

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
N. 57208/2003 R.G.

1000 H352/06

1000 3103/06

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

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

[REDACTED], elettivamente
domiciliati in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED]
Di [REDACTED], che li rappresentano e
difendono per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

contro

[REDACTED] in
persona dell'amministratore sig. [REDACTED], elettivamente
domiciliato in [REDACTED], presso lo studio
dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende per procura in
calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 15.12.2005 come da fogli
allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 22.9.2003 i sig.ri [REDACTED]



██████████ convenivano in giudizio il ██████████
██████████ e, premesso di essere proprietari di due diverse unità immobiliari
site nello stabile condominiale, e di aver acquistato a mezzo dei
prodotti contratti di compravendita, tra l'altro, anche la proprietà
esclusiva di una porzione di terreno corrispondente ad un sottoscala
posto parallelamente alla via ██████████, sul lato destro del fabbricato,
esponevano che il Condominio arbitrariamente pretendeva di collocare
su tale terreno i bidoni della spazzatura.

Tutto ciò esposto, gli attori chiedevano dichiararsi l'inesistenza di
qualsivoglia diritto del Condominio su tale porzione di terreno e
condannarsi il Condominio medesimo a rimuovere i bidoni della
spazzatura ivi posizionati nonché al risarcimento del danno.

Il Condominio convenuto, costituitosi all'udienza di prima
comparizione, chiedeva la reiezione delle domande avversarie e, in
particolare, contestava che la porzione di terreno in questione fosse di
proprietà esclusiva degli attori, sostenendo, per l'eventualità che
risultasse l'esistenza di un diritto reale dei medesimi, di avere
comunque acquisito la proprietà di detta porzione di terreno per
usucapione. Chiedeva, pertanto, dichiararsi che la porzione di terreno
de qua era parte comune o, in subordine, che il Condominio l'aveva
acquistata per usucapione.

All'udienza del 29 aprile 2004 le parti presenti abbozzavano un'ipotesi
per la conciliazione della controversia, che tuttavia non sortiva buon
esito.

La causa non comportava istruttoria ulteriore a quella documentale,
poiché questo Giudice riteneva superflue le prove orali dedotte dalla
parti.

All'udienza del 15.12.2005 le parti precisavano le conclusioni come da
fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la decisione.

Parte attrice depositava memoria conclusionale e parte convenuta solo
quella di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che il Condominio convenuto si è
costituito all'udienza di prima comparizione anziché nel termine



stabilito dall'art. 166 cpc, e pertanto è incorso nella decadenza stabilita dall'art. 167 cpc.; di conseguenza, le domande riconvenzionali, volte a far dichiarare la proprietà comune sull'area per cui è causa, vanno dichiarate inammissibili e possono prendersi in considerazione solo quali eccezioni per contrastare la domanda avversaria.

Nel merito, l'oggetto del contendere riguarda una porzione al piano di campagna del terreno circostante la palazzina nella quale gli attori hanno alcune unità di proprietà esclusiva.

I medesimi sostengono che tale porzione di terreno, corrispondente alla proiezione del sottoscala sul lato destro parallelo alla pubblica via, è di loro proprietà esclusiva, in quanto loro trasferita dal padre sig. [REDACTED] mediante i contratti di compravendita del 2000 (docc. nn. 1 e 2 att.) e precisano che quest'ultimo ne era divenuto proprietario per successione al proprio padre [REDACTED], il quale l'aveva acquistata nel 1952 dal sig. [REDACTED]. A quest'ultimo, precisano gli attori, l'aveva venduta, a mezzo rogito del 1945 (doc. n. 5 conv.), la sig.ra [REDACTED] originaria proprietaria unica dell'edificio oggi condominiale.

La domanda non è fondata.

Poiché le unità immobiliari di cui si discute sono parte di un edificio eretto in condominio, la norma di riferimento è l'art. 1117 c.c., che elenca le cose che si presumono di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'edificio, sul presupposto che siano necessarie per l'esistenza del condominio ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune. Di tali parti l'art. 1117 cod. civ. fa una elencazione non tassativa, ma meramente esemplificativa e, in generale, il primo comma al punto 1) contempla tra le cose comuni tutte quelle necessarie all'uso comune.

Quando una cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, sia idonea, almeno potenzialmente, all'uso comune, la disposizione citata può essere derogata dal titolo, vale a dire da un atto di autonomia privata che, espressamente, disponga un diverso regime di quella parte, ancorché astrattamente riconducibile a quelle di uso comune.

Nel caso in esame, la porzione immobiliare di cui si discute costituisce una frazione della più ampia superficie circostante l'edificio non, invece, porzione del suolo su cui l'edificio sorge.

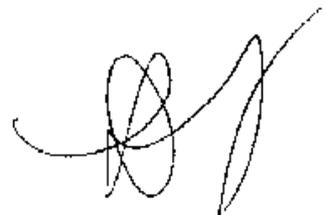
Infatti, per costante giurisprudenza, in tema di condominio, il "suolo su cui sorge l'edificio", al quale fa riferimento l'art. 1117 cod. civ., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che per suolo di cui i condomini sono comproprietari si intende non la superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile.

Al contrario, l'area in contestazione è posta al piano di campagna e su di essa non poggia il fabbricato, a cui è invece esterna.

Ciò non toglie che essa rientri nella categoria delle parti comuni, perché anche il terreno circostante l'edificio, assimilabile per funzione al cortile, costituisce bene al servizio del condominio.

Va aggiunto che l'art. 1117 c.c., stabilendo una presunzione legale, dispensa il condominio dalla prova della proprietà comune, con la conseguenza che quando un singolo condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene indicato nell'art. 1117 c.c. a lui incombe l'onere di dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, dimostrando l'esistenza di un titolo a lui favorevole.

Come noto, il titolo idoneo a vincere la presunzione legale di condominialità di un bene compreso nell'elenco della norma citata è l'atto costitutivo del condominio, che si identifica con il primo atto avente l'effetto della scissione in almeno due parti della proprietà originariamente unica dell'edificio, con la conseguenza che se, in occasione del primo trasferimento della proprietà di un'unità di un edificio (con nascita del condominio), la destinazione obiettiva di un bene potenzialmente comune non è contrastata dal titolo, nasce irreversibilmente la comunione di tale bene; se invece in occasione della prima vendita, la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulta riservata ad uno solo dei contraenti, sarà tale atto a costituire la regola fondamentale relativa alla proprietà del bene, ad escludere, cioè, che il bene possa farsi rientrare nel novero dei beni comuni.



Il titolo di acquisto del singolo condomino della propria unità immobiliare, invece, non è di per sé rilevante ai fini della prova contraria alla presunzione *de qua*, a meno che esso costituisca la prima vendita effettuata dall'originario proprietario dell'intero edificio (vale a dire l'atto costitutivo del condominio).

Dopo queste premesse, si osserva che dalla descrizione fatta dalla parti nei rispettivi atti difensivi, dalla planimetria e dalle fotografie prodotte, si desume che l'area contesa costituisce una porzione del terreno circostante l'edificio condominiale, sicchè partecipa della stessa natura giuridica e si presume parimenti bene comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Spettava, dunque, agli attori provare di essere diventati proprietari esclusivi dell'area per acquisto derivato dal soggetto originariamente proprietario unico dell'edificio, superando in tal modo la presunzione di cui all'art. 1117 c.c.,

Essi dovevano cioè dimostrare che, in concomitanza con l'alienazione della prima singola unità da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi fu attribuzione in proprietà esclusiva al primo dante causa di essi attori della porzione di terreno per cui è causa e che ad ogni passaggio la proprietà esclusiva sul bene è stata trasferita fino a pervenire loro.

Tale prova non è in atti.

L'atto costitutivo del condominio è il contratto di compravendita del 30.11.1945 (prodotto dal condominio convenuto quale doc. n. 5). Con esso la sig.ra [redacted] originaria proprietaria unica dell'edificio di via [redacted] costituito da un corpo di fabbrica a due piani oltre seminterrato, vendeva al sig. [redacted] l'intero seminterrato e un appartamento al piano terreno rialzato, riservandosi la proprietà di altro appartamento sito sullo stesso piano rialzato ed il restante piano di fabbricato. Nel contratto in esame, in punto descrizione dei beni oggetto di compravendita, si legge inoltre che i beni sono venduti "*con la relativa parte di terreno corrispondente alla superficie del terreno su cui insiste il fabbricato in cui trovansi i locali venduti ...*".

Tale frase, secondo gli attori, dimostrerebbe che con quel contratto la sig.ra [redacted] cedette al sig. [redacted] (attraverso il quale il bene sarebbe loro pervenuto) la porzione di terreno in corrispondenza del sottoscala.

Tale interpretazione, tuttavia, non risulta affatto dal tenore letterale



dell'atto. In primo luogo, nella frase sopra riportata si cita testualmente la parte di terreno su cui insiste il fabbricato (vale a dire il suolo su cui sorge l'edificio) e non anche la parte di terreno circostante il fabbricato, di cui l'area contesa costituisce una frazione. Per contro, laddove le parti di quell'atto si sono riferite al terreno circostante il fabbricato lo hanno detto, invece, espressamente, tant'è che la frase sopra riportata così prosegue "*...ed una striscia di terreno larga quanto la scala di accesso e antistante il lato perpendicolare alla via [REDACTED]*" (la striscia di terreno di cui si discute, a quanto concordemente riferiscono le parti, è posta invece sul lato parallelo alla via [REDACTED]). Oltre tutto, nella frase in esame l'espressione "la relativa parte" (riferita al terreno) risulta evidentemente impiegata quale sinonimo di "quota" del terreno; diversamente, i contraenti avrebbero dovuto identificare con precisione la porzione di terreno che intendevano trasferire in proprietà esclusiva all'acquirente. Invece, parlando genericamente di terreno su cui insiste il fabbricato (fabbricato che comprendeva non solo i locali venduti ma anche quelli all'epoca rimasti nella proprietà esclusiva della venditrice) chiaramente i contraenti non intendevano attribuire all'acquirente di alcune unità immobiliari la proprietà esclusiva del suolo su cui sorgeva l'intero edificio, bensì una quota di comproprietà sul suolo stesso.

Va, poi, sottolineato che quand'anche (ma certamente così non è per quanto si è detto) il sig. [REDACTED] avesse in qualche modo acquistato la proprietà esclusiva della porzione di area sottostante il sottoscala, non vi è prova che, a sua volta, l'abbia trasferita al sig. [REDACTED] (soggetto tramite il quale il bene avrebbe potuto pervenire agli attori), dal momento che non è prodotto il relativo contratto di compravendita.

Infine, si osserva che nei contratti con cui gli attori hanno acquistato rispettivamente l'appartamento del piano terreno e il seminterrato, del 3.4.2000 e 17.7.2000 (docc. 1 e 2 att.), l'area di questione, costituente porzione del terreno circostante l'edificio, non è menzionata tra i beni trasferiti, mentre è solamente precisato che con l'unità immobiliare veniva trasferito "*ogni proporzionale diritto di comproprietà sull'area su cui insiste il fabbricato di cui quanto venduto fa parte nonché delle altre parti comuni*".

In particolare, nel contratto 3.4.2000 (doc. n. 1 att.) la porzione oggetto della compravendita è identificata con i dati catastali dell'appartamento, mentre nel contratto 17.7.2000 con i dati catastali



del laboratorio-seminterrato; entrambi i contratti richiamano planimetrie allegate, che tuttavia gli interessati non hanno prodotto.

Gli attori hanno prodotto un'unica planimetria (doc. n. 3), ma nessun riferimento consente di metterla in relazione con i contratti di compravendita suddetti.

In conclusione, non è provato che gli attori siano proprietari in via esclusiva dell'area corrispondente al sottoscala.

Pertanto, poiché gli stessi hanno fondato la domanda di condanna del Condominio alla rimozione dei bidoni collocati sull'area sul preteso titolo di proprietà esclusiva, tale domanda va respinta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni diversa domanda ed eccezione, così decide:

respinge le domande degli attori;

dichiara inammissibili le domande riconvenzionali;

condanna gli attori alla rifusione a favore del condominio convenuto delle spese di lite, che liquida in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti di procuratore, € [redacted] per onorari) oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 5 aprile 2006.


Il Giudice
dott. Lucia Formica

