

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

SENT. N. 268/08
DEL 14-5-2005
DEP. 4-6-2008
N. 197/08 R.G.
N. 204/08 CRON.
N. 136/08 REP.

Composta da

Dott. Ennio Marongiu Presidente
Dott. Federico Sena Consigliere rel
Dott. H.L. AUZZAS Consigliere
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n.192 del Ruolo Generale Affari Contenziosi Civili per l'anno 2002 fra:

F. A. PER SE' E QUALE SUCCESSORE DI C. A. E DI F. S.

domiciliata elettivamente in Sassari, presso lo studio dell'avvocato P. , che la rappresenta e difende in forza di procura speciale a margine dell'atto di appello.

APPELLANTE

CONTRO

SRL

In persona del legale rappresentante p.t.. contumace.

APPELLATA

Oggetto: appello avverso sentenza n.712/2001 del Tribunale di Sassari in materia di uso a parcheggio di parti comuni. La causa è stata trattenuta in decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

NELL'INTERESSE DELL'APPELLANTE

"voglia la Corte, disattesa ogni avversa e contraria istanza, eccezione e deduzione, in totale riforma dell'appellata sentenza: dichiarare tenuta la società convenuta a trasferire a favore di F. A. i diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui l'appartamento compravenduto è una porzione, compresi i posti auto; per l'effetto, pronunciare sentenza di trasferimento, a favore dell'appellante, dei diritti, pro quota, sui posti auto in controversia; in via subordinata, dichiarare la nullità ex art.1418 - 1419 cc, comma II, della clausola d'esclusione dalle parti comuni dell'edificio dei posti auto, contenuta nell'art.2 dell'atto di compravendita di cui all'espositiva, perché contraria a norme imperative di legge. conseguentemente, dichiarare ai sensi dell'art.1419 c.c., secondo comma, essere parti comuni



dell'edificio i posti auto, attribuendone all'attrice i relativi diritti in relazione alle quote di proprietà di cui è titolare; in via ancora più subordinata e salvo gravame: sempre previa declaratoria di nullità della relativa clausola contrattuale di esclusione, disporre a favore dell'attrice il diritto di uso esclusivo dell'area di parcheggi, determinando l'indennità dovuta alla convenuta, disponendo conseguentemente che si al fine di identificare il posto auto, sia l'ammontare del corrispettivo. In ogni caso, ordinando la trascrizione dell'emananda sentenza presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari e con vittoria di spese, diritti ed onorari."

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, F. A. e S. M. L., quale procuratrice generale di C. A. e di F. S., convennero in giudizio, davanti al Tribunale di Sassari, la srl, in persona del legale rappresentante, osservando che: con atto pubblico del 1983 avevano acquistato dalla convenuta porzione di immobile facente parte del complesso edilizio sito in Sassari, via F.lli Rosselli, n.4, precisamente il primo piano del fabbricato A, interno 1; in tale atto, la convenuta si era riservata la piena proprietà di tutte le aree scoperte annesso al complesso edilizio, compresi i posti auto, diversamente da quanto previsto nel preliminare di compravendita, nel quale si era riservata le aree scoperte e gli spiazzi liberi annessi al fabbricato, senza menzionare i posti auto che per legge urbanistica dovevano ricadere nelle parti comuni dell'edificio; peraltro, la riferita clausola contrattuale, in quanto tesa ad eludere la norma pubblica inderogabile dell'art.18 della legge n.765/1967, doveva essere considerata nulla ex art.1418 c.c., e sostituita di diritto con la previsione della traslazione a favore dei condomini dei diritti sugli spazi comuni destinati a posti auto, recintati dalla convenuta ed inibiti ad esse attrici. Concluse per sentire dichiarare la convenuta tenuta a trasferire a favore degli attori i diritti sulle parti comuni dell'edificio, compresi i posti auto, con conseguente pronuncia di trasferimento pro quota dei diritti sui posti

Fem

auto; in via subordinata, per la dichiarazione di nullità ex art.1418 c.c. della clausola di esclusione delle parti comuni, con conseguente dichiarazione di essere parti comuni le aree previste per posti auto, da attribuire agli attori in proporzione alle quote di loro proprietà esclusiva, con successivo ordine di trascrizione dell'emananda sentenza.

La srl, in persona del legale rappresentante, nel costituirsi, eccepì l'infondatezza della domanda, chiedendo in caso di suo accoglimento, l'annullamento del contratto per errore di diritto nella determinazione del prezzo.

La causa, istruita con produzioni documentali e richiesta di informazioni, venne decisa dal Tribunale con il rigetto della domanda, e la condanna degli attori alla rifusione delle spese processuali.

In particolare, il Tribunale osservò che l'art.18 della c.d. legge ponte, con la previsione della realizzazione di un rapporto quantitativo tra mq edificato e mq da lasciare a parcheggio, aveva posto dei vincoli di destinazione per l'area destinata all'edificio. A fronte di tale limitazione doveva corrispondere il diritto del condomino nella partecipazione al godimento di detti spazi, partecipazione presunta ma successiva all'offerta di pagamento di adeguato corrispettivo. Infatti, la legge aveva imposto solo la destinazione a parcheggio di determinati spazi, non anche le modalità di perseguimento di detto fine a carico del costruttore, il cui obbligo era soltanto quello di consentire il godimento di tali spazi, dietro corrispettivo. Pertanto, mentre il potere di usufruire dello spazio doveva considerarsi automaticamente trasferito con il trasferimento del diritto di proprietà esclusiva sulla porzione di immobile condominiale, il godimento doveva considerarsi subordinato al pagamento di corrispettivo da parte del condomino, salvo il caso in cui nel corrispettivo della compravendita dell'immobile non sia compreso anche tale spazio.

Dunque, doveva escludersi l'esistenza di alcuna nullità, riscontrabile soltanto se gli attori avessero dichiarato la propria disponibilità a versare il corrispettivo per il predetto godimento.



Avverso tale sentenza ha proposto appello F. A. , per sé ed anche quale erede di C. e F. S. , mentre la società è rimasta contumace.

La causa, istruita con l'acquisizione del fascicolo di primo grado, con i fascicoli di parte e con produzioni documentali, è stata trattenuta per la decisione sulla base delle conclusioni trascritte in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è parzialmente fondato e, pertanto, deve essere accolto per quanto di ragione.

Con il primo motivo d'appello, si censura la sentenza per avere rigettato la domanda sul presupposto che l'attore non avrebbe manifestato la volontà di corrispondere il prezzo per il trasferimento richiesto.

Così ragionando, da un lato, avrebbe ommesso di considerare il prezzo stesso già ricompreso in quello versato all'atto della volontà delle parti manifestata con l'atto pubblico di compravendita: ciR che - ad avviso dell'appellante - è ben evidenziato dalla differente previsione contrattuale tra quanto previsto nel contratto preliminare e quanto statuito nel contratto definitivo. Dall'altro lato, in difetto di tale pattuizione, e dunque, pervenendo alla dichiarazione di nullità della ricordata clausola contrattuale, avrebbe dovuto integrare la ricordata pattuizione contrattuale, con il conseguente sorgere del diritto della convenuta al corrispettivo soltanto in seguito al passaggio in giudicato della sentenza.

Sotto il profilo della nullità della suddetta clausola contrattuale, il giudice avrebbe, altresì, errato, nel considerare che il trasferimento richiesto è imposto dalla stessa legge, nell'interesse pubblico, evidente dalla stessa subordinazione del Comune di Sassari al rilascio della concessione edilizia subordinatamente all'imposizione dello specifico vincolo di destinazione.

In ogni caso, anche non addivenendo alla tesi sostenuta dall'appellante, quest'ultima si dichiara disposta alla corresponsione del valore del bene per la cessione in



proprietà dell'ultimo posto auto invenduto, il secondo da sinistra per chi accede allo spiazzo dal passo carraio.

Il motivo è parzialmente fondato.

Invero, dall'esame dell'atto pubblico di compravendita si evince che l'appellante ha acquistato una porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Sassari, via F.lli Rosselli n.4, , e più esattamente l'appartamento sito al primo piano del fabbricato A, scala A, distinto con l'interno n.1, in NCEU di Sassari alla partita 20441, foglio 107, mapp.1252/2, cat A/2, cl 2: *"vendita fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con gli accessori di legge, parti e spazi in comunione, diritti ed obblighi derivanti dal regolamento di Condominio, che, con la planimetria dell'intero complesso edilizio e con le relative tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera A per formarne parte integrante e sostanziale, a precedente atto mio rogito.. La parte acquirente dichiara di avere preso attenta visione prima d'ora dell'allegato in oggetto, di averlo trovato compilato con cura ed esattezza e si obbliga ad osservarlo e a farlo osservare scrupolosamente dai suoi avanti causa a qualsiasi titolo. La società venditrice espressamente si riserva la piena proprietà e la libera disponibilità dell'intero complesso edilizio, dell'intero piano soffitte, di tutte le aree scoperte annesse allo stesso complesso edilizio, ivi compresi i posti auto, ad eccezione di quanto compravenduto con il presente o con precedenti atti e delle aree a destinazione condominiale individuate con colorazione grigia a tratteggio rosso nella planimetria più volte citata."*

In forza della riportata pattuizione, non sussiste alcun dubbio né sull'esistenza tra i beni ricadenti nell'area condominiale, di spazi comuni destinati a parcheggio, né sull'esclusione di tali spazi da quelli trasferiti pro quota agli acquirenti.

Deve, pertanto, rigettarsi la domanda dell'appellante tesa a sostenere d'aver acquistato la superficie destinata a parcheggio, e corrispondente pro quota alla proprietà esclusiva condominiale in forza di tale atto pubblico.



Esclusione da confermare anche volendo accedere alla richiesta dell'appellante secondo la quale il prezzo indicato nel contratto preliminare sarebbe comprensivo anche dell'impegno a trasferire in proprietà esclusiva lo spazio comune con siffatta destinazione a parcheggio.

Invero, si osserva, da un lato, che nel preliminare non vi è alcun riferimento al trasferimento anche di tale area; dall'altro lato, che, comunque, gli appellanti hanno inteso azionare nel presente giudizio il solo contratto a titolo definitivo.

La Corte, dunque, è chiamata a decidere della liceità della riportata clausola contrattuale con la quale, pur dandosi atto dell'esistenza di spazi comuni aventi destinazione a parcheggio (in misura corrispondente alle prescrizioni imposte dall'art.18 legge ponte), l'appellata venditrice si è riservata la piena proprietà e la libera disponibilità dell'area stessa.

In proposito, si osserva che, secondo chiara e condivisibile sentenza della Suprema Corte, *"La questione di diritto, .. non è.. se il cortile di un edificio soggetto al regime del condominio si trasferisca necessariamente con la vendita dell'appartamento in proprietà esclusiva sito nello stesso edificio; o se dalla vendita dell'appartamento possa escludersi la quota del cortile comune, che verrebbe formare oggetto di un negozio a sé. .. il punto è se il cortile comune dell'edificio, normalmente suscettibile di oggettiva utilità strumentale in favore di tutti i piani o le porzioni di piano, in virtù di una particolare destinazione anomala possa fornire ulteriori, autonome utilità soggettive e, relativamente a questi vantaggi, formare oggetto di negoziazione. E' risaputo che, se il titolo non dispone altrimenti, il diritto di condominio si fonda sulla attribuzione ex lege. Attribuzione ex lege non significa insussistenza della necessità del fatto. La formula semplifica una fattispecie più articolata, costituita: a) dal presupposto di efficacia, configurato dal collegamento strumentale, materiale o funzionale, tra i beni in godimento esclusivo e i beni di uso comune - i beni finali (i piani o le porzioni di piano) ed i beni strumentali (le cose, gli impianti ed i servizi comuni); b) dal fatto specifico dotato di effetto traslativo riguardante i beni considerati come principali. Più analiticamente, il presupposto consiste nel collegamento strumentale tra beni diversi, vale a dire nella connessione materiale (la necessità per l'esistenza o per l'uso) o nel legame funzionale (la destinazione all'uso o al servizio) tra piani e le porzioni di piano in proprietà solitaria e le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune: collegamento definito come relazione di accessorietà. In*

virtù di questo collegamento, il fatto traslativo riguardante i piani e le porzioni di piano (compravendita, divisione, successione mortis causa) propaga alle cose, agli impianti ed ai servizi di uso comune gli stessi effetti traslativi, secondo il principio *accessorium sequitur principale*, che alle cose accessorie estende l'efficacia degli atti riguardanti la cosa principale. E' altresì noto che il principio viene espresso in tema di pertinenze dalla disposizione di cui all'art.818 comma 1 cod. civ., con la enunciazione della regola e con la riserva dell'eccezione considerevole, determinata dalla poziore posizione riconosciuta all'autonomia privata. Nel condominio negli edifici, se dagli interessati non viene manifestata esplicitamente una diversa volontà, in virtù del principio *accessorium sequitur principale*, la legge riconduce alle parti accessorie .. gli effetti acquisitivi connessi con i fatti concernenti i beni principali, cioè i piani o le porzioni di piano in proprietà solitaria. Ma nel condominio negli edifici non viene meno il potere dell'autonomia privata .. di regolare diversamente le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, interrompendo eventualmente il collegamento strumentale. Nel condominio negli edifici, il termine "godimento" designa le differenti realtà della utilizzazione obbiettiva e del godimento soggettivo in senso proprio. Quando l'utilità prodotta da talune parti comuni in favore delle unità immobiliari deriva soltanto dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti e dei servizi, essa costituisce un risultato oggettivo, indipendente da qualsivoglia attività personale dei singoli. Il suolo, le fondazioni, i muri maestri, la facciata, i tetti, i lastrici solari, i cortili, etc., a beneficio dei piani o delle porzioni di piano, ai quali sono collegati materialmente o per la funzione, rendono una utilità statica oggettiva indipendente da ogni comportamento o azione dei proprietari. Avuto riguardo al suo carattere specifico, l'ipotesi si definisce come "utilizzazione oggettiva". Il godimento in senso proprio, invece, si riferisce all'uso delle parti comuni, rispetto alle quali l'utile connesso con l'unione materiale o con la destinazione funzionale delle cose, degli impianti e dei servizi si consegue per mezzo dell'attività personale dei titolari dei piani o delle porzioni di piano. L'utilità - che le scale, i portoni, gli anditi, i portici, gli stenditoi, l'ascensore, l'impianto centralizzato per l'acqua calda o per l'aria condizionata prestano alle unità immobiliari, alle quali sono collegati per la struttura e per la funzione - si realizza mediante comportamenti e azioni soggettivi. Quanto l'utilità si ottiene per mezzo dell'attività personale, il termine godimento appare conforme al significato proprio della parola. Nondimeno, talune delle parti comuni elencate nell'art.1117 cod. civ. che, solitamente, a vantaggio dei piani o alle porzioni di piano forniscono l'utilità oggettiva, talora sono suscettibili anche di uso soggettivo. Si tratta, spesso, di un uso particolare ed anomalo, diverso da quello connesso con la funzione peculiare di queste parti e indipendente dalla relazione strumentale. In virtù della idoneità ad un uso particolare ed anomalo, le cose non

July

offrono soltanto la consueta utilità oggettiva strumentale, ma diventano suscettibili di fornire una utilità soggettiva del tutto autonoma. .. Per quanto specificamente interessa, i cortili, la cui funzione specifica è quella di dare aria e luce al fabbricato, possono essere utilizzati da taluni condomini anche per sistemare dei serbatoi dell'acqua, per depositare delle merci, per parcheggiare le automobili. Si tratta di un uso soggettivo, che prescinde dalla relazione strumentale configurata dalla necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero dalla destinazione all'uso o al servizio, ma che non pregiudica la consueta utilità oggettiva a vantaggio di tutti i piani o le porzioni di piano, i quali allo stesso modo continuano a beneficiare dell'aria e della luce. Tale uso soggettivo, in qualche misura, può essere disciplinato dalla privata autonomia. In linea di principio, il diritto di condominio sulle cose, gli impianti ed i servizi comuni si trasferisce come conseguenza del trasferimento della proprietà esclusiva dei piani o delle porzioni di piano. **Peraltro, con il "titolo" l'autonomia privata, se non viola norme imperative, puR incidere sul nesso di accessorietà.** Certamente possono formare oggetto di diversa pattuizione le utilità particolari ed anomale offerte dalle parti comuni, quando dette utilità non sono necessarie per l'esistenza o per l'uso o non sono destinate all'uso o al servizio delle unità immobiliari, ma consistono in vantaggi soggettivi. In virtù dell'autonomia privata dal trasferimento di un appartamento sito nell'edificio soggetto al regime del condominio si possono escludere talune utilità inerenti al cortile comune, sempre che non si violano norme imperative e, al contrario, si perseguono interessi meritevoli di tutela (art.1322 comma 2 c.c.). Orbene, avuto riguardo alla consueta funzione strumentale del cortile di dare aria e luce all'edificio, non è consentito e normalmente non si giustifica il mancato trasferimento di una quota di esso, perché l'unità immobiliare compravenduta, che sul cortile si affaccia, oggettivamente continuerebbe ad avvalersene nonostante il mancato trasferimento. Se invece il cortile viene anche utilizzato soggettivamente in modo particolare ed anomalo per sistemare i serbatoi dell'acqua, per depositare le merci o come parcheggio per le autovetture, **dal trasferimento della quota di proprietà del cortile puR essere escluso l'uso soggettivo, particolare ed anomalo consistente nel parcheggio.** Come è avvenuto nella specie, in cui dalla compravendita dell'appartamento è stata esclusa la facoltà di parcheggiare nel cortile le autovetture degli acquirenti. .." (Cass. civ. 1.3.2000, n.2255)

Alla luce del riportato insegnamento, è consequenziale constatare gli errori nei quali è incorso il primo giudice.

In particolare, è sicuramente nulla la clausola del contratto di compravendita che mantiene l'esclusiva proprietà in capo all'appellata "di tutte le aree scoperte annesse allo stesso complesso edilizio, ivi compresi i posti auto": trattandosi, infatti, di aree comuni, svolgenti una funzione oggettiva

essenziale per il condominio (dotare di luce ed aria il medesimo), le stesse devono ritenersi trasferite (in quanto accessorie) in proprietà pro quota ai proprietari esclusivi delle porzioni di piano del condominio.

Se poi si tiene presente che, nel caso di specie, la clausola in esame rimette alla unilaterale volontà dell'appellata - in quanto proprietaria esclusiva - tutte le possibili destinazioni anche degli spazi destinati a posto auto, è consequenziale constatare come tale clausola violi l'art.41 sexies della legge urbanistica n.1150/42, introdotto dall'art.18 legge n.765/67 (secondo la normativa vigente all'epoca della stipula del contratto), che "configura norma imperativa e inderogabile, pur nei rapporti privatistici inerenti alle aree destinate a parcheggi, con la conseguenza che le clausole contrattuali contrarie o elusive del vincolo sono sostituite di diritto dalla norma imperativa (art.1419 c.c.), salva restando (per quel che attiene al corrispettivo per il diritto in argomento) la possibilità della parte di ottenere un riequilibrio del sinallagma contrattuale, alterato dalla integrazione dell'oggetto di una delle prestazioni (v. sentenze a S.U. nn.6602/84, 6600/84, 3363, nonché, fra le altre, sentenze nn.7994/91, 11188/94, 244/95, 9631/96, 10248/97). Ne deriva, pertanto, che l'omesso pagamento del corrispettivo e la mancata previsione, nel contratto di acquisto dell'unità immobiliare, del diritto in oggetto, non comportano, comunque, il difetto dell'acquisto del diritto medesimo, che deve invece considerarsi acquisito ex lege a favore di detti acquirenti." (Cass. civ. 1.4.1999, n.3115; cfr. altresì, Cass. civ. 13.4.1994, n.3717).

Peraltro, la rilevata nullità della riportata clausola del contratto pubblico d'acquisto, stipulato il 15.7.1983, notaio L. , n.24695 di repertorio, e n.5065 di raccolta, e la conseguente sua sostituzione con la previsione del trasferimento, pro quota, in capo ai danti causa dell'appellante e, in via ulteriore, a quest'ultima delle parti comuni del condominio sito in Sassari, via F.lli Rosselli n.4 aventi destinazione di posto auto, non comporta l'ulteriore effetto di consentire all'appellante l'uso esclusivo e pro quota di tale area.

Si è rilevato, infatti, che la venditrice puR, con atto di autonomia privata, escludere dal trasferimento del pieno diritto reale il diritto d'uso, riservando a sé lo sfruttamento economico di quest'ultimo.

Pertanto, le conclusioni formulate sub nn.1, 2, 3 e 4 sono da accogliere con esclusione della parte che pretende

ricomprendere nel diritto oggetto dell'atto pubblico anche il diritto d'uso esclusivo del posto a parcheggio.

Diritto che, come si è visto, parte venditrice puR riservare a sé per formarne oggetto di autonomo e distinto atto di disposizione, avente una precisa valenza economica.

Diritto che deve ritenersi non travolto dalla dichiarata nullità della clausola dell'atto pubblico: nullità che attiene al permanere della proprietà esclusiva in capo alla venditrice degli spazi destinati a posto auto, e non anche alla clausola della libera disponibilità dei medesimi spazi.

CiR posto, passando all'esame dell'ultima domanda subordinata proposta dall'appellante, la Corte ritiene la stessa parzialmente fondata.

Ed invero, una volta accertato che, nell'atto pubblico di compravendita, non deve ritenersi che le parti abbiano inteso includervi anche il diritto d'uso del posto auto, l'appellante ha chiesto emettersi pronuncia tesa ad attribuire alla stessa il diritto d'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto, previa eventuale determinazione dell'indennità spettante all'appellata per il ripristino della corrispettività delle prestazioni.

Anche tale domanda è evidentemente fondata, trattandosi di facoltà insita nell'essere divenuto condomino dell'edificio come sopra indicato.

E poiché, secondo quanto precisato dalla stessa appellante, attualmente permane un solo posto auto ("il secondo da sinistra per chi accede allo spiazzo dal passo carraio"), ad essa deve intendersi trasferito quest'ultimo posto auto: il tutto senza doversi procedere alla determinazione di alcuna indennità, posto che costituisce "corollario della natura pubblicistica del vincolo di destinazione delle aree di parcheggio pertinenti ad unità immobiliari abitative e della indisponibilità di tale vincolo, il principio per il quale "l'acquisto del diritto di parcheggio può essere oneroso, ma l'esercizio di tale diritto deve essere gratuito, sicchè l'alienante degli alloggi può avere bensì il diritto al prezzo, magari rateizzato, delle aree cennate, non ad un



canone rappresentante il controvalore del relativo godimento". (Cass. civ. 17.12.1997, n.12736).

E poiché nel caso di specie, l'appellata, rimasta contumace, non ha riproposto la domanda subordinata formulata in primo grado, la Corte non è chiamata a determinare nessuna indennità né puR d'ufficio, in assenza di relativa domanda, determinare il corrispettivo spettante all'appellata per la cessione onerosa di tale diritto d'uso.

La trascrizione della presente sentenza consegue per legge, ed alla stessa dovrà provvedere il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Stante le incertezze giurisprudenziali esistenti all'atto della proposizione della domanda, sussistono giusti motivi per compensare integralmente le spese del primo grado del giudizio.

Le spese del presente grado del giudizio, seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE

Definitivamente pronunciando, accoglie parzialmente l'appello proposto da F. A. .. PER SE' E QUALE SUCCESSORE nei diritti di C. A. e di F. S. avverso la sentenza n.712/2001 del Tribunale di Sassari, emessa nei confronti della srl, in persona del legale rappresentante p.t.;

per l'effetto, dichiara l'appellante proprietaria pro quota dell'area condominiale del condominio sito in Sassari, via F.lli Rosselli, n.4, destinata a posto auto;

per l'effetto dichiara la nullità della clausola apposta all'atto pubblico di compravendita, stipulato in Sassari, il 15.7.1983, notaio L. , n.24695 di repertorio, e n.5065 di raccolta, riportata all'art.2, pg.4, riga 14 con la quale la società 3S srl si è riservata la piena proprietà delle aree scoperte annesse all'edificio ed aventi destinazione di posto auto;

per l'effetto, dispone a favore dell'appellante anche il trasferimento del diritto d'uso del posto auto sito in tale area scoperta ed, in particolare, il secondo da sinistra per chi accede allo spiazzo dal passo carraio della palazzina A); rigetta ogni altra domanda;



dichiara integralmente compensate le spese del primo grado del giudizio;

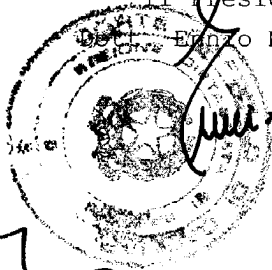
condanna l'appellata alla rifusione delle spese del presente grado del giudizio a favore dell'appellante, che liquida in complessivi € 3200,00, dei quali € 1200,00 per diritti, € 2000,00 per onorari, oltre iva e cap e spese generali.

Sassari il 14.5.2005.

Il Presidente

Enzo Marongiu

Il Consigliere rel.
Dott. Federico Sena



IL CANCELLIERE C2

D.ssa Isabella Droghetti



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

7 APR 2008

IL CANCELLIERE C2

D.ssa Isabella Droghetti

REGISTRATO A SASSARI

121508 al n. 875 Mod. 3

Spetta Euro 504,00

IL CANCELLIERE C2

D.ssa Isabella Droghetti