



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Canu
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **27088/2014** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. SASSI EVA ANNA
VELDA, elettivamente domiciliato in PIAZZA ANGILBERTO II, 2 20139 MILANO presso il
difensore avv. SASSI EVA ANNA VELDA

ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'avv. RIBOLDI
ENRICO e dell'avv. RICCIO GIOVANNI ANDREA (*C.F._3* VIA ENRICO DA
MONZA, 44 20052 MONZA, elettivamente domiciliato in VIA ENRICO DA MONZA 44 20052
MONZA presso il difensore avv. RIBOLDI ENRICO

CONVENUTO

CONCLUSIONI:

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni in
data 8.3.2017, da aversi qui interamente ritrascritti.

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e in diritto della decisione

Si premette che il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dagli artt. 132 co. 2° n. 4) e 118 disp. att. c.p.c., i quali oggi –a seguito dell'immediata entrata in vigore anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 co. 17° della legge 18/6/2009 n. 69- dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione deve altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi.

Con ricorso *ex art. 702 bis c.p.c.* depositato in cancelleria in data 30.4.2014 Parte_1

ricorreva nei confronti di Controparte_1, formulando le seguenti conclusioni:

*. **accertato** che tra le parti è stato siglato in data 19 febbraio 2013 un accordo conciliativo volto alla definizione del procedimento RG 78356/2010- Tribunale di Milano- Dott.ssa Canu introdotto per la divisione giudiziale degli immobili siti in Peschiera Borromeo in Via Papa Giovanni XXIII, 7 e in Via Due Giugno n. 6, nonché,*

*. **accertata** la divisione giudiziale degli immobili siti in Peschiera Borromeo, Via Papa Giovanni XXIII n. 7 e Via Due Giugno n. 6, così come da accordo già siglato e relativa planimetria allegata, e, per l'effetto,*

*. **preso atto** dell'avvenuta assegnazione al signor Parte_1 degli immobili siti in Peschiera Borromeo, Via Papa Giovanni XXIII n. 7 e Via Due Giugno n. 6, nel rispetto della ripartizione risultante dall'accordo conciliativo siglato tra le parti in data 19 febbraio 2013, e relativi allegati,*

*. **ordinare** alle parti di adempiere gli obblighi su di loro incombenti in forza dell'accordo conciliativo tra di loro sottoscritto in data 19 febbraio 2013, autorizzando il signor Parte_1 a procedere autonomamente alla realizzazione degli interventi necessari ai fini della formalizzazione della divisione così come previsto ai punti A, B, D E F G H (pagina 6)dell'accordo e, conseguentemente,*

***condannare** il signor Controparte_1 alla refusione del 50% dei costi che a tali fini verranno sostenuti.*

*. **ordinare** la trascrizione del provvedimento presso la pubblica conservatoria dei registri immobiliari;*

. attesa la validità dell'accordo siglato in data 19 febbraio 2013, **condannare** il signor **CP_1** [...] a restituire al signor **Parte_1** la somma di € 7.887,16 dallo stesso illegittimamente incassate a far data dal 19 febbraio 2013 a titolo di canone di locazione dell'immobile sito in Peschiera Borromeo, Via Due Giugno n. 6;

. **ordinare** al signor **Controparte_1** il pagamento della somma di € 1.500,00 dovuta in forza dell'accordo siglato in data 19 febbraio 2013 a favore del signor **Parte_1** a titolo di conguaglio risultante dalla differenza di valore dei beni assegnati in favore di quest'ultimo.

Il tutto con ordinanza immediatamente esecutiva non impugnabile.

Si costituiva **Controparte_1** e chiedeva di dichiarare inammissibili e/o improcedibili le domande di condanna alla realizzazione degli interventi necessari alla formalizzazione della divisione anche sotto il profilo della richiesta di autorizzazione alla realizzazione medesima in capo al ricorrente, nonché quella di condanna alla rifusione della metà dei relativi costi, per carenza di interesse ad agire in capo a **Parte_1**

Lo stesso affermava di non aver mai frapposto ostacoli all'esecuzione dell'accordo, attribuendo già lo stesso al ricorrente il diritto di porre in essere gli interventi dedotti in causa, concernendo la corrispondenza tra le parti il diverso problema della costruzione e modifica di una scala non oggetto del presente giudizio. Lo stesso evidenziava la necessità del compimento di ulteriori attività materiali e giuridiche al fine di attribuire efficacia alle pattuizioni *inter partes*.

Il Giudice, all'udienza del 12.2.2013, ritenuto che la controversia richiedesse un'istruzione non sommaria, disponeva il mutamento di rito e fissava udienza *ex art.* 183 c.p.c.

Quindi, istruita la causa con produzioni documentali, rigettate le richieste di prove orali e di ctu, la stessa veniva posta in decisione, decorsi i termini assegnati per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, sulla base delle conclusioni precisate dalle parti all'udienza in data 8.3.2017.

Il Tribunale svolge le seguenti e concise riflessioni.

In merito all'accordo conciliativo volto alla definizione del procedimento RG 78356/2010 siglato in data 19 febbraio 2013 dalle parti, si osserva che questo è costituito dal contratto di divisione che prevede:

- a) la divisione in senso stretto;
- b) clausole accessorie relative al posizionamento della scala, al riscaldamento, etc.

Ciò posto, si osserva che, nelle conclusioni dell'atto introduttivo di questo giudizio, la parte ricorrente ha chiesto, preliminarmente, di "accertare" la già intervenuta divisione giudiziale (*rectius*, contrattuale) degli immobili per i quali è causa, alle condizioni di cui all'accordo in data 19.2.2013.

Nella memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 1 c.p.c., la stessa parte ricorrente ha precisato di agire per sentirsi accertare "e dichiarare", direttamente, la divisione dei medesimi immobili.

La stessa ha chiesto, infatti, seppure in via subordinata, di *dichiarare la divisione giudiziale degli immobili siti in Peschiera Borromeo, Via Papa Giovanni XXIII n. 7 e Via Due Giugno n. 7, così come da progetto divisionale predisponendo in corso di causa*, domanda questa non contenuta nell'atto introduttivo.

Parte_1 ha affermato l'ammissibilità della riferita *mutatio*, sostenendo che "la pronuncia che definisce il giudizio di divisione giudiziale è una sentenza con effetto dichiarativo e costitutivo, che necessariamente richiede l'accertamento di una divisione" (*memoria ex art.* 183, comma 6, n. 3 c.p.c.).

Questo Tribunale non può condividere detta impostazione.

Vero è che tanto la domanda di accertamento di una divisione già intervenuta, quanto la domanda di scioglimento di una comunione condividono il medesimo profilo dichiarativo (*arg. ex art.* 757 c.c.).

Mediante la domanda proposta con il ricorso introduttivo, tuttavia, *Parte_1* ha chiesto l'accertamento di un effetto contrattuale, vale a dire della divisione pattuita con accordo del 19.2.2013.

Il ricorrente, dunque, ha agito *ex contractu*, posto che la *causa petendi* del provvedimento richiesto è rappresentata dal titolo contrattuale.

La diversa *actio communi dividendo*, proposta con la memoria *ex art. 183*, comma 6, n.1 cpc trova la sua ragione giuridica esclusivamente nella titolarità di una quota *pro indiviso*, che non presuppone – ma, anzi, nega – l'accordo contrattuale concluso dalle parti.

Alla luce delle suesposte precisazioni, la domanda volta a dichiarare la divisione giudiziale degli immobili oggetto di controversia è inammissibile, perché tardivamente proposta.

Parte_1 a valere, allora, l'accordo divisorio concluso tra le parti in causa il 19.2.2013.

Questo Giudicante non può fare a meno di rilevarne, tuttavia, l'inefficacia.

Molteplici rilievi formali indicano come la volontà delle parti fosse solo quella di redigere un mero progetto di divisione: “*i locali verranno assegnati in esclusiva proprietà*”; “*i lavori da effettuarsi per la proposta di divisione*”.

Come tale, sembra inteso anche dalla parte ricorrente (cfr. memoria *ex art. 183*, comma 6, n. 1 cpc, pagg. 1-2).

Anche il convenuto ha dedotto che l'accordo divisionale in questione non potesse essere efficace, se non dopo il compimento di attività materiali e di carattere giuridico e amministrativo ancora indeterminate, potendo la regolamentazione amministrativa *imporre specifiche modalità per procedere alla materiale divisione dei cespiti*. Del resto, anche le parti, ha sottolineato il convenuto, avevano utilizzato nell'accordo il tempo futuro per l'assegnazione dei beni in via esclusiva e avevano qualificato l'accordo come proposta di divisione, essendo elencati nel documento *i lavori da effettuarsi per la proposta di divisione di cui al punto 2*, come testualmente riportato nello stesso.

Anche ad ammetterne l'immediato effetto divisorio, poi, si possono svolgere le seguenti osservazioni.

La parte ricorrente ha lamentato come l'accordo contrattuale relativo alle questioni accessorie e conseguenti alla divisione non abbia trovato oggettiva esecuzione.

Invero, questo Giudicante non può fare a meno di rilevare come molti di questi adempimenti (funzionali al definitivo frazionamento) abbiano un contenuto indiscutibilmente approssimativo.

A tal punto che, a proposito delle clausole in parola, si potrebbe parlare di nullità per indeterminatezza dell'oggetto: dalla pattuizione (cfr. punto 4 dell'accordo), infatti, trapela una maggiore preoccupazione per la ripartizione delle spese rispetto alla concreta specificazione dei lavori da svolgere (cfr. verbale udienza 22.3.2016).

Seguendo tale ordine di ragionamento, allora, ne deriva la radicale nullità *ex art.* 1346 c.c. delle lettere a, b, c, d, e, f, g e h del punto 4.

Nullità parziale che, in tutta evidenza, non può che comportare la nullità, art. 1419, comma 1 c.c., dell'intero contratto: la divisione complessiva trovava la ragion d'essere anche in forza delle clausole in parola (verbale udienza 22.3.2016, cit.).

Detto negozio dispone, da una parte, la divisione degli immobili oggetto della comunione e, dall'altra, prevede una serie di obblighi accessori a carico di ciascuna delle parti.

Come sopra esposto, l'accordo siglato in data 19 febbraio 2013 dalle parti è costituito, quindi, dal contratto di divisione che prevede:

- a) la divisione in senso stretto;
- b) clausole accessorie relative al posizionamento della scala, al riscaldamento, etc.

La divisione in senso stretto costituisce un rapporto contrattuale che è, di per sé, valido ed efficace in virtù del consenso legittimamente manifestato dalle parti (art. 1376 c.c.).

L'accordo contrattuale relativo alle clausole accessorie e conseguenti alla divisione non ha potuto trovare oggettiva attuazione in quanto, appunto, l'oggetto era indeterminato (art. 1346 c.c.).

Conseguentemente tutte le clausole accessorie sopra evidenziate sono da considerarsi nulle.

Ne deriva che il contratto divisionale, *lato sensu*, è parzialmente nullo, dato che la divisione è valida, avendo stabilito le parti le relative quote, mentre gli obblighi accessori sono nulli a cagione della loro indeterminatezza.

L'art. 1419 c.c. stabilisce che *“la nullità parziale di un contratto o la nullità di singole clausole importano la nullità dell'intero contratto se risulta che i contraenti non l'avrebbero concluso senza quella parte del contenuto che è colpita dalla nullità.*

Quindi, risulta nulla anche la parte relativa alla divisione, qualora l'accordo in questione non dovesse essere ritenuto un mero progetto di divisione.

Sussistono equi motivi per compensare integralmente le spese di lite tra le parti, essendo stato il presente giudizio, seppure con le modalità sopra evidenziate, comunque finalizzato a ottenere la divisione tra le parti, cosa che ciascun dividendo può sempre chiedere, ferme le preclusioni processuali.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, *contrariis rejectis*, così provvede:

rigetta le domande proposte dall'attore col ricorso introduttivo;

dichiara inammissibili le domande di divisione giudiziale proposte dal ricorrente nella memoria *ex art.* 183, co.6, n.1 cpc;

dichiara compensate integralmente le spese di lite fra le parti

Milano, 8.3.2017/10.5.2017

Il Giudice

Caterina Canu

