

PROC. NR. 33401/2006

11/13/08  
891/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

Il Giudice, dott.ssa Lucia Formica;  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa con ricorso ex art. 703 c.p.c., da:

[redacted] cf [redacted]  
[redacted] cf [redacted]  
[redacted] cf [redacted]  
[redacted] cf [redacted]  
[redacted] cf [redacted]  
[redacted] cf [redacted]

elettivamente domiciliati in Milano, viale Caldara 43, presso lo studio  
dell'avv. Danilo Daniel, che li rappresenta e difende per procura in calce al  
ricorso ed all'istanza 10.11.2006;

RICORRENTI

contro

[redacted] cf [redacted] elettivamente  
domiciliato in Milano, via Salvini n. 5, presso lo studio degli avv. Claudio  
Ceriani e Paolo Tagliaferri, che lo rappresentano e difendono per procura a  
margine della memoria difensiva depositata il 15.6.2006;

RESISTENTE

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 12.07.2007 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente notificato unitamente al decreto di fissazione della  
prima udienza in data 7.6.2006, il sig.ri [redacted] ed altri sei condomini

dello stabile di Milano [redacted] esponevano che l'avv. [redacted] pure condomino, aveva intrapreso opere per asservire il lastrico solare condominiale al suo possesso esclusivo, in particolare aveva apposto lungo il perimetro una balaustra ed aveva dotato le porte di accesso di lucchetti senza consegnare le relative chiavi agli altri condomini o all'amministratore. Chiedevano, pertanto, di essere reintegrati nel compossesso del lastrico solare, mediante la sua riduzione in pristino.

Il resistente, ritualmente costituito, non negava di aver effettuato l'intervento lamentato dai condomini, ma precisava che non era affatto diretto ad impossessarsi in via esclusiva del lastrico solare; chiedeva pertanto, la reiezione della domanda avversaria.

Alla prima udienza, consegnava all'amministratore del Condominio copia delle chiavi delle nuove serrature.

L'istruttoria della fase cautelare comportava la produzione di documenti e l'escussione di testi.

Quindi, con ordinanza dell'10.7.2006, questo Giudice accoglieva la domanda dei ricorrenti ordinando al resistente di reintegrarli nel compossesso del lastrico solare mediante rimozione della ringhiera fatta installare lungo il perimetro.

In data 13.10.2006, i ricorrenti depositavano istanza di esecuzione dell'ordinanza ai sensi dell'art. 669 duodecies c.p.c.

Quindi, il 10.11.2006, depositavano istanza per la prosecuzione del giudizio di merito possessorio.

All'udienza del 20.11.2006, fissata per il sub-procedimento ex art. 669 *duodeies* c.p.c. i ricorrenti davano atto che la ringhiera era stata completamente rimossa mentre restavano da chiudere i fori lasciati dai tasselli con i quali essa era ancorata.

Alla successiva udienza, fissata anche per la trattazione del merito, i ricorrenti dichiaravano che l'ordinanza era stata integralmente eseguita e che, pertanto, era cessata la materia del contendere.

All'udienza del 12.7.2007 le parti precisavano le conclusioni.

Quindi, dopo il deposito di comparsa conclusionale da parte dei ricorrenti, la causa giunge a decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

All'esito della fase cautelare, questo Giudice ha provveduto con ordinanza del 10.7.2007, così motivata:

*"Il giudice, a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 3.7.2006,*

*sentite le parti, esaminati atti e documenti di causa, assunte informazioni, osserva quanto segue.*

*I ricorrenti, tutti condomini dello stabile di Milano, [REDACTED] espongono che il resistente, proprietario di unità posta all'ultimo piano, nel giugno 2005, senza autorizzazione dell'assemblea, ha fatto installare una ringhiera lungo il perimetro del lastrico solare, che funge da copertura del fabbricato, ed aggiungere nuove serrature alle porte di accesso dal vano scale, senza fornire al condominio le relative chiavi; precisano che tale condotta si prospetta come prima attuazione dell'intenzione espressa dal resistente, anche in assemblea, di adibire la porzione di lastrico solare sovrastante il suo appartamento a terrazzo privato, sostenendo che il bene è di proprietà esclusiva dei condomini dell'ultimo piano, senza indicare il titolo d'acquisto e limitandosi ad invocare il regolamento condominiale, che espressamente esclude la natura di beni comuni dei lastrici solari;*

*precisano che il resistente non ha mai avuto il possesso esclusivo del bene e che invece i condomini hanno sempre esercitato sul lastrico solare il possesso come fosse bene comune; infatti, su di esso insistono impianti e servizi comuni, l'accesso prima del giugno 2005 era libero, le spese di manutenzione della copertura venivano ripartite tra tutti i condomini pro quota millesimale;*

*tutto ciò permesso, i ricorrenti sostengono che la condotta del resistente integri spoglio del possesso dei condomini sul lastrico solare e chiedono la reintegrazione, mediante ripristino della situazione preesistente; prospettano inoltre che l'installazione della ringhiera altera il decoro architettonico dello stabile perché di tipologia diversa da quelle già esistenti nello stabile stesso nonché nell'edificio adiacente e gemello di viale Sabotino 13;*

*il resistente eccepisce innanzitutto l'inesistenza della procura alle liti rilasciata al difensore dei ricorrenti perché redatta su foglio separato, privo di numerazione progressiva ed unito al ricorso mediante spillatura, malgrado l'ultima facciata dell'atto sia scritta solo nelle prime quattro righe;*

*nel merito, chiede la reiezione delle domande avversarie, osservando che gli interventi denunciati non limitano la preesistente situazione possessoria; al contrario, osserva, l'installazione della ringhiera soddisfa una prescrizione del regolamento edilizio del Comune di Milano (che impone che i lastrici solari abbiano un parapetto di altezza non inferiore a un metro e 10 cm) e, dunque, costituisce una miglioria del lastrico stesso, che, lungi dal sopprimerlo, agevola l'uso da parte dei condomini; contesta poi che le spese di manutenzione del lastrico siano state ripartite pro quota tra tutti i condomini e, infine, che la ringhiera possa pregiudicare il decoro architettonico dello stabile, sia perché di*

*fattura identica a quelle già esistenti, sia perché già esistono numerose difformità rispetto allo stabile gemello;*

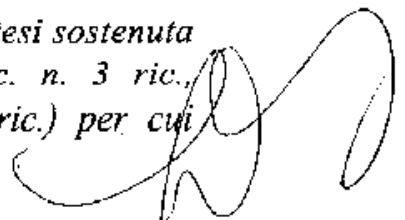
*sull'eccezione preliminare, occorre premettere che la delega rilasciata dai ricorrenti all'avv. ██████████ redatta su foglio separato cucito al ricorso con punti metallici e che il timbro di deposito dell'atto presso la Cancelleria, apposto sull'ultima pagina del plico, compare proprio su quella contenente la procura;*

*alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 83 c.p.c., che consente espressamente che la procura sia rilasciata su foglio a parte rispetto all'atto a cui si riferisce purchè materialmente ad esso riunito, l'aver cucito la procura al ricorso in modo da non lasciare incertezze circa il collegamento con quell'atto (tanto che proprio sul foglio che la contiene la Cancelleria ha dato atto del deposito), è sufficiente al rispetto dei requisiti voluti dalla norma;*

*il principio è pacifico in giurisprudenza e la sentenza citata dal resistente non se ne discosta; la sentenza, infatti, non può essere letta nel senso che è consentito rilasciare la procura su atto separato solo quando l'atto di riferimento non presenta più spazio sufficiente per contenerla; più semplicemente la Corte di Cassazione ha applicato il principio della validità della procura rilasciata su foglio separato in un caso concreto in cui, appunto, si era verificata la necessità di proseguire – per la sola delega – su foglio a parte, senza indicare tale situazione come requisito indispensabile per ricorrere al foglio separato per la procura; del resto numerose altre sentenze, anche delle Sezioni Unite (oltre a quelle citate dai ricorrenti v. Cass. 3189/01, 15509/00), hanno ribadito la validità della procura rilasciata su foglio separato e congiunto all'atto di riferimento senza alcun cenno ad un ulteriore requisito quale la materiale impossibilità di apporre la procura sullo stesso foglio su cui è redatto l'atto di riferimento per assenza di spazio utile, anziché, come si è detto, legittimare di per sé il rilascio di procura su foglio a parte;*

*invero, la disposizione in questione non mira a risolvere il problema pratico di chi, avendo esaurito lo spazio disponibile sull'atto giudiziario, debba inevitabilmente avvalersi di un distinto supporto cartaceo, bensì, in generale, a legittimare di per sé l'apposizione della procura su foglio separato rispetto all'atto di riferimento e l'unica formalità richiesta, che il foglio separato sia materialmente unito all'atto di riferimento, ha l'evidente fine di consentire alla controparte ed al giudice di verificare la provenienza dalla parte del potere di rappresentanza e a conferire la ragionevole certezza che essa procura si riferisca proprio al giudizio per il quale è utilizzata dal difensore a cui è stata rilasciata;*

*nel merito, si osserva che il resistente non ha riproposto la tesi sostenuta precedentemente (v. verbali assemblee 16. 12.2005, doc. n. 3 ric., 1.3.2006, doc. n. 6 ric., e lettera 10.5.2006 doc. N. 17 ric.) per cui*



*proprietari del lastrico solare sarebbero i condomini proprietari dei sottostanti appartamenti dell'ultimo piano;*

*tale pretesa, allo stato non trova comunque riscontro: infatti, dalla clausola del regolamento condominiale n. 6, che espressamente esclude che i lastrici solari siano beni comuni, è dato evincere solamente che i lastrici stessi, al momento della costituzione del condominio, sono rimasti in proprietà all'originario proprietario unico, e non che sono stati trasferiti ai proprietari delle unità poste all'ultimo piano;*

*la questione della proprietà del lastrico, comunque, ha carattere petitorio e, come tale, esula dal presente giudizio di natura possessoria;*

*per quanto qui interessa, è invece confermato che il condominio [REDACTED] [REDACTED] abbia esercitato sul lastrico stesso una signoria di fatto corrispondente alla proprietà, dalla costituzione ad epoca recente; infatti, l'amministratore (sentito quale informatore) ha riferito che, fin dalla costituzione del condominio, il lastrico solare funge da copertura dello stabile, è accessibile dalle scale comuni attraverso porte le cui chiavi sono custodite presso il portinaio a disposizione del Condominio, ospita alcuni impianti comuni ed è oggetto periodicamente o all'occorrenza di manutenzione a cura del condominio ed a spese ripartite fra tutti i condomini in proporzione alle quote di comproprietà; per contro, né la società costruttrice, originaria proprietaria unica, né altri ha mai contrastato tale possesso;*

*in fatto, il resistente ha ammesso di aver compiuto gli interventi lamentati senza autorizzazione della maggioranza e ha altresì ammesso di non aver messo a disposizione del condominio la chiave della seconda serratura fatta installare alla porte di accesso (sia pure, a suo dire, per un malinteso con il fabbro);*

*la seconda condotta integra evidentemente spoglio del possesso sul lastrico, dal momento che priva i condomini della possibilità di accedere liberamente al bene (sia pure per mezzo degli incaricati della manutenzione del lastrico stesso e degli impianti comuni ospitati);*

*peraltro, poichè in udienza il resistente ha provveduto a consegnare le chiavi in questione all'amministratore del condominio, sul punto la materia del contendere è cessata;*

*quanto alla ringhiera installata lungo il perimetro del lastrico, si osserva che al momento del deposito del ricorso, alla luce delle dichiarazioni dell'avv. [REDACTED] contenute nei documenti già citati, i ricorrenti avevano ragione di interpretare tale intervento (coevo alla chiusura delle porte con nuove serrature) come prima attuazione del preannunciato progetto di asservire il lastrico all'uso esclusivo del resistente e degli altri condomini proprietari di unità poste dell'ultimo piano e, pertanto,*

legittima era la presente azione, anche per impedire che il progetto fosse completato;

costituendosi, l'avv. [REDACTED] ha chiarito che l'installazione della ringhiera non aveva la finalità temuta dai ricorrenti, ma unicamente quella di dotare il lastrico solare di dispositivi di sicurezza per consentire la permanenza di persone in condizioni di sicurezza; tale giustificazione ridimensiona ma non elimina la portata lesiva del possesso dei ricorrenti ravvisabile nell'intervento in esame; invero, la modifica della cosa comune non è consentita al singolo condomino possessore, salvo che ciò sia strumentale al miglior godimento della cosa da parte del singolo e non comporti alterazione della destinazione (art. 1102 c.c.) e tali presupposti non ricorrono nella fattispecie, perché la destinazione del lastrico solare in questione, per le sue caratteristiche strutturali (piano non calpestabile se non lungo passaggi obbligati, assenza di ringhiere), è esclusivamente quella di copertura dello stabile e sede di impianti comuni e, dunque, non può essere adibito ad uso che comporti la permanenza di persone senza alterare la destinazione originaria; peraltro, la presenza di una ringhiera risulta inutile con riferimento all'attuale destinazione, che il regolamento edilizio del Comune di Milano impone solo con riferimento a lastrici solari su cui sia prevista la permanenza di persone, cosa diversa dall'occasionale accesso per opere di manutenzione;

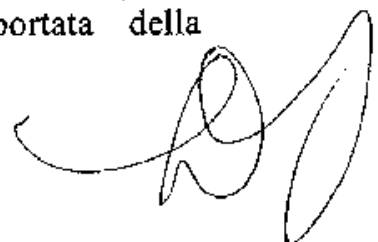
P.Q.M.

Ordina al resistente di reintegrare i ricorrenti nel comproprietà del lastrico solare dello stabile di [REDACTED] Milano, mediante rimozione della ringhiera fatta installare lungo il perimetro del lastrico stesso”.

Poiché nessuna novità è emersa nel corso della fase del c.d. merito possessorio, non resta che confermare quel provvedimento, dovendosi anche dare atto che quanto ordinato è stato integralmente eseguito seppure successivamente all'instaurazione di sub-procedimento ex art. 669 duodecies c.p.c..

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo; vanno eliminate dalla nota spese le voci “redazione difese” in quanto non risultano scritti difensivi ulteriori rispetto a quelli già indicati nelle voci precedenti e “redazione comparsa conclusionale”, trattandosi di difesa superflua a fronte della cessazione della materia del contendere; l'importo degli onorari va comunque adeguato all'effettiva portata della controversia.

PQM



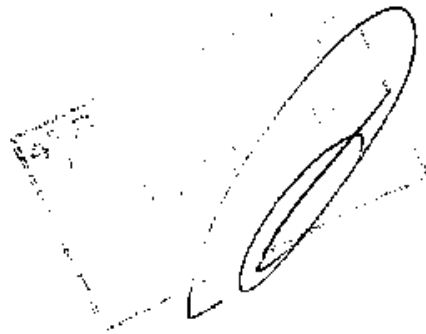
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

conferma l'ordinanza emessa nella fase cautelare del presente procedimento, in data 10.7.2006, dando atto che essa ha avuto integrale esecuzione;

condanna il resistente alla rifusione a favore dei ricorrenti delle spese di lite, che liquida in € 426,12 per spese, € 1.914,00 per diritti, € 3.500,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Milano 17.1.2008

Il Giudice  
dott. Lucia Formica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lucia Formica', is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a date.