

[REDACTED]

Sent. 8777/06
Rep. 6542/06

Sentenza n.
N. 50590/03 R.G.
N. Reg. Dep.



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

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra indicato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

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

- ATTRICE -

contro

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], tutti elettivamente domiciliati in [REDACTED]
presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende per delega
in calce alla comparsa di costituzione

- CONVENUTI -

nonchè contro

[REDACTED]
- CONVENUTI CONTUMACI -

Conclusioni per l'attrice: "Piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta:

- 1) Dichiarare che la porzione di sottotetto sovrastante l'unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] sita in [REDACTED] e così individuata: [REDACTED]

[REDACTED] è di proprietà esclusiva della stessa [REDACTED]

- 2) Respingere la domanda avanzata in via riconvenzionale dai convenuti e le domande istruttorie. Nella denegata ipotesi di ammissione, ammettere prova contraria e consulenza tecnica volta ad accertare lo stato dei luoghi. Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente procedimento e successive occorrente."

Conclusioni per i convenuti: "Voglia l'On.le Tribunale così giudicare:

nel merito: respingere le domande attoree, in quanto infondate in fatto ed in diritto;

in via riconvenzionale: condannare l'attrice al risarcimento dei danni per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.

Emettere ogni ulteriore statuizione, declaratoria e provvidenza del caso.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

Salvis iuribus.

Si chiede disporsi prova testimoniale sui seguenti capitoli di prova:

1. Vero che il sottotetto del condominio di Via [redacted] è indiviso e privo di qualsivoglia elemento di separazione o divisione.
2. Vero che al sottotetto del condominio di Via [redacted] si accede, ora come sin dalla costituzione del condominio, attraverso l'apertura presente in cima al vano scale condominiali.
3. Vero che all'interno del vano sottotetto è posizionato il ripartitore dell'antenna centralizzata condominiale.
4. Vero che lungo la pavimentazione del vano sottotetto sono posizionati e corrono numerosi cavi elettrici di uso condominiale.
5. Vero che nel vano sottotetto è posizionato il vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale.
6. Vero che le ispezioni e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale e del ripartitore dell'antenna centralizzata vengono effettuati dai rispettivi tecnici inviati dall'amministrazione condominiale attraverso l'accesso al sottotetto dal vano scala condominiale.

Si indicano a testi:

1. l'amministratore *pro tempore* del condominio di Via [redacted]
2. Impresa [redacted];

Con riserva di altri indicarne e con l'interpello dell'attrice."

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato la signora [redacted]-titolare di una unità immobiliare sita al piano quinto dello stabile di via [redacted] a

[redacted]-conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale i condomini del predetto stabile per accertare e dichiarare che il sottotetto sovrastante il proprio appartamento, irraggiungibile per gli altri condomini, era di sua proprietà esclusiva non essendo lo stesso ricompreso dal regolamento condominiale tra le parti comuni dell'edificio ed essendo invece destinato a servire da protezione al sottostante appartamento di cui era pertinenza.

Si costituivano in giudizio i signori [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted] i quali si opponevano alla domanda di parte attrice sostenendo la natura di ente comune condominiale del sottotetto ove si trovavano il ripartitore dell'antenna centralizzata e il vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento.

Chiedevano pertanto il rigetto della domanda avversa e, in via riconvenzionale, la condanna di controparte al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c.

Nessuno si costituiva per i convenuti [redacted]

[redacted] che venivano pertanto dichiarati contumaci.

All'udienza fissata per la comparizione personale delle parti, il Giudice procedeva al libero interrogatorio di quelle presenti.

L'attrice precisava di essere titolare dell'appartamento sito al piano quinto che si sviluppa secondo confini perimetrali corrispondenti a quelli del sovrastante sottotetto, con esclusione del vano tecnico. Aggiungeva che attualmente il sottotetto veniva utilizzato solo per effettuare le ispezioni del vaso di espansione e dell'antenna televisiva, descriveva le difficili modalità di accesso al locale -buio, caldo d'estate e freddo di inverno, dotato di un piano di calpestio che non consente la presenza di persone- e precisava che il progetto di recupero *ex lege* 12/05 Regione Lombardia non ricomprendeva l'intera superficie giacchè escludeva la zona interessata agli impianti comuni ubicati all'altezza della attuale porticina di ingresso.

La convenuta signora [REDACTED] affermava di non essere in grado di fornire indicazioni sullo stato dei luoghi non essendo mai salita nel sottotetto per accedere al quale dovevano utilizzarsi una scala a pioli e dei maniglioni collocati sulla parete a fianco.

Concessi i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. il Giudice, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni e, alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, tratteneva la causa in decisione.

Motivi della decisione.

La domanda di parte attrice è fondata e va pertanto accolta.

Risulta pacifico in atti che il Regolamento condominiale (doc. 2 fascicolo [REDACTED] [REDACTED] non elenca il sottotetto tra le parti di proprietà comune, analiticamente indicate nel titolo II e descritte come tinteggiate in rosso.

D'altro canto gli elementi morfologico-strutturali che caratterizzano l'area di cui si discute sono univocamente indirizzati nel senso della pertinenzialità del sottotetto rispetto all'appartamento all'ultimo piano di proprietà dell'attrice secondo il noto criterio giurisprudenziale in base al quale il sottotetto di un edificio in condominio -non essendo incluso tra le parti comuni indicate nell'art. 1117 c.c.- non costituisce, in difetto di elementi contrari desumibili dal titolo, oggetto di comunione in quanto di regola assolve una funzione isolante e protettiva del piano più elevato, del quale costituisce una pertinenza qualora non ne sia dimostrata una diversa destinazione (cfr. per tutte Cass. 20/6/2002 n. 8968; Cass. 4/12/1999 n. 13555; Cass. 15/6/1993 n. 6640).

Occorre pertanto che la diversa destinazione sia dimostrata provando che, per caratteristiche strutturali, il sottotetto è tale da essere in concreto o da poter essere utilizzato dai condomini come vano autonomo, stenditoio, deposito ecc.

Nel caso in esame risulta invece che il sottotetto di causa, rappresentato da un unico locale che si sviluppa secondo confini perimetrali corrispondenti a quelli del

sottostante appartamento di proprietà dell'attrice, è dotato di un accesso praticabile con estrema difficoltà, come ben rappresentato dai rilievi fotografici prodotti in atti (docc. 9-10-11 fascicolo parte attrice), e non certo da parte di qualunque condomino (come per altro riconosciuto dalla signora Berlingieri nel corso dell'udienza ex art. 183 c.p.c.) ma unicamente da personale tecnico al solo scopo di consentire l'ispezione e la manutenzione del vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento e della centralina TV, significativamente installati in un angolo e sul muro a lato della porticina di accesso (cfr. planimetria doc. 8 e fotografie 12 e 13 fascicolo attoreo), si da lasciare libero l'intero vano mai usato dal Condominio e sul quale il Condominio non ha mai esercitato diritti.

Nè la presenza di tali impianti (piuttosto che di cavi elettrici, come pure rappresentato dai convenuti) sarebbe idonea a trasformare in un diritto di proprietà un diritto al più annoverabile tra le servitù *in re aliena*.

Si deve pertanto ritenere la natura pertinenziale, quale "camera d'aria", dell'area di sottotetto di cui si discute essenzialmente ~~X~~ destinata a svolgere una funzione isolante e protettiva (dal freddo, dal caldo e dall'umidità) del sottostante appartamento di proprietà dell'attrice avuto riguardo sia alle sue caratteristiche strutturali che alle non agevoli modalità di accesso tali da escluderne un utilizzo come vano autonomo ad uso deposito, stenditoio od altro da parte di tutti i condomini ovvero ad escluderne l'attitudine funzionale al godimento collettivo.

D'altro canto, in base alle dichiarazioni rese dalla signora [REDACTED] nel corso del libero interrogatorio e sulla scorta delle prodotte planimetrie rappresentanti lo stato di fatto e di progetto del sottotetto con delimitazione della porzione che verrà trasformata, l'attuale ubicazione del vaso di espansione e dell'antenna centralizzata non sarà pregiudicata dall'intervento di recupero restando pertanto garantito l'accesso e il circoscritto utilizzo dello stesso -nei modi finora attuati da parte del Condominio- per le ispezioni e la manutenzione dei predetti impianti.

All'accoglimento della domanda attorea consegue il rigetto della domanda risarcitoria svolta, in via riconvenzionale, dai convenuti ex art. 96 c.p.c.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

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) accoglie la domanda svolta dall'attrice e per l'effetto dichiara che il sottotetto sovrastante l'appartamento di proprietà della signora [REDACTED] sito in [REDACTED] attesa la sua natura pertinenziale, è di piena ed esclusiva proprietà della medesima con riferimento all'area oggetto di recupero edilizio ed è, per la restante parte meglio indicata nella planimetria di cui al doc. 8 fascicolo attoreo quale "spazio da lasciare ad uso condominiale", di proprietà non piena in quanto gravata dal diritto del Condominio -come finora esercitato sull'altrui proprietà- a tenere e mantenere il vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento e l'antenna centralizzata;
- 2) ordina al competente Ufficio del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità;
- 3) respinge la domanda riconvenzionale svolta ex art. 96 c.p.c. dai convenuti;
- 4) condanna questi ultimi, in via solidale fra loro, a rifondere all'attrice le spese di lite che si liquidano in complessivi € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per diritti e [REDACTED] 0 per spese, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, l'8/7/2006.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

