



Sent. 8341/06  
Dep. 6207/06

**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.28304/00 R.G., avente ad oggetto una declaratoria di proprietà di immobile promossa da

[REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED], con l'avv. [REDACTED]

- ATTORE -

**CONTRO**

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED] con gli avv. [REDACTED]  
[REDACTED]

- CONVENUTO -

**CONCLUSIONI:** Per entrambe le parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 01.12.05.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato il [REDACTED] conveniva on giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il [REDACTED] chiedendo in principalità l'accertamento della proprietà in capo ad esso attore dell'appartamento sito al piano 4° dello stabile di [REDACTED] subalterno 18, con la conseguente condanna del Supercondominio convenuto al pagamento del canone di locazione e delle spese di gestione relative a detta porzione immobiliare. I costituiva in giudizio il convenuto contestando la fondatezza dell'azione di rivendica proposta ex adverso di cui chiedeva il rigetto, essendo la porzione immobiliare oggetto di causa di proprietà comune

del Supercondominio ed in ogni caso svolgendo domanda riconvenzionale diretta all'accertamento dell'intervenuto acquisto - da parte di esso Supercondominio - della proprietà di detto bene in virtù di usucapione ultraventennale.

Espletata l'istruttoria testimoniale ammessa e la disposta CTU, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va osservato che l'orientamento oramai costante della Cassazione in merito ai poteri dell'amministratore del condominio per la proposizione di azioni reali afferma che *"in tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art.1130 n.4 cod. cin.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art.1131 comma primo cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136 stesso codice"* (ex plurimis Cass. 03.04.03 n.5147).

Poiché è documentalmente provato che la presente iniziativa giudiziale è stata preceduta da una delibera assembleare ad hoc connotata dalla prescritta maggioranza qualificata, l'amministratore del Condominio attore risulta legittimato alla proposta azione di rivendica.

Ciò premesso e passando all'esame delle contrapposte domande di merito svolte dalle parti, ciascuna delle quali rivendica appunto la proprietà dell'appartamento di cui in premessa, occorre osservare come la documentazione reperita dal CTU, allegata alla sua relazione scritta e non contestata da alcuna delle parti in causa induce al rigetto delle domande svolte da entrambe le parti in causa.

Invero ciascuna di queste ultime invoca a suo favore il diritto di proprietà sull'appartamento sito al piano 4° dello stabile di [REDACTED] subalterno 18 sulla base dei rispettivi regolamenti di Condominio e di Supercondominio prodotti in atti.

Dalla lettura di entrambi tali documenti non emerge alcun elemento univoco che consenta di ritenere che in essi si faccia in qualche modo

*RS*

cenno alle abitazioni dei custodi come a beni di proprietà comune (del Condominio ovvero del Supercondominio) piuttosto che – semplicemente – a beni di uso comune ai quali viene fatta specifica menzione esclusivamente ai fini della disciplina del riparto delle spese appunto connesse all'utilizzo dei medesimi nell'interesse dei condomini.

A fronte di ciò, viceversa, vi è un elemento documentale univoco che attribuisce la proprietà della porzione immobiliare oggetto di causa ad un soggetto terzo rispetto alle parti del presente giudizio. Infatti dalla relazione scritta redatta dal CTU ed in particolare dall'allegato C della stessa è possibile leggere la visura storica catastale dell'immobile quale esistente presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di [redacted]. In essa – alla data della richiesta di misura il 29 novembre 2003 – l'immobile risultava intestato alla Cooperativa Edilizia [redacted] con sede in [redacted].

Tale univoca risultanza documentale – a fronte della quale nessuna delle parti è stata in grado di fornire idonea prova contraria – comporta il rigetto della domanda di parte attrice non solo in punto declaratoria del diritto di proprietà, ma anche, di conseguenza, in punto condanna di controparte al pagamento dei canoni di locazione relativi a detto bene.

D'altro canto va rigettata anche la domanda riconvenzionale di accertamento dell'usucapione svolta dal convenuto Supercondominio, poiché svolta nei confronti di soggetto – il Condominio attore – non legittimato passivamente sul punto poiché non titolare del diritto di proprietà del bene.

Visto l'esito del giudizio e la reciproca soccombenza delle parti, le spese di lite vanno integralmente compensate tra le parti e le spese di CTU poste a carico solidale delle stesse.

**P. Q. M.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta le domande reciprocamente svolte dalle parti e dichiara integralmente compensate tra le stesse le spese di lite. Pone a carico solidale delle parti le spese di CTU come già liquidate.

Milano, 15.06.06.

Il Giudice

*U. L. Padova*

