

1. **rigetta** la domanda attorea;
2. **condanna** [redacted] a rimborsare a [redacted] le spese di lite, che **liquida** in complessivi € **5.756,74**, oltre al C.p.a. ed all'I.v.a alle rispettive aliquote di legge su diritti onorari e spese imponibili come indicati in parte motiva.

Così deciso in Milano, il 14 maggio 2009

il Giudice

Guido Vannicelli
(Guido VANNICELLI)

