

Gent. 4864/07  
F. 3977/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

Il Giudice, dott.ssa Lucia Formica;  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa con ricorso ex art. 703 c.p.c., da:

CONDOMINIO [REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'amministratore sig. [REDACTED]  
elettivamente domiciliato in Milano, viale Zara n. 9, presso lo studio dell'avv.  
Gennaro Rizzardi, che lo rappresenta e difende per procura a margine del  
ricorso;

RICORRENTE

contro

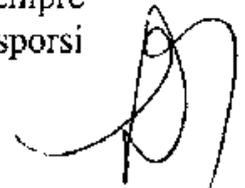
[REDACTED] elettivamente domiciliato in  
Milano, viale Bianca Maria n. 6, presso lo studio dell'avv. Gabriele Boccacci  
che lo rappresenta e difende con l'avv., Silvano Queirolo del Foro di Genova,  
per procura a margine della memoria difensiva del 10.3.2006;

RESISTENTE

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 24.01.2007 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente notificato unitamente al decreto di fissazione della  
prima udienza, il Condominio di [REDACTED]  
esponne che il resistente, ing. [REDACTED] è, nel mese di luglio del 2004  
aveva eretto un muro ed incorporato nel proprio appartamento il pianerottolo  
antistante, avente natura di bene comune su cui il Condominio aveva sempre  
esercitato il possesso pacifico e continuato; ciò premesso, chiedeva disporsi



la reintegrazione nel possesso della citata parte comune, con ripristino della e opere murarie.

Il resistente, ritualmente costituito, eccepiva in primo luogo la carenza di legittimazione attiva dell'amministratore ad agire in difetto di apposita delibera dell'assemblea. Nel merito, sosteneva che il pianerottolo antistante l'appartamento di sua proprietà non aveva carattere di bene comune, perché serviva solamente a dare ingresso alla due unità immobiliari che vi si affacciavano (ora unificate nell'appartamento del resistente), era privo di servizi comuni (p.e. dell'illuminazione) ed era separato dal pianerottolo di scale e ascensore da una cornice in muratura; invero, precisava, nei piani sovrastanti, su cui fin dalla costruzione vi erano appartamenti unificati, non esisteva alcun vano analogo a quello per cui è causa. Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda possessoria.

Dopo l'assunzione di sommarie informazioni, il Giudice respingeva la domanda cautelare con ordinanza del 28.10.2005, così motivata:

*"Il Giudice, esaminati atti e documenti di causa, sentite le parti, assunte sommarie informazioni, sciogliendo la riserva espressa all'udienza del 24.10.2005, premesso che dalla esposizione delle parti, dalle risultanze delle dichiarazioni testimoniali e dalle planimetrie in atti risultano le seguenti circostanze di fatto:*

- *gli appartamenti del resistente erano originariamente separati e le rispettive porte di ingresso si aprivano sulla porzione immobiliare per cui è causa, che costituisce la parte terminale del pianerottolo;*
- *in nessuno degli altri piani dello stabile esisteva un'omologa porzione di pianerottolo, perché gli appartamenti sottostanti e sovrastanti quello del resistente costituivano fin dall'origine appartamenti unificati, sicché non vi era necessità di prevedere una zona per l'ingresso a due distinte unità e l'area in questione è sempre stata inclusa negli appartamenti, le cui porte si aprono in corrispondenza del muro e della porta installata dal sig. ██████*
- *ove ora sorgono muro e porta esisteva come una cornice in muratura, costituita da due spallette sui lati ed un architrave in alto, ma nel varco delineato da tale cornice non esisteva alcuna porta; la presenza delle spallette, oltre che risultare dalla planimetria catastale prodotta dal condominio ricorrente, è stata confermata dai sig.ri ██████ e ██████ (i quali frequentano il condominio da molti anni, per essere la prima madre del resistente ed il secondo per essersi interessato alla edificazione dello stabile come dipendente dell'impresa costruttrice ed attualmente ancora inquilino); i due testi appena citati hanno precisato che si trattava di spallette di dimensioni ridotte rispetto a quelle del muro attuale e ciò spiega perché altri testi abbiano riferito di non averle notate; inoltre, la*

*pregressa esistenza di spallette e di un modesto architrave è confermata dalle fotografie prodotte dal resistente, in cui è visibile una traccia tra la parte di muro preesistente e quella di recente costruzione;*

*- la porta è stata installata nel luglio 2004 dal resistente, il quale, nel corso di lavori di ristrutturazione e unificazione dei due appartamenti, ha fatto restringere la precedente cornice (specie nella parte alta) con opere murarie, in modo da creare lo spazio corrispondente ad una porta d'ingresso di dimensioni uguali a quelle degli altri appartamenti;*

*- va ancora precisato che l'accesso alle scale condominiali e la porta dell'ascensore si aprono sulla restante parte del pianerottolo e che nell'area in contestazione non vi sono impianti o beni di interesse condominiale, sebbene la pulizia fosse curata da un dipendente del condominio (secondo le dichiarazioni dei sig.ri [redacted] e [redacted]);*

*- il regolamento (doc. n. 2 ric.) al punto 4 - b- prevede che siano proprietà comune, tra l'altro, gli anditi;*

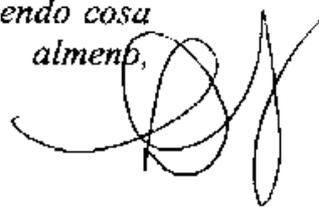
*sulla base delle sopra sintetizzate circostanze di fatto si ritiene di dover trarre le seguenti conclusioni:*

*il ricorso è tempestivo, perché il preteso spoglio deve farsi risalire al momento della realizzazione delle opere finalizzate ad incorporare l'area in questione nell'appartamento del resistente, cioè la edificazione dello stipite e l'installazione della porta, avvenuti in data anteriore e prossima al luglio 2004; è irrilevante invece che nello stesso punto ove ora sorge il nuovo muro con la porta, già prima sia stato apposto un telo di plastica, trattandosi di atto inidoneo a rivelare in modo non equivoco la finalità di incorporare l'area nell'appartamento del sig. [redacted], essendo compatibile con il semplice utilizzo di quell'area per facilitare le opere di ristrutturazione dell'appartamento e contenere la diffusione della polvere proveniente dal cantiere;*

*il ricorso appare però infondato, perché il condominio ricorrente non ha dimostrato di aver esercitato sull'area in questione una signoria di fatto corrispondente alla proprietà;*

*infatti, non risulta che l'area contenga beni di interesse comune o che sia destinata all'utilizzo, almeno potenziale, da parte di tutti i condomini; tanto meno è emerso che, a parte il sig. [redacted] ed i suoi danti causa, altri condomini utilizzassero in concreto l'area; l'unica attività esercitata per conto del condominio sulla porzione immobiliare in questione era la pulizia, ossia un'attività non univocamente riconoscibile come espressione dell'esercizio sul bene di una signoria di fatto corrispondente alla proprietà e qualificabile come possesso;*

*occorre precisare che la prova positiva del possesso dell'area da parte del condominio è indispensabile, poiché la porzione immobiliare in questione non è bene da presumersi condominiale, non costituendo cosa necessaria per l'esistenza stessa dell'edificio o, almeno,*



*permanentemente destinata all'uso o al godimento comune; al contrario, per le sue obiettive caratteristiche strutturali (assenza di impianti o altre utilità comuni nell'area, inidoneità al passaggio di altri condomini, delimitazione rispetto al resto del pianerottolo mediante le spallette e l'architrave in muratura), l'area risulta non suscettibile di sfruttamento da parte della generalità dei condomini ed al servizio all'esclusivo uso delle due unità immobiliari che vi si affacciano; quest'ultima caratteristica è evidenziata.*

*l'appartenenza al novero delle cose comuni non si desume neppure dall'art. 4 del regolamento condominiale prodotto dalla parte ricorrente, che comprende gli anditi, perché non è affatto immediata la possibilità di definire la porzione di pianerottolo in questione come andito; del resto, la portata del regolamento del condominio nonché la sua natura contrattuale o meno (allo stato non chiarita) ben potranno essere approfonditi nell'ambito dell'eventuale causa petitoria, rilevando ai fini dell'identificazione della proprietà del bene per cui è causa, mentre in questa sede si deve verificare la sussistenza del possesso, inteso come relazione di fatto con la cosa, che - si ripete - nella specie non è dimostrato in capo al condominio."*

La causa proseguiva per il giudizio di merito possessorio senza comportare altra istruttoria.

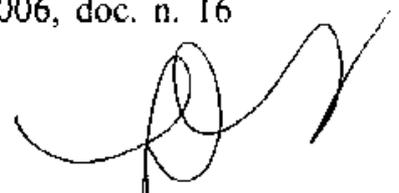
Quindi, precisate le conclusioni, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Nella fase del merito possessorio non è emersa novità di sorta rispetto alla situazione tenuta presente in sede di emissione dell'ordinanza cautelare.

Occorre precisare che l'eccezione di carenza di legittimazione dell'amministratore, già implicitamente rigettata con il provvedimento cautelare, è infondata. Infatti, l'esercizio dell'azione possessoria costituisce atto conservativo delle parti comuni, e, come tale, riconducibile al n. 4 dell'art. 1130 c.c., sicché, trattandosi di attribuzione stabilita dalla norma citata, ai sensi dell'art. 1131 c.c., sussiste la legittimazione dell'amministratore ad agire contro terzi anche senza apposito mandato dell'assemblea.

Nel merito, si ribadisce che il Condominio non ha dato convincente prova di esercizio del possesso sulla porzione per cui è causa, condizione necessaria per poter concedere la tutela possessoria, come ritenuto anche dal Collegio in sede di reclamo (v. ordinanza 7 - 24.2.2006, doc. n. 16 res.).



Ogni altra questione dibattuta tra le parti, basata sull'analisi dei titoli d'acquisto del resistente e dei suoi danti causa, attiene alla proprietà dell'area in questione e, pertanto, esula dall'oggetto della presente causa che, si ripete, ha natura possessoria.

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

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

respinge la domanda di reintegrazione nel possesso proposta dal Condominio di [redacted] nei confronti dell'ing. [redacted]

condanna la parte ricorrente alla rifusione a favore del resistente delle spese di lite, che liquida in complessivi € 7.000 (di cui € 1.314,00 per diritti, € 5.686 per onorari) oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

Milano 19 aprile 2007

Il Giudice  
dott. Lucia Formica

