

**CONCLUSIONI:** Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 15.03.05.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri Anna Castelli, Francesco Castelli e Rosa Giuseppina Rossi convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri Giacomo Cortellini, Lucia Cortellini, Giovanni Staltari, Caterina Zucco, Caldara Angiolina, Stracchi Roberto e Lombardo geom. Patrizio esponendo: 1) che essi attori avevano acquistato con rogito del 26.06.1990 diverse unità immobiliari meglio identificate in atti, site in Cassina de Pecchi via XXV Aprile n.54; 2) che oggetto del menzionato atto notarile erano anche i cortili cui l'atto medesimo faceva espresso riferimento; 3) che in epoca temporalmente precedente a tale atto pubblico (e precisamente in data 11.12.1981 e 30.01.1982) i medesimi venditori avevano alienato a terzi altre proprietà – originariamente facenti parte del medesimo compendio cui erano appartenute anche le porzioni acquistate dagli attori con il rogito di cui al punto 1) – senza però che alcun cenno venisse fatto ai cortili, citati invece in maniera specifica nel rogito; 4) che dunque detti cortili dovevano essere considerati proprietà esclusiva degli esponenti. Tutto ciò premesso, gli attori chiedevano dunque tale accertamento e la declaratoria di inesistenza di alcuna servitù o diritto reale in fravore dei convenuti.

Si costituivano in giudizio i sigg.ri Giacomo Cortellini, Lucia Cortellini, Giovanni Staltari e Caterina Zucco contestando la fondatezza delle domande svolte ex adverso, di cui chiedevano il rigetto e la declaratoria che il cortile oggetto di causa era parte comune a tutti i comproprietari del complesso immobiliare sito in



Cassina de Pecchi alla via XXV Aprile n.54, posto sul mappale 30, foglio 10 del N.C.E.U..

Nonostante la ritualità della notificazione della citazione ed il rispetto dei termini a comparire, non si costituivano in giudizio Angiolina Caldara, Roberto Stracchi ed il geom. Patrizio Lombardo e pertanto ne veniva dichiarata la contumacia.

Non veniva dato ingresso alle istanze istruttorie delle parti quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle stesse come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente occorre dichiarare la decadenza dei convenuti costituiti dalla domanda riconvenzionale di accertamento dagli stessi svolta in comparsa di risposta e riproposta in sede di precisazione delle conclusioni. Essi infatti si sono costituiti tardivamente in giudizio (solo all'udienza di prima comparizione) e dunque si è automaticamente verificato a loro carico l'effetto decadenziale previsto dal combinato disposto di cui agli art. 167 e 166 cpc..

Ciò premesso in rito, passando al merito delle domande azionate giudizialmente dagli attori va anzitutto osservato che pacificamente le porzioni immobiliari attualmente di proprietà di ciascuna delle parti in causa originariamente facevano parte di un unico complesso in comunione indivisa tra i proprietari venditori, che nel tempo hanno provveduto a frazionarla mediante distinti atti di alienazione in favore di terzi. La proprietà indivisa era connotata dalla presenza di abitazioni, cortili, box, terreno, portici, passaggio comune dalla pubblica via al cortile interno. E' evidente che nella situazione di comunione indivisa alcune porzioni ed in particolare i cortili, i portici ed il passaggio comune erano – per la loro naturale consistenza e funzione – pertinenze indistinte del complesso immobiliare di cui facevano parte.

Con il realizzarsi del frazionamento e dunque con il venir meno dell'originaria unitarietà indistinta delle singole componenti immobiliari, fisiologicamente e giuridicamente si sono venute a creare proprietà distinte e tra loro del tutto indipendenti.

Dunque fondamentale è l'esame degli atti di vendita succedutisi nel tempo e del loro contenuto, atteso che l'acquirente è divenuto proprietario unicamente delle porzioni oggetto del singolo contratto di compravendita.

A tale scopo interessano in particolare in questa sede gli atti di vendita recanti le date del 11.12.1981, del 30.01.1982, del 18.06.1982 e del 26.06.1990.

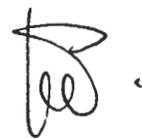
Mentre gli atti del 1981 e del 1982 stanno a fondamento degli acquisti fatti dai convenuti, gli attori hanno acquistato solo in epoca successiva, in base al rogito del 1990.

Dal raffronto di tali atti emerge in maniera palese (tanto che sul punto tutte le parti concordano) che solo nell'atto di vendita in favore degli odierni attori – datato 26.06.1990 – è contenuto l'espreso riferimento ai "cortili" oggetto di causa.

Poiché la proprietà si trasferisce unicamente in relazione ai beni individuati nell'atto pubblico e nei relativi allegati, ne discende che per il tenore del dettato contenuto nei rogiti del 1981 e del 1982 è da escludere che essi si riferissero anche ai cortili, che neppure appaiono raffigurati quali parti comuni nelle planimetrie allegati ai rogiti.

Solo nel rogito del 1990 (con il quale gli attori hanno acquistato dagli originari proprietari) si legge che "i cortili sono di proprietà ed uso esclusivo della parte acquirente la quale avrà diritto di recinzione....."

D'altro canto nello stesso rogito si legge testualmente che "le unità immobiliari precedentemente cedute ad altri dai venditori non hanno nessun diritto nei cortili.....detti cortili sono tinteggiati in verde nella planimetria allegato A".



Dunque il cortile interno alle unità immobiliari acquistate dagli attori appartiene in proprietà esclusiva agli stessi in virtù del rogito notarile di acquisto ora citato.

Né vale ad indurre ad una diversa conclusione il rilievo di parte convenuta che ha evidenziato come nei rogiti di acquisto delle rispettive proprietà si legge che "spettano e competono alla porzione immobiliare venduta millesimi 164 di comproprietà delle parti comuni indicate nell'art.1117 c.c. e nel regolamento condominiale di cui in seguito". E nel regolamento condominiale allegato all'atto pubblico tra i beni di proprietà comune viene indicato anche "il cortile".

In realtà entrambe le indicazioni nulla dicono di più del generico dettato normativo richiamato, che presuppone per la sua applicazione l'esistenza nel complesso immobiliare dei beni da qualificare come comuni. Se non v'è la prova positiva dell'esistenza dei beni pertinenti nell'ambito del compendio immobiliare di cui si discute, non si pone neppure il problema di accertare il vincolo di comunione a carico di essi. Non si può operare in via induttiva - come invece vorrebbero i convenuti - partendo da un dettato di principio per affermare che beni per i quali manca la prova dell'appartenenza al compendio immobiliare oggetto di discussione siano riconducibili nell'ambito della previsione normativa.

Tale considerazione trova conferma nel caso specifico in cui il frazionamento operato dagli originari proprietari pro indiviso ha comportato appunto la formazione di porzioni immobiliari tra loro autonome e distinte, costituite dalle sole parti di volta in volta compravendute. Per esse il regime di condominio - e dunque anche la vigenza del regolamento condominiale - è stato espressamente previsto solo per le porzioni di proprietà dei convenuti, in quanto costituenti nel loro insieme un complesso unitario, affacciato sulla pubblica via ed ubicate in un settore ben distinto ed individuato dell'originario compendio pro indiviso. Ne troviamo conferma non solo nei rogiti dei convenuti, ma nello stesso rogito degli attori,

te

laddove al punto D) si legge che *“parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il regolamento condominiale solo per le unità immobiliari di cui ai subalterni 36 e 38. interni 1 e 4. La restante proprietà oggetto della vendita non fa parte del suddetto condominio*“

In tutti i rogiti in esame si richiama poi la colorazione in giallo ed in arancione delle planimetrie allegate per l'individuazione delle porzioni comuni e – pacificamente – tali colorazioni non interessano il cortile di cui si discute.

Ne consegue pertanto l'accoglimento delle domande di parte attrice non solo per quanto attiene all'accertamento della loro proprietà esclusiva in ordine al cortile, ma anche per la declaratoria di assenza di qualsiasi diritto reale e/o servitù (peraltro nemmeno rivendicati da controparte) in favore dei convenuti.

Priva di riscontri probatori – sia in punto an debeatur che in punto quantum debeatur - è invece la domanda risarcitoria svolta dagli attori in relazione ai dedotti danni conseguiti ai ritardi cagionati dalle controparti alla programmata realizzazione di opere di recupero edilizio. La domanda va dunque disattesa.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

**p. q. m.**

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

- 1) dichiara decaduti i convenuti dalla domanda riconvenzionale;
- 2) in accoglimento della domanda degli attori, dichiara che il cortile oggetto di causa è di proprietà esclusiva degli attori e che su di esso non esiste in favore dei convenuti alcun diritto reale e/o servitù;

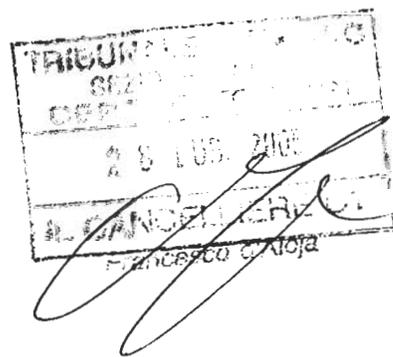


- 3) rigetta la domanda risarcitoria degli attori;
- 4) condanna in via tra loro solidale i convenuti costituiti a rimborsare agli attori le spese di lite, liquidate in € 567,80= per spese, € 1.277,00= per diritti, € 4.800,00= per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 11.07.05.

Il Giudice

*U. L. Padova*



**Tribunale di Milano - Sentenza 28 luglio 2005, n. 8739**  
(Giudice Padova)

**Parti comuni condominiali**

**Parti comuni condominiali - presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. - prova contraria - accertamento in base alle risultanze dei titoli di acquisto - necessità - fattispecie relativa ad un cortile (art. 1117 c.c.)**

Il frazionamento operato dagli originari proprietari pro indiviso comporta la formazione di porzioni immobiliari tra loro autonome e distinte, costituite dalle sole parti di volta in volta menzionate nei titoli notarili. Il regime di comunione di un cortile in mancanza di una prova positiva, risultante dai rogiti e relativa alla esistenza di beni pertinenziali nell'ambito del compendio immobiliare, non può ritenersi in via induttiva, alla stregua delle presunzioni di comunione di cui all'art. 1117 c.c..