

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio i soggetti indicati in epigrafe come convenuti chiedendo che fosse accertato e dichiarato il suo esclusivo diritto di proprietà sull'immobile-laboratorio sito in [redacted] [redacted] n. 32, accertando l'estensione del diritto suddetto al manto di copertura dell'immobile, con correlativa dichiarazione di inesistenza di diritti altrui e con ordine alla [redacted] di rimuovere dal lastrico solare le opere eseguite e i beni mobili ivi posizionati, ponendo fine all'accesso e all'uso della porzione immobiliare in questione; chiedeva, inoltre, la condanna della [redacted] al risarcimento dei danni prodotti all'immobile-laboratorio sottostante il lastrico in conseguenza dei vasi di fiori installati dalla convenuta sul manto di copertura; in subordine, per il caso di rigetto della domanda principale, chiedeva che fosse accertata la proprietà condominiale della copertura del laboratorio.

La [redacted] si costituiva eccependo di aver acquistato nel 1986, unitamente all'antistante appartamento, anche la proprietà esclusiva del lastrico solare in contestatazione, come si desumeva dalla descrizione delle coerenze del bene acquistato e dai riferimenti catastali richiamati nell'atto di acquisto dal notaio; affermava che l'appartamento di sua proprietà era stato costruito "con la terrazza a livello" e l'immobile-laboratorio sottostante era stato in tali condizioni visto ed acquistato dal [redacted] in ogni caso, affermava di aver usucapito (per decosro del termine decennale) la proprietà della porzione immobiliare in contestazione; in relazione alla domanda subordinata dell'attore negava, infine, l'esistenza del condominio;



concludeva per il rigetto delle avverse domande e, riconvenzionalmente, chiedeva che fosse accertato il suo esclusivo diritto di proprietà sulla terrazza-lastrico solare, ovvero, in subordine, il suo esclusivo diritto d'uso sulla stessa; con rifusione delle spese di giudizio e con condanna dell'attore ai sensi dell'art.96 c.p.c..

Gli altri convenuti rimanevano contumaci.

All'udienza ex art.183 c.p.c. le parti personalmente non comparivano. Il G.I. concedeva i termini istruttori. Con ordinanza del 10.7.02, riservato all'esito ogni altro provvedimento istruttorio, il G.I. stesso disponeva c.t.u..

Su ricorso dell'attore in data 14.3.03 ai sensi dell'art.92 disp. att. c.p.c., veniva disposta la convocazione del c.t.u. in contraddittorio con le parti ed i relativi c.t.p.. All'esito dell'udienza il G.I. disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali, fissando nuovo termine per il deposito della relazione. Dopo un rinvio per impedimento del procuratore della convenuta e diverse proroghe richieste dal c.t.u., venivano concessi termini per eventuali osservazioni alla relazione depositata. All'udienza del 12.5.04 l'attore chiedeva la convocazione del c.t.u. a chiarimenti; la convenuta si opponeva. Il G.I., con ordinanza del 13.5.04, non ammetteva le istanze istruttorie delle parti e, ritenuta la causa sufficientemente istruita, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni e tratteneva, all'esito, la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A seguito di un'accurata indagine e dell'acquisizione di tutta la documentazione catastale rilevante in prospettiva storica, il c.t.u. ha accertato che "la



terrazza in contestazione risulta catastalmente annessa all'appartamento della convenuta dal 25.11.1986, data di presentazione della Variazione per ampliamento (Protocollo n. 46894)" (relazione, pag.23). La conclusione del consulente è del tutto convincente perché, come detto, fondata su documentazione acquisita presso pubblici uffici. Naturalmente, detta conclusione non è di per sé risolutiva, poiché le risultanze catastali hanno solo efficacia presuntiva.

Dalla stessa c.t.u. risulta in modo evidente che il laboratorio di proprietà dell'attore fu costruito prima dell'appartamento. La tesi della [REDACTED], secondo cui il [REDACTED] avrebbe acquistato il laboratorio nello stato di fatto e di diritto preesistente e, in particolare, con la destinazione del lastrico solare a pertinenza dell'appartamento della convenuta è, quindi, smentita in radice.

Risulta documentato che l'attore acquistò il laboratorio in data anteriore all'acquisto dell'appartamento da parte della [REDACTED] e che il laboratorio in oggetto gli venne trasferito in piena proprietà e libero da vincoli od oneri. Peraltro, nell'atto suddetto nessuna menzione viene fatta al lastrico solare, che pertanto non può ritenersi senz'altro trasferito all'odierno attore. Il lastrico, infatti, a norma dell'art.1117 c.c. doveva e deve presumersi di proprietà condominiale. Del resto, il c.t.u. ha ben evidenziato che "nella planimetria dell'unità laboratorio non è ricompreso null'altro che il laboratorio stesso al piano terra" e che, perciò, "si può presumere che sopra di esso ci sia la copertura dello stesso oppure un altro piano di fabbricato oppure una terrazza pertinenzata ad altra unità immobiliare".



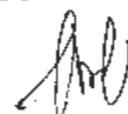
In sostanza, il titolo di acquisto addotto dall'attore non consente di affermare il diritto di proprietà esclusiva dello stesso sul manto di copertura del laboratorio.

Analizzando l'atto di acquisto della [REDACTED] va osservato che in nessuna parte del contratto è menzionata la terrazza. Peraltro, la compravendita in esame ricomprende anche "tutte le accessioni e pertinenze" (doc.2 della convenuta). Ai fini dell'acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul terrazzo dovrebbe risultare provato, non solo il preesistente rapporto di pertinenzialità tra l'appartamento acquistato dalla convenuta ed il terrazzo, ma anche la titolarità, in capo ai danti causa, della piena proprietà su detta pertinenza.

Anche tale accertamento conduce ad esito negativo: non risulta documentata la titolarità dei venditori dell'appartamento anche sul lastrico solare in questione. Conseguentemente, tanto la domanda principale dell'attore, quanto la riconvenzionale principale della convenuta devono essere rigettate.

Deve, invece, essere accolta la domanda della [REDACTED] diretta all'accertamento dell'avvenuta usucapione.

L'efficacia presuntiva delle risultanze catastali, in assenza di elementi probatori contrari (non acquisiti e neppure offerti dall'attore) induce a ritenere che il rapporto di pertinenzialità fra l'appartamento al primo piano (acquistato dalla convenuta) e il terrazzo si sia instaurato quanto meno a partire dal 25.11.1986, data in cui il terrazzo stesso venne catastalmente registrato, appunto, come pertinenza dell'appartamento (c.t.u. pag.23). Pertanto, l'atto di acquisto della [REDACTED] del 5.12.86 (di pochi giorni successivo al suddetto accatastamento come pertinenza), a prescindere



dall'effettiva proprietà del lastrico-terrazzo in questione, deve ritenersi titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà, ai sensi dell'art.1159 c.c..

Sussistono anche tutti gli altri elementi dell'acquisto a titolo originario: il possesso da arte dell'attrice deve ritenersi iniziato all'atto dell'acquisto (5.12.86), avendo la convenuta ricevuto i beni nella consistenza risultante catastalmente; la buona fede della convenuta si presume e, proprio alla luce delle ripetute risultanze catastali, deve ritenersi pienamente sussistente al momento dell'acquisto; il contratto di compravendita è stato regolarmente trascritto; il termine breve di usucapione è ampiamente compiuto. Del resto è pacifico che l'uso del terrazzo a servizio dell'appartamento dell'odierna convenuta risalga a molto tempo addietro, come si desume anche dalle ammissioni contenute nelle missive inviate dall'attore in epoca anteriore all'introduzione del giudizio (v. docc.7 e 8 dell'attore medesimo).

Passando all'esame delle ulteriori domande, va osservato che, in ordine ai danni da infiltrazioni lamentati dall'attore, nessun elemento di prova è stato offerto (v. deduzioni di prova riproposte in sede di precisazione delle conclusioni), onde la relativa domanda deve essere rigettata.

Analogamente è a dirsi per la domanda risarcitoria proposta dalla [REDACTED] del tutto sfornita di prova e assolutamente generica.

Alla luce della motivazione che precede non sussistono in alcun modo gli estremi per la condanna dell'attore ai sensi dell'art.96 c.p.c..

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.



PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contumacia dei convenuti [redacted] e in contraddittorio delle altre parti, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

- 1. Rigetta le domande proposte dall'attore.
- 2. Accerta l'avvenuta usucapione in favore di [redacted] relativamente al terrazzo costituente lastrico solare di copertura del laboratorio di proprietà di [redacted] sito in [redacted] viale [redacted] terrazzo catastalmente annesso all'appartamento di proprietà della [redacted] stessa a seguito di Variazione per ampliamento presentata il 25.11.1986 e registrata con il n.46894 di Protocollo. Si dà atto che l'appartamento di cui sopra, attualmente di proprietà della convenuta, è così identificato al NCEU di Milano: fg.182, part.167, sub.705, zc.2, cat.A/3, cl.2, vani 4,5, sup. cat. mq.80, r.c. Euro [redacted] viale [redacted] piani: 1-S1.
- 3. Ordina al competente funzionario dell'Agenzia del Territorio di [redacted] di provvedere alla trascrizione della presente sentenza.
- 4. Condanna l'attore a rifondere alla convenuta le spese di giudizio, liquidate in Euro [redacted] er esborsi, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 30.11.05.

Il Giudice
[Handwritten Signature]

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^a CIVILE
DEPOSITATO OGGI
2 - DIC. 2005
IL CANCELLIERE
[Handwritten Signature]