

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio di [REDACTED] via [REDACTED], conveniva in giudizio [REDACTED] esponendo quanto segue.

La convenuta era proprietaria di uno degli appartamenti siti all'ultimo piano dell'immobile condominiale. Il sottotetto sovrastante l'immobile era da sempre utilizzato dal condominio quale deposito di materiale edile e vi erano installati alcuni impianti comuni.

In più occasioni la convenuta aveva proposto al condominio di condurre in locazione il solaio (docc 3 e 4) o di acquistarlo, ma questo non aveva mai accondisceso alla richiesta.

L'attrice, ciò nonostante, apriva una breccia nel soffitto del proprio appartamento per poter accedere direttamente al sottotetto dove erigeva un muro di mattoni sul confine costituente la proiezione del proprio appartamento, muro che il condominio deliberava di abbattere. L'attrice allora provvedeva a ricostruire il manufatto ed il condominio era costretto a svolgere azione possessoria che si concludeva con una conciliazione, riservandosi le parti di agire in sede petitoria. Nonostante la conciliazione, la convenuta continuava nello spoglio violento dello spazio comune.

L'attore chiedeva l'accertamento che il sottotetto era compreso fra le parti comuni o, in subordine, l'usucapione dello stesso.

La convenuta si costituiva in giudizio negando le ragioni attoree. Infatti, il sottotetto non era parte comune ma apparteneva, per consolidata giurisprudenza, al proprietario dell'ultimo piano a meno che non risultasse diversamente dall'atto di proprietà o dal regolamento condominiale. A ciò si doveva aggiungere che il sottotetto era sempre stato nella disponibilità della convenuta, la quale aveva effettuato anche delle opere di straordinaria manutenzione.

La stessa chiedeva pertanto la reiezione delle domande attoree ed, in via riconvenzionale, l'accertamento che il sottotetto era pertinenza del proprio immobile o, comunque, dell'usucapione dello stesso. In via ulteriormente subordinata chiedeva la condanna del condominio al pagamento delle migliorie effettuate.

All'udienza in data 12.2.2004, 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 ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 5.10.2004 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

Considera il giudice che non risulta dal regolamento di condominio che il solaio per il quale è causa sia parte comune: infatti, l'articolo 2, che ne fa un elenco, non lo prevede (cfr. doc 21 di parte attrice).

Ne consegue la reiezione della domanda attorea principale di accertamento del fatto che il sottotetto per il quale è causa è compreso tra le parti comuni del condominio ex articolo 1117 CC in virtù dell'atto regolamentare.

E' risultato peraltro che l'attore ha sempre posseduto detto spazio per oltre venti anni e, quindi, lo ha usucapito.

Infatti, dall'escussione in data 21.12.2004 del teste [REDACTED] persona informata dei fatti in quanto elettricista del condominio, indifferente e quindi credibile, è emerso che il sottotetto, da venti anni veniva utilizzato come deposito di materiale edile necessario alla manutenzione delle parti comuni condominiali nonché come luogo nel quale erano stati gli impianti tecnologici dell'edificio.

La circostanza trova conferma nelle dichiarazioni rese dallo stesso teste indicato dalla convenuta, signor [REDACTED], il quale non solo non confermava i capitoli dedotti dalla stessa ma, essendo stato conduttore dell'immobile di proprietà della [REDACTED], negava che il sottotetto costituisse pertinenza di detto appartamento. Precisava che egli non aveva le chiavi del sottotetto, non vi era alcuna scala interna che dall'appartamento giungesse allo stesso ed egli, che aveva condotto

l'immobile dal 1968 al 1992, non ne aveva mai utilizzato né per deporvi mobili o per collocarvi il compressore per il proprio impianto di condizionamento. Anzi, le chiavi del sottotetto erano nella disponibilità di un altro condomino, tale signor ██████████

Stesse dichiarazioni rendeva la coniuge del ██████████ signora ██████████
██████████

Tale quadro probatorio, sufficientemente probante al punto di non rendere necessaria l'escussione di altri testi, in quanto quelli sentiti sono stati indicati da entrambe le parti e sono giunti alle medesime conclusioni, conforta nel ritenere che il condominio abbia posseduto pacificamente "uti dominus" per più di venti anni del sottotetto come deposito di materiali al servizio del condominio stesso e, quindi, deve essere accertata l'avvenuta usucapione in suo favore della struttura.

Ne consegue la condanna della convenuta al rilascio della parte di sottotetto per la quale è causa in quanto lo stesso, a seguito dello spoglio violento posto in essere dalla convenuta ed evidenziato in narrativa, risulta ora occupato senza titolo; segue inoltre la condanna alla riduzione in pristino dei luoghi con rimozione delle opere edili e dei manufatti posti in essere dalla convenuta nel sottotetto. Nessun altro danno risulta provato e, quindi, non si può accedere alla domanda attorea di risarcimento di ulteriori danni da liquidarsi anche in via equitativa.

Come conseguenza di quanto sino a qui detto, vanno disattese le domande riconvenzionali della convenuta che chiede di accertare la sua proprietà del sottotetto. In verità, deve essere respinta anche la domanda ulteriormente riconvenzionale della [REDACTED] relativa alla condanna del condominio al pagamento delle migliorie apportate al sottotetto, in quanto queste non risultano: infatti, i testi [REDACTED] indicato dalla stessa convenuta, e [REDACTED] hanno escluso che la [REDACTED] abbia effettuato alcuna attività di isolamento del pavimento del sottotetto in questione ed i manufatti realizzati dalla convenuta non possono essere considerati migliorie, ma trattasi di lavori abusivi dei quali è stato accertato il diritto del condominio alla rimozione.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico della convenuta e vanno liquidate come da dispositivo.

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:

accerta la proprietà per intervenuta usucapione in favore del Condominio di [REDACTED] via [REDACTED] del sottotetto dello stabile condominiale sovrastante l'appartamento di proprietà della convenuta [REDACTED]

██████████ e pertanto condanna questa al rilascio dello stesso nonché alla riduzione in pristino dei luoghi con rimozione delle opere edili e dei manufatti posti in essere dalla convenuta;

respinge tutte le ulteriori domande;

condanna la convenuta a rimborsare a controparte le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro ██████████, di cui euro ██████████ per onorari, euro ██████████ per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 9-1-06

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4ª CIVILE
DEPOSITATO OGGI
13 GEN 2006
IL CANCELLIERE C4

Francesco d'Alto

