

Sentenza N.

N. 26106/2003

Sent. 5210/06
Rep. 3884/06

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato in data 8.4.2003 a ministero
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche
della Corte di Appello di Milano

DA

[redacted], elettivamente domiciliata in
[redacted], presso lo studio degli avvocati [redacted]
[redacted] che la rappresentano e difendono per delega a
margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[redacted] elettivamente
domiciliato in [redacted] presso lo studio dell'avvocato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, Pesce Isabella conveniva in giudizio [redacted] e per lei la madre [redacted] nonché [redacted] in proprio nonché il condominio di [redacted], esponendo quanto segue.

L'attrice, in data 16.4.2002, aveva stipulato rogito per l'acquisto di un appartamento sito in [redacted] di mq 110 ristrutturato, con doppia esposizione più mansarda di mq 110 sovrastante a rustico, per lire [redacted], essendo come tale stato pubblicizzato sulla rivista [redacted] (doc 1). In realtà, l'attrice si era risolta all'acquisto dopo avere constatato che il regolamento di condominio non prevedeva fra le parti comuni il sottotetto del quale è causa.

Iniziati i lavori per il recupero, sorsero le contestazioni da parte di alcuni condomini e del condominio stesso, che rivendicavano il sottotetto come parte comune.

L'attrice agiva in giudizio per fare accertare la sua proprietà del vano scale e del sottotetto ed ottenere, in subordine, la riduzione del prezzo nei confronti dei venditori [redacted] e [redacted].

[redacted] nel caso in cui detta porzione di immobile fosse stata ritenuta parte comune, nonché il risarcimento di tutti i danni subiti.

A tal fine evidenziava che l'articolo 1117 CC non indicava il sottotetto e, nel caso di specie, esso nemmeno compariva nel Regolamento

condominiale che, all'articolo 2, che elencava le parti comuni, non lo menzionava. Il rogito 16.4.2002, che in verità non faceva cenno del sottotetto, richiamava il regolamento e, quindi, era un titolo idoneo a vincere la presunzione di comunione.

A ciò si doveva aggiungere che il sottotetto doveva ritenersi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano in quanto, in concreto, assolveva ad una funzione isolante e protettiva dell'ultimo piano.

Si costituiva il Condominio di [REDACTED] che negava gli assunti attorei evidenziando che né il vano scala né il sottotetto erano menzionati nel rogito di acquisto dell'attrice: viceversa, il regolamento condominiale menzionava le scale. A ciò si doveva aggiungere che il sottotetto in questione non aveva le caratteristiche strutturali di una camera d'aria in favore del sottostante appartamento, era sempre stato utilizzato dai condomini come deposito di masserizie e non sussisteva quindi un uso esclusivo da parte dei dante causa dell'attrice.

Il condominio convenuto evidenziava in proposito che già in data 22.7.2002 (doc 10) l'amministratore, stante la segnalazione da parte di alcuni condomini, aveva contestato all'attrice, che stava effettuando dei lavori di recupero del sottotetto, il diritto del condominio sulle parti comuni. L'attrice, ciò nonostante, proseguiva nei lavori e cagionava danni.

Il condominio svolgeva dunque domanda riconvenzionale di condanna dell'attrice alla riduzione in pristino delle cose comuni.

Si costituivano le convenute [REDACTED]

[REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande attoree ed, in via riconvenzionale, chiedevano di accertare che le convenute avevano venduto all'attrice esclusivamente l'unità immobiliare descritta nel rogito 16.4.2002 unitamente alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni. Evidenziavano che quanto asserito da controparte, circa la vendita di un sottotetto, era "un banale errore materiale di trascrizione dell'annuncio da parte dell'editore di [REDACTED]

All'udienza in data 19.11.2003, 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, le parti 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 21.12.2005 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 preliminarmente il giudice, già con Cassazione 24.8.1991 n. 9084, che le parti comuni dell'edificio, la cui numerazione è meramente esemplificativa (cfr già Cass. 17.3.1977 n 1030), si presumono tali in mancanza di disposizioni del titolo o del regolamento, quando sia evidente una relazione strumentale necessaria con l'uso comune, in rapporto alla struttura ed all'attitudine funzionale del servizio o del godimento collettivo e, pertanto, non sono da ritenersi tali...solo i beni dotati di propria autonomia ed indipendenza e non legati quindi da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale.

Orbene, sulla base del quesito se il sottotetto di cui trattasi, per sua struttura o in virtù degli allegati agli atti di acquisto, costituisca pertinenza dell'appartamento di proprietà dell'attrice ovvero parte comune, risulta dalla CTU 27.1.2005, che "lo scrivente CTU non ritiene di considerare il sottotetto come pertinenza dell'appartamento di proprietà [redacted] perché non era una semplice camera d'aria sovrastante l'ultimo piano; il sottotetto per le sue caratteristiche strutturali e dimensionali era un vano del tutto autonomo, utilizzabile da tutti i condomini che potevano accedervi tramite il vano scala condominiale che, quale continuazione naturale delle scale, portava dal terzo al quarto piano sottotetto; il vano sottotetto non presentava collegamenti funzionali con l'ultimo piano ed il suo accesso era consentito strutturalmente dalla scala comune; le stesse

altezze utili interne del sottotetto non erano tali da configurarlo come mera intercapedine ma, al contrario, le dimensioni ne consentivano l'utilizzazione come vano autonomo risultando oggettivamente destinato all'esercizio della cosa comune".

Lo scrivente giudice ritiene tali considerazioni, basate sull'esame dei luoghi e quindi correttamente e sufficientemente motivate, convincenti e risolutive, anche tenuto conto che i capitoli di prova, relativi ad un presunto uso esclusivo del sottotetto e della scala, articolati dall'attrice in atto di citazione ed in memoria ex articolo 184 CPC, sono inammissibili in quanto irrilevanti, poiché la stessa non svolge alcuna domanda di usucapione del sottotetto in questione (cfr atto di citazione e memoria ex art 183, comma 5, CPC).

La domanda principale dell'attrice di accertamento della propria proprietà esclusiva del sottotetto e della porzione del vano scale deve quindi essere disattesa.

Ne consegue che, di converso, va accolta la domanda riconvenzionale svolta dal [REDACTED] di accertamento della illegittimità ex artt 1102 e 1120 CC degli interventi di recupero del sottotetto effettuati dalla attrice, con conseguente condanna della stessa alla riduzione in pristino delle cose comuni illegittimamente violate.

La condanna al ripristino dei luoghi a cura e spese della attrice assorbe ogni pretesa del condominio convenuto al risarcimento di ulteriori danni

che, tra l'altro, il predetto nemmeno si offre di provare (vedi memoria istruttoria 21.4.2004).

Va accolta invece di conseguenza, nei limiti di cui appresso, la domanda attorea subordinata di condanna delle convenute [redacted] e [redacted] al risarcimento dei danni subiti, stante il minor valore dell'immobile compravenduto.

Evidenzia lo scrivente giudice che le predette convenute si difendono assumendo che la menzione del sottotetto altro non era che "un banale errore materiale di trascrizione dell'annuncio da parte dell'editore di [redacted]

Tale affermazione appare falsa in quanto contraddetta dalla documentazione prodotta in atti. Infatti, non solo risulta la pubblicità sulla rivista "[redacted]" (doc 1) per la vendita di un immobile di mq 110 ristrutturato, con doppia esposizione più mansarda di mq 110 sovrastante a rustico, ma emerge dalla dichiarazione 26.7.2002 di [redacted] (doc 8 di parte attrice) la garanzia della stessa "che fino alla data del 16.4.2002, data di vendita del mio appartamento...a favore della signora [redacted] e a partire dalla data di acquisto dello stesso da parte mia (1980), sono stata l'unica ad utilizzare e a possedere il sottotetto soprastante l'appartamento in oggetto": tale dichiarazione appare essere inequivocabilmente una confessione circa la vendita di un appartamento e soprastante sottotetto.

Detto documento, non disconosciuto dalla sottoscrittrice [REDACTED]
risolve il problema dell'ammissibilità dei capitoli per testi articolati dalla
stessa, in quanto sono volti a contraddire un documento scritto, preciso e
di certa provenienza.

Orbene, emerge dalla CTU che il valore commerciale all'epoca della
compravendita del sottotetto e del vano scala e del pianerottolo era pari
ad euro [REDACTED], attualizzati ad oggi nella somma complessiva di euro
[REDACTED]

Al versamento di tale somma, maggiorata degli interessi legali dalla
sentenza al saldo, in favore dell'attrice vanno dunque condannate le
convenute [REDACTED]
[REDACTED]

All'attrice non spettano ulteriori voci di danno, relative alle spese
sostenute per la ristrutturazione del vano scale e del sottotetto, in quanto
per tale attività la responsabilità deve unicamente essere ritenuta in capo
alla stessa; infatti, il condominio convenuto evidenziava che già in data
22.7.2002 (doc 10 del condominio) l'amministratore, stante la u
segnalazione da parte di alcuni condomini, aveva contestato all'attrice,
che stava effettuando dei lavori di recupero del sottotetto, la lesione del
diritto del condominio sulle parti comuni: l'attrice, ciò nonostante,
proseguiva nei lavori e del fatto deve essere ritenuta unica responsabile.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite sopportate dal condominio di [REDACTED] vanno poste a carico dell'attrice e quelle di quest'ultima vanno poste a carico delle convenute [REDACTED]

[REDACTED] e vanno liquidate come da dispositivo.

Le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico dell'attrice e delle convenute [REDACTED]

[REDACTED] a in pari quota nella misura liquidata dal giudice.

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:

respinge la domanda attorea di accertamento di proprietà esclusiva del sottotetto e della porzione del vano scale in capo all'attrice;

accoglie la domanda riconvenzionale svolta dal Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] di accertamento della illegittimità ex artt 1102 e 1120 CC degli interventi di recupero del sottotetto effettuati dalla attrice, con conseguente condanna della stessa alla riduzione in pristino delle cose comuni illegittimamente violate;

accoglie la domanda subordinata della attrice di condanna delle convenute

[redacted] e [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di euro [redacted] oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo;

respinge ogni ulteriore domanda;

condanna l'attrice a rimborsare al condominio di via [redacted] le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [redacted], di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed i rimanenti per spese, e condanna le convenute [redacted]

[redacted] a pagare a [redacted] le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [redacted], di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed i rimanenti per spese per spese, il tutto oltre accessori come per legge;

pone a carico definitivamente dell'attrice e delle convenute [redacted]

[redacted] in pari quota di un mezzo per ciascuna delle parti, le spese per la CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 26-4-06

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4ª CIVILE
DEPOSITATO OGGI
- 5 MAG. 2006
IL CANCELLIERE CT
FRANCESCO D'AMICO