

Sentenza 3364/08
Rep. 8072/08

N. 32989/2006 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da

██████████ - ██████████ in persona
dell'amministratore, dott. ██████████ cf ██████████, elettivamente
domiciliato in Milano, via Camillo Hajeck n. 10, presso lo studio degli avv.ti
Alessandra Tononi Correale e Eugenio Antonio Correale, che lo
rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

██████████, ██████████, in persona del legale rappresentante,
elettivamente domiciliata in Milano, viale Caldara n. 24/a, presso lo studio
degli avv.ti Maurizio Giani e Fabio Bondi, che la rappresentano e difendono
per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 12 marzo 2008 come da fogli
allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 18 maggio 2006, il



Condominio sito in Milano, [REDACTED], conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale la [REDACTED] proprietaria di un'unità immobiliare sita al piano terreno del medesimo condominio, e esponeva quanto segue:

- il condominio si costituiva a seguito del primo contratto di compravendita, redatto il 18 febbraio 1983 dal Notaio [REDACTED] con cui l'originario proprietario unico, Sig.ra [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] unità immobiliari site nello stabile e contraddistinte dal numero di subalterno 58, a cui veniva annesso il diritto di uso esclusivo sulle porzioni del cortile comune rappresentate nella scheda planimetrica allegata al rogito citato;

- al medesimo contratto era allegato il regolamento del condominio, che tra i beni comuni indicava l'area anche scoperta su cui è costruito lo stabile, con la precisazione (di cui alla clausola 4) che le porzioni di cortile individuate in una denuncia di frazionamento e di fusione dettagliatamente indicata, pur essendo enti comuni, venivano attribuiti in uso esclusivo alle unità immobiliari oggetto della stessa denuncia;

- con contratto del 13 dicembre 2002 la [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] la porzione immobiliare con il menzionato diritto di uso.

Ciò premesso il condominio sosteneva che il diritto di uso sugli spazi comuni sopra indicati (in quanto non qualificato perpetuo e cedibile) era stato attribuito non al fondo bensì alla società [REDACTED] ed era riconducibile alla fattispecie di cui all'articolo 1021 c.c., sicché era destinato a cessare ai sensi dell'articolo 979 c.c. e non poteva essere ceduto a terzi, stante il divieto di cui all'articolo 1024 c.c.; di conseguenza, sosteneva, l'uso esclusivo da parte di [REDACTED] era attualmente esercitato senza titolo. Chiedeva che la società convenuta fosse condannata ad astenersi dalla utilizzazione esclusiva delle aree in questione e a riconsegnarla al condominio; in via subordinata, chiedeva darsi atto che il diritto di uso sulle aree in questione sarebbe scaduto nel febbraio 2013 e condannarsi la società convenuta a cessare l'utilizzo e a riconsegnare il cortile al condominio a partire da quella data; che deve inoltre la condanna della società convenuta al risarcimento del danno.

La società convenuta si costituiva regolarmente e chiedeva alla reiezione delle domande di parte attrice. Osservava che, contrariamente alla prospettazione del condominio, il diritto di uso esclusivo attribuito al fondo trasferito con il contratto del 18 febbraio 1983, atto costitutivo del



condominio, e poi con il contratto del 13 dicembre 2002, aveva natura di servitù prediale, come tale perpetua e trasferibile unitamente al fondo dominante. In via subordinata e riconvenzionale, la società convenuta chiedeva dichiararsi l'acquisto per usucapione a suo favore del diritto di servitù avente ad oggetto l'uso esclusivo perpetuo e cedibile delle porzioni di cortile in questione. *

Oltre alla produzione di documenti, istruttore comportava l'escussione di alcuni testimoni.

All'udienza del 12 marzo 2008 le parti precisavano le conclusioni. Quindi dopo il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Brevemente si riassumono gli elementi essenziali ai fini della decisione.

1) L'edificio di [REDACTED] era in origine interamente di proprietà della signora [REDACTED]

Con contratto di compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] in data 5 marzo 1938 (doc. n. 1 att.), la signora [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] oltre ad altre, una unità immobiliare, sita nel predetto edificio posta al piano terreno e avente accesso dal cortile interno, contraddistinta al catasto al foglio 387, mappale 52 subalterno 58. Nella parte dedicata alla descrizione di tali porzioni si precisa che essa costituisce la porzione A e della denuncia di fusione e di frazionamento degli originari mappali 52 sub. 9 e 10 del foglio 387, scheda registrata N.C.E.U in data 20 dicembre 1982 al n. 86502.

Alla terza pagina del contratto, relativamente all'unità sub. n. 58, si precisa che: *"competete agli enti immobiliari in oggetto l'uso esclusivo delle porzioni di cortile specificamente individuate nella citata scheda di denuncia di fusione di frazionamento"*, cioè nella scheda denuncia poco prima richiamata (scheda registrata N.C.E.U in data 20 dicembre 1982 al n. 86502).

Anche nella descrizione delle coerenze dei beni viene più volte citata la *"porzione di cortile in uso esclusivo degli enti immobiliari in oggetto"*.

Alla pagina 6 del contratto, infine, si dà atto che nelle planimetrie allegate al



contratto stesso di enti compra venduti figurano tinte in rosa, mentre le porzioni di cortile in uso esclusivo figurano tinte in giallo (nella fotocopia della planimetria in questione prodotta da parte attrice le porzioni di cortile sono evidenziate con una tinta azzurra).

Trattandosi della prima cessione di un'unità effettuata dall'originario proprietario unico, il contratto di compravendita sopra ricordato costituisce atto costitutivo del condominio nell'edificio di [REDACTED]

2) Al contratto era inoltre allegato, sotto la lettera E, il regolamento di condominio predisposto dalla venditrice - originaria proprietaria unica.

L'art. 4 del regolamento è dedicato all'elenco dei beni di proprietà comune, che comprende: *"l'area, anche scoperta, su cui è retto lo stabile, fatta esclusione della porzione di cortile costituente pertinenza degli enti al piano terreno oggetto della scheda registrata N.C.E.U in data 20 dicembre 1982 al n. 86502."* Nella parte conclusiva dell'articolo del regolamento si precisa: *"le porzioni di cortile espressamente individuate nella denuncia di frazionamento e di fusione registrata N.C.E.U in data 20 dicembre 1982 al n. 86502 (porzione A), pur essendo 20 comuni sono attribuiti in uso esclusivo alle unità immobiliari oggetto della stessa denuncia. Tali porzioni di cortile attribuite in uso esclusivo non potranno essere utilizzate per attività commerciali; è tuttavia consentito di apprezzarle con vasi e oggetti d'arte a solo scopo decorativo."*

È pacifico che il regolamento citato abbia natura contrattuale, in quanto predisposto dall'originario proprietario, trascritto e richiamato nei successivi atti di vendita.

3) La società convenuta ha acquistato l'unità immobiliare costituente la porzione A già oggetto della scheda registrata N.C.E.U in data 20 dicembre 1982 al n. 86502 (ora avente di vedersi identificativi catastali in conseguenza di nuova scheda presentata al UTE in data 16 settembre 2002 al n. 42494) per contratto rogito del Notaio [REDACTED] in data 13 dicembre 2002 (doc. n. 1 conv.). Nel contratto dopo la descrizione dei beni oggetto della compravendita si precisa che: *"competete agli enti immobiliari in oggetto l'uso esclusivo delle porzioni di cortile specificamente individuate nella citata scheda di fusione frazionamento, che in copia si allega sotto "A"."*



Tutto ciò premesso, va innanzitutto osservato che le porzioni di cortile per cui è causa costituiscono indubbiamente parti comuni, perché definite tali dal regolamento contrattuale, sul punto riproduttivo di quanto prevede l'art. 1117 c.c. al n. 1.

Del resto, sul punto non vi è contestazione di sorta.

Si tratta di stabilire quale sia la portata del diritto attribuito dal regolamento condominiale al proprietario dell'unità posta al piano terreno, che per praticità si indica come porzione A, cioè quella contraddistinta con tale lettera nella più volte citata scheda registrata N.C.E.U in data 20 dicembre 1982 al n. 86502.

Come si è visto, l'atto costitutivo del condominio e il regolamento definiscono il diritto di cui sopra semplicemente come "uso esclusivo" e le parti discutono se espressione alluda a un diritto d'uso riconducibile a quello disciplinato dall'art. 1021 e segg c.c. oppure ad un diritto di servitù prediale avente ad oggetto l'uso esclusivo del bene.

Ritiene questo Giudice che il vincolo imposto sul cortile abbia natura reale e assimilabile ad una servitù.

A tale conclusione si perviene interpretando le espressioni contenute nella contratto del 5 marzo 1983, che, sebbene non utilizzi il termine di servitù, delinea gli elementi essenziali dell'istituto.

In particolare va sottolineato che sia in quel contratto-atto costitutivo del condominio, sia nel regolamento il diritto in questione è definito come attribuito direttamente agli enti immobiliari e non già al soggetto che ne è proprietario (*" compete agli enti immobiliari in oggetto l'uso esclusivo delle porzioni di cortile..."*).

Poiché, ciò che distingue il diritto d'uso dalla servitù prediale è proprio il fatto che il primo è attribuito ad una persona, fisica o giuridica, affinché possa servirsi della cosa che ne è oggetto, mentre la servitù costituisce un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di altro fondo, a prescindere dalla identità del soggetto proprietario e dal soddisfacimento di interessi particolari del medesimo, l'espressione sopra riportata appare specialmente significativa della volontà delle parti di costituire una vera e propria servitù a favore dell'unità immobiliare posta al piano terreno, porzione A, ed a carico di tutti i comproprietari del cortile stesso.

Inoltre, costituisce chiaro riscontro della volontà di costituire una servitù o, l'espressione utilizzata nella prima parte dell'articolo quattro in cui il cortile

di uso esclusivo è definito pertinenza della porzione immobiliare A (*"costituiscono proprietà comune... l'area..., fatta esclusione della porzione di cortile costituente pertinenza degli enti al piano terreno oggetto della scheda..."*). L'impiego del termine pertinenza, infatti, appare qui sottolineare la destinazione impressa al cortile di bene posto in modo durevole al servizio di detta porzione A.

Si consideri, poi, che il diritto d'uso consente al suo titolare di servirsi della cosa senza restrizioni, se non quelle imposte dall'obbligo di rispettare la destinazione e dal limite costituito da quanto occorre far fronte ai propri bisogni. Nel caso di specie invece il regolamento contrattuale limita la possibilità di utilizzazione del cortile, espressamente escludendola per attività commerciali e, implicitamente, per ogni tipo di occupazione diversa da quella di attrezzarlo con vasi e oggetti d'arte a scopo decorativo (art. 4 in fondo).

Per contrastare l'interpretazione qui ritenuta, e sostenuta dalla società ██████████ il condominio osserva che la servitù prediale si caratterizza per il fatto che il proprietario del fondo servente vede diminuire l'ambito delle proprie attribuzioni, ma comunque mantiene la residua disponibilità e fruibilità del fondo servente stesso, mentre nella specie il contenuto del diritto attribuito alla società convenuta è talmente ampio che il condominio sarebbe del tutto privo della possibilità di utilizzare il cortile. Di conseguenza, non è configurabile un diritto di servitù che risulti assorbente di tutte le prerogative del proprietario, così che questo rimanga totalmente e per sempre privo della possibilità di fruire del proprio bene. Secondo il condominio l'uso esclusivo del cortile da parte della società convenuta si traduce nella privazione totale di ogni possibilità di goderne da parte degli altri condomini, cosa che impone di qualificarlo come diritto d'uso - come tale non perpetuo-, anziché servitù.

L'impostazione del condominio muove da un presupposto indubbiamente condivisibile, e cioè che l'oggetto della servitù prediale non può tradursi nella soppressione di ogni possibilità di godimento per il fondo servente da parte del suo proprietario. Non si condivide però l'applicazione di tale principio si fa in caso di specie.

Infatti, occorre innanzitutto ricordare che la funzione di un cortile ben può essere anche quella di dare accesso alle unità di proprietà esclusiva oppure di offrire uno spazio aperto per svolgere attività dei condomini, ma essenzialmente la funzione primaria è quella di dare ventilazione e



illuminazione agli ambienti abitabili interni ai corpi di fabbrica che sul cortile stesso si affacciano.

All'esito dell'istruttoria è emerso che la prima funzione (salvo che in epoca recentissima e per iniziativa del condominio, che ha realizzato una scala dal piano delle cantine) non è mai stata assolta dal cortile per cui è causa, che è sempre stato accessibile solamente dalla unità oggi di proprietà [redacted] (v. teste [redacted]), mentre non risulta che la funzione principale (cioè dare aria e luce all'edificio) sia mai venuta meno, avendone i condomini-comproprietari da sempre goduto.

Va poi ricordato che le modalità di utilizzazione sono circoscritte dal regolamento condominiale, come sopra già evidenziato, essendo esclusa la possibilità di sfruttare il cortile per attività commerciale ed essendo consentito solo di arredarlo con vasi e oggetti d'arte a scopo decorativo.

Non si ritiene pertanto che l'uso esclusivo al fondo del piano terreno abbia contenuto incompatibile con il diritto di servitù.

In conclusione, la domanda di parte attrice deve essere respinta.

Le spese seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio tra le parti, respinto ogni contraria istanza, domanda o l'eccezione, così decide:

respinge le domande di parte attrice;

condanna parte attrice alla rifusione a favore della società convenuta delle spese di lite, che liquida in € 30,00 per anticipazioni, € 2.626,50 per diritti, € 5.117,50 per onorari, oltre al rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 7 luglio 2008

Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica

F.A. 30/7/08