

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 31/10/2002 il signor [REDACTED] titolare di una porzione di area a cortile sita in [REDACTED] viale [REDACTED] acquistata l'1/6/2001, conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale il [REDACTED] lamentando l'illegittima occupazione di detto cortile da parte dei condomini che lo utilizzavano per parcheggiare le loro autovetture.

Chiedeva pertanto disporre ed ordinare al Condominio lo sgombero da persone e cose del cortile di sua proprietà e condannare lo stesso, accertato che l'illegittima occupazione dell'area cortilizia arrecava molestia e turbativa, al risarcimento del danno da liquidarsi in corso di causa o in via equitativa.

Si costituiva in giudizio il Condominio, il quale, eccepita in via preliminare la propria carenza di legittimazione passiva, concludeva per il rigetto delle domande formulate nei suoi confronti.

Nelle more, si costituivano quali intervenuti volontari i signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proprietari di un appartamento sito al piano rialzato dello stabile condominiale, i quali chiedevano che il Tribunale accertasse che l'area destinata a cortile del Condominio [REDACTED] rientrava nella comunione dei singoli proprietari delle unità immobiliari ivi site, respingendo per l'effetto le domande formulate dall'attore.

Quest'ultimo, a seguito delle difese svolte dai terzi intervenuti, chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa i soggetti dai quali aveva acquistato l'immobile per essere dagli stessi garantito.

Si costituivano i terzi chiamati [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] i quali concludevano affinché il Tribunale accertasse che l'area cortilizia oggetto di contestazione, loro pervenuta per successione dei signori [REDACTED] ed [REDACTED] originariamente unici proprietari dell'edificio, era stata da questi riservata nella loro esclusiva titolarità al momento della costituzione del Condominio inserendo apposita clausola nei rogiti di vendita delle singole unità

immobiliari. Evidenziavano altresì che tale diritto era stato giudizialmente accertato con sentenza passata in giudicato emessa dalla Corte d'Appello di Milano nella causa promossa dagli stessi [redacted] e [redacted] contro il Condominio di [redacted]. Chiedevano pertanto di dichiarare che avevano validamente ceduto all'attore la proprietà di detta area cortilizia e di respingere ogni domanda promossa nei loro riguardi.

Disposta la rinnovazione della citazione nei confronti di [redacted] il Giudice ne dichiarava la contumacia stante la regolarità delle notifiche e la mancata costituzione in giudizio.

Preso atto dell'infruttuoso esito del tentativo di conciliazione, il Giudice -concessi i termini per il deposito di memorie istruttorie- con ordinanza riservata emessa il 28/12/2004 fissava udienza per la precisazione delle conclusioni ritenendo la causa matura per la decisione.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Occorre preliminarmente esaminare l'eccezione relativa al difetto di legittimazione passiva sollevata dal Condominio convenuto.

L'eccezione è fondata.

Come pacificamente affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte, il limite della legittimazione processuale passiva dell'Amministratore di condominio è costituito, ai sensi dell'art. 1131 comma secondo c.c., dall'inerenza delle azioni proposte alle parti comuni dell'edificio.

Orbene l'attore, con l'atto introduttivo del presente giudizio, lamenta l'illegittima occupazione da parte dei condomini di [redacted] dell'area cortilizia di sua esclusiva proprietà attuata mediante condotte (parcheggio di autovetture) da imputarsi a singoli soggetti, neppure individuati in citazione.



Correttamente pertanto il Condominio, preso atto dell'affermazione di parte attrice -non contestata- in ordine alla titolarità esclusiva dell'area cortilizia in capo a sè medesima e ritenendo trattarsi non già di una controversia riguardante una parte comune ma di un'azione diretta a far cessare le asserite molestie e turbative, ha eccepito la propria carenza di legittimazione passiva.

Ne consegue pertanto il rigetto delle domande formulate dall'attore nei confronti del Condominio convenuto.

L'estensione di tale domanda agli intervenuti volontari operata dalla difesa del [REDACTED] solo in sede di precisazione delle conclusioni è da ritenersi oltre che inammissibile, in quanto domanda tardivamente proposta, del tutto sfornita di prova in ordine alla attribuibilità agli stessi delle condotte di illegittima occupazione lamentate.

Quanto alle domande svolte dagli intervenuti volontari [REDACTED] [REDACTED] rette ad accertare che l'area destinata a cortile rientra nella comunione dei singoli proprietari delle unità immobiliari ivi ubicate, le stesse non possono essere accolte.

Risulta infatti documentalmente provato che la porzione di area cortilizia oggetto del presente giudizio è stata acquistata dall'attore con atto per Notaio [REDACTED] di [REDACTED] n. 102573/5896 rep. dell'1/6/2001 (doc. 1 fascicolo attore).

La proprietà di tale area in capo ai danti causa del [REDACTED], terzi chiamati in giudizio, è dimostrata dagli atti di provenienza del bene indicati nel citato atto di acquisto ed è inequivocabilmente riscontrata dalla documentazione allegata al fascicolo dei terzi chiamati.

A fronte di tale situazione, gli intervenuti volontari affermano invece che detta area sarebbe ricompresa nelle parti comuni dell'edificio di [REDACTED] e pongono a sostegno di tale assunto l'atto di acquisto della proprietà del loro appartamento trasferito unitamente alla "quota proporzionale di comproprietà delle parti e degli spazi comuni a tutti i condomini" (doc. 1 fascicolo intervenuti volontari).

Trattasi in realtà di conclusione non condivisibile stante l'insufficienza del generico richiamo a quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni contenuto nel titolo di

acquisto dei coniugi [redacted] ad affermare che la porzione di terreno acquistata dall'attore rientri nell'ambito di tali beni.

Deve, anzi, rilevarsi come nell'atto di acquisto stipulato nel 1952 fra i danti causa degli intervenuti e dell'attore si faceva riferimento, oltre all'immobile oggetto di trasferimento (n. 1746 c sub. 3 poi divenuto mapp. 79 sub. 4 rettificato sub 3 ed intestato attualmente ai terzi intervenuti) ad un cortile di proprietà condominiale censito al cessato Catasto col n. 1746 c sub. 1, lo stesso indicato per la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni in tutti i titoli di acquisto relativi al mapp. 1746 c sub 2, frazionato in occasione delle vendite effettuate dai signori [redacted] e [redacted] danti causa dei terzi chiamati, che avevano negli stessi titoli espressamente riservato a sè la proprietà di un altro cortile (indicato come il primo entrando da [redacted]), con previsione della facoltà di costruirvi. Il complesso dei documenti prodotti dai terzi chiamati, la cui puntuale disamina è stata effettuata dalla Corte d'Appello di Milano nella sentenza passata in giudicato prodotta sub doc. 28 fascicolo terzi chiamati con la quale, accertato in capo ai signori [redacted] e [redacted] il diritto di proprietà sul cortile in questione (il primo entrando da [redacted]), veniva dichiarata la nullità della delibera condominiale con cui era stato disposto l'utilizzo ad uso posti macchina del primo cortile, consente di evidenziare come gli originari proprietari dell'intero stabile si siano riservati, fin dal primo atto di vendita, la proprietà del cortile oggetto di causa.

Se così è, il richiamo all'art. 1117 c.c. e alla natura condominiale del cortile di causa effettuato dagli intervenuti volontari non è pertinente e non consente di giungere a conclusioni differenti rispetto a quelle sopra formulate, a tacere del significativo contrasto tra tale tesi e quella fatta propria dal Condominio convenuto.

Il rigetto delle domande degli intervenuti volontari è assorbente rispetto all'esame delle domande formulate dall'attore nei confronti dei terzi chiamati in quanto nessun obbligo di manleva deve essere ravvisato in capo ai venditori.

Le spese di lite sostenute dal Condominio convenuto e liquidate come da dispositivo seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico dell'attore mentre quelle

sostenute dai terzi chiamati vanno poste, in via solidale, a carico degli intervenuti volontari la cui domanda è all'origine di tale chiamata.

Ricorrono infine giustificati motivi per disporre la compensazione delle spese di giudizio tra attore e terzi intervenuti volontari.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1. rigetta le domande formulate dall'attore nei confronti del Condominio di [redacted] [redacted] per difetto di legittimazione passiva del convenuto e nei confronti degli intervenuti volontari;
2. rigetta le domande formulate dagli intervenuti [redacted] e [redacted];
3. respinge ogni ulteriore domanda;
4. condanna l'attore al pagamento delle spese di giudizio sostenute dal Condominio di [redacted] che liquida in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre spese forfettarie ed accessori come per legge;
5. condanna gli intervenuti volontari, in via tra loro solidale, al pagamento delle spese di giudizio sostenute dai terzi chiamati, liquidandole in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre spese forfettarie ed accessori come per legge;
6. dichiara integralmente compensate le spese di lite tra l'attore e i terzi intervenuti volontari.

Milano, 10/5/2006.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

