

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] residenti in Milano, [REDACTED] tutti rappresentati e difesi, giusta
delega in calce ai rispettivi atti di citazione notificati (ad eccezione di [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per procura a margine della
comparsa di costituzione e risposta), dall'avv. Marco Marchiani, presso il cui studio in
Milano, Viale Caldarà 24 sono elettivamente domiciliati

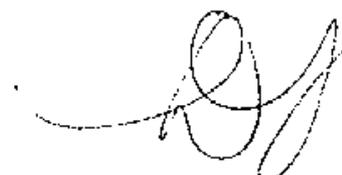
- terzi chiamati -

c

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] residenti in Milano, [REDACTED]

- terzi chiamati contumaci -

Conclusioni delle parti: come da separati fogli quivi allegati



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] ha convenuto in giudizio il Condominio di [REDACTED] in Milano chiedendo che venga accertata e dichiarata l'esclusiva proprietà in capo all'attrice dell'area sottotetto sita in tale condominio (identificata nel catasto urbano con scheda n. 2835 del 20.4.2000, alla partita 1811996, foglio 226, mappale 294, subalterno 701), con condanna del convenuto all'immediato rilascio dell'area immobiliare e alla consegna in pieno godimento a favore dell'attrice.

A sostegno di tali domande ha dedotto di aver acquistato la proprietà esclusiva di tale sottotetto dal [REDACTED], facendo altresì presente che detto diritto sarebbe sorto nel momento della costituzione del Condominio quando gli originari proprietari esclusivi dell'intero stabile hanno ceduto le singole porzioni immobiliari a terzi riservandosi il diritto di sopralzo che, secondo l'attrice, "si concretava nella proprietà del sottotetto". [REDACTED] ha, altresì, dedotto ulteriori elementi a sostegno della propria pretesa ed in particolare: (i) una lettera con cui l'amministratore del Condominio, prima che [REDACTED] vendesse la proprietà del sottotetto, ha fatto presente a quest'ultima che avrebbe previamente richiesto ai condomini se fossero interessati ad acquistare tale proprietà; (ii) la circostanza per cui detta proprietà esclusiva è stata sin dall'origine accatastata tenuto conto di tale sua natura; (iii) il fatto che, anche sotto l'aspetto amministrativo, le competenti autorità avrebbero autorizzato [REDACTED], proprio nella sua qualità di proprietaria del vano, all'ampliamento ed alla ristrutturazione dello stesso; (iv) la circostanza, da ultimo, per cui sono state attribuite quote millesimali (35 millesimi) al soggetto titolare, in quanto proprietario del sottotetto, con pagamento sempre puntuale da parte dello stesso delle relative spese condominiali.



Con comparsa di risposta si è costituito in giudizio il Condominio, il quale ha chiesto la reiezione delle domande attoree per i seguenti motivi.

In primo luogo, il convenuto ha dedotto che, al momento della costituzione del Condominio, gli originari proprietari esclusivi dell'intero complesso immobiliare si sarebbero riservati il diritto di sopralzo e non invece il diritto di proprietà esclusiva del sottotetto, per cui erroneamente la sig.ra [REDACTED] avrebbe venduto in data 22.6.2000 l'area sottotetto a favore del [REDACTED] (e questi a [REDACTED] non essendo titolare del relativo diritto. Ha, inoltre, contestato tutti gli ulteriori argomenti dedotti dall'attrice a sostegno della propria domanda. Ha affermato, di contro, la natura condominiale del sottotetto e ciò sia in quanto il regolamento condominiale prevede che deve considerarsi oggetto di proprietà comune tutto ciò che non è espressamente indicato come oggetto di proprietà privata, sia in quanto area da sempre adibita ad ospitare impianti comuni e masserizie da parte dei condomini, sia da ultimo perché su tale vano sono stati compiuti lavori vari a spese di tutti i condomini stessi.

Rilevata l'incidenza della domanda attorea sui diritti soggettivi dei singoli condomini sull'area del sottotetto, questo Giudice ha ordinato l'integrazione del contraddittorio a favore di tutti i condomini in quanto litisconsorti necessari.

L'attrice ha, quindi, notificato atto di chiamata di terzi, introducendo un'ulteriore domanda di condanna dei convenuti al risarcimento dei danni subiti, quantificati in € 430.000,00 per mancati introiti locativi ed in € 138.059,02 per i costi vivi affrontati, salvo il maggior danno. Costituitisi in giudizio, i terzi chiamati si sono sostanzialmente riportati alle difese del Condominio, eccependo inoltre l'introduzione da parte di [REDACTED] di una domanda di risarcimento nuova e quindi inammissibile, e chiedendo altresì in via riconvenzionale l'accertamento della natura condominiale del sottotetto.



Dichiarata la contumacia dei condomini non costituiti in giudizio e concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 183, 6 comma c.p.c., questo Giudice non ha ammesso la prova orale richiesta ed ha fissato udienza di precisazione delle conclusioni, concedendo in tale udienza i termini di legge per il deposito di comparse conclusioni e repliche e trattenendo la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'atto introduttivo del presente giudizio [REDACTED] ha avanzato nei confronti del Condominio di [REDACTED] in Milano una domanda di accertamento della proprietà esclusiva del sottotetto sito in tale stabile. Ordinata l'integrazione del contraddittorio, ha promosso un'ulteriore domanda nei confronti dei singoli condomini, ovverosia una richiesta di condanna al risarcimento dei danni subiti a seguito della mancata locazione delle unità immobiliari da edificare e delle spese vive sostenute (domanda peraltro in alcun modo meglio motivata e circostanziata). In sede di precisazione delle conclusioni, l'attrice ha poi ribadito la domanda originaria di accertamento della proprietà, non spiegando la domanda risarcitoria, che, pertanto, deve ritenersi abbandonata.

Venendo al merito dell'azione di accertamento della proprietà esclusiva del sottotetto e della speculare domanda, proposta in via riconvenzionale dai condomini, di declaratoria della natura condominiale del bene in oggetto, si rileva quanto segue.

In tema di condominio, secondo un costante orientamento giurisprudenziale, la natura del sottotetto è in primo luogo determinata dai titoli e, solo in difetti di questi ultimi, può ritenersi comune se esso risulta in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, operando in tal caso la presunzione di cui all'art. 1117, n. 1 c.c. (tra le tante, cfr. Cass. 19.12.2002, n. 18091; Cass. 20.6.2002, n. 8968).



Nel caso di specie, risulta in atti che il Condominio di ██████████ in Milano è sorto in data 3.3.1953, ossia per effetto del primo atto di frazionamento della proprietà unica, quando gli originari unici proprietari dell'intero stabile, ██████████ e ██████████ hanno venduto singole porzioni immobiliari di detto stabile a favore di vari soggetti (cfr. doc. n. 1 fasc. Condominio).

Da tale atto di vendita non risulta che gli originari proprietari unici abbiano riservato a sé la proprietà del sottotetto, onde mettersi in grado di trasferirla a loro volta in proprietà esclusiva ad altri.

Per tale ragione, pertanto, con l'atto costitutivo del condominio (si ripete, coincidente con il primo atto alienazione di una porzione frazionata) sui beni compresi nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c. si è costituita la proprietà comune e tra tali beni è da annoverarsi il sottotetto, in quanto destinato all'uso comune.

Invero, come risulta dalle fotografie prodotte (docc. 30 conv.) il vano in oggetto è suscettibile di autonomo sfruttamento (per dimensioni, praticabilità, accesso dalle scale comuni) ed in concreto adibito all'uso comune (al suo interno infatti sono collocati impianti condominiali - perlomeno, come ammesso dall'attrice stessa, un vaso di espansione ed un'antenna), con conseguente operatività della presunzione legale ex art. 1117, n. 1 c.c.

Ad ulteriore conferma, si osserva che il Regolamento di Condominio, allegato al contratto di compravendita 3.3.1953 e parte integrante dello stesso, nell'indicare i beni di proprietà comune, contiene una clausola di chiusura secondo cui sono di proprietà comune tra i condomini *"quant'altro non espressamente indicato come di proprietà dei singoli condomini nell'atto di assegnazione o di acquisto"*



Giova osservare che parte attrice, a sostegno della propria domanda, valorizza in particolare la clausola contenuta nel titolo costitutivo del condominio, cioè il contratto 3.3.1953, nella parte denominata "Patto Speciale delle Vendite", che recita testualmente: "*I Venditori Signori [redacted] ed [redacted] si riservano il diritto di sopralzo del suddescritto stabile di Via Spulato n. 5 con diritto di allacciamento alle condutture ed agli impianti di acqua, gas, luce elettrica e quant'altro già esistente*". Sostiene parte attrice che la riserva del diritto di sopralzo necessariamente implica anche la riserva di proprietà esclusiva sul sottotetto.

Tale deduzione non è condivisibile.

Invero, in astratto, la titolarità del diritto di sopralzo può ben essere autonoma e disgiunta da quella della proprietà del sottotetto, purchè il sottotetto sia condominiale; in tal caso, infatti, nel caso di esercizio del diritto di sopralzo, il sottotetto comune può essere ripristinato, seppure traslato di un piano.

In conclusione, l'acquisto della proprietà del sottotetto in data 5.2.2001 dal [redacted] [redacted] (che l'aveva a sua volta acquistato in data 22.6.2000 da [redacted] [redacted] a favore di [redacted] deve ritenersi un acquisto *a non domino*, residuando a favore dell'acquirente, secondo quanto previsto nel contratto di compravendita, "*l'eventuale diritto di sopralzo con diritto di allacciamento alle condutture del gas, acqua, luce ed elettricità*" (cfr. doc. n. 5 fasc. Condominio).

Deve ritenersi, pertanto, acclarata l'insussistenza di un titolo idoneo all'acquisto del diritto di proprietà esclusiva del sottotetto. Da ultimo, si evidenzia comunque l'irrelevanza, ai fini della domanda di accertamento della proprietà, degli ulteriori argomenti addotti da parte attrice a sostegno dell'azione in quanto inidonei a contrastare le risultanze del titolo costitutivo del condominio.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.



Si precisa che a favore di Condominio e condomini costituiti, difesi da unico professionista, si liquida un'unica nota spese, aumentata quanto agli onorari del 20% (art. 5 comma 4 tariffa forense).

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e domanda, così provvede:

- rigetta le domande proposte dalla società attrice;
- accerta e dichiara la natura condominiale del sottotetto del Condominio in Milano [REDACTED];
- condanna [REDACTED] al pagamento a favore del Condominio di [REDACTED] in Milano e dei condomini costituiti delle spese di lite liquidate in € 377 per anticipazioni, € 8.100,00 per onorari ed € 5.629,00 per diritti, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Milano, 6 aprile 2009


Il Giudice

Si dà atto che la presente sentenza è stata redatta dall'Uditore Giudiziario dott.ssa Paola Belvedere.

