

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori BERTI Giampietro, BERTOLIN Donato, GUALTIERI Sergio, REMOR Geagisella e BUCCI Viola Adele, quest'ultima quale legale rappresentante della società LIOMATIC s.n.c., tutti condomini dello stabile sito in Milano, via Zanella n. 23, convenivano in giudizio RUSSO Carolina, proprietaria dell'appartamento sito al terzo ed ultimo piano dell'edificio, affinché venisse accertato il loro diritto di comproprietà (in ragione dei rispettivi millesimi) sul sottotetto del Condominio relativo alla parte di fabbricato prospiciente la via Zanella, con conseguente condanna della convenuta alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, alla rimozione di ogni ostacolo al godimento del bene comune nonché al risarcimento dei danni.

In via subordinata, gli attori chiedevano accertarsi l'esistenza di una servitù di passaggio nel sottotetto a favore delle singole unità immobiliari di loro proprietà, tutte sottostanti la copertura del corpo di fabbricato prospiciente la via Zanella ed individuate con diverse sigle nel tipo planimetrico allegato "A" al Regolamento contrattuale di Condominio.

Sostenevano gli attori che l'art. 2 del predetto Regolamento (che conteneva la rappresentazione grafica rispettivamente delle parti comuni, delle parti in comunione parziale e della parti in comunione parziale assegnate in uso esclusivo a singole unità o gruppi di unità immobiliari) prevedeva espressamente la comproprietà del sottotetto a favore di tutti i condomini le cui unità immobiliari erano sottostanti a ciascuna copertura dei due corpi di fabbricato (uno prospiciente la via Zanella e l'altro la via Ostiglia) ognuno con un proprio tetto e sottotetto, quest'ultimo collegato direttamente al vano scala comune attraverso una porta e dotato –con riferimento al fabbricato lato via Zanella- di un lucernario per l'accesso al tetto dove, fra l'altro, terminavano le canne fumarie di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Lamentavano gli attori l'illegittima creazione da parte della convenuta di una recinzione, con apposizione di catene e lucchetti, volta a delimitare la quasi totalità della parte di sottotetto prospiciente la via Zanella, graficamente identificato nel Regolamento condominiale come "Comunione parziale", con conseguente impossibilità da parte degli altri condomini di accedere al tetto.

Si costituiva in giudizio la signora RUSSO Carolina chiedendo in via preliminare l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i pretesi comproprietari del sottotetto;

nel merito, il rigetto delle domande attoree e, in via subordinata e riconvenzionale, l'accertamento di intervenuta usucapione della piena proprietà del sottotetto soprastante la propria abitazione, da lei adibito -all'epoca quale conduttrice- a deposito di suppellettili sin dal 1975. Affermava che le altre porzioni di sottotetto erano state destinate ad analogo impiego da parte dei condomini BONI e NOBILI, proprietari delle altre due unità abitative-immediatamente sottostanti la copertura- site al terzo piano.

La Russo contestava infine l'interpretazione dell'art. 2 del Regolamento condominiale fornita da controparte sostenendo che tale articolo non conteneva alcun cenno ad ipotetiche quote di comproprietà del sottotetto ma prevedeva l'attribuzione dello stesso, in proprietà indivisa, ai soli proprietari degli appartamenti immediatamente sottostanti la copertura, per altro accessibile solo dall'esterno.

Disposta ex art. 107 c.p.c. l'integrazione del contraddittorio nei confronti di NOBILI Raffaella e BONI Icilio, si costituiva in giudizio -a seguito di atto di citazione in rinnovazione e contestuale integrazione della domanda- la sola NOBILI la quale chiedeva respingersi le domande di parte attrice e, in via riconvenzionale, accertare che il sottotetto di causa era oggetto di comunione speciale ed esclusiva dei soli proprietari delle unità immobiliari site al terzo piano (Nobili, Russo e Boni) in forza dell'art. 2 del Regolamento condominiale che, nel prevedere una netta distinzione tra le porzioni immobiliari oggetto di proprietà comune e quelle di proprietà comune parziale, aveva previsto per i sottotetti -a differenza che per le opere e i manufatti di copertura e i lastrici solari- l'attribuzione in proprietà indivisa ai "soli" (e non già a "tutti") i condomini le cui unità immobiliari erano sottostanti a ciascuna copertura ed aveva indicato nell'allegata tabella millesimale la ripartizione delle spese per le sole opere e i manufatti di copertura. Ne conseguiva l'assoggettamento dei sottotetti ad una disciplina differenziata, essendo gli stessi di proprietà esclusiva dei soli proprietari delle unità immobiliari site al piano immediatamente inferiore, ed essendo in ogni caso la porzione sovrastante l'appartamento della Nobili usucapita dalla stessa in virtù dell'art. 1159 c.c.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione e concessi i termini di cui all'art. 183 V comma c.p.c., all'udienza del 3/3/2004 -su concorde richiesta dei procuratori delle parti- veniva fissata udienza di precisazione delle conclusioni sulla questione preliminare relativa all'interpretazione del Regolamento condominiale.



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

Motivi della decisione.

La questione relativa all'interpretazione dell'art. 2 del Regolamento condominiale – demandata a questo Giudice- non può prescindere da alcune osservazioni in ordine alla conformazione e alle caratteristiche strutturali del Condominio di via Zanella 23.

Trattasi, come si evince dalle planimetrie allegate al Regolamento, di un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica, uno prospiciente la via Zanella e l'altro la via Ostiglia tant'è che l'intitolazione del Regolamento testualmente recita "Regolamentazione contrattuale dei rapporti di condominio e comunione nel complesso immobiliare di via Zanella n. 23 e via Ostiglia n. 2".

L'intero immobile, costituito da un primo piano sotterraneo, piano terreno, primo, secondo e terzo piano, è dotato di un piano sottotetto, graficamente riprodotto nelle già citate planimetrie con campitura a puntini radi trattandosi –secondo le indicazioni fornite dal Regolamento- di "parti in comunione parziale appartenenti *pro indiviso* ai soli condomini le cui unità immobiliari sono destinate a servirsene, di cui all'art. 2 precedente".

Tale articolo, riguardante "Le comunioni parziali (utenze separate ed usi esclusivi)", individua le parti, cose, impianti e servizi che "possono essere oggetto di utilizzazione separata per gruppi di unità immobiliari, in base al 2° e 3° cpv. dell'art. 1123 c.c."

In base a tale criterio, il Regolamento ha stabilito fra l'altro che sono in comunione parziale "le opere ed i manufatti di copertura ed i lastrici solari, nonché i sottotetti i quali sono di proprietà comune *pro indiviso* dei soli condomini le cui unità immobiliari sono sottostanti a ciascuna copertura" (lett. e).

E' evidente, dall'integrale lettura delle disposizioni contenute nel capo e), che il più volte ripetuto richiamo alle "unità immobiliari sottostanti a ciascuna copertura" rappresenta la chiave di lettura della disciplina dettata dal Regolamento per le opere e i manufatti di copertura, i lastrici solari e i sottotetti, in relazione ai quali, in sede di riparto delle spese di manutenzione, si è inteso attribuire rilevanza non tanto all'appartenenza dei medesimi ad alcuni o a tutti i condomini ma alla funzione di copertura degli appartamenti sottostanti attribuendone quindi la proprietà, in comunione *pro indiviso*, ai soli (rispetto alla totalità

dei condomini facenti parte dell'intero complesso immobiliare) proprietari dei vani posti nella verticale sottostante "a ciascuna copertura" e cioè a quella del corpo prospiciente la via Zanella e a quella del corpo prospiciente la via Ostiglia.

"A miglior precisazione" lo stesso Regolamento ha indicato nominativamente le singole unità immobiliari sottostanti la copertura (a tetto) del fabbricato lato via Zanella individuandole in tutte le unità -da cielo a terra- verticalmente sottostanti. Allo stesso modo ha elencato gli appartamenti sottostanti la copertura (a lastrico solare) del lato prospiciente la via Ostiglia, a partire dal sotterraneo e sino al terzo piano.

Una lettura testuale della disciplina contenuta nell'art. 2 lettera e) del Regolamento condominiale (con particolare riferimento all'elencazione delle singole unità riconducibili a ciascuna copertura e all'indicazione complessiva dei relativi millesimi ricomprendenti tutti gli appartamenti da cielo a terra e non solo quelli ubicati al terzo ed ultimo piano) unita ad una lettura sistematica di tale disciplina in relazione al principio di proporzionalità tra spese ed uso fissato dall'art. 1123 c.c. -espressamente evocato dalla stessa norma regolamentare e tendente a mantenere distinte le unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica lato via Zanella da quelle ricomprese nell'ala lato via Ostiglia- non consente interpretazioni alternative o diverse rispetto all'attribuzione della comunione parziale delle opere e dei manufatti di copertura, dei lastrici solari e dei sottotetti ai condòmini proprietari delle unità immobiliari poste nella verticale sottostante a ciascuna copertura relativa al corpo di fabbrica prospiciente la via Zanella e a quello prospiciente la via Ostiglia.

Deve essere pertanto accolta la domanda svolta in via principale dagli attori con riferimento all'accertamento della proprietà comune *pro indiviso* del sottotetto del condominio di via Zanella n. 23 e alla conseguenziale condanna degli occupanti alla rimissione in pristino dello stato dei luoghi, essendo le ulteriori domande attoree assorbite dalla presente statuizione ovvero sprovviste di qualsivoglia indicazione -anche in termini di mera prospettazione- in ordine all'asserito danno.

Quanto alla domanda formulata dagli attori sub a), ritiene questo Giudice di dover attribuire ad un'evidente svista la sua formulazione allorchè chiede il riconoscimento della comproprietà del sottotetto in capo "agli attori in ragione dei rispettivi millesimi indicati nell'allegato A al Regolamento contrattuale di condominio" anzichè a tutti i

soggetti titolari delle unità immobiliari espressamente richiamate nel Regolamento medesimo all'art. 2 lett. e), ai quali appartengono anche la convenuta e i terzi chiamati. Così risolta la questione preliminare riguardante l'interpretazione del Regolamento condominiale in relazione alla proprietà del sottotetto oggetto di causa e richiamate – quanto all'ulteriore eccezione di nullità dell'atto di citazione in rinnovazione ribadita in sede di conclusioni dalla difesa Nobili- le condivisibili argomentazioni poste a base dell'ordinanza emessa il 4/12/2002, si osserva che l'esame delle conclusioni di merito, interamente formulate dalle parti in ossequio al disposto dell'art. 189 c.p.c., e delle relative istanze istruttorie impone una pronunzia che, esaurendo l'intero *thema decidendum*, rende superflua l'ulteriore prosecuzione del giudizio.

Sia la convenuta Russo che la terza chiamata Nobili infatti hanno formulato in via subordinata e riconvenzionale domanda tendente ad accertare che le stesse hanno usucapito la proprietà delle porzioni di sottotetto soprastanti i rispettivi appartamenti ex art. 1159 c.c.

Il richiamo alla norma che regola l'usucapione abbreviata presuppone, come noto, l'acquisto in buona fede di un immobile *a non domino* e postula l'identità tra il bene alienato e quello posseduto nonché la trascrizione del titolo che deve specificamente riguardare l'immobile che si è inteso con esso trasferire e del quale si sostiene l'acquisto per decorso del decennio sì che occorre la perfetta corrispondenza tra l'oggetto del titolo trascritto e quello del possesso.

Orbene, entrambi i titoli di acquisto prodotti in atti indicano, quale oggetto del trasferimento, un appartamento ad uso abitazione al piano terzo composto di due locali oltre servizi, rispettivamente individuato con la sigla B/3 e C/3 nel tipo planimetrico allegato "A" al Regolamento, con annesso vano di cantina al primo piano sotterraneo cui compete la quota di comproprietà di 48,03/1000 e 36,52/1000 sulle parti comuni condominiali come indicate nel Regolamento e graficamente riprodotte nel tipo planimetrico allo stesso allegato.

Così individuato l'oggetto della vendita, è evidente che tale indicazione non consente di ritenere la sussistenza dei presupposti per l'usucapione abbreviata con riferimento alle rivendicate porzioni di sottotetto non solo in quanto non esplicitamente o chiaramente indicate in proprietà esclusiva nell'atto di acquisto del bene alienato ma addirittura attribuite in proprietà comune *pro indiviso* -in ragione dei rispettivi millesimi- a tutti i

condomini titolari di appartamenti sottostanti la copertura del fabbricato prospiciente la via Zanella, secondo quanto stabilito dallo stesso Regolamento sulla base delle già esposte argomentazioni.

L'ulteriore richiamo alla disciplina contenuta nell'art. 1158 c.c. fatto dalla difesa della convenuta Russo non può del pari rappresentare valido titolo d'acquisto della porzione di sottotetto oggetto di causa.

Chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve infatti dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e quindi non solo del *corpus* ma anche dell'*animus*.

Nel caso di specie è la stessa Russo ad affermare che dal 1975, epoca cui risale il contratto di locazione avente ad oggetto l'unità immobiliare sita al terzo piano dello stabile di via Zanella 23, avrebbe occupato in via esclusiva l'area di sottotetto sovrastante tale appartamento come deposito di suppellettili in quanto a ciò autorizzata dall'allora unico proprietario Moretti Antonio.

Si è pertanto in presenza di una concessione da colui che era ed era anche considerato dall'odierna convenuta proprietario alla convenuta stessa in quanto conduttrice di una delle unità immobiliari dello stabile. Dal momento che la convenuta riconosce di essere stata "autorizzata", si deve escludere che ne avesse assunta l'occupazione con *animus possidendi*.

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

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1) in accoglimento della domanda di parte attrice, previa interpretazione della stessa come indicato in parte motiva, accerta che il sottotetto del Condominio sito in Milano, via Zanella n. 23, relativo alla parte di fabbricato prospiciente la via Zanella, è di proprietà comune *pro indiviso* dei titolari delle unità immobiliari sottostanti la copertura del corpo prospiciente la via Zanella e contrassegnate nel Regolamento condominiale quali unità A/S1, A/T, B/T, D/T, E/T, A/1, B/1, C/1, A/2, B/2, C/2, A/3, B/3, C/3, in ragione dei rispettivi millesimi indicati nella tabella allegato "A" al medesimo Regolamento, colonna 1 e per l'effetto ordina a Russo Carolina, Nobili Raffaella e Boni Icilio la rimessione in

pristino dello stato dei luoghi e la rimozione di ogni ostacolo al godimento del bene comune da parte degli altri comproprietari;

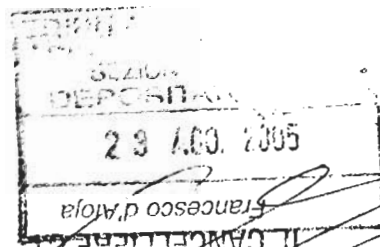
2) respinge le domande riconvenzionali svolte dalla convenuta e dalla terza chiamata perchè infondate;

3) respinge ogni ulteriore domanda;

4) condanna Russo Carolina e Nobili Raffaella, in via tra loro solidale, a rifondere agli attori le spese di giudizio che si liquidano in complessivi € 5.719,94 di cui € 636,34 per esborsi, € 1.928,60 per diritti ed € 3.155,00 per onorari, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 16 agosto 2005.

Il Giudice
Dr. Laura Tragni



Tribunale di Milano - Sentenza 23 Agosto 2005, n. 9363
(Giudice Tragni)

Parti comuni condominiali

Parti comuni condominiali - sottotetto - proprietà - accertamento in base agli atti di compravendita ed al regolamento condominiale - necessità (art. 1159 c.c.) - usucapione decennale - sottotetto non individuato negli atti di compravendita - insussistenza - fattispecie (art. 1117-1123 c.c.)

La proprietà dei sottotetti in condominio deve essere accertata in base agli atti notarili e al regolamento condominiale, alla stregua di una lettura testuale e sistematica degli stessi, con riferimento all'elencazione delle singole unità riconducibili a ciascuna copertura e alla indicazione dei rispettivi millesimi, nonché al principio di proporzionalità tra spese ed uso fissato dall'art. 1123 c.c..

Non può invocarsi l'usucapione abbreviata relativamente ad un sottotetto, non espressamente indicato come proprietà esclusiva negli atti di acquisto ma addirittura attribuito in proprietà comune - in ragione dei rispettivi millesimi - a tutti i condomini titolari di appartamenti sottostanti la copertura del fabbricato.