

Sentenza n.

N. 6845/05 R.G.

N. Reg. Dep.

CF	8513/2007
Resp.	6857/2007



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

IV Sezione 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 recante il numero di R.G. sopra indicato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Via Podgora n. 5 presso lo studio dell'Avv. Gaetano Braghò che la rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Giovanna Momina, per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

c o n t r o

[REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano, Via Manzoni n. 17 presso lo studio dell'Avv. Renato Zanfagna che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

### Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato la società [redacted] aggiudicataria con decreto di trasferimento emesso il 20/10/1992 di un vano adibito a portineria sito nello [redacted], conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale il suddetto [redacted] per accertare la non opponibilità all'attrice del diritto d'uso riconosciuto nell'atto di compravendita del 19/7/1984 dalla Edilizia Cadimare s.r.l., già titolare dell'immobile, a favore del [redacted] laddove parte acquirente si impegnava "a dare a titolo gratuito al condominio, fino a quando permarrà il servizio di portineria, per tale uso il locale (...) oggetto della vendita (attualmente adibito a portineria) che resta di proprietà individuale".

L'attrice sosteneva che, trattandosi di costituzione di un diritto personale di godimento, l'obbligazione assunta dalla Edilizia Codimare non si sarebbe trasferita a carico dei successivi acquirenti dell'immobile e chiedeva pertanto la condanna del [redacted] al rilascio dell'unità immobiliare di proprietà della [redacted]

In via subordinata chiedeva accertarsi la nullità per difetto di forma della donazione del diritto d'uso -da ritenersi comunque estinto ex art. 979 c.c. a far data dal 20/7/2014- e, in ogni caso, la condanna [redacted] a pagare un'indennità per l'occupazione dell'immobile.

Si costituiva in giudizio il [redacted] che chiedeva il rigetto delle domande attoree stante l'espressa previsione, contenuta nel Regolamento condominiale di natura contrattuale, di un vincolo di destinazione predisposto dall'originario proprietario dell'intero stabile laddove si stabiliva che "il locale al piano interrato attualmente adibito a portineria è di proprietà esclusiva della parte venditrice e non è parte comune; la parte venditrice si impegna, fino a che permarrà il servizio di portineria, a dare a titolo gratuito il locale al [redacted] per tale uso" (art. 6).

Attesa l'esistenza di un vincolo obbligatorio *propter rem* opponibile a tutti i successivi proprietari e da ultimo anche alla [redacted] chiedeva respingersi tutte le domande svolte dalla controparte e, in via subordinata a valere

quale domanda riconvenzionale, chiedeva -in caso di accoglimento della domanda attorea volta ad ottenere un indennizzo- disporsi la compensazione fra l'importo eventualmente liquidato a favore della [REDACTED] gli oneri sostenuti dal [REDACTED] a titolo di spese condominiali ed ICI relativi all'unità di proprietà esclusiva dell'attrice.

All'udienza fissata ex art. 183 c.p.c., il Giudice -dato atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione stante l'assenza di entrambe le parti- concedeva i termini di cui all'art. 184 c.p.c.

Successivamente, sulla concorde richiesta dei procuratori delle parti, il Giudice fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, tratteneva la causa in decisione.

#### Motivi della decisione.

La domanda svolta dalla [REDACTED] è infondata e non può pertanto essere accolta.

La peculiare fattispecie all'esame del Giudicante riguarda le vicende di un locale sito r [REDACTED] che all'epoca in cui l'intero stabile era di proprietà di un unico soggetto, e pertanto in un'epoca nella quale non si poteva parlare di condominio nè di enti comuni condominiali, veniva utilizzato da quell'unico proprietario come portineria.

Devesi infatti distinguere tra la portineria di un condominio che è ente comune in quanto luogo al servizio comune delle singole unità immobiliari e la cosiddetta portineria all'interno della proprietà esclusiva che ha una valenza puramente di sistemazione interna paragonabile alla dislocazione dei vari locali di diverso uso all'interno di una casa.

All'atto della costituzione del [REDACTED] e della redazione del relativo Regolamento, richiamato nei successivi atti di trasferimento delle singole unità immobiliari, nell'elencare le parti comuni si prevedevano alcune eccezioni ed in particolare si ribadiva che "il locale a piano terra attualmente adibito a portineria è di proprietà esclusiva della parte venditrice e non è parte comune".

Tuttavia la parte venditrice si impegnava "fino a che permarrà il servizio di portineria, a dare a titolo gratuito il locale al [REDACTED] per tale uso".

Tale chiara ed inequivocabile previsione consente di ravvisare nella specifica fattispecie una ipotesi scolastica di comodato precario in cui una parte consegna all'altra una cosa immobile affinché se ne serva senza determinazione di tempo ma per un uso ben determinato (servizio di portineria), con la conseguenza che finchè il [REDACTED] manterrà tale destinazione nessuna pretesa di restituzione potrà vantare il comodante.

Con la previsione contenuta nel Regolamento e richiamata negli stessi termini dal successivo atto di compravendita del locale "già adibito a portineria" di cui al doc. 3 fascicolo attoreo, l'originario proprietario -e dopo di lui i successivi acquirenti- si impegnavano infatti nei confronti del [REDACTED] a dare in comodato a titolo gratuito il predetto locale ad uso portineria, destinazione che è stata da allora mantenuta e che permane tuttora.

Pertanto il [REDACTED] non avendo rinunciato al servizio di portineria e non avendo destinato la cosa ad un uso diverso da quello consentitogli, ha continuato legittimamente a godere del suo diritto derivantegli, dal lato attivo, dal contratto di comodato precario.

La mancata previsione di una durata si ricollega per altro all'uso determinato cui la cosa deve essere destinata.

Va infine osservato che il richiamo fatto dal [REDACTED] convenuto alla giurisprudenza della Suprema Corte riguardante la presunzione di proprietà comune delle parti di edificio condominiale di cui all'art. 1117 c.c. non appare pertinente essendo riferibile a casi in cui la portineria, sorta come ente condominiale e destinata a parte comune, era stata successivamente sottratta alla presunzione di proprietà comune con la conseguente necessità di valutare, in tali casi, se il relativo atto contenesse anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione configurandosi nel secondo caso l'esistenza di un vincolo obbligatorio *propter rem* fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione in favore dei singoli appartamenti anche in mancanza di trascrizione (cfr. per tutte Cass. n. 6474/05).

Viceversa nel caso che ci occupa mai si è posta una questione di un'utilizzazione individuale di un bene comune condominiale giacchè sin dall'origine il Regolamento, nell'escludere il locale al piano terreno "attualmente adibito a portineria" dalle parti comuni, riconosceva la proprietà esclusiva del bene che mai aveva assunto in precedenza la natura di ente condominiale nè era stato mai destinato al servizio comune.

Al rigetto delle domande svolte da parte attrice segue la condanna della stessa al pagamento delle spese di lite liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) respinge le domande di parte attrice perchè infondate;
- 2) condanna quest'ultima, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a rimborsare al [REDACTED] convenuto le spese di lite che si liquidano in complessivi € 2.599,00 di cui € 2.000,00 per onorari, € 499,00 per diritti ed € 100,00 per spese, oltre spese forfetarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 26/6/2007.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

