

Sentenza N.

N. 6888/2003

Sent. 2091/06
Fiep. 1505/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 25.1.2003 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte di Appello di Milano

DA

[redacted] e [redacted]

[redacted] elettivamente domiciliati in [redacted]

[redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted], che li

rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliata

in [redacted], presso lo studio dell'avvocato [redacted]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] esponendo quanto segue.

Gli attori erano proprietari dell'immobile sito in [redacted] via [redacted] piano secondo in atti meglio descritto. Pertinenza di detto immobile era la porzione di sottotetto sovrastante la suddetta unità abitativa alla quale gli attori accedevano mediante una bottola.

Nel giugno del 1998 [redacted] e [redacted] proprietari dell'appartamento sito sullo stesso piano di quello degli attori, effettuavano opere murarie volte a rendere abitativo il sopra menzionato sottotetto. Gli attori si rendevano conto che dette opere interessavano la loro porzione di sottotetto quando tentavano di accedere alla loro porzione tramite la botola e constatavano che questa era stata murata.

Il 15.11.1999 i [redacted] vendevano il loro appartamento a [redacted]. Anche alla nuova proprietà veniva ingiunto di rimuovere le opere illegittimamente costruite.

Gli attori chiedevano di accertare che la porzione di sottotetto della quale è causa era pertinenza del loro immobile con condanna della [redacted] a rimuovere le opere edili ed a ripristinare i luoghi nello stato quo ante.

La convenuta si costituiva in giudizio e contestava gli assunti attorei evidenziando che dai titoli non risultava alcuna proprietà degli attori sul

sottotetto, a differenza di quanto risultava dal rogito 15.11.1999 stipulato dalla convenuta coi signori [redacted] ove si leggeva di "un piano terzo relativo ai locali mansardati". La convenuta evidenziava anche che i locali mansardati non erano mai stati neppure considerati parti comuni del condominio dal regolamento.

La convenuta, comunque, in caso di evizione parziale dell'immobile chiedeva di essere autorizzata a chiamare in garanzia i venditori [redacted] al fine di far dichiarare nei loro confronti la risoluzione ex art 1480 CC del contratto con loro stipulato, con condanna alla restituzione della somma di euro [redacted] oltre ad interessi e risarcimento dei danni subiti.

La convenuta, inoltre, in via riconvenzionale, chiedeva di accertare nei confronti degli attori la sua proprietà su un vano cantina abusivamente occupato dai predetti con condanna degli stessi al rilascio ed al risarcimento dei danni.

Si costituivano [redacted] e [redacted] che chiedevano la reiezione delle domande attoree.

All'udienza in data 6.11.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attore ed il convenuto insistevano nelle proprie richieste.

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti.

All'esito di tali incombenze istruttorie, il giudice rinviava all'udienza del 23.11.2005 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori sono fondate e meritano accoglimento.

Infatti, ritenuto che dall'atto di acquisto dell'immobile 15.11.1999 stipulato dalla convenuta coi signori [REDACTED] ove si legge di "un piano terzo relativo ai locali mansardati", non risulta un acquisto della porzione, relativa al "terzo piano", ulteriore rispetto alla proiezione del suo immobile, considerato che per costante giurisprudenza il sottotetto viene considerato quale parte del sottostante immobile quando svolga funzioni di areazione e di isolamento dello stesso, in data 6.5.2004 veniva formulato il seguente quesito: "dica il CTU se il sottotetto per cui è causa abbia le caratteristiche individuate dalla giurisprudenza quali presupposti del rapporto pertinenziale con gli appartamenti sottostanti. In caso affermativo dica se vi sia stato sconfinamento a danno degli attori".

All'esito di coerente e motivato elaborato che, quindi, viene fatto proprio dallo scrivente giudice, il CTU evidenziava, già con Cass. 2.2.1978 n. 470, che il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolva alla funzione di

isolare e proteggere l'appartamento medesimo, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo ed, a seguito di ispezione dei luoghi, concludeva ritenendo che il sottotetto sovrastante gli appartamenti degli attori e della convenuta presenta tutte le caratteristiche tali da definirlo pertinenza degli appartamenti sottostanti, avendo quale unica regolare destinazione quella di proteggere ed isolare dal caldo e dal freddo i locali abitati sottostanti. Il Ctu aggiungeva che lo sviluppo del sottotetto, trasformato in abitazione, di proprietà della convenuta, in parte si trova sovrastante, in proiezione, all'appartamento degli attori; questa parte ha una superficie di circa metri quadrati 9,60.

Ritiene pertanto lo scrivente giudice che le domande attoree di accertamento e di remissione in pristino devono essere accolte unicamente in tali termini.

Occorre a questo punto affrontare la questione posta dalla convenuta [redacted] la quale, in caso di evizione parziale dell'immobile, chiedeva di essere autorizzata a chiamare in garanzia i venditori [redacted] al fine di far dichiarare nei loro confronti la risoluzione ex art 1480 CC del contratto con loro stipulato, con condanna alla restituzione della somma di euro [redacted] oltre ad interessi e risarcimento dei danni subiti.

Orbene, dispone la citata norma che se la cosa che il compratore riteneva di proprietà del venditore era solo in parte di proprietà altrui, il compratore, come nel caso in esame, può chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno quando deve ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario. Considera il giudice che a tale conclusione non può pervenirsi stante la modesta entità dell'abuso risultante dalla CTU e tenuto conto anche del fatto che la convenuta non ha coltivato la domanda nella memoria istruttoria ex art 184 CPC.

Considera il giudice che va accolta in parte la domanda riconvenzionale della ██████████ con la quale la stessa chiede di accertare nei confronti degli attori la sua proprietà su un vano cantina abusivamente occupato dai predetti con condanna degli stessi al rilascio.

Osserva infatti lo scrivente giudice che, sempre con la menzionata CTU, veniva formulato anche il seguente quesito:” dica altresì il CTU, visti gli atti di causa ed in particolare i rogiti prodotti dalle parti, se la cantina rivendicata in via riconvenzionale dalla convenuta sia di fatto, effettuati gli opportuni rilievi e misurazioni, ricompresa nella proprietà vantata dai resistenti; in caso affermativo dica se sia tecnicamente possibile l'accesso alla stessa da parte dei convenuti e ne indichi le modalità”.

In relazione a tale parte dell'incarico peritale il CTU, esaminati coerentemente e diligentemente gli atti, visionati i luoghi ed effettuate le

misurazioni con riguardo ai titoli, giunge alla conclusione per cui "metà del vano cantina, che attualmente è occupata dagli attori, risulta di proprietà della convenuta...Gli interventi per rendere questa parte di cantina indipendente ed accessibile alla convenuta (e che risultano indicati nella CTU a pag 18) sono semplici e possibili sotto l'aspetto tecnico ..."

Ne consegue che la domanda riconvenzionale della convenuta va accolta in tali limiti, anche considerato che la domanda relativa al risarcimento dei danni subiti a seguito dello spoglio non è stata coltivata dalla stessa.

Attesa la conclusione della causa, stante la soccombenza reciproca, le spese di lite fra gli attori e la convenuta vanno compensate.

Quest'ultima va condannata al pagamento in favore dei terzi chiamati, stante la soccombenza nei loro confronti, delle spese di lite da questi sostenute, spese che vanno liquidate come da dispositivo.

Le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico degli attori e della convenuta in pari quota nella misura già liquidata dal giudice.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accertato che la porzione di sottotetto sovrastante l'appartamento degli attori è pertinenza esclusiva di detto appartamento, condanna la convenuta a rimuovere a sue spese le opere edili realizzate illegittimamente con conseguente ripristino dei luoghi;

accertato che la metà del vano cantina attualmente occupata dagli attori è di proprietà della convenuta, condanna gli attori a loro spese al rilascio immediato di tale porzione immobiliare ed al ripristino dei luoghi;

respinge le domande svolte dalla convenuta [redacted] nei confronti dei terzi chiamati [redacted] e [redacted]

compensa le spese di lite fra gli attori e la convenuta;

condanna la convenuta a rimborsare ai terzi chiamati [redacted]

e [redacted] le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro

[redacted], di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per

diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

pone a carico definitivamente degli attori e della convenuta in pari quota

le spese per la CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 15-2-06

Il Giudice

