

SENTENZA N.
N.17405/03 R.G.

Cent. 3698/06
Rep. 2611/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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

DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] col
proc. dom. avv. [REDACTED], per procura
come in atti,

ATTORI

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED] in
persona dell'Amministratore [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] col proc. dom. avv. [REDACTED]
[REDACTED] per procura come in atti,

CONVENUTO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] col proc. dom.
avv. [REDACTED] per procura come in
atti,

CONVENUTI

MR

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato gli attori di cui in epigrafe, condomini dello stabile sito in [redacted] via [redacted], convenivano in giudizio l'Amministratore del Condominio e tutti gli altri condomini, chiedendo che fosse accertata la proprietà esclusiva sulle porzioni di sottotetto soprastanti le rispettive unità immobiliari degli attori stessi.

L'Amministratore del Condominio si costituiva eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva.

Il [redacted] si costituiva eccependo che il sottotetto in contestazione non poteva ritenersi appartenere ai proprietari delle porzioni immobiliari site all'ultimo piano, in quanto non assolveva alla funzione esclusiva di protezione e isolamento di tali abitazioni, ma era potenzialmente utilizzabile per scopi comuni ed era stato, in concreto, utilizzato a beneficio del Condominio per determinati usi; concludeva, quindi, per il rigetto dell'avversa domanda, con il favore delle spese.

[redacted] gli eredi [redacted]
[redacted]

rimanevano contumaci, mentre tutti gli altri condomini si costituivano dichiarando di non opporsi alla domanda degli attori, ma chiedendo la rifusione delle spese di giudizio.

Esperito senza esito il tentativo di conciliazione, decidendo sulle istanze istruttorie proposte dalle parti, il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita, faceva precisare le conclusioni e tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va, innanzitutto, dichiarato il difetto di legittimazione passiva dell'amministratore del Condominio, in quanto la causa ha ad oggetto l'accertamento di diritti reali su parti

dell'edificio e deve essere proposta esclusivamente nei confronti di tutti i condomini, i quali devono essere convenuti personalmente.

A tale accertamento segue la condanna degli attori alla rifusione delle spese in favore del Condominio rappresentato dall'Amministratore.

Nel merito la domanda è infondata e deve essere rigettata.

E', innanzitutto, pacifico che né i titoli di provenienza, né il Regolamento condominiale, né i titoli individuali di acquisto prevedono alcunché in ordine al sottotetto o alle porzioni dello stesso.

Risulta, dunque, applicabile alla fattispecie la presunzione di comunione, che secondo la giurisprudenza ormai consolidata della S. C. deve far propendere per la proprietà comune ove la porzione dell'edificio in contestazione sia "anche solo potenzialmente" utilizzabile per usi comuni.

"In un edificio di più piani appartenenti a proprietari diversi, l'appartenenza del sottotetto (non indicato nell'art. 1117 cod. civ. tra le parti comuni dell'edificio) si determina in base al titolo ed in mancanza in base alla funzione cui esso è destinato in concreto. Pertanto, ove trattasi di vano destinato esclusivamente a servire da protezione dell'appartamento dell'ultimo piano esso ne costituisce pertinenza e deve perciò considerarsi di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano, mentre va annoverato tra le parti comuni se è utilizzabile, anche solo potenzialmente, per gli usi comuni, dovendosi in tal caso applicare la presunzione di comunione prevista dalla norma citata, la quale opera ogni volta che nel silenzio del titolo il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi" (Cass. sent. n.7764/99).

Nella specie tale potenziale utilizzabilità è desumibile da molteplici elementi:

- l'accessibilità al sottotetto in questione attraverso la botola sita nel vano delle scale comuni (circostanza pacifica e ritenuta rilevante ai fini della proprietà comune da Cass. N.4509/96);
- la presenza nel sottotetto del vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento condominiale (circostanza pacifica;
- i ripetuti interventi del Condominio per manutenzione e lavori relativi al sottotetto, come da delibere assembleari (docc.4 e segg. prodotti dal convenuto Brugnatelli).

Pur in presenza della non opposizione di un largo numero di condomini, potenzialmente controinteressati, dunque, la domanda non può essere accolta.

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

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

- 1) Rigetta la domanda.
- 2) Condanna gli attori a rifondere alle altre parti costituite le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, quanto all'Amministrazione del Condominio; in € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, quanto ai convenuti

[redacted]

[REDACTED]
[REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, quanto ai
convenuti [REDACTED], quali
eredi di [REDACTED] e
[REDACTED] in € [REDACTED] per esborsi, € [REDACTED]
per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre
maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F., quanto al
convenuto [REDACTED]

Milano 17.3.06

I. Giudice
[Handwritten Signature]

23 MAR 2006
CANCELLERIA
Francesco d'Alpa