

[REDACTED]

Sent. 72/06
Dep. 43/06

Sentenza n.
N. 9699/01 R.G.
N. Reg. Dep.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione notificato il 9/2/2001

da

[REDACTED] elettivamente domiciliato in
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo
rappresenta e difende in giudizio, unitamente all'Avv. [REDACTED] per delega a
margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

[REDACTED]
[REDACTED]), elettivamente domiciliati in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio degli Avv. [REDACTED] e [REDACTED]
che li rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto
di citazione

- CONVENUTI -

nonchè contro

[Handwritten mark]

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato il signor [REDACTED] proprietario di un appartamento al piano quarto con annesso vano di solaio al piano nono sottotetto nello stabile di [REDACTED] conveniva in giudizio i signori [REDACTED] e [REDACTED] lamentando l'abusiva occupazione da parte dei medesimi del solaio di pertinenza dell'immobile di sua proprietà contrassegnato con il n. 64 nell'estratto di mappa allegata al rogito originario ([REDACTED]) con il quale la società costruttrice [REDACTED] aveva ceduto la predetta unità immobiliare a [REDACTED].

Chiedeva pertanto accertarsi e dichiarare la proprietà esclusiva in capo a se medesimo del vano solaio n. 64 e ordinare ai convenuti, ai sensi dell'art. 948 c.c., l'immediato rilascio dello stesso con condanna al risarcimento dei danni derivati dal mancato godimento nella misura di £. [REDACTED] nonchè al pagamento di un canone di locazione per il solaio ingiustamente occupato dal 19/5/1999, data della rivendica, all'avvenuto rilascio indicato in £. [REDACTED] trimestrali.

Si costituivano in giudizio i signori [REDACTED] i quali contestavano la pretesa attorea sostenendo di avere acquistato da [REDACTED]

[REDACTED] con rogito del 23/2/1981, l'appartamento al piano quarto con annesso solaio al piano soffitte all'epoca condotto in locazione da [REDACTED]

[REDACTED] che deteneva anche il solaio rivendicato dall'attore e di essere subentrati nel possesso dell'immobile e delle sue pertinenze senza soluzione di continuità.

Osservavano pertanto che, ove anche fosse stata accertata l'occupazione da parte loro di un solaio diverso da quello individuato in contratto, ne sarebbero comunque divenuti proprietari in forza di usucapione.

Chiedevano quindi in *principalità* il rigetto delle domande di parte attrice, in via *subordinata* e *riconvenzionale* l'accertamento in capo a se medesimi della proprietà del solaio *de quo* per usucapione e, in via *ulteriormente subordinata*, in

caso di evizione del solaio, la condanna dei venditori [redacted] e [redacted] al risarcimento dei danni subiti.

Il Giudice autorizzava la chiamata in giudizio di [redacted] erede dei coniugi [redacted] entrambi deceduti, il quale si costituiva affermando che i genitori avevano posseduto legittimamente, tra il 1960 e il 1981 in forza di valido titolo, le unità immobiliari acquistate nel lontano 25/11/1960 e poi rivendute ai convenuti nel 1981. Chiedeva pertanto, in via preliminare, la sua estromissione dal giudizio e, in via principale, il rigetto della domanda attorea nonché, subordinatamente, di quella di garanzia proposta dai convenuti in quanto infondate e non provate.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice assegnava i termini di cui all'art. 184 c.p.c. e, con ordinanza riservata del 19/11/2002, ammetteva le prove testimoniali dedotte dalle parti.

All'esito dell'espletata istruttoria, disponeva CTU volta ad appurare l'esatta identificazione catastale ed ubicazione dei solai di pertinenza degli appartamenti di proprietà rispettivamente dell'attore e dei convenuti anche mediante acquisizione delle planimetrie allegate ai titoli originari.

Depositato l'elaborato peritale, su concorde richiesta dei procuratori delle parti, veniva fissata udienza per la precisazione delle conclusioni.

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

Motivi della decisione.

L'espletata istruttoria e le conclusioni cui è pervenuto il CTU -con argomentazioni esaustive, scevre da censure e supportate da puntuali riscontri- hanno dimostrato la fondatezza della domanda di parte attrice con riferimento al profilo dell'accertata proprietà del vano solaio di causa in capo al signor [redacted] e l'infondatezza delle domande svolte in via subordinata e riconvenzionale dai convenuti.

E' risultato infatti dagli atti di causa che il vano di solaio acquistato dall'attore con rogito del 10/10/96 è quello contrassegnato in tinta rosa nella planimetria di cui al doc. 13 della CTU allegata all'originario titolo d'acquisto del 10/1/1959 tra la società costruttrice [redacted] e [redacted]

I successivi titoli di acquisto hanno consentito di appurare il trasferimento della predetta unità immobiliare da [redacted] all'[redacted] (atto di compravendita del 29/11/1960), dall'[redacted] a [redacted] (rogito del 15/9/1983), da [redacted] a [redacted] (con atto del 30/1/1989) e da quest'ultimo all'odierno attore (con rogito in data 10/10/96).

E' risultato altresì che il vano solaio pertinenza dell'appartamento acquistato dai convenuti il 23/2/1981 è quello colorato in tinta rosa nella planimetria doc. 10 della CTU allegata all'originario titolo d'acquisto del 25/11/1960 tra la società [redacted] e la signora [redacted]

Dall'espletato sopralluogo effettuato dal CTU il 22/3/2004 è altresì emerso che il solaio appartenente all'attore [redacted] è quello che si trova sul lato opposto all'ingresso del sottotetto, in tredicesima posizione partendo da sinistra con porta contrassegnata dalla scritta "[redacted] 13", mentre quello appartenente ai convenuti è descritto nel verbale di sopralluogo come "seconda porta a destra entrando, identificato con il numero 75".

Tali conclusioni peritali sono state condivise da entrambi i consulenti di parte. Altrettanto pacifica è la circostanza che i convenuti non occupano il vano di loro proprietà -risultato chiuso con un lucchetto- ma occupano quello di proprietà dell'attore.

Ciò premesso si tratta dunque di valutare se sussistano le condizioni dell'acquisto per usucapione invocato dai coniugi [redacted]

I dati documentali e le testimonianze assunte consentono di affermare che all'atto dell'acquisto in capo a [redacted] -dante causa dell'attore- dell'unità immobiliare trasferitagli con rogito del 30/1/89 da [redacted] il proprietario dell'appartamento aveva proprietà, possesso ed utilizzo diretto anche

del vano solaio di talchè si deve ritenere che qualunque modificazione dell'utilizzo è intervenuta quanto meno dopo il 1989.

Depone in tal senso la testimonianza di [REDACTED] il quale ha precisato di avere effettivamente utilizzato per alcuni mesi il solaio e di averlo successivamente lasciato vuoto. Tale affermazione risulta indirettamente riscontrata dalla deposizione della teste [REDACTED] vedova di [REDACTED] la quale ha indicato il solaio occupato da lei e dal coniuge in uno situato di fronte a quello all'epoca occupato dalla [REDACTED], dante causa di [REDACTED]

In assenza del termine ventennale richiesto dall'art. 1158 c.c. la domanda riconvenzionale svolta dai convenuti deve essere pertanto respinta al pari di quella per evizione non ricorrendo, nel caso di specie, sulla scorta degli accertamenti effettuati in sede di CTU, l'ipotesi della mancata attuazione da parte del terzo chiamato dell'effetto traslativo ricollegabile ad un fatto evizionale.

Non possono infine trovare accoglimento le ulteriori domande svolte dall'attore: non quella risarcitoria, mancando in atti la prova dell'asserito danno e nemmeno- attesa la sua formulazione- quella tendente ad ottenere la condanna dei convenuti "al pagamento di un canone di locazione per il solaio ingiustamente occupato dal 19/5/99, data della rivendica, all'avvenuto rilascio" indicato in £. [REDACTED] trimestrali.

La locazione infatti è un contratto che presuppone un consenso negoziale non sostituibile con una pronuncia giudiziale di assegnazione di un canone la cui richiesta appare, all'evidenza, incompatibile con il contenuto della domanda svolta in via principale.

A diversa conclusione si sarebbe potuti pervenire ove l'attore avesse più propriamente richiesto una indennità di occupazione.

Le spese di lite indicate in dispositivo, liquidate d'ufficio per il terzo chiamato in assenza di nota spese, seguono la soccombenza al pari di quelle dell'espletata CTU che vanno definitivamente poste a carico dei convenuti.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) in parziale accoglimento delle domande svolte dall'attore, accertata la proprietà esclusiva in capo al medesimo del solaio sito nello stabile di [REDACTED] [REDACTED] contrassegnato col n. [REDACTED] nella planimetria sub [REDACTED] allegata al rogito originario n. [REDACTED], condanna i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] a rilasciare la predetta unità immobiliare entro e non oltre 90 giorni dalla notifica della presente sentenza;
- 2) respinge le ulteriori domande svolte da [REDACTED]
- 3) rigetta in quanto infondate le domande formulate in via subordinata e riconvenzionale dai convenuti;
- 4) condanna gli stessi, in via solidale tra loro, a rifondere le spese di lite che si liquidano -quanto all'attore- in complessivi € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per diritti e [REDACTED] per spese, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge, e -quanto al terzo chiamato- in € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre accessori come per legge;
- 5) pone definitivamente a carico di [REDACTED] e [REDACTED] le spese dell'espletata CTU, come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Milano, il 2 gennaio 2006.

Il Giudice
Dr. Laura Tragni

