

SENTENZA N.  
N. R.G. 63632/02

Sent. 6342/06  
Rep. 4790/06

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani

[REDACTED]

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

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

[REDACTED] rappresentato e difeso per delega in atti da Avv.  
[REDACTED] presso il cui studio è elettivamente domiciliato

**attore**

**contro**

[REDACTED] rappresentata e  
difesa per delega in atti da Avv.ti [REDACTED] presso il cui  
studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

avente ad oggetto: accertamento diritto godimento e risarcimento  
danni

sulle conclusioni

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] lo, in qualità di proprietario di due negozi siti in [redacted] piano terra, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società [redacted] lamentando l'utilizzo in modo esclusivo dell'area che asseriva in godimento perpetuo ed esclusivo della proprietà dei due negozi al piano terreno.

L'attore chiedeva che fosse accertato e dichiarato che la porzione distinta con il mappale [redacted] risultante dal frazionamento in subalterni e non riguardante i negozi di proprietà esclusiva, pur facendo parte degli spazi comuni condominiali, era in godimento perpetuo, esclusivo ed indiviso della proprietà al piano terreno distinta con il mappale [redacted].

[redacted] chiedeva altresì la condanna della società convenuta a rimuovere a sua cura e spese la catena con il lucchetto che asseriva essere stata collocata all'altezza dell'accesso dell'area o a fornire la chiave d'accesso, previa liberazione da persone e/o cose, ed altresì la condanna al risarcimento dei danni quantificati prudenzialmente nell'importo di [redacted] euro.

Si costituiva in giudizio la società convenuta per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva espletata l'istruzione probatoria con l'assunzione delle prove orali dedotte.

Precisate come in epigrafe le conclusioni, la causa passava in decisione.

## Motivi della decisione

Parte attrice ha attestato che la società convenuta ha provveduto a rimuovere a sua cura e spese la catena con il lucchetto posta all'altezza dell'accesso dell'area di cui è causa e del fatto che dopo la notifica della citazione non si è più determinata stabile occupazione dell'area.

La domanda di condanna alla rimozione della catena e di liberazione dell'area non è stata perciò più riproposta.

In ordine al richiesto accertamento del fatto che la porzione distinta con il mappale 11, risultante dal frazionamento (non concernente i negozi di proprietà esclusiva dell'attore), pur facendo parte degli spazi comuni condominiali sia in godimento perpetuo ed esclusivo della proprietà al piano terreno distinta con il mappale 17 sub. I, (oggi mappale 11 sub. 40) si osserva quanto segue.

Gli atti di causa, in particolare l'atto di vendita in data 12.3.1984 in favore di [REDACTED], dante causa dell'attore, e l'atto per notaio [REDACTED] in data 8.5.2002, evidenziano la sussistenza di tale diritto in favore della proprietà dell'attore,

Il diritto in questione, non configurabile come ius in re aliena, stante la tipicità degli iura in ius aliena, è riconducibile alla figura delle obbligazioni propter rem, in quanto espressione di una pattuizione volta a vincolare la proprietà del mappale [REDACTED] con inerenza dell'obbligo alla res, ed il suo conseguente automatico trapasso in capo ai successivi acquirenti del bene immobile. 91

La domanda finalizzata ad ottenere la condanna della parte convenuta al risarcimento dei pretesi danni derivanti dalla risoluzione del contratto di locazione stipulato dall'attore in qualità di locatore con terzo soggetto, per l'asserita impossibilità del conduttore di usufruire del parcheggio in questione, va rigettata in quanto del tutto non provata.

L'esito del giudizio per la parziale soccombenza induce alla compensazione tra le parti delle spese di lite.

## PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni diversa domanda ed eccezione, così provvede:

accerta e dichiara  
che la porzione distinta con il mappale [redacted] è in godimento perpetuo ed esclusivo della proprietà al piano terreno dell'immobile in [redacted] distinta con il mappale [redacted] di cui sono porzione i negozi dell'attore

dichiara  
compensate tra le parti le parti le spese di lite.

Milano, 25 maggio 2006

Il Giudice  


