

1390/07  
3623/07



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - nella persona del Dott. Gianna Vallescura ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta a ruolo con il numero sopra riportato e promossa con citazione notificata in data 28/03/2003

T R A

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, Galleria Passarella n. 2, presso lo studio dell'Avv. Prof. Franco Anelli, che lo rappresenta e difende congiuntamente con l'Avv. Federico Scarlato, per procura a margine dell'atto di citazione

ATTORE

E

[REDACTED], elett. dom. in Milano, via Barozzi n.6, presso lo studio dell'avv. Simona Norroni che lo rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

CONVENUTA

E

[REDACTED] C.F. [REDACTED] in persona del  
legale rappresentante [REDACTED], rappresentata e  
difesa dall'Avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED]  
[REDACTED] presso cui è elettivamente  
domiciliata per procura a margine della comparsa di  
costituzione e risposta

CONVENUTA

**OGGETTO:** vendita di cose immobili

**CONCLUSIONI:** come dall'attrice e dalle convenute precisate  
nei rispettivi fogli allegati e verbale di udienza  
21.12.2006

#### **SVOLGIMENTO PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 25/03/2003,  
[REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al  
Tribunale di Milano, [REDACTED] e la [REDACTED]  
[REDACTED] per sentire, in via principale, dichiarare di essere  
pieno ed esclusivo proprietario del sottotetto al quinto  
piano dell'immobile di Milano, Comsc di Porta Ticinese  
n.12, sottotetto identificato dall'art. 1 del contratto di  
compravendita del 17 luglio 2002, nonché dalle risultanze e  
dalle mappe catastali rispettivamente prodotti quali  
documenti 1) e 2), con conseguente condanna della convenuta  
[REDACTED] a rilasciare immediatamente il sottotetto predetto  
libero da persone o cose e ad immettere l'attore nel  
possesso del medesimo bene immobile, nonché a risarcire  
all'attore i danni da quantificarsi in corso di causa,

conseguenti alla abusiva occupazione del sottotetto predetto.

In via subordinata, l'attore, per il solo caso di mancato accoglimento della domanda principale, chiedeva condannare l'██████████ a restituire ad esso ██████████ parte del prezzo pagato per l'acquisto dell'appartamento e dell'annesso sottotetto nell'importo di € 50.000,00 o nell'importo maggiore o minore che risulterà all'esito di apposita C.T.U., nonché condannare l'Immobiliare ██████████ al risarcimento dei danni subiti dall'attore in conseguenza del mancato trasferimento e della mancata immissione nel possesso del sottotetto, danni da quantificarsi anche in via equitativa ex art. 1226 c.c. nel corso del giudizio e comprendenti anche il danno non patrimoniale ex art. 2059 c.c., 185 e 640 c.p..

Costituitasi con comparsa di risposta depositata il 12.05.2004, la convenuta ██████████ contestava ogni avverso assunto e precisato che ██████████ non aveva acquistato in base agli atti notarili menzionati del 5.5.81 e del 6.7.80 la proprietà esclusiva del sottotetto, bensì una quota indivisa della proprietà condominiale comune, facendo entrambi gli atti riferimento ad un non meglio precisato "annesso spazio di sottotetto" la cui funzione originaria era quella di poter essere utilizzata, almeno potenzialmente per uso comune, affermava che comunque ogni considerazione doveva ritenersi assorbita dalla circostanza che essa convenuta era nel possesso pacifico, continuato,

mai contestato né viziato da violenza o clandestinità del  
solaio dal 1952, utilizzato "animo domini" prima in unione  
con il marito [REDACTED] poi con il convivente [REDACTED]  
[REDACTED], onde da tempo aveva ormai usucapito la proprietà del  
locale in questione ai sensi e per gli effetti di cui  
all'art. 1158 c.c..

Ha concluso la convenuta [REDACTED] assumendo "quindi che la  
porzione de quo sia compresa nel rogito di alcuno, ovvero,  
di proprietà comune indivisa, vero è che la sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] ha usucapito validamente il sottotetto".

La signora [REDACTED] ha chiesto pertanto respingere le  
pretese avversarie siccome infondate in fatto e in  
diritto; in via riconvenzionale, dichiarare, in ogni caso,  
con sentenza di accertamento, l'avvenuta usucapione del  
sottotetto per cui è causa in proprio favore.

L'[REDACTED] costituitasi all'udienza di prima  
comparizione del 9.06.2004, chiedeva accogliere la domanda  
principale dell'attore, rilevando l'occupazione abusiva del  
solaio di cui al rogito notarile 17.07.2002; respingere in  
ogni caso la subordinata azione di garanzia nei confronti  
della convenuta Società, evidenziando il legittimo  
trasferimento della proprietà anche del solaio così come  
individuato nel rogito e nella mappa catastale, risultando  
legalmente la piena disponibilità del medesimo, nonché il  
diritto di proprietà in capo alla parte venditrice al  
momento della vendita e la regolare immissione nel possesso  
del bene in capo all'acquirente.

Dopo scambio di memorie ex artt. 170 -180 c.p.c., veniva disposto l'incombente di cui all'art. 183 c.p.c., che peraltro aveva esito negativo, al quale prendevano parte l'attore [redacted] e "personalmente il sig. [redacted] in qualità di convivente della sig.ra [redacted].

Assegnati i termini di cui all'art. 184 c.p.c., il Giudice ammetteva le prove per interrogatorio formale e per testi come dedotte dalle parti nei termini di cui all'ordinanza riservata 12/15.03.2005, con riserva di provvedere all'esito della istruzione testimoniale sulla istanza di c.t.u. con riguardo alla domanda subordinata di riduzione del prezzo proposta dall'attore contro parte venditrice.

Espletati detti incombenzi, la causa - sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 21.12.06 - veniva posta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda proposta in via principale da [redacted] è fondata.

In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è in primo luogo determinata dai titoli e solo in difetto di questi ultimi può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un

servizio di interesse comune (Cass.8968/02; 6027/2000; 7764/69).

Nel caso specifico, [redacted] chiede accertarsi la proprietà esclusiva del sottotetto al quinto piano dell'immobile di Milano, Corso di Porta Ticinese n.12 fondando la propria domanda sul contratto di compravendita stipulato il 17.07.2002 con l'Immobiliare [redacted] a rogito notaio [redacted] di Cassano d'Adda, re. N. 11080, racc. n.1388 (doc.1 attore) - nonché sui precedenti atti di provenienza dell'immobile specificamente indicati nell'art. 4) del contratto predetto, attestanti la continuità delle vicende circolatorie dell'immobile e, quindi, la piena proprietà del sottotetto in capo alla Società venditrice, dante causa dell'attore.

Con l'art. 4) dell'atto 17.07.2002, l'Immobiliare alienante nell'assumere nei confronti della parte acquirente ogni garanzia di legge, precisava che gli immobili venduti: "un appartamento posto al primo piano, composto da ingresso, tre camere, servizio, ripostiglio e balcone, con annesso solaio al piano quinto sottotetto" - censito nel N.C.E.U. di Milano al foglio 436, mapp. 65, sub.713, Corso di Porta Ticinese 12, piano 1/5, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 4, R.C. 754, 03 - erano di sua piena ed esclusiva proprietà, ad essa pervenuti con atti per notaio [redacted] di Milano in data 5 maggio 1991 n. 12530 di repertorio (doc. 9 attore)

ed in data 11 febbraio 1988 n. 48863 di repertorio (doc. 10).

L'appartamento dell'attore risulta, infatti, costituito dalla unificazione di due distinte porzioni immobiliari situate entrambe al piano primo del fabbricato di Corso di Porta Ticinese 12: la prima, venduta con l'atto 5 maggio 1981 (doc. 9 attore), all'I [redacted] dai signori [redacted] e [redacted] e la seconda, venduta con l'atto 11 febbraio 1988 (doc. 10 attore), all' [redacted] dai signori [redacted] e [redacted].

Per quanto qui rileva, si sottolinea che nell'atto di compravendita 5 maggio 1981 risulta acquistato "l'appartamento situato al primo piano, scala terza nel cortile, composto da due locali, con annesso spazio di sottotetto, con annessi servizi".

Nell'atto in esame le parti venditrici danno atto che l'immobile oggetto di compravendita era ad essi pervenuto con atto in autentica dr. [redacted] del 16.7.1980 n. 7697 rep., con il quale i signori [redacted] e [redacted] - danti causa dell'Immobiliare Gela - avevano acquistato da [redacted] "gli immobili in calce descritti posti in Milano, Corso di Porta Ticinese n.12", così identificati: "appartamento sito al primo piano, scala terza nel cortile, composto da due locali, con annesso spazio di sottotetto, con annessi servizi, il tutto distinto nel NCEU alla partita 60396 come segue: foglio

436, mapp. 65, sub.52, piano 1, Z. 1, cat. A/5, classe 4, vani 2, R.C. £.632.

Gli atti tutti sopra riportati evidenziano dunque che il solaio per cui è causa è stato sin dal 1980 nella proprietà dei danti causa, via via succedutesi, dell'odierno attore.

Gli estratti catastali prodotti in giudizio da [REDACTED] confermano che il solaio in esame costituisce parte integrante dell'immobile acquistato dall'attore (docc. 2 e 13).

La convenuta sig.ra [REDACTED] assume peraltro di aver usucapito validamente la proprietà del locale di cui trattasi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1158 c.c. "essendo nel possesso pacifico, continuato, mai contestato né viziato da violenza e/o clandestinità del solaio dal 1952: prima in unione con il marito [REDACTED] [REDACTED] poi con il convivente [REDACTED]".

Osserva il Giudice: dalla documentazione prodotta dalla convenuta [REDACTED] risulta provato che [REDACTED] aveva acquistato - con atto rogato dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 28 luglio 1952 n. 24129 = 7697 di rep. - dall'Istituto [REDACTED] per le [REDACTED] con sede in Torino, un appartamento sito al quarto piano, scala 3, dell'immobile ubicato in [REDACTED] Corso Ticinese n.12, costituito da due locali (docc.1-2 fasc. [REDACTED] L'atto in esame precisa "Insieme con l'entità immobiliare di cui sopra sono venduti pre quota le parti comuni ed

indivisibili dello stabile" indicate nel "cortile, scala, andito". L'atto non contiene alcun riferimento al sottotetto.

La convenuta [redacted] sottolinea sin dalla comparsa di risposta che i Salesiani avevano autorizzato Peri ad utilizzare la soffitta che all'epoca non era di interesse per alcuno, ma di tale circostanza, giova sottolineare, nessuna prova è stata fornita.

Sostiene ancora la convenuta predetta nelle proprie difese, che il solaio per cui è causa sarebbe stato di proprietà condominiale; peraltro tale affermazione oltre a trovare smentita nei titoli sopra esaminati con riferimento alla proprietà accertata in capo a [redacted] ed ai suoi danti causa, non trova nemmeno riscontro nel Regolamento di Condominio in atti (doc. 12 fasc. attore) che non lo indica - nell'art. 3)- fra gli enti di proprietà comune; né tanto meno è stato provato in corso di causa una sua oggettiva destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

All'udienza del 26 ottobre 2005 è stata escussa, su istanza della convenuta [redacted] la test [redacted], custode dello stabile di C.so di Porta Ticinese 12 "per diciotto anni circa, dal 1969 al 1985", che ha descritto il particolare stato dei luoghi (stabile formato da tre scale:A, B e C, con solai posizionati nel sottotetto, all'ingresso dei quali vi era una porta della quale essa custode soltanto deteneva le chiavi), precisando per

quanto qui rileva, che [redacted] (dante causa di [redacted] e [redacted] nell'atto 16 luglio 1980) aveva acquistato prima un appartamento, già di proprietà [redacted] al primo piano, scala C, dello stabile e, quindi altro appartamento, già di proprietà [redacted] [redacted], sempre al primo piano, scala B, che aveva poi reso comunicanti.

Ha aggiunto la teste che la porta raffigurata nella fotografie sottoposte al suo esame (doc. 4 fasc. [redacted] era "la porta del corridoio condominiale che dava accesso ai solai della scala C e della quale io avevo le chiavi"; ha quindi precisato che ogni solaio aveva poi la propria porta di accesso le cui chiavi erano nel possesso di chi ne usufruiva e che "passata la scala C c'erano le porte dei solai singoli posizionate a destra e a sinistra di questo corridoio ... il solaio della [redacted] era quello a fianco della [redacted].

A sostegno del proprio assunto la convenuta [redacted] ha altresì indicato quale testimone il proprio convivente, sig. [redacted].

Della testimonianza resa dal predetto all'udienza del 2.02.2006, tuttavia, ad avviso del Giudicante, non può tenersi conto ai fini di causa attesa l'incapacità a deporre del teste siccome già intervenuto personalmente per la sig.ra [redacted] all'udienza del 28 ottobre 2004 -fissata per l'incombente di cui all'art. 183 c.p.c. - in qualità di convivente della predetta.

Quanto alla teste [redacted] - custode dello stabile di Corso di Porta Ticinese n.12 dal 1987 - deve osservarsi che la predetta si è limitata ad una mera deposizione de relato affermando "Per quanto mi è stato riferito anche dalla precedente custode e da mia madre, la sig.ra [redacted] occupava ed utilizzava un solaio", precisando altresì "non sono mai salita al piano sottotetto o per meglio dire non ho mai superato la porta di metallo in cima all'ultimo piano di scale condominiali", in tal modo evidenziando di non essere a conoscenza né della situazione dei solai, né personalmente delle utilizzazioni degli stessi.

Tali risultanze probatorie non consentono, con evidenza, di accogliere la domanda di usucapione in via riconvenzionale proposta dalla convenuta [redacted] limitandosi comunque la deposizione della teste [redacted] - quand'anche volesse ritenersi tale testimonianza utile a suffragare l'assunto della predetta convenuta - ad un periodo inferiore a quello stabilito dall'art. 1158 c.c. e ciò, pur senza considerare la deposizione resa dalla teste [redacted] che ha dichiarato di aver sempre usufruito del solaio in oggetto, in quanto pertinenza dell'appartamento di proprietà dell'[redacted] da essa occupato, deponendovi zoccolini, piastrelle vecchie e quant'altro (cfr. verbale 26.10.06), nonché le dichiarazioni rese all'udienza del 26.05.2005 dal teste geom. [redacted] - direttore di cantiere dell'Impresa che aveva provveduto alla ristrutturazione dell'immobile di [redacted] - che ha affermato che

nell'ottobre 2002, aveva riscontrato insieme con Gennari e con l'arch. [REDACTED] che il solaio in oggetto era privo di porta e che solo in seguito - all'inizio del corridoio che al detto solaio conduceva (dopo la porta condominiale, dunque) - era stata posizionata una porta chiusa a chiave, tanto da non poter completare l'impianto elettrico di illuminazione del solaio stesso: circostanze queste, sostanzialmente confermate dal teste [REDACTED]

A ciò consegue che la convenuta [REDACTED], siccome occupante senza titolo l'immobile per cui è causa, va condannata a rilasciare immediatamente il solaio predetto libero da persone e cose e ad immettere l'attore nel possesso del medesimo immobile.

Ritiene il Giudice, peraltro, dover respingere la domanda dell'attore volta ad ottenere la condanna della convenuta [REDACTED] al risarcimento dei danni conseguenti alla abusiva occupazione di cui sopra, in assenza di qualsiasi elemento probatorio inteso alla quantificazione dei richiesti danni, nemmeno potendosi a ciò provvedere in via equitativa per la carenza di qualsiasi parametro, mai fornito dall'attore.

Ogni altra questione - ivi compresa l'azione di garanzia in via subordinata proposta dall'attore nei confronti della convenuta Immobiliare Gela - è assorbita e/c ultronea.

Le spese di lite, nel rapporto attore/convenuta [REDACTED] seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo; nel rapporto attore/convenuta Immobiliare, ricorrendo

giusti motivi, vengono interamente compensate fra dette parti.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile- in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1)accerta e dichiara che l'attore [redacted] è pieno ed esclusivo proprietario del sottotetto al quinto piano dell'immobile di [redacted] Corso di Porta Ticinese n.12, sottotetto descritto dall'art. 1 del contratto di compravendita del 17 luglio 2002 redatto dal notaio [redacted] di Milano, rep. n.11080, racc. n.1388 e identificato dalle risultanze e dalle mappe catastali prodotte dall'attore quali doc. n.2;

2)condanna la convenuta [redacted] a rilasciare immediatamente il sottotetto predetto libero da persone e cose e ad immettere l'attore nel possesso del medesimo immobile;

3)respinge la domanda di risarcimento danni proposta dall'attore nei confronti della convenuta [redacted]

4)rigetta la domanda riconvenzionale di usucapione proposta dalla convenuta [redacted]

5)dichiara assorbita nell'accoglimento della domanda principale formulata dall'attore, quella in via subordinata proposta dall'attore medesimo;

6)ordina al Funzionario della competente Agenzia del Territorio la trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni sua responsabilità;

7)condanna la convenuta [REDACTED] alla rifusione delle spese processuali in favore dell'attore, liquidate in complessivi € 5.777,00 di cui: € 510,00 per spese, € 2.167,00 per diritti, € 3.100,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

8)dichiara interamente compensate le spese del giudizio tra l'attore [REDACTED] e la convenuta [REDACTED]

Così deciso in Milano il 10 aprile 2007

IL GIUDICE

(Gianna Vallescura)

