

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, i [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio il sig. [redacted] ed esponevano quanto segue:

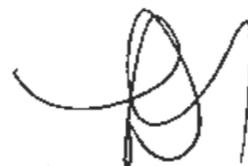
- 1) essi sono proprietari di porzioni immobiliari site al piano terreno ed al primo piano dello stabile di [redacted] via [redacted]
- 2) nell'atto di acquisto, del 11.11.77, sono indicati come compresi nella compravendita un cortile e un'area di disimpegno autonomi rispetto al cortile comune, contraddistinti rispettivamente con i numeri di mappale 498 (già 95/b) e 503 (già 380/c) ed evidenziati nella planimetria allegata al rogito; tali enti erano già indicati nell'atto del 21.10.1971, con cui gli immobili erano pervenuti ai danti causa degli attori;
- 3) a seguito di ristrutturazione la porzione del primo piano veniva resa autonoma rispetto a quella del piano terreno e destinata ad uso abitativo, quindi venduta al sig. [redacted] con rogito del 31.5.1999;
- 4) quest'ultimo dal maggio 2002 aveva iniziato a parcheggiare la propria vettura nel cortiletto, sostenendo che si trattava di bene comune e non di proprietà esclusiva degli attori.

Tutto ciò premesso, gli attori chiedevano accertarsi la proprietà esclusiva della porzione di cortiletto contraddistinta al catasto con il mappale 498, inibirsi al convenuto di parcheggiarvi l'autovettura e condannarsi il convenuto al risarcimento dei danni, da quantificarsi in € 150 al mese.

Il convenuto si costituiva e contestava il fondamento della domanda avversaria, in particolare sostenendo che la porzione di cortile in questione è parte del cortile comune, trasferitogli pro quota con il rogito del 17.11.99, e precisando di aver utilizzato il cortiletto in questione fin dal 1999 in buona fede e indisturbatamente, mentre le prime contestazioni da parte degli attori risalivano al 2002.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti.

All'udienza del 13.4.2005 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione dopo deposito di comparsa conclusionali e di replica.



MOTIVI DELLA DECISIONE

La questione centrale della presente controversia riguarda la natura giuridica della porzione di cortile contraddistinta al catasto del Comune di ██████████ al mappale n. 498 (già 95b), che gli attori assumono essere di loro proprietà esclusiva e il convenuto pretende comune.

Prima di valutare le peculiarità del caso concreto è opportuno riportare di seguito una sintesi dei principi elaborati in materia dalla giurisprudenza costante.¹

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento dall'originario unico proprietario ad altri soggetti di almeno una unità immobiliari, si determina una situazione di condominio.

Una volta costituito il condominio, sorge anche il presupposto per l'applicazione dell'art. 1117 c.c., che stabilisce una presunzione legale, salvo che il titolo stabilisca altrimenti, di comproprietà per i beni che - in tale momento costitutivo del condominio- sono destinati all'uso e servizio comune.

Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio, dunque, ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza stessa dell'edificio ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune (e, tra queste ultime rientrano senza dubbio i cortili, cioè le aree scoperte comprese tra i corpi di fabbrica).

Tale diritto di comproprietà sulle parti comuni, inoltre, sorge appunto nel momento genetico del condominio (che coincide con il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dal proprietario unico ad altro soggetto) e da quel momento tutte le cose comprese nell'elenco dell'art. 1117 c.c. si presumono condominiali e sono sottratte alla disponibilità dell'originario proprietario, a meno che questo se ne sia riservata la proprietà o l'abbia trasferita in via esclusiva al primo

¹ Si riportano di seguito passi delle motivazioni delle seguenti sentenze, scelte tra le numerosissime sempre conformi: ass. n. 3257/2004, n. 5633/2002, n. 16292/2002, n. 2670/2001, n. 11844/1997



acquirente di una porzione frazionata.

Come si è detto, l'art. 1117 c.c. fa una elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa e la disposizione può essere superata in due casi: 1) quando la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serva in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, venendo in tal modo meno il presupposto per il riconoscimento d'una contitolarità necessaria, giacchè la destinazione particolare del bene vince la presunzione legale, 2) pur in presenza di destinazione comune, la presunzione può essere superata da un titolo contrario, vale a dire da un atto di autonomia privata che espressamente disponga un diverso regime per una o più delle parti, altrimenti, d'uso comune secondo la regola generale.

Guardando alla seconda ipotesi, va precisato che il titolo idoneo a vincere la presunzione legale di condominialità di un bene compreso nell'elenco della norma in questione, è l'atto costitutivo del condominio, che, di ripete, si identifica con il primo atto avente l'effetto della scissione in almeno due parti della proprietà originariamente unica dell'edificio, atto costitutivo che rappresenta la fonte dei diritti dei vari partecipanti alla comunione, perché ne determina l'estensione e le reciproche limitazioni. Con la conseguenza che se, in occasione del primo trasferimento della proprietà di un'unità di un edificio (con nascita del condominio), la destinazione obiettiva di un bene potenzialmente comune non è contrastata dal titolo, nasce irreversibilmente la comunione di tale bene; se invece in occasione della prima vendita, la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulta riservata ad uno solo dei contraenti, sarà tale atto a costituire la regola fondamentale relativa alla proprietà del bene, ad escludere, cioè, che il bene possa farsi rientrare nel novero dei beni comuni.

Gli atti successivi a tale primo trasferimento, invece, possono solo determinare mutamenti nella composizione del condominio ma non influiscono affatto sulla sua formazione, cioè sulla sua nascita, che si verifica in occasione del primo frazionamento della proprietà dell'edificio. In particolare, non è idoneo a sottrarre il bene alla comunione legale il singolo atto di compravendita successivo alla costituzione del condominio, per quelle parti dell'edificio già cadute in comunione con il primo atto di frazionamento della proprietà, se ricomprese nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c. ed in difetto di idonea

riserva.

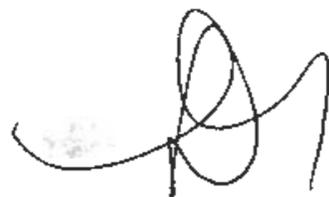
Da quanto si è detto, discende che l'art. 1117 c.c., stabilendo una presunzione legale, dispensa il condomino dalla prova della proprietà comune, con la conseguenza che quando altro condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene indicato nell'art. 1117 c.c. a lui incombe l'onere di dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva. Discende, altresì, che il titolo di acquisto del singolo condomino della propria unità immobiliare non è rilevante ai fini della prova contraria alla presunzione *de qua*, a meno che esso costituisca la prima vendita effettuata dall'originario proprietario dell'intero edificio (vale a dire l'atto costitutivo del condominio).

Fate queste premesse, si osserva che dalla descrizione fatta dalla parti nei rispettivi atti difensivi, dalla planimetrie e dalla fotografie prodotte, si desume che l'area contesa costituisce una parte del più vasto cortile dello stabile di via [REDACTED], posta al confine con le unità del piano terreno di proprietà esclusiva degli attori. Tra l'area in questione ed il resto del cortile non esistono recinzioni, demarcazioni o altri accorgimenti che assicurino l'accesso esclusivamente agli attori; in particolare, dalle fotografie prodotte è visibile solo una diversa pavimentazione di tale area rispetto al resto del cortile, caratteristica non idonea a denotare in modo inequivoco la sua destinazione all'uso esclusivo e la sua appartenenza in proprietà agli attori.

Pertanto, l'area oggetto di controversia, siccome integrata senza soluzione di continuità nel più vasto ambiente comune (quale è il cortile dell'edificio condominiale), risulta strutturalmente destinata all'uso (anche solo potenziale) dei condomini proprietari delle unità ubicate nel condominio e, come tale, non può che essere compresa nell'elencazione contenuta nell'art. 1117 c.c.

Per tutto quanto si è esposto sopra, gli attori dovevano dunque provare di essere diventati proprietari esclusivi dell'area per acquisto fattone dal soggetto originario proprietario unico dell'edificio, superando in tal modo la presunzione di cui all'art. 1117 c.c.; dovevano cioè dimostrare che, in concomitanza con l'alienazione della prima singola unità da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi sia stata attribuzione in proprietà esclusiva ai danti causa di essi attori della porzione di cortile per cui è causa.

Tale prova non è in atti.



Dai documenti prodotti risulta che tutti gli attori sono eredi del sig. [redacted] e che quest'ultimo e la sig.ra [redacted] acquistarono il bene in comproprietà pro indiviso dai sig.ri [redacted] e [redacted] per scrittura autenticata del 11.11.1977 (doc. n. 2 att.).

In tale scrittura è espressamente detto che tra i beni trasferiti vi era un piccolo cortile distinto con il mappale 498.

A loro volta i sig.ri [redacted] e [redacted] avevano acquistato il compendio immobiliare dai sig.ri [redacted] e [redacted] per scrittura privata autenticata del 21.10.1971; anche tale scrittura espressamente menziona tra i beni trasferiti il cortiletto distinto al mappale 95b (ora 498).

Tutto ciò tuttavia non è sufficiente a provare il fondamento della pretesa degli attori.

Questi, per dimostrare che sono proprietari esclusivi del cortiletto si sono limitati ad invocare il proprio titolo di provenienza e quello dei loro danti causa, trascurando la necessità di risalire all'atto costitutivo del condominio, essendo necessario verificare se, in quella sede, il cortiletto in questione (malgrado la sua naturale destinazione di bene comune) sia stato sottratto alla condominialità. Solo in tal caso, infatti, il bene era suscettibile di costituire oggetto di proprietà esclusiva e di essere trasferito come tale.

Non basta cioè constatare che i danti causa degli attori, nei vari passaggi, abbiano dichiarato di trasferire la proprietà del cortiletto, occorrendo verificare se essi erano titolari della proprietà esclusiva e, quindi, in grado di trasferirla.

Neppure emerge la certezza che la scrittura più risalente nel tempo, quella del 21.10.1971 (doc. n. 4) tra i sig.ri [redacted] e [redacted] dal lato venditore, e [redacted] e [redacted] (danti causa degli attori), si identifichi proprio con la prima vendita effettuata dall'originario proprietario dell'intero edificio, vale a dire l'atto costitutivo del condominio. Invero, dall'esame della scrittura si evidenzia qualche indicazione in tale senso ma non univoca. In particolare: 1) nella parte riservata alla descrizione dei dati catastali dei beni compravenduti si dà atto della denuncia di variazione al Catasto, a seguito di frazionamento catastale, effettuata per l'intero edificio in date 14.9 e 21.9.1971, cioè pochi giorni prima della scrittura privata in questione; ma l'avvenuto frazionamento ed accatastamento in unità autonome dell'edificio in vista della successiva cessione non dimostra che quella del 21.10.71 sia stata l'unica o la



prima; 2) nella nota di trascrizione (pag. 5 in fondo) si legge che gli acquirenti conferivano mandato ai venditori per l'approvazione del regolamento dello stabile e la relativa tabella millesimale, ma anche tale previsione non è univoca, perché da essa si desume solo che il condominio era di recente costituzione e ancora mancante di regolamento, non che sia stato costituito proprio per effetto della compravendita tra i sig.ri [redacted] e [redacted] e [redacted]

In conclusione, gli attori non hanno assolto l'onere probatorio che competeva loro e le prove orali richieste con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c. riguardano circostanze irrilevanti, ossia le modalità di frazionamento catastale del fabbricato di loro proprietà fatto eseguire nel 1998 dai sig.ri [redacted] e [redacted]

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

PQM

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

respinge la domanda;

condanna gli attori alla rifusione a favore del convenuto delle spese di lite, che liquida in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari), oltre IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 27 settembre 2005



Il Giudice

dott. Lucia Formica

