

N. 72692/03 R.G.

Sentenza n.

N. Reg. Dep.

Sort. 29/08/07  
Reg. 22/02/07



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 civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione ritualmente notificato

d a

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
elettivamente domiciliata in Milano, via Bianca Maria n. 19 presso lo studio  
dell'Avv. Tecla M. Faranda che la rappresenta e difende per delega a margine  
della comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata all'udienza del  
15/4/2004

- ATTRICE -

contro

[REDACTED] o (C.F. [REDACTED]), F [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED], [REDACTED] a (C.F. F [REDACTED]), F [REDACTED] o  
(C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] ia (C.F. [REDACTED])  
2 [REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, Via Francesco Sforza n. 3

presso lo studio degli Avv. Vittoria Curcio e Andrea Manzi che li rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTI -

nonchè nei confronti di

[REDACTED] a. (C.F. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Via Agnello n. 12 presso lo studio degli Avv. Antonio Tola e Silvia Curci che la rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTA -

e di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Via Sant'Orsola n. 3 presso lo studio dell'Avv. Luigi Eordegh che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

e di

[REDACTED] [REDACTED] s.r.l., [REDACTED]  
[REDACTED]

- CONVENUTI CONTUMACI -

**Conclusioni** delle parti come da fogli di seguito allegati.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] e [REDACTED], utilizzatrice in virtù di contratto di locazione finanziaria sottoscritto il 26/2/99 con la [REDACTED] di due unità immobiliari adibite a locanda site in Milano, nello stabile condominiale di via Castelfidardo n. 2, conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale i signori [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nonché quale condomini (ritenuti litisconsorti necessari) la [REDACTED] a., la [REDACTED] s.p.a., la [REDACTED] [REDACTED] & [REDACTED] r.l. e [REDACTED] chiedendo che venisse accertato il diritto di proprietà *pro quota* di S.B.S. Leasing sulle porzioni di sottotetto costituenti parti comuni dell'edificio in relazione alle quali i signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avevano presentato presso il Comune di Milano Denuncia Inizio Attività per il loro recupero e [REDACTED] aveva già ultimato, relativamente ad altra porzione, la trasformazione della stessa in abitazione.

Chiedeva altresì che venisse accertata l'illegittimità delle operazioni di fusione e frazionamento effettuate dai signori [REDACTED] e [REDACTED] -eredi dell'originario unico proprietario- con scrittura privata del 4/7/94 e del 7/7/94 con le quali essi avevano provveduto all'assegnazione in proprietà a titolo divisionale di lotti costituiti fra l'altro da due appartamenti al piano secondo e da un appartamento al piano quarto con annesse porzioni di sottotetto relativi ai subalterni 514 (a seguito di frazionamento del sub. 21), 505 (ex sub.9) e 27 (di consistenza pari ad 11 vani a seguito di variazione effettuata nel '95 dell'originario classamento risalente al 1941).

Si costituivano in giudizio i signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali preliminarmente eccepivano la carenza di interesse ad agire e di legittimazione attiva della società attrice -mera utilizzatrice dell'immobile in forza di contratto di locazione finanziaria- avendo la stessa, stando alle conclusioni rassegnate nella citazione, agito in petitoria per far valere un diritto della [REDACTED] a.

Nel merito, i convenuti contestavano la fondatezza della domanda attorea qualificata di rivendicazione ex art. 948 c.c. non avendo l'attrice indicato in base a quale titolo essa si affermava (com)proprietaria dei sottotetti di via Castelfidardo 2 e chiedevano, in via riconvenzionale, di accertare il loro diritto di proprietà esclusiva, ciascuno per la propria quota, su tali porzioni di sottotetto loro pervenute per successione dall'originario unico proprietario -[REDACTED]- acquirente dell'intero stabile (sottotetti compresi) sin dal 10/12/1941 ed in seguito, essendo le stesse di proprietà esclusiva ma indivisa, oggetto di divisione con annessione a tre appartamenti siti al secondo e al quarto piano.

Ribadivano inoltre a riprova della natura non condominiale dei sottotetti che, costituitosi il condominio in occasione delle vendite del 1979 e 1980, la relativa assemblea il 17/10/1988 aveva approvato il Regolamento di condominio che, nell'elencare all'art. 1 le "cose di proprietà comune", escludeva di fatto i sottotetti non menzionandoli tanto che, nei successivi atti di vendita prima alla INFI e poi alla SBS Leasing ("danti causa" dell'attrice), era compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, spazi e servizi comuni all'intero stabile come per legge o regolamento condominiale che le società acquirenti si obbligavano ad osservare per sè, successori ed aventi causa.

I convenuti infine formulavano domanda riconvenzionale subordinata volta a far dichiarare la proprietà dei sottotetti in capo a se medesimi per intervenuta usucapione avendoli posseduti in modo esclusivo ed ininterrotto per oltre 20 anni destinandoli a deposito di famiglia, possedendo le chiavi delle relative porte di accesso e non consentendo ad altri di disporne o di accedervi se non previa autorizzazione o in virtù di contratti di affitto.

Affermavano altresì che tale diritto di proprietà esclusiva era stato, del resto, sempre riconosciuto da tutti i condomini come si evinceva dalle vigenti tabelle millesimali calcolate ed approvate considerando l'attribuzione delle porzioni di sottotetto ai [REDACTED] a che ne avevano sempre sostenuto le relative spese.

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] che, contestando l'esistenza -ritenuta da parte attrice- di un litisconsorzio necessario, chiedeva di

essere tenuta indenne da ogni onere in sede di liquidazione delle spese di lite e, nel merito, ritenendo l'insussistenza di motivi per contestare il fondamento di quanto dedotto dall'attrice nel proprio atto di citazione riguardo all'illegittimità delle opere di frazionamento realizzate dai signori [REDACTED] e [REDACTED] e riservandosi ogni più ampia deduzione all'esito delle difese degli altri convenuti in giudizio, concludeva chiedendo l'accertamento della titolarità delle porzioni immobiliari oggetto di causa.

Nessuno si costituiva per gli altri convenuti ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] che venivano pertanto dichiarati contumaci.

Concessi i termini ai signori [REDACTED] per provvedere alla notifica ai convenuti contumaci delle proprie domande riconvenzionali, all'udienza fissata ex art. 183 c.p.c. il Giudice dava atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione stante l'assenza dell'attrice, costituitasi nelle more con l'assistenza di un nuovo difensore, ed interrogava liberamente i signori [REDACTED], unici presenti, sullo stato dei luoghi e sulle vicende dello stabile.

Concessi i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. il Giudice, con ordinanza riservata del 10-11/3/2006, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

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

#### **Motivi della decisione.**

Occorre preliminarmente osservare che la costituzione in giudizio di [REDACTED] L. [REDACTED], che ha fatto proprie le domande attoree formulate in citazione dirette ad accertare il diritto di proprietà *pro quota* di [REDACTED] sui sottotetti dello stabile di via Castelfidardo n. 2 ritenuti parti comuni dell'edificio, ha sanato ogni profilo riguardante l'eccepito difetto di legittimazione ad agire e di carenza di

interesse ad agire sollevato dalla difesa [redacted] nei confronti della società attrice.

Ciò premesso e passando all'esame del merito, si osserva che le domande di parte attrice e di parte convenuta S.B.S. Leasing s.p.a. sono infondate e vanno pertanto respinte.

Come noto, nel caso di immobili di più piani appartenenti a proprietari diversi, in relazione al sottotetto –non indicato nell'art. 1117 c.c. tra le parti comuni dell'edificio- possono aversi tre distinte possibilità: che si tratti di ente comune, che costituisca pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano ovvero che sia di proprietà autonoma di un soggetto diverso dal proprietario dell'ultimo piano.

Escluso che ricorra nel caso di specie un "conflitto" tra Condominio e proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano (risolvibile secondo i noti criteri giurisprudenziali, nel silenzio del titolo, in base alla natura pertinenziale del sottotetto ove lo stesso assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo tramite la creazione di una camera d'aria), si deve altresì senz'altro escludere la natura condominiale di dette porzioni.

Che non si tratti di enti condominiali è affermazione agevolmente ricavabile da una serie di elementi tra i quali, in primo luogo, la chiara dizione del Regolamento (doc. 10 fascicolo [redacted]) che non ricomprende i sottotetti tra le "Cose di proprietà comune" analiticamente elencate nell'art. 1; l'attribuzione, nelle tabelle millesimali di gestione (doc. 27 fascicolo [redacted]), di tali porzioni site al V piano (descritte come mansarda e/o solaio) ai convenuti che ne posseggono in via esclusiva le chiavi di accesso; l'esplicito riconoscimento della proprietà esclusiva in capo ai convenuti [redacted] da parte dello stesso Condominio -come si evince dai docc. 22 e 23 fascicolo [redacted] (missive a firma del precedente Amministratore condominiale dell'11/2/98 e del 2/4/98) nonchè dai docc. 16 (missiva a firma del nuovo Amministratore in data 22/6/2004) e 22 (missiva dell'Amministratore in data 24/10/97) prodotti dalla stessa società attrice, non potendo certo attribuirsi valenza di prova contraria alla mera indicazione effettuata da un tecnico riportata sulla planimetria allegata alla DIA 18/3/2003 presentata dal Condominio e

peraltro corretta in quella allegata alla successiva variante; ed infine l'atteggiamento processuale assunto dai condòmini convenuti rimasti contumaci nel presente giudizio ad eccezione di INFI, che ha in più occasioni riconosciuto la proprietà esclusiva dei sottotetto in capo ai convenuti [redacted] come da missive docc. 24 e 25 fascicolo [redacted] e [redacted] s.p.a., che non ha portato alcun valido elemento idoneo a rafforzare la tesi sostenuta da parte attrice.

Escluso quindi che il sottotetto configuri una pertinenza dell'appartamento di proprietà dell'ultimo piano ed escluso altresì che si tratti di ente condominiale, non rimane che la terza possibilità richiamata in premessa e cioè che si tratti di bene autonomo nella proprietà esclusiva di soggetti terzi.

Tale conclusione, alla quale si deve pervenire senz'altro per logica, è per di più confortata dalla situazione di fatto e dall'esame dei titoli.

Quanto alla prima, appare pacifico e non contestato (cfr. capitoli di prova 2-3 dedotti nella memoria istruttoria della stessa parte attrice e capitoli 3-4 della memoria istruttoria [redacted]) che l'utilizzo dei sottotetti era già precluso e riservato ai soli convenuti [redacted] (unici detentori delle relative chiavi di accesso) da prima che l'attrice sottoscrivesse il contratto di locazione finanziaria e la [redacted] acquistasse le unità immobiliari con atto del 26/2/99, non confidando evidentemente nell'utilizzo dei sottotetti come enti comuni come si arguisce dalla mancata citazione in garanzia da parte di [redacted] della sua dante causa [redacted] a.

Si ha motivo peraltro di dubitare anche della convinzione della [redacted] M [redacted] in relazione alle proprie domande ove si consideri che l'attrice stessa ha affermato che i sottotetti al momento del suo "acquisto" erano preclusi alla generalità dei condòmini da almeno cinque anni e ha dimostrato con il suo comportamento di avere per anni rispettato la proprietà esclusiva dei solai (cfr. doc. 22 dalla stessa prodotto) talchè non è dato comprendere quale elemento di fatto potrebbe aver indotto parte attrice a ritenere che il suo "acquisto" fosse da estendere a spazi comprensivi del sottotetto.

Con riferimento infine ai titoli, risulta pacifico che i convenuti [REDACTED] sono succeduti, con vari passaggi, all'originario unico proprietario dell'intero stabile ([REDACTED] ed al suo successore ([REDACTED]) unico proprietario sino al 1979, epoca cui risalgono i primi contratti di compravendita, che mai intese alienare i sottotetti rimasti quindi nel suo patrimonio ed in seguito in proprietà comune indivisa dei suoi eredi sino all'atto di divisione ed assegnazione sottoscritto nel '94 dai convenuti che procedettero all'accatastamento delle singole porzioni di sottotetto.

Parte attrice, d'altronde, non porta validi elementi idonei a supportare la propria tesi.

Di nessun pregio infatti è il richiamo all'art. 1117 c.c., che offrirebbe un elenco dettagliato di quelle che devono essere considerate parti comuni di un edificio "se il contrario non risulta dal titolo" laddove parte attrice pretenderebbe di ricavare una presunzione di comproprietà dal tenore dei primi atti di trasferimento compiuti dall'allora unico proprietario che comprendevano nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero stabile, ivi compresi - nella prospettazione di parte attrice- anche i sottotetti.

Più serio appare invece l'ulteriore argomento sostenuto dalla [REDACTED] a [REDACTED] che ritiene di ricavare una proprietà condominiale del sottotetto dall'omissione -in epoca antecedente alle prime vendite- di un'identificazione catastale autonoma dello stesso, tesi rafforzata, secondo la società attrice, dal mancato inserimento del sottotetto -come entità catastalmente autonoma- anche nella successiva dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] e della di lui moglie [REDACTED].

Tale tesi non tiene conto tuttavia del fatto che una mancanza di solerte adeguamento catastale, ancorchè aggravata da una possibile irregolarità o addirittura evasione fiscale in sede di presentazione della dichiarazione di successione, costituisce al più un comportamento che potrà interessare alla P.A. e/o all'Amministrazione finanziaria per l'applicazione di sanzioni ma non è



certamente idonea a produrre effetti nel campo dei diritti reali o a trasferire e attribuire gli stessi.

Ad ulteriore riprova della natura di bene autonomo del sottotetto, non costituente parte comune e "svincolato" anche dagli appartamenti dell'ultimo piano vi è infine la circostanza che le singole porzioni assegnate ai convenuti F [REDACTED] in sede di divisione non hanno "seguito" tali appartamenti ma, con riferimento almeno ad alcune di esse, sono state "abbinare" a quelli posti al secondo piano.

Nè la asserita presenza nel sottotetto di impianti (sembrerebbe tecnologici) e di antenna TV dedotta dalla difesa di parte attrice nella propria memoria istruttoria sarebbe, anche ove provata, idonea a trasformare in un diritto di proprietà un diritto al più annoverabile tra le servitù *in re aliena*.

La ritenuta infondatezza delle domande formulate dall'attrice e da [REDACTED] s.p.a. comporta l'accoglimento della domanda principale di merito formulata dai convenuti F [REDACTED]

Non può viceversa essere esaminata in questa sede la domanda, impropriamente qualificata riconvenzionale in quanto non rivolta nei confronti delle controparti, svolta congiuntamente in via principale dai convenuti [REDACTED] e tendente ad accertare, in difetto di instaurazione del contraddittorio, la titolarità fra i medesimi di singole porzioni di proprietà.

Attesa la comunanza in capo alla società attrice e alla [REDACTED] s.p.a. delle domande respinte e dell'interesse all'accoglimento delle medesime, le stesse devono interamente rifondere, in via tra loro solidale, le spese di lite sostenute dai convenuti F [REDACTED] e dalla [REDACTED] liquidate queste ultime d'ufficio, come da dispositivo, in assenza di nota spese.

#### 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) respinge le domande formulate dall'attrice C [REDACTED] di locali e cultura s.r.l. e da [REDACTED] s.p.a. ed accoglie la domanda principale di

merito proposta dai convenuti F [REDACTED], F [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] N [REDACTED] e L [REDACTED] a, ritenuta assorbita la riconvenzionale subordinata dagli stessi svolta e non sussistendo i presupposti processuali per procedere all'esame della riconvenzionale principale per le ragioni esposte in parte motiva, e per l'effetto dichiara che i sottotetti dello stabile sito in Milano alla via Castelfidardo n. 2 non sono enti condominiali essendo da considerarsi trattenuti da L [REDACTED] nel proprio patrimonio e quindi passati ai suoi eredi e/o aventi causa;

2) condanna la Compagnia Milanese di locali e cultura s.r.l. e la [REDACTED] s.p.a. a rifondere, in via solidale fra loro, le spese di lite che si liquidando quanto ai convenuti [REDACTED] complessivi € 9.199,02 di cui € 399,02 per spese, € 2.300,00 per diritti ed € 6.500,00 per onorari, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge, e quanto alla convenuta [REDACTED] a s.p.a., in assenza di nota spese, in complessivi € 1.500,00.

Così deciso in Milano, il 3 marzo 2007.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

