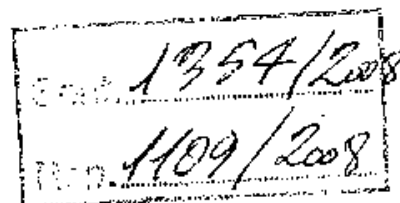


SENTENZA N.
N.32318/04 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 13a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA


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

DA

 - MILANO, c.f. 
col proc. dom. avv. F. La Foresta, c.so Vercelli 51,
Milano, per procura come in atti,

ATTORE

CONTRO

 col proc. dom. avv.
C. Cepelli, via Hoepli 3, Milano, per procura come in atti,

CONVENUTI

OGGETTO: diritto di proprietà.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il [REDACTED] [REDACTED] Milano, conveniva in giudizio [REDACTED] chiedendo che fosse accertato il diritto di proprietà (eventualmente anche per effetto di usucapione), da parte del Condominio medesimo, sulla porzione di sottotetto, ricompresa nello stabile condominiale, soprastante l'immobile di proprietà dei condomini convenuti, con condanna di questi ultimi al rilascio della porzione immobiliare in questione.

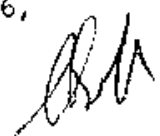
I convenuti si costituivano eccependo il difetto di legittimazione attiva dell'Amministratore del Condominio e, nel merito, affermando la pertinenzialità del sottotetto rispetto all'unità abitativa di proprietà dei convenuti medesimi, con conseguente presunzione di proprietà esclusiva, nonché l'intervenuta usucapione in loro favore della porzione in contestazione.

Esperito il tentativo di conciliazione venivano, inproseguito concessi i termini per il deposito di memorie. Decidendo sulle deduzioni istruttorie, il G.I. non ammetteva le prove dedotte e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In ordine alla legittimazione processuale attiva dell'Amministratore va rilevato che, nella specie, l'azione è stata proposta, in via principale, al fine di far accertare l'esistenza del preesistente diritto di proprietà condominiale. L'Amministratore ha, quindi, legittimamente esercitato il potere riconosciutogli dal combinato disposto degli artt. 1130 n.4 e 1131 c.c., avendo agito per la conservazione del diritto di proprietà su parti comuni dell'edificio.

Nel merito, come già osservato nell'ordinanza del 17.2.06, va ribadito che:



- è pacifico che il sottotetto in contestazione non assolva alla semplice funzione di isolamento termico dell'appartamento sito all'ultimo piano (in particolare, quello di proprietà dei convenuti) e che debba presumersi di proprietà comune;
- in proposito va ricordato che "la presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il proprietario che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di dare la prova di tale diritto. A tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene" (Cass. Sentenza n. 8152 del 15/06/2001);
- sembra, dunque, escluso che il locale suddetto costituisca pertinenza del sottostante appartamento;
- i capitoli di prova, dedotti dai convenuti e riproposti in sede di precisazione delle conclusioni al fine di dimostrare l'avvenuto acquisto per usucapione, sono irrilevanti atteso che, anche ove confermati, non integrerebbero i requisiti chiaramente delineati dalla giurisprudenza in ordine all'usucapione di parti comuni da parte di uno dei condomini;
- in particolare, va ricordato che "in tema di compossesso, il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso "ad usucapionem", e non anche, invece, conseguenza



di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando, per converso, necessario, a fini di usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla "res" da parte dell'interessato attraverso un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene" (sentenza sopra citata); e, ancora, "affinché possa ritenersi un possesso "ad usucapionem" da parte di un co-proprietario - copossessore occorrono atti particolarmente qualificati, tali da manifestare inequivocabilmente "l'animus escludendi" a carico degli altri comunisti" (Cass. Sentenza n.8120 del 14/06/2000).

Poiché nella specie la presunzione di condominialità non è contrastata da alcun diverso elemento, le domande proposte in via principale dal Condominio devono essere accolte. Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Accerta l'esclusiva proprietà in favore del [REDACTED] [REDACTED] Milano, del sottotetto esistente nello stabile condominiale e così identificato: in Comune di Milano, via Moscovia 27, fg.330, mapp.39, NCEU Milano, piano 4; coerenze: a nord proprietà di terzi, cortile e scala del [REDACTED] [REDACTED] a est proprietà di terzi (casa dello stabile [REDACTED] individuato al fg.330, mapp.43 NCEU Milano); a sud proprietà di terzi (casa dello stabile condominiale di via San Marco, individuato nel fg.330, mapp.42 NCEU Milano e cortile

[Handwritten signature]

del detto condominio); a ovest cavedio e proprietà di terzi (casa dello stabile condominiale di via San Marco, individuato nel fg.330, mapp.38 NCEU Milano); il tutto salvo miglior identificazione in fatto.

- 2) Condanna i convenuti a rilasciare immediatamente, libero di persone e cose, il sottotetto identificato al capo che precede.
- 3) Condanna i convenuti a rifondere all'attore le spese di giudizio, liquidate in € 225,00 per esborsi, € 2.354,00 per diritti ed € 5.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 25.1.08.

Il G.U.
