

Il convenuto [redacted] si costituiva al solo scopo di evidenziare la propria carenza di legittimazione passiva, per essere ancora viventi i sigg.ri [redacted] e [redacted] originari acquirenti dell'unità immobiliare sita nel condominio [redacted]. [redacted] ipotizzava che la sua chiamata in giudizio fosse stata la conseguenza della sottoscrizione di una missiva, con la quale alcuni condomini ed inquilini dello stabile in discorso avevano rivendicato il diritto ad avvalersi dei posti auto, ma faceva anche notare che, successivamente, sentite le ragioni dell'attrice, aveva firmato una dichiarazione (doc. 3 prod. convenuto [redacted]) con il quale aveva riconosciuto la proprietà della [redacted]. [redacted] Chiedeva, pertanto, che fosse dichiarata la sua carenza di legittimazione passiva.

Svoltosi senza esito positivo il tentativo di conciliazione delle parti all'udienza del 23 gennaio 2003, era disposta dal giudice onorario di tribunale istruttore l'integrazione del contraddittorio nei confronti del condominio.

Esperito tale incumbente, si costituiva il condominio, con comparsa depositata il 30 marzo 2004, chiedendo il rigetto delle domande dell'attrice e facendo notare che nei rogiti d'acquisto di due degli attuali condomini il cortile in cui sono ubicati i posti auto era stato espressamente indicato quale parte comune. Anche questo convenuto invitava nuovamente la società attrice a produrre i rogiti di acquisto relativi a tutte le unità immobiliari dello stabile e non solo l'unico atto prodotto al momento dell'instaurazione del giudizio.

Assegnati i termini per deduzioni istruttorie e produzioni documentali, la causa era ritenuta matura per la decisione all'udienza del 6 maggio 2004.

All'udienza del 31 maggio 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 4 ottobre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il regolamento condominiale prodotto da parte attrice prevede, all'art. 3, che: "costituiscono oggetto di proprietà esclusiva... i posti macchina del piano terreno". Il titolo di proprietà del sig. [redacted] (scrittura privata autenticata con atto in data 30 settembre 1987, nr. 25065 di rep. del notaio [redacted]) richiama espressamente, sub 1 delle pattuizioni, il contenuto del regolamento condominiale, che la parte acquirente dichiarava "di conoscere", impegnandosi ad osservarne le previsioni.

Il titolo di proprietà del sig. [redacted] (scrittura privata autenticata per atto in data 28 febbraio 1989 rep. nr. 62511 del notaio [redacted]) contiene l'espressa previsione che "i posti auto esterni a cielo aperto sono di proprietà della società [redacted] o aventi causa".

Infine, il titolo di proprietà della sig.ra [redacted] per atto nr. 37521/12859 di rep. del notaio [redacted], in data 24 giugno 1994), chiarisce che: "La parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad osservare il regolamento di condominio vigente per l'intero stabile di cui fa parte il bene in oggetto".

E' del tutto evidente, quindi, la fondatezza delle domande di accertamento della proprietà e di condanna al rilascio dei posti auto illegittimamente occupati proposte dall'attrice nei confronti dei convenuti [redacted] e [redacted] che in comparsa conclusionale nulla hanno potuto eccepire al chiaro significato delle pattuizioni contrattuali sopra richiamate.

La domanda risarcitoria dell'attrice deve essere respinta, non essendo stato provato alcun danno.

Parimenti deve essere dichiarata la carenza di legittimazione passiva di [redacted] che non figura fra i condomini del complesso di cui si discute. (e che, per altro verso, ha riconosciuto, stragiudizialmente ed in corso di causa, il diritto di proprietà dell'attrice)

L'accertamento della proprietà è stato chiesto dall'attrice nei confronti dei soli condomini qui convenuti - gli unici contro cui potrà essere fatta valere la presente sentenza - evidentemente sul presupposto che solo costoro contestavano la proprietà esclusiva della [redacted] e si opponevano al rilascio degli spazi occupati.

Di nessuna rilevanza pare la partecipazione al giudizio del condominio terzo chiamato, posto che, vertendosi in tema di accertamento della proprietà, la chiamata in causa avrebbe dovuto riguardare, casomai, i singoli condomini, come, del resto, si legge nella motivazione, contraddittoria con il dispositivo, del provvedimento con cui il giudice onorario di tribunale istruttore aveva disposto l'integrazione del contraddittorio.

In ogni caso, stante il limitato interesse dell'attrice all'accertamento della proprietà ed al rilascio di posti auto occupati da soggetti non legittimati, non pare il caso di ritardare ulteriormente la definizione di un contenzioso protrattosi per un tempo non giustificato dalla semplicità delle questioni di fatto e di diritto oggetto della causa.

I convenuti soccombenti [redacted] e [redacted] dovranno rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate come da dispositivo.

Per ragioni evidenti alla luce di quanto sopra detto, appare equa la compensazione delle spese di lite fra le restanti parti.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

DICHIARA

che i posti auto scoperti nel cortile del condominio [redacted]
[redacted] occupati da [redacted] e [redacted], sono di proprietà della [redacted]
[redacted] e [redacted]

CONDANNA

i predetti a rilasciarli immediatamente in favore della società attrice;

RIGETTA

per carenza di legittimazione passiva le domande proposte dall'attrice nei confronti di [redacted]
[redacted]

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[redacted] e [redacted], in solido fra loro, a rimborsare alla [redacted]
[redacted] le spese di lite, che si liquidano in euro [redacted] per spese, euro

██████████ per diritti ed onorari, euro ██████████ per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro ██████████ oltre IVA e CPA come per legge;

COMPENSA

integralmente le spese di lite fra le restanti parti.

Così deciso in Milano, il 24 ottobre 2005.

il Giudice
Giovanni Rollero

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
27 OTT. 2005
IL CANCELLIERE C1
Francesco d'Aloja