

Cart. 7736/06  
Fisp. 5798/06



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa  
M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al  
n.4150/03 R.G., avente ad oggetto una domanda promossa da

**CONDOMINIO**  
con l'avv.

- ATTORE -

**CONTRO**

C.F. e  
C.F. entrambi con  
l'avv.

- CONVENUTI -

**CONCLUSIONI:** Per entrambe le parti come nei rispettivi fogli  
allegati al verbale di udienza 23.11.05.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di  
conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano  
i sigg.ri chiedendo che venisse  
accertata e dichiarata la proprietà esclusiva in capo all'attore della  
parte di terrazzo adiacente a quella di pertinenza dell'appartamento  
dei convenuti, con la conseguente condanna di questi ultimi al rilascio  
del bene ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Si costituivano in giudizio i convenuti eccependo preliminarmente la  
nullità della citazione per indeterminatezza del diritto azionato ed in  
ogni caso la sua infondatezza. Pertanto essi concludevano chiedendo

la declaratoria di nullità e improcedibilità della domanda ed in ogni caso il rigetto della stessa, svolgendo al contempo alcune domande in via riconvenzionale.

In corso di causa l'attore provvedeva a depositare copia del verbale con cui l'assemblea condominiale aveva ratificato l'operato dell'amministratore nel presente giudizio. Quindi non si dava ingresso alle istanze istruttorie delle parti e la causa passava in decisione sulle conclusioni come sopar richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda azionata nel presente giudizio dal Condominio di [REDACTED] si concreta in un'azione di rivendica avente ad oggetto *"la parte di terrazzo adiacente a quella colorata in rosa nell'allegato A del rogito a Rep. 5700 Notaio [REDACTED]"* Pertanto per la valida proposizione del giudizio l'amministratore del Condominio necessitava di specifica deliberazione da parte dell'assemblea, esulando all'evidenza l'oggetto della causa dall'ambito delle sue proprie prerogative quali enunciate nella previsione tassativa contenuta all'art. 1130 c.c.. Se dunque l'atto introduttivo del presente giudizio è stato proposto dall'amministratore in difetto della rappresentanza in giudizio del condominio, con conseguente mancanza di legittimazione processuale dello stesso, tuttavia la nullità dell'attività processuale posta in essere dall'amministratore in carenza della necessaria delibera autorizzativa è stata sanata dalla successiva idonea ratifica costituita dalla delibera assembleare assunta con le prescritte maggioranze.

Infondata è invece l'eccezione di nullità della citazione per indeterminatezza della domanda, atteso che dalla lettura combinata della parte narrativa della citazione e delle conclusioni è individuabile l'oggetto (porzione di terrazzo o meglio lastrico solare) cui la domanda attorea fa riferimento.

Ciò premesso e venendo dunque all'esame delle questioni di merito affrontate dalle parti va anzitutto osservato come ciascuna di esse rivendica a proprio favore la proprietà esclusiva di una porzione immobiliare pacificamente costituente il lastrico di copertura di altra porzione immobiliare, che è stata ed è attualmente adibita a terrazzo.

Ai fini dell'accertamento della proprietà immobiliare occorre fare riferimento agli atti di provenienza attesa la soggezione al regime di pubblicità dei trasferimenti della proprietà immobiliare.

Il doc. 1 prodotto dall'attore contiene l'atto originario con cui l' [redacted] con rogito Notaio [redacted] del 12 gennaio 1961 ha venduto alla sig.ra [redacted] un "appartamento di due vani e servizi, oltre terrazzo, al piano quinto, scala A, nonché un vano non censito ad uso cantina in cantinato, nello stabile di nuova costruzione sito in [redacted]". Nel prosieguo dello stesso atto si legge altresì che "La porzione immobiliare suddetta è individuata in color rosa e contrassegnata col n.31 (trentuno) nei due tipi planimetrici che, esaminati, approvati e firmati dalle Parti, si allegano al presente atto sotto A e B".

La documentazione prodotta da parte attrice è completa sul punto e dalla lettura del testo notarile e dalla visura dell'allegato A ivi espressamente richiamato come parte integrante dell'atto pubblico emerge in maniera palese quale sia con esattezza la porzione compravenduta ed in particolare come il terrazzo - menzionato nella descrizione del bene immobile rogato - costituisca solo una parte della più ampia superficie pure raffigurata nel predetto allegato. Relativamente a detta più ampia porzione poi - nello stesso atto notarile - si da atto che ".....La copertura..... ed il lastrico solare attiguo al terrazzo facente parte dell'appartamento al quinto piano, al mapp. N.3753 b sub 31, sono di proprietà condominiale. Detto lastrico solare è da considerarsi impraticabile ed utilizzabile solo per gli scopi e nei limiti che saranno determinati dall'amministrazione del condominio". Il rogito dunque non solo individua in maniera puntuale il terrazzo di pertinenza dell'unità abitativa oggetto della vendita in favore dell'acquirente sig.ra [redacted] ma evidenzia come "attiguo" ad esso vi sia un lastrico solare che resta di proprietà condominiale e ne precisa anche la destinazione nel senso che quest'ultimo è chiamato ad assolvere solo ad una funzione di copertura degli enti sottostanti ed è perciò "impraticabile"; subordinandone l'eventuale utilizzo esclusivamente "per gli scopi e nei limiti" deliberati dall'amministrazione condominiale.

Nella nota di trascrizione dell'atto notarile risultano puntualmente riportati - in conformità con quanto ora richiamato testualmente - sia la descrizione del bene compravenduto che l'esistenza del lastrico solare - attiguo al terrazzo di pertinenza di detto bene - di proprietà

condominiale, impraticabile ed utilizzabile solo secondo le statuizioni dell'amministrazione condominiale.

Dalla lettura dell'atto in esame emerge perciò in maniera inequivoca che ab origine il terrazzo pertinenziale dell'appartamento sito al piano quinto era distinto dalla pur adiacente porzione costituente semplicemente lastrico solare impraticabile, che restava in proprietà al Condominio.

L'acquirente sig.ra [redacted] ha successivamente venduto la porzione acquistata dall' [redacted] cedendola ai sigg.ri [redacted] con rogito del 25 luglio 2001 (doc.5 dei convenuti).

Nell'atto il bene compravenduto viene descritto come *"un appartamento di due vani e servizi oltre terrazzo al piano quinto, scala A, con annesso vano di cantina al piano cantinato"*. Vi si legge altresì che *"La porzione immobiliare venduta si intende trasferita.....così come alla venditrice pervenuta in forza della privata scrittura autenticata nelle firme dal Notaio [redacted] in data 21 gennaio 1961 n.ro 5700 di rep."*.

Poiché dunque il bene acquistato dalla sig.ra [redacted] non comprendeva - come si è potuto rilevare dall'atto originario di provenienza - anche il lastrico solare oggetto di causa, la venditrice non poteva trasferire a terzi quanto non le era mai appartenuto. D'altro canto il richiamo all'atto di provenienza conferma anche dal punto di vista strettamente formale tale assunto.

Con successivo atto del 15 luglio 2002 (doc.1 dei convenuti) i sigg.ri [redacted] hanno a loro volta trasferito il bene in favore degli odierni convenuti. In esso il bene compravenduto viene descritto come *"un appartamento.....posto al piano quinto, scala A, di due locali oltre servizi e terrazzo, con annesso un vano di cantina al piano cantinato"*. Inoltre vi si legge che *"Quanto in contratto viene venduto .....così come pervenuto alla parte venditrice in forza di atto in data 25 luglio 2001 .....a detto atto le parti dichiarano di fare pieno riferimento per tutti i patti in esso contenuti"*.

Dalla continuità delle trascrizioni degli atti di trasferimento sin qui esaminati appare in maniera inoppugnabile che la porzione oggetto di causa non è mai stata oggetto di compravendita e dunque non pervenuta nella sfera di disponibilità degli odierni convenuti.

In punto diritto di proprietà di tale porzione pertanto la domanda svolta dal Condominio va accolta e, correlativamente, va rigettata la riconvenzionale di parte convenuta.

Il regime pubblicistico che regola il trasferimento della proprietà immobiliare rende irrilevante la circostanza che di fatto il lastrico solare sia stato utilizzato come terrazzo in violazione della impraticabilità sancita nell'atto originario e che esso sia accessibile esclusivamente attraverso la proprietà dei convenuti.

Sulla base di tale ultima circostanza i convenuti chiedono che venga riconosciuto loro il diritto d'uso esclusivo della porzione oggetto di causa. Tale domanda va però rigettata. A prescindere dal rilievo che non è dato comprendere se il diritto d'uso invocato dai sigg.ri [redacted] sia un diritto di natura personale o reale, in ogni caso il primo dovrebbe trovare fondamento in una convenzione diretta tra i convenuti e la proprietà (posto che l'uso rientra comunque nell'ambito delle facoltà proprie del proprietario che è libero di disporre a suo piacimento), mentre il secondo dovrebbe trovare la sua fonte in un atto pubblico.

Poiché i convenuti non sono proprietari della porzione in controversia, né spetta loro l'uso di detto bene, vanno rigettate anche le consequenziali domande riconvenzionale svolte dai sigg.ri [redacted]

Questi ultimi chiedono altresì che vengano apportate le necessarie modifiche tabellari alla ripartizione delle spese condominiali. Tale domanda è inammissibile non solo perché svolta per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni, ma anche perché priva del necessario nesso con il titolo dedotto dall'attore a fondamento delle domande azionate in giudizio.

Quanto alla domanda di rimborso delle spese ordinarie e straordinarie che i convenuti assumono di avere sostenuto per la manutenzione della porzione immobiliare in parola va osservato che le prime non possono essere riconosciute, essendo le stesse connesse con l'utilizzo del bene che parte convenuta allega di avere esercitato sulla porzione in esame. Quanto alle seconde, invece, l'onere di fornire la prova dell'effettività delle stesse incombe alla parte istante che - agendo in via di rivalsa nei confronti del Condominio - è tenuta a fornire la prova documentale dell'effettività e dell'entità degli esborsi pretesamente sostenuti per far fronte alla manutenzione straordinaria.

Tale onere non è stato però assolto dai convenuti, così che la domanda svolta in punto dagli stessi va rigettata siccome infondata.

L'accertato diritto di proprietà in capo al Condominio comporta la condanna dei convenuti all'immediato rilascio della porzione in parola.

Chiede il Condominio anche la riduzione in pristino stato della medesima allegando che controparte avrebbe provveduto ad eseguire sulla stessa opere di trasformazione rispetto al pregresso stato dei luoghi.

In proposito l'attore ha prodotto in giudizio una relazione peritale di parte dalla quale emerge l'accertamento dell'avvenuta esecuzione di alcuni interventi modificativi sul lastrico solare oggetto di causa. D'altra parte gli stessi convenuti sostengono che alcune opere sono state da loro compiute su tale porzione. Dunque appare necessario disporre CTU al fine di procedere all'accertamento della tipologia di interventi necessari alla riduzione in pristino stato del lastrico di cui si discute. La causa va conseguentemente rimessa in istruttoria per il compimento di tale incombenza ed a ciò si provvede con separata ordinanza.

La pronuncia sulle spese di lite viene riservata al definitivo.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara che la parte del terrazzo (costituente lastrico solare) adiacente a quello - di proprietà dei convenuti - colorato in rosa come indicato nell'allegato A al rogito Notaio ████████ Rep. 5700 è di proprietà del Condominio attore;
- 2) condanna i convenuti all'immediato rilascio di tale porzione in favore dell'attore;
- 3) rigetta tutte le eccezioni e domande riconvenzionale svolte dai convenuti;
- 4) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero dello stesso da ogni responsabilità al riguardo;
- 5) provvede con separata ordinanza per il prosieguo del giudizio in relazione alla domanda attorea di condanna di controparte alla riduzione in pristino stato della porzione oggetto di causa;

6) spese al definitivo.  
Milano, 10.06.06.

Il Giudice

*U. L. Padova*

