

[REDACTED]

Sent. 9072/06
Rep. 6816/06

N.25047/2000



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - Sez. IV CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 17.4.2000

DA

[REDACTED]

[REDACTED], in proprio e nella sua qualità di tutrice e legale rappresentante della figlia interdetta [REDACTED]

tutte rappresentate e difese dall' avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliate presso il suo studio, in [REDACTED], per delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICI

CONTRO

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in [REDACTED] [REDACTED] nello studio dell'avv. [REDACTED] che la

rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

CONVENUTA

OGGETTO: diritti reali

CONCLUSIONI: per le attrici, come da foglio allegato a verbale di udienza 6.4.2006

CONCLUSIONI: per la convenuta, come da foglio allegato a verbale di udienza 6.4.2006

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 17.4.2000, [redacted] - in proprio e nella sua qualità di tutrice e legale rappresentante della figlia interdetta [redacted] - convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, [redacted] premettendo:

-di avere acquistato nell'aprile 1988 due appartamenti siti nella medesima palazzina ubicata in [redacted] in particolare, la sig.ra [redacted] aveva acquistato l'immobile censito al [redacted]; le sig.re [redacted] aveva acquistato l'immobile censito al foglio [redacted];

-che oltre alla proprietà indivisa, le stesse avevano acquistato il diritto di comproprietà sulle parti comuni fra le quali era compreso il solaio o sottotetto di superficie pari a tutto l'edificio, al quale si accede

attraverso una porta che - fino a poco tempo prima - era aperta a disposizione dei condomini;

-che illegittimamente la sig.ra [redacted] proprietaria del terzo appartamento, aveva chiuso la porta del solaio, inibendo l'accesso alle attrici e svuotando il solaio delle loro cose.

Quanto sopra premesso, le attrici chiedevano al Tribunale di accertare e dichiarare che il solaio posto nella palazzina sita in [redacted] era di proprietà comune anche di esse attrici in proporzione alle rispettive quote, con conseguente diritto delle stesse all'utilizzo del bene comune.

Costituitasi, la convenuta [redacted] chiedeva al Tribunale di respingere le domande ex adverso proposte perché ed infondate in fatto e in diritto, posto che :

-gli atti di vendita non prevedevano la vendita pro quota del solaio, né vi era regolamento condominiale che dello stesso facesse menzione;

-il solaio non poteva essere compreso fra le cose comuni cui fa riferimento l'art. 1117 c.c., né alcuna rilevanza probatoria poteva avere la perizia stragiudiziale dalle attrici prodotta;

-il solaio non era stato bene destinato al servizio comune della proprietaria e degli inquilini quando l'immobile di via Sciesa era tutta di proprietà di essa Miglio; né dopo la vendita frazionata della villetta, le acquirenti avevano mai avuto libero accesso allo stesso;

-essa convenuta non aveva illegittimamente chiuso la porta del solaio inibendo l'accesso alle attrici e svuotandolo delle loro cose.

La convenuta chiedeva altresì in via riconvenzionale: dichiarare in capo a [REDACTED] la proprietà esclusiva ed il diritto d'uso esclusivo dello scivolo che attraverso un cancello da via [REDACTED] porta alle cantine, nonché del vano sottoscala posto al piano cantina, con condanna delle attrici al rilascio del bene libero da cose loro e/o di persone, ed al risarcimento dei danni da occupazione abusiva;

-in via principale, dichiarare in capo a [REDACTED] [REDACTED] la proprietà esclusiva ed il diritto d'uso esclusivo delle due rampe di scale che dal pianerottolo del primo piano conducono al solaio, con condanna delle attrici al rilascio del bene libero da cose loro e, in via subordinata, accertato e dichiarato l'illegittimità dell'uso come deposito del pianerottolo fra le rampe delle scale che conducono al solaio e dei gradini delle scale, ordinare alle attrici la rimozione dell'armadio e di tutto quanto dalle stesse ivi collocato;

-condannare le attrici a munirsi di proprio contatore dell'acqua potabile, in adempimento dell'obbligo assunto.

Veniva esperito il tentativo di conciliazione di cui all'art. 183 c.p.c. che aveva peraltro esito negativo.

Assegnati i termini di cui agli artt. 183 V comma c.p.c. e, quindi, ex art. 184 c.p.c., il Giudice ammetteva le

prove dedotte dalle parti, nonché la richiesta consulenza tecnica d'ufficio nei termini di cui a verbale 24.10.2001. Espletati detti incumbenti, la causa - sulle conclusioni definitivamente precisate dalle parti all'udienza del 6.4.2006 - veniva quindi trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta da [REDACTED] - in proprio e nella sua qualità di tutrice della figlia interdetta [REDACTED] tesa ad ottenere l'accertamento e la declaratoria che il solaio posto nella palazzina sita in [REDACTED] è di proprietà comune anche delle attrici in proporzione delle rispettive quote, è fondata.

Va premesso che, come risulta dalla espletata consulenza tecnica d'ufficio, l'originaria unica proprietaria della palazzina in esame, sig.ra [REDACTED], proceduto al frazionamento della proprietà indivisa dell'edificio ad uso abitazione di via [REDACTED] (costituito da un piano seminterrato con autorimessa e locale di sgombero; un piano rialzato con n.2 appartamenti rispettivamente di due e di quattro locali e servizi; un primo piano con tre appartamenti di due locali ciascuno e servizi), ebbe quindi a vendere con rogito 8.4.1988 notaio [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED]

l'appartamento posto al primo piano di quattro locali e servizi, con annessa la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dei locali ad uso cantina al piano seminterrato e porzione di cortile, il tutto identificato catastalmente al [REDACTED]

[REDACTED]; risultavano inoltre compresi nella vendita "la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile come per legge e per regolamento".

Con atto in pari data, stipulato dal citato notaio rep. n.

[REDACTED] la sig.ra [REDACTED] vendeva alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], altro appartamento sito al primo piano composto da tre locali e servizi con annessa la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dei locali ad uso cantina al piano seminterrato e della porzione di cortile, il tutto censito al [REDACTED]

[REDACTED] risultavano inoltre compresi nella vendita "la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile come per legge e per regolamento".

E' pacifico dunque che nei singoli atti di acquisto manca qualsiasi menzione o riferimento allo spazio sottotetto essendo in essi precisata la proporzionale quota millesimale di comproprietà delle parti comuni spettanti alle unità immobiliari di cui ai citati atti, con disciplina specifica per il cortile, mentre nulla è detto per le altre parti comuni.

Altrettanto pacifico è che l'immobile di via ████████ non è provvisto di regolamento condominiale che del solaio faccia menzione.

L'appartenenza del sottotetto (non indicato nell'art. 1117 c.c. tra le parti comuni), nell'edificio in esame, di più piani appartenenti a diversi proprietari, deve pertanto accertarsi, in difetto di una sua determinazione nei titoli, in base alla funzione cui esso è destinato in concreto.

Si sottolinea in proposito che è costante l'orientamento giurisprudenziale a termini del quale il sottotetto di un edificio in condominio costituisce pertinenza e deve perciò considerarsi di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano ad esso direttamente sottostante, solo ove trattasi di vano destinato esclusivamente a servire da protezione all'appartamento dell'ultimo piano, perché avente la funzione di isolare detta unità immobiliare dal caldo, dal freddo e dall'umidità, mediante la creazione di una camera d'aria.

Per contro, quando il sottotetto - come nel caso di specie - abbia caratteristiche strutturali e funzionali tali da renderlo utilizzabile, anche solo potenzialmente, per gli usi comuni, esso va annoverato tra le parti comuni, dovendosi in tal caso applicare la presunzione di comunione prevista dall'art. 1117 c.c., la quale opera ogni volta che nel silenzio del titolo il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i

proprietari esclusivi (cfr: Cass. nn. 18091/2002; 8468/2002, 6027/2000; 7764/99; 1303/98, C.A. Milano, 2466/05).

Tale concreta attitudine del sottotetto ad essere utilizzato come vano autonomo da tutti i condomini emerge dai dati obiettivi rilevati nella espletata consulenza che ha evidenziato: 1)che a tale struttura si accede semplicemente percorrendo due rampe di scale con partenza dal pianerottolo di sbarco del primo piano; 2)che il sottotetto è costituito da un unico locale , con altezza media interna di ml 2,20 (dall'allegata scheda catastale risulta più esattamente che l'altezza al colmo è di m.2,80 e quella minima, di m.0,70) ; che lo stato di manutenzione è al rustico e non esistono divisori o tramezzature; che come risulta da scheda e certificato catastale del [REDACTED] esso è identificato catastalmente al

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nonostante le descritte caratteristiche - che evidenziano, ad avviso del giudicante, la concreta attitudine del bene qui considerato ad assolvere, come vano autonomo, la funzione di servizio per tutti i condomini per le sue dimensioni e volume (ampi spazi tra la soletta ed il tetto) e l'accessibilità dalla scala comune (non risultano nemmeno collegamenti diretti fra gli appartamenti dell'ultimo piano ed il sottotetto), la capacità di

sopportare il peso del calpestio e il deposito di oggetti (resa ancor più evidente dalle fotografie n. 5, 8 e 9 ritraenti persone presenti nel sottotetto e sacchi vari ed oggetti ivi depositati), l'assenza totale di divisioni e di requisiti che lo pongano in rapporto di pertinenzialità con le unità immobiliari dell'ultimo piano, il C.T.U. ha affermato che il sottotetto "è di proprietà per intero della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", sulla base peraltro di argomentazioni giuridiche (cfr. pagg. 5-7 CTU) contrastanti con l'orientamento giurisprudenziale consolidato sopra espresso e che, pertanto questo giudice disattende.

Le due rampe di scale ed il pianerottolo intermedio, che dal primo piano dello stabile conducono esclusivamente al sottotetto e che la stessa convenuta riconosce "esser stati costruiti esclusivamente come accesso al solaio" (cfr. comparsa conclusionale pag. 15), costituiscono anch'essi parti comuni condominiali essendo posti al servizio unicamente del sottotetto ritenuto, per quanto sopra argomentato, parte comune, respingendosi per le superiori considerazioni le conclusioni del Ctu che ha ritenuto esser dette scale di accesso di proprietà della convenuta "perché danno accesso ad una proprietà (sottotetto) ad uso esclusivo"

Conclusivamente deve quindi ritenersi che il sottotetto del fabbricato condominiale sito in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX costituisce parte comune al pari delle due rampe di scale che dal pianerottolo del primo piano conducono al

sottotetto stesso, e che pertanto di tali enti le attrici sono comproprietarie in proporzione al valore millesimale attribuito alle porzioni immobiliari di loro rispettiva proprietà esclusiva.

La convenuta in via subordinata chiede che il Tribunale, accertato e dichiarato l'illegittimità dell'uso come deposito del pianerottolo fra le rampe delle scale che conducono al solaio e dei gradini delle scale, ordini alle attrici la rimozione dell'armadio e di tutto quanto dalle stesse ivi collocato.

Il Giudice ritiene dover respingere la domanda posto che dagli accertamenti svolti dal CTU e, in particolare dalle fotografie nn. 11-14 dal medesimo allegate alla depositata consulenza il pianerottolo risulta sgombro da armadi e da altri oggetti, ad eccezione di un portaombrelli con relativo ombrello posizionato al limite dello stesso, ma tale da consentire il passaggio per le scale di accesso al sottotetto, mentre nessun altro oggetto risulta occupare dette scale.

Deve quindi ritenersi, viste le fotografie prodotte in giudizio dalla convenuta, che le attrici nel corso del presente giudizio abbiano già provveduto spontaneamente a rimuovere l'armadio e gli oggetti già depositati nelle citate parti comuni.

La convenuta ha chiesto, in via riconvenzionale, dichiarare in capo ad essa sig.ra Miglio Maria Costanza la proprietà

esclusiva ed il diritto d'uso esclusivo dello scivolo che, attraverso un cancello, da via Sciesa porta alle cantine.

La domanda va accolta.

In riferimento all'accesso pedonale e carraio (rampa) in questione, che dà accesso al piano seminterrato dove sono ubicate le proprietà indivise **M. [REDACTED]**, il CTU ha infatti precisato che "lo stesso, come da planimetrie allegata ad entrambi i rogiti, non risulta compreso nelle proprietà di parti attrici, né può considerarsi come parte comune in quanto il suddetto accesso trovasi su altra proprietà (**[REDACTED]**) e non è compreso nell'area cortilizia compravenduta".

Nessun dubbio può in proposito sussistere circa il corretto accertamento eseguito dal CTU sul punto, posto che dai rogiti in esame (cfr. docc. 2 convenuta) e dalle allegata planimetrie colorate risulta che la vendita con traslazione immediata della piena proprietà alle attrici, concerneva, oltre gli appartamenti rispettivamente ivi precisati, "l'annessa quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di locali ad uso cantina al piano seminterrato colorati in verde nella planimetria rispettivamente allegata sotto e la porzione di cortile colorata in tinta rosa nella suddetta planimetria".

La porzione di cortile esclusivo ai sub. 4 e 5 venduto alle attrici risulta dunque identificata dal colore rosa, mentre la restante parte del cortile rimasta di proprietà della

convenuta, comprendente anche lo scivolo in esame non è colorata.

Deve pertanto ritenersi che il Consulente, in conformità al quesito postogli, che richiedeva esclusivamente l'accertamento circa la qualità di "parte comune o meno" dello scivolo di accesso da via [REDACTED] alle cantine (cfr. verbale 28.5.02), abbia nei sensi esposti risposto al quesito come formulato dal giudice.

Ogni ulteriore questione sul punto è assorbita e/o ultronea.

Nella autorizzata memoria ex art. 183 V comma c.p.c., depositata in data 26.9.2000, [REDACTED]

[REDACTED] in proprio e quale tutrice della figlia interdetta [REDACTED] a - hanno modificato le proprie conclusioni in particolare chiedendo al punto 3) "dare atto che le attrici non contestano la proprietà esclusiva in capo alla convenuta del vano sottoscala sito al piano cantina, dichiarando la disponibilità a liberare lo spazio occupato, respingendosi ogni domanda di risarcimento dei danni per occupazione abusiva".

Nella memoria di replica ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c., depositata il 18.11.2000, la convenuta [REDACTED]

[REDACTED] ha preso atto di tale riconoscimento ed inoltre ha modificato al punto d) le proprie conclusioni chiedendo, in via riconvenzionale, la "condanna delle attrici a munirsi di proprio contatore dell'acqua potabile e ad eseguire tutte le opere necessarie per rendere indipendente il

proprio impianto idrico da quello della signora [REDACTED]
[REDACTED], in adempimento dell'obbligo assunto".

Con memoria di replica ex art. 183 V comma c.p.c., le attrici ad integrazione delle domande formulate nella memoria 26.9.2000 chiedevano "rigettare la domanda avversaria di condanna all'esecuzione delle opere necessarie per rendere indipendente l'impianto idrico in quanto inammissibile trattandosi di nuova domanda, nonché infondata in fatto e in diritto".

All'udienza del 6.4.2006 fissata per la precisazione delle conclusioni, parte convenuta non ha riproposto la domanda riguardante il contatore dell'acqua, che deve intendersi indubbiamente rinunciata dalla stessa posto che in comparsa conclusionale depositata il 5.6.2006, a pag. 7, la medesima si riserva di riproporre tale domanda in separato giudizio. Per quanto esposto, la domanda avente ad oggetto l'accertamento della proprietà del vano sottoscala sito al piano cantina dell'immobile di via [REDACTED] va accolta, atteso il riconoscimento da parte delle attrici della proprietà esclusiva del vano in esame in capo alla convenuta e che la domanda relativa al contatore dell'acqua potabile, non deve essere esaminata per l'avvenuta rinuncia alla stessa da parte della convenuta.

Stante il riconoscimento come sopra effettuato in favore della Sig.ra [REDACTED], le attrici vanno condannate al rilascio del vano sottoscala libero da cose loro e/o di persone anche interposte risultando dalle fotografie

allegate all'espletata consulenza d'ufficio che le stesse occupano tuttora il vano con oggetti personali, ma non anche al risarcimento dei danni da occupazione abusiva, come dalla convenuta richiesto, per carenza di prova sul punto.

Il proprietario che agisce per il risarcimento del danno nei confronti dell'occupante abusivo, invero, ha l'onere di fornire la prova dell'esistenza stessa del danno e dell'entità del danno subito a causa della predetta situazione.

In particolare, come evidenziato dalla Suprema Corte, "Il danno da occupazione abusiva di immobile non può ritenersi in re ipsa e coincidente con l'evento, che è viceversa un elemento del fatto produttivo del danno, ma, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 c.c., trattasi pur sempre di un danno - conseguenza, sicchè il danneggiato che ne chieda in giudizio il risarcimento è tenuto a provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto ad esempio locare o altrimenti direttamente e tempestivamente utilizzare il bene, ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli" (Cass. n.378/05).

Nel caso specifico la convenuta nulla ha in proposito provato, essendosi l'istruzione della causa esaurita con gli interrogatori formali delle parti, avendo la sig.ra Miglio rinunciato all'escussione del teste indicato,

siccome coniuge della stessa, in comunione di beni, e null'altro rilevandosi dagli atti processuali.

Ricorrono giusti motivi, atteso l'esito della controversia, per compensare interamente fra le parti le spese di lite, ivi comprese quelle di C.T.U. come già liquidate dal G.I. in corso di causa.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1)accerta che il sottotetto della palazzina sita in [REDACTED], costituisce parte comune e che del pari il pianerottolo e le due rampe di scale che danno accesso al sottotetto, costituiscono parti comuni e per l'effetto, dichiara che le attrici [REDACTED] - in proprio e nella sua qualità di tutrice della figlia interdetta [REDACTED] - ne sono comproprietarie in proporzione al valore millesimale attribuito alle porzioni immobiliari di loro rispettiva proprietà esclusiva;

2)accerta e dichiara in capo alla convenuta [REDACTED] la proprietà esclusiva ed il diritto d'uso esclusivo dello scivolo che, attraverso un cancello, da via Sciesa porta alle cantine;

3)dato atto che le attrici hanno riconosciuto in capo alla convenuta [REDACTED] la proprietà esclusiva del vano sottoscala sito al piano cantina, condanna le medesime

al rilascio del vano sottoscala libero da cose loro e/o di persone anche interposte, respingendo ogni ulteriore domanda;

4)ordina al competente Conservatore RR. II. (ora Agenzia del Territorio) di provvedere, con esonero da responsabilità, alla trascrizione della presente sentenza;

5) dichiara interamente compensate fra le parti le spese di lite, ivi comprese quelle di C.T.U., come già liquidate dal G.I. in corso di causa.

Così deciso in Milano il 17 luglio 2006.

IL GIUDICE

(Gianna Vallescura)

