

[REDACTED]



Cont. 3832/06
Reg. 2713/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
QUARTA

nella persona del giudice unico Dott. Marco MANUNTA

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° Grado iscritta al N. 55261/2003 R.G.
promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente
domiciliato in [REDACTED] presso e nello studio
dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende;

ATTORE

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in [REDACTED]
presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] che lo
rappresenta e difende;

CONVENUTO



in punto a:

"130001 - Proprieta"

CONCLUSIONI

Il procuratore dell'attore conclude come da fogli allegati.

Il procuratore del convenuto conclude come da fogli allegati.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato il [REDACTED] di [REDACTED] in persona dell'amministratore, conveniva in giudizio il Signor [REDACTED] affinché fosse accertato, da un lato, che il sottotetto sovrastante l'appartamento del convenuto costituiva parte comune dell'edificio, dall'altro, che il Signor [REDACTED] occupando in via esclusiva tale area, ne impediva arbitrariamente l'utilizzo da parte degli altri condomini; conseguentemente l'attore chiedeva la condanna del convenuto al rilascio del sottotetto, onde consentirne l'utilizzo da parte di tutti i condomini.

L'attore evidenziava in particolare come, nel corso dell'assemblea condominiale del 17.7.2001, l'amministratore avesse proposto di adibire il solaio come luogo ove svolgere le assemblee condominiali; in tale sede, tuttavia, il convenuto aveva espresso il proprio dissenso e la propria volontà di continuare a fare uso esclusivo del sottotetto.



Si costituiva il Signor [REDACTED], il quale contestava integralmente le domande dell'attore e svolgeva due domande riconvenzionali: una in via principale, con la quale chiedeva l'accertamento della proprietà esclusiva del sottotetto in capo a se stesso, per essere il solaio di pertinenza dell'appartamento di cui egli era proprietario; l'altra, in via subordinata, con la quale domandava l'accertamento dell'intervenuto acquisto a titolo originario del sottotetto in questione per intervenuta usucapione ventennale.

Il convenuto rilevava, in particolare, di aver acquistato dalla precedente proprietaria - Signora [REDACTED] - l'appartamento al sesto piano dello stabile di Viale [REDACTED] con le sue "pertinenze accessioni e dipendenze" e che, tra tali pertinenze v'era anche il sottotetto in questione; peraltro il convenuto metteva in luce, da un lato, come all'interno del sottotetto non vi fosse alcun impianto comune, ad eccezione del vaso di espansione, dall'altro, che il regolamento condominiale non menzionava il solaio tra le parti comuni, né alcuna utilizzazione comune del sottotetto era mai stata attuata da parte dei condomini.

Il convenuto affermava, inoltre, che già la dante causa aveva fatto uso esclusivo del sottotetto, del quale ella solamente possedeva le chiavi della porta d'accesso; chiavi che venivano consegnate dalla medesima al Signor [REDACTED] al momento della vendita dell'appartamento, così consentendo al convenuto di continuare ad utilizzare in via esclusiva il solaio.

Con memoria ex art. 183, comma 5°, c.p.c. il convenuto



eccepiva, altresì, la carenza di legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio, trattandosi di giudizio diretto a verificare la titolarità di porzioni immobiliari.

Il giudice, a scioglimento della riserva formulata all'esito dell'udienza di discussione sui mezzi istruttori, rilevato, da un lato, come fossero pacifiche le caratteristiche del sottotetto in questione, tali da renderlo certamente suscettibile di uso da parte dei condomini, dall'altro, come i mezzi di prova dedotti dal convenuto fossero irrilevanti con riguardo alla domanda riconvenzionale volta all'accertamento dell'intervenuta usucapione del solaio, giacché non diretti a provare l'interversione del titolo del possesso idonea all'usucapione (comb. disp. artt. 1102, 2° comma e 1164 c.c.), riteneva la causa matura per la decisione e non ammetteva i mezzi di prova dedotti dalle parti.

Con la medesima ordinanza il giudice riconosceva la legittimazione ad agire dell'amministratore, sia dal lato attivo, sia dal lato passivo.

Precisate le conclusioni come in epigrafe all'udienza del 15.12.2005, la causa veniva trattenuta in decisione nella medesima data.

Motivi

1. Occorre preliminarmente affrontare la questione della legittimazione attiva e passiva dell'amministratore del



Condominio.

Sul punto ritiene questo giudice che vada confermato quanto delineato nell'ordinanza del 4.1.04. In particolare, sotto il profilo della legittimazione attiva, va rilevato che l'azione promossa dal condominio è senza dubbio diretta a regolare l'uso di una parte comune dell'edificio. Con tale azione, infatti, il condominio chiede il rilascio del sottotetto (di cui il convenuto rivendica l'uso esclusivo), affinché tutti i condomini possano farne uso. Si tratta di un'azione per la quale l'amministratore è munito di legittimazione ad agire in base al combinato disposto degli art. 1130 e 1131 c.c., senza necessità di apposita delibera assembleare.

L'amministratore è del pari legittimato passivamente in ordine alla domanda riconvenzionale diretta ad ottenere l'accertamento dell'intervenuta usucapione del sottotetto da parte del convenuto. Sul punto la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che "In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.), mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale o possessorio, concernente le parti comuni dell'edificio" (Cass. n. 7958 del 21.5.2003).

2.1. Passando al merito della decisione, va in primo luogo rilevato che il sottotetto di cui si controverte in questo giudizio



non può essere considerato pertinenza dell'appartamento di proprietà del convenuto. Dagli stessi scritti difensivi delle parti emerge pacificamente come l'area in questione sovrasti più unità immobiliari e non solo quella del Signor [REDACTED] inoltre, tale sottotetto è di dimensioni cospicue, tanto da consentire, come prospettato nell'assemblea condominiale del 17.7.2001, la tenuta delle assemblee dei condomini.

Il convenuto sostiene che il sottotetto ha natura pertinenziale sia per sua natura ("[...] all'interno del sottotetto non vi è alcun impianto comune, ad eccezione del vaso di espansione, [...] anche l'accesso alla copertura comune avviene attraverso altro sito [...]"), sia perché lo stesso regolamento condominiale non menziona il sottotetto tra le parti comuni.

In realtà, con riguardo a all'ultimo argomento svolto dal convenuto, va osservato che nessuna rilevanza può essere attribuita alla circostanza che il regolamento condominiale taccia in ordine alla destinazione di una parte dell'edificio, sia perché non rientra tra le funzioni del regolamento condominiale quello di stabilire la natura (comproprietà o proprietà esclusiva) del diritto inerente ad una parte dell'edificio, sia perché, comunque, stante l'equivocità del silenzio, da esso non può trarsi alcuna conclusione in ordine alla destinazione di una parte di un immobile.

Invero, come ha avuto modo di insegnare in più occasioni la Suprema Corte "In un edificio di più piani appartenenti a



proprietari diversi, l'appartenenza del sottotetto (non indicato nell'art. 1117 c.c. 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 trattisi 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." (Cassazione civile sez. II, 20 luglio 1999, n. 7764; in senso conforme cfr. anche Cassazione civile sez. II, 4 dicembre 1999, n. 13555; Cassazione civile sez. II, 11 maggio 2000, n. 6027).

Nel caso di specie sia il titolo di acquisto della Signora [REDACTED] sia il titolo del signor [REDACTED] (entrambi in atti) nulla dicono in ordine al sottotetto di cui è causa. Né alcuna rilevanza può essere attribuita alla clausola n. 2 dei "patti e condizioni" del contratto di compravendita stipulato tra la Signora [REDACTED] ed il Signor [REDACTED] che così dispone: "La vendita si estende alle accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti inerenti il bene in contratto, comprese le servitù attive o passive, apparenti e non, se e come esistenti". Infatti, al di là della possibilità di qualificare tale



clausola come clausola di stile, va rilevato come spettasse proprio al titolo stabilire se il sottotetto fosse destinato a pertinenza dell'appartamento acquistato dal convenuto; pertanto, nel silenzio del contratto sul punto, nessun valore può essere attribuito al riferimento contenuto nella clausola in esame alle pertinenze.

In assenza di titolo, occorre quindi verificare quale sia la destinazione – anche potenziale – del sottotetto, in base alle sue concrete caratteristiche strutturali e funzionali.

Dagli atti difensivi delle parti emerge che il sottotetto sovrasta non solo l'appartamento di proprietà del convenuto, ma anche quello di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] inoltre il sottotetto ha dimensioni tali da consentire lo svolgimento al suo interno delle riunioni condominiali. Deve, pertanto, ritenersi che il sottotetto abbia dimensioni tali da escludere che esso svolga la limitata funzione di protezione ed isolamento della sola unità immobiliare sottostante, bensì esso consente l'uso da parte dei condomini.

2.2. Deve essere respinta anche la domanda riconvenzionale subordinata diretta all'accertamento dell'intervenuta usucapione da parte del convenuto del sottotetto di cui si controverte.

Il Signor [REDACTED] nei propri scritti difensivi ha più volte ribadito come egli abbia utilizzato in via esclusiva il sottotetto come ripostiglio, tanto da possedere egli solo le chiavi della porta di



accesso a tale area. Tuttavia, tale circostanza, anche ove fosse stata provata, non sarebbe di per sé sufficiente ad integrare i requisiti del possesso ad usucapionem. Come osservato dalla Corte di Cassazione, infatti, "In tema di compossesso, il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso "ad usucapionem", e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando, per converso, necessario, a fini di usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla "res" da parte dell'interessato attraverso un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene." (Cassazione civile sez. II, 15 giugno 2001, n. 8152; Cassazione civile sez. II, 18 febbraio 1999, n. 1367).

In realtà dalle stesse allegazioni del convenuto emerge come l'uso che egli ha fatto del sottotetto non è stato tale da essere del tutto inconciliabile con la possibilità di utilizzo dello stesso da parte degli altri o, comunque, non ha avuto caratteristiche tali da essere del tutto incompatibile con la destinazione del sottotetto ad uso comune; ciò può, peraltro, inferirsi dalla circostanza, ammessa dal convenuto che, in presenza del vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento, egli permetteva periodicamente



l'accesso in tale luogo da parte del tecnico addetto alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento.

3. Accertata, quindi, la permanenza della destinazione ad uso comune del sottotetto de quo, deve ritenersi illegittima l'occupazione dello stesso da parte del convenuto, così da impedirne l'uso agli altri condomini. Il Signor [REDACTED] pertanto, deve essere condannato al rilascio del sottotetto in favore del .

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

1. accerta la legittimazione ad agire dell'amministratore del [REDACTED]
2. accerta che il sottotetto sovrastante l'appartamento del convenuto costituisce parte comune dell'edificio;
3. accerta che il convenuto non ha titolo per occupare in via esclusiva il sottotetto e, pertanto, lo condanna al rilascio del sottotetto in favore di tutti i condomini;
4. respinge le domande riconvenzionali proposte dal convenuto;
5. condanna il convenuto a rifondere all'attore le spese di giudizio, liquidate in €. [REDACTED] per diritti ed €. [REDACTED] per



onorari, in € [REDACTED] per spese, oltre rimborso forfetario spese generali 12,50% ed accessori di legge;

6. rigetta ogni altra domanda.

Così deciso in data 15/03/2006 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice

Dott. Marco

MANUNTA

