

COPIA

FONDAZIONE
S. STELLA - L. GROSSI
13 GEN 2011
POSTA IN ARRIVO
PROT. N° 04-15/2009

AL PRESIDENTE DELLA FONDAZIONE
SIMONE STELLA – LEONE GROSSI
Via delle Caselle 2
LOANO

Oggetto : PARERE PRO VERITATE in relazione alla posizione giuridica della terrazza accessibile e di parziale copertura dell'edificio sito in Loano piazza Rocca n. 7, lato mare – della quale il Rag. Angelo Vaccarezza afferma la proprietà esclusiva.

I sottoscritto avvocati, Stefano Carrara Sutour e Mario Rembado, sono stati incaricati di valutare giuridicamente, con parere *pro veritate*, a chi spetti la titolarità della terrazza accessibile e di parziale copertura delle entità immobiliari ubicate in Loano –Piazza Rocca n. 7, derivanti dal lascito di Briasco Giovanni Battista alla Fondazione stessa , come da testamento olografo, pubblicato per Notaio G. Burastero in data 14/5/1974.

Visti gli atti e le allegate relazioni, i sottoscritti avvocati ritengono che la terrazza in oggetto sia bene in proprietà comune – al 50% - della Fondazione e del rag. Angelo Vaccarezza.

MOTIVAZIONE DEL PARERE

- A) **LA DISPOSIZIONE DI LEGGE APPLICABILE NELLA FATTISPECIE-**
Poiché la terrazza in oggetto costituisce copertura di porzioni dell'edificio, come è assolutamente pacifico, occorre fare riferimento, nella fattispecie, all'art. 1117 del Codice Civile che dispone, per tali entità, la proprietà comune del bene in capo ai proprietari dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo.
- B) **I TITOLI DI PROPRIETA'**
Al fine di valutare se i titoli non dispongano diversamente, come teoricamente possibile, dalla norma fondamentale – di per sé del tutto derogabile-, occorre esaminare gli atti di provenienza.
 - 1) Con atto per Notaio Pietro Accame in data 24/10/1949, Rep. n. 9918, la sig.ra BOSIO ALBA in Vaccarezza Angelo, acquista da Geri Annunziata, Genta Maria Claudia, Lavagna Renza ed altri : "*Porzione di casa nell'abitato di Loano, piazza Rocca n. 7 e via Cavour, composta di pian terreno con vani due ed accessori e di sottotetto, a confini il pian terreno e il secondo piano a ponente con Rocca Nicola eredi, a tramontana con via Cavour, a levante con piazza Rocca ed a*

mezzogiorno con scala e on Eredi di Briasco Giuseppe ed il secondo piano con la soffitta a ponente con eredi di Rocca Nicola, a tramontana con Briasco Giuseppe eredi, e con scala, a levante con piazza Rocca ed a mezzogiorno con Corso Roma. ---Salvo più vere ed esatte coerenze di detta porzione di casa inscritta alla partita 523 del catasto urbano del Comune di Loano in mappa indicata al foglio 20 n. 293/2 col reddito imponibile di L. 355.-Detta porzione è pervenuta nei venditori ab origine, dalla successione del signor Genta Lorenzo fu Giuseppe, apertasi in Loano il primo ottobre millenovecentoventidue in forza di legge."

Il bene è quello pervenuto per successione all'attuale proprietario Rag. Angelo Vaccarezza (da Bosio Alba in Vaccarezza al figlio Lino, da Lino ad di lui figlio, attuale proprietario, **Rag. Angelo Vaccarezza**).

- 2) Con atto per Notaio Burastero, in data 27/9/1958, rep. n. 5027, BRIASCO GIOVANNI BATTISTA e BRIASCO SERAFINA divisero tra di loro i beni immobili loro pervenuti per successione dal padre BRIASCO GIO BATTÀ GIUSEPPE detto "GIUSEPPE". A Briasco Giovanni Battista venne assegnato il seguente bene in Loano:
"Casa in pessimo stato di manutenzione e conservazione posta in piazza Rocca, via Cavour, Largo Roma composta di magazzino a piano terreno, vani tre al primo piano, vani tre al secondo piano e vani uno nel sottotetto. Il tutto a confini: sotto suolo terreno, sopra aria mediante terrazzo, ai lati largo Roma, piazza Rocca, via Cavour Rocca Giovanna ed Angela salvo altri e migliori. - In catasto urbano del Comune di Loano alla Part. 1481 indicata come segue: Piazza Rocca 3 e via Cavour, porzione casa T vani 1, piano 1° vani, piano 2° vani 3, st. vani 1.
- 3) **Esiste agli atti una planimetria catastale degli immobili urbani denunciati con la Scheda n. 2430 9418- Ditta Eredi Genta Lorenzo, nella quale la terrazza in oggetto risulta divisa con una metà, lato est, intestata alla Ditta dante causa di Bosio-Vaccarezza. La terrazza risulterebbe così divisa in due parti il che, in effetti, sarebbe avvenuto materialmente per alcun tempo. Da una fotografia agli atti (scattata nel 1993 dal geom. Chiola), si ha ulteriore conferma che la terrazza oggetto del contendere era in allora divisa in due parti mediante la messa in opera di una rete metallica sostenuta da due paletti in legno. Sennonché detta divisione in sito oggi non esiste più e l'uso della terrazza non è contestato da parte Vaccarezza alla Fondazione come risulta anche da un procedimento possessorio conclusosi con sentenza.**
Vaccarezza contesta la comproprietà da parte della Fondazione ma non l'uso.
- 4) **L'analisi dei titoli sopra enunciati, sufficienti perché dalla loro formazione sono decorsi oltre vent'anni, comporta la conferma della natura comune del bene in oggetto (terrazza di copertura parziale di piani dell'edificio in proprietà dell'uno e dell'altro dei soggetti in contenzioso).** Infatti il titolo relativo a Vaccarezza non tratta

in nessun modo della terrazza neppure nel delineare le coerenze sulle quali, del resto, si enuncia la riserva "Salvo più vere ed esatte coerenze". Ne tratta invece il titolo relativo a Briasco (poi Fondazione) che indica il confine superiore come *aria mediante terrazzo*. E peraltro ciò non significa che il "terrazzo" non possa essere in comproprietà, per la sua evidente funzione di **copertura**, ai sensi dell'art. 1117 C.C.-

La divisione materiale contrassegnata dalla planimetria di cui sopra (B2) non può essere giuridicamente valida, sia perché il dato catastale di per sé non è sufficiente (arg.ta ex art: 950 u.c. C.C.), sia perché comunque desueta e non accompagnata da alcun atto scritto intervenuto tra le parti, anche se l'indicazione riportata sulla planimetria non poteva essere certamente frutto di fantasia ma rispondeva ad una situazione di fatto esistente e di dominio pubblico.

5) Le quote dei partecipanti. Ai sensi dell'art. 1101 del Codice Civile, e quote dei partecipanti alla comunione del bene in oggetto (terrazza) devono ritenersi uguali : 50% per ciascuna parte. Del resto ciò è risultato pacifico e ritenuto confacente dalla stessa parte Vaccarezza che, con istanza della sig.ra Bosio Alba in data 1/10/1993 del proprio legale, chiedeva di poter effettuare i lavori necessari per il rifacimento della terrazza- in comproprietà al 50%- con rimborso della rispettiva somma da parte della Fondazione.

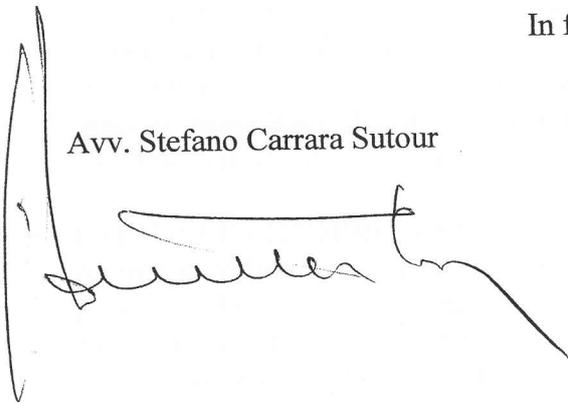
Con delibera n. 1593 del 29/1993 il Consiglio di Amministrazione della Fond. (allora Civico Orfanatrofio Don Leone Grossi) deliberava di autorizzare la sig.ra Bosio Alba in Vaccarezza ad effettuare i lavori imputando la spesa necessaria (50% del totale) al capitolo 1/II/12 del Bilancio 1994 in corso di approvazione.

PER TUTTI I MOTIVI DI CUI SOPRA

riteniamo, come in epigrafe già attestato, che la terrazza in oggetto sia bene in proprietà comune - al 50%- della Fondazione e del Rag. Angelo Vaccarezza.

In fede.

Avv. Stefano Carrara Sutour



Avv. Mario Rombado

