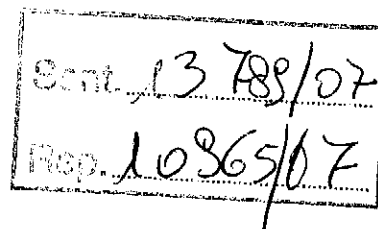


N. 62397/2003 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano - IV Sezione 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 a ruolo con il numero sopra riportato e promossa con citazione notificata in data 13/10/2003

**T R A**

[REDACTED] C.F. ,  
in persona dell'Amm.re pro tempore, rag. [REDACTED]  
elettivamente domiciliato in Milano, via S. Barnaba n. 30,  
presso lo studio dell'Avv. Paolo Pagliai che lo rappresenta  
e difende per procura a margine dell'atto di citazione

**ATTORE**

**E**

[REDACTED] C.F. e [REDACTED] C.F.  
, elettivamente domiciliate in Milano, via Morigi n.2,  
presso lo studio degli avv.ti Pierluigi Mantini e  
Francesco Basile che le rappresentano e difendono per  
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTE**

**E**

[REDACTED], P.I. [REDACTED] in persona del legale  
rappresentante pro tempore sig. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

C.F. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

C.F. [REDACTED] C. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

C.F. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente

domiciliati in Milano, via S. Barnaba n. 30, presso lo  
studio dell'Avv. Paolo Pagliai che li rappresenta e difende  
per procura in calce alla comparsa di risposta di terzi  
chiamati

TERZI CHIAMATI

E

[REDACTED] domiciliato in Fivizzano (MS), via  
Roman.91, c/o Banca Toscana;

[REDACTED] domiciliato in Milano, via Chiossetto n.15;

██████████ residente in Milano, via Chiossetto n.15;

██████████ residente in Milano, via Washington n.98;

██████████ residente in Bresso (MI),  
via Don Luigi Sturzo n.30

CONVENUTI CONTUMACI

**OGGETTO:** azione negatoria

**CONCLUSIONI:** come dall'attore, dalle convenute e dai terzi chiamati costituiti precisate nei rispettivi fogli allegati a verbale di udienza 21.06.2007, di seguito uniti in copia.

#### **SVOLGIMENTO PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 13/10/2003, il Condominio di C.so di Porta Vigentina n.1 in Milano, conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano, la sig.ra ██████████ e la sig.ra ██████████, per sentire: accertata la proprietà comune condominiale della porzione di porticato antistante il vano ad uso autorimessa di proprietà delle predette convenute, evidenziata con la lettera K nella planimetria allegata ai rogiti di acquisto, accertare e dichiarare che in relazione alla predetta aerea, in favore delle signore ██████████ e ██████████ non era intervenuto per usucapione acquisto del diritto di proprietà, né di altro diritto reale di godimento.

Si costituivano in giudizio le convenute ██████████ e ██████████ con comparsa di risposta depositata in Cancelleria il 14.01.2004, chiedendo: in via preliminare,

L'autorizzazione alla chiamata in causa di tutti i condomini; nel merito, in via principale, respingere le avverse domande siccome inammissibili, irricevibili e comunque infondate; in via riconvenzionale principale, accertare la proprietà della porzione di porticato antistante il vano autorimessa di cui è causa, in virtù dell'atto di acquisto del 17.12.1973 da parte del prof. Arch. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] loro danti causa, in capo ad esse convenute; in via riconvenzionale subordinata, accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione della porzione di porticato in oggetto per il possesso ventennale continuato sia da parte del prof. arch. [REDACTED] che da parte delle convenute e l'esercizio del possesso uti dominus da parte degli stessi.

Con provvedimento in data 15.01.2004, il Giudice ai sensi dell'art. 269 II comma c.p.c. differiva l'udienza di prima comparizione al 21.4.04. In tale sede, verificata la regolarità delle notificazioni nei confronti dei terzi chiamati, il Giudice dichiarava la contumacia di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e P. [REDACTED]; autorizzava l'integrazione del contraddittorio nei confronti di [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED] e dichiarava altresì l'estromissione dal giudizio di [REDACTED], fissando l'udienza ex art. 180 c.p.c. del 20.10.2004.

In tale sede il Procuratore delle convenute dichiarava che la notifica a [REDACTED] non era stata effettuata risultando il predetto deceduto in data 2.03.2004; il Giudice O.T., in temporanea sostituzione del Giudice designando, dichiarava la contumacia di [REDACTED] verificata la ritualità della eseguita notificazione e, dato atto della costituzione dei terzi chiamati [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], revocava nei confronti dei predetti la dichiarata contumacia, rinviando quindi la causa al 12.01.2005 ex art. 183 c.p.c..

Espletato detto incumbente, peraltro con esito negativo, il Giudice O.T., su concorde istanza dei Procuratori delle parti, assegnava i termini di cui all'art. 183 V comma c.p.c. e, quindi, all'udienza del 4.05.2005 - cui la causa era rinviata - i termini di cui all'art. 184 c.p.c..

Le istanze istruttorie dedotte dalle parti venivano ammesse nei termini di cui all'ordinanza resa all'udienza in data 30.11.2005.

Espletati gli ammessi incumbenti istruttori, la causa - sulle conclusioni precisate dalle parti come da verbale 21.06.2007 - veniva quindi posta in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Va premesso che il terzo chiamato [REDACTED] è stato estromesso dal presente giudizio con ordinanza resa

all'udienza di prima comparizione in data 21.04.2004, senza che alcuna obiezione o riserva sia stata effettuata in proposito dal Difensore, sebbene presente, come emerge dal relativo verbale.

Tanto premesso, ritiene il Giudice che la domanda come proposta dal Condominio attoreo e dai terzi chiamati costituiti sia fondata e meriti pertanto, accoglimento.

In particolare, da parte dei predetti si afferma la proprietà condominiale della porzione di porticato antistante il vano ad uso autorimessa di proprietà delle convenute, evidenziata con la lettera K nella planimetria allegata ai rogiti di acquisto (doc.1) e si chiede di accertare e dichiarare che in relazione alla predetta area, in favore delle convenute sigg.re [REDACTED] non è intervenuto per usucapione acquisto del diritto di proprietà, né di altro diritto reale di godimento.


Le parti convenute contestano la domanda instando per il suo rigetto e chiedono: in via riconvenzionale principale, di accertare e dichiarare la proprietà in capo ad esse della porzione di porticato in oggetto in virtù del titolo di acquisto del 17.12.1973 da parte dei loro danti causa: arch. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] e, in via riconvenzionale subordinata, accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione della predetta porzione di porticato per il possesso ventennale continuato da parte sia dell'arch. [REDACTED], che da parte delle

convenute e l'esercizio del possesso uti dominus da parte degli stessi.

Osserva il Tribunale che la presunzione di comproprietà stabilita dall'art. 1117 c.c. concerne gli elementi che strutturalmente costituiscono l'edificio quale complesso unitario e quindi, per quanto in questa sede rileva, tra l'altro, anche gli anditi, i portici, i cortili e le altre parti che siano necessarie all'uso comune, se il contrario non risulta dal titolo costitutivo del condominio, che si identifica con il primo atto avente l'effetto della scissione in almeno due parti della proprietà originariamente unica dell'edificio.

Nella specie nulla prova che il titolo abbia riservato all'arch. [REDACTED] la proprietà della porzione di portico in esame, potendosi anzi dallo stesso indurre solo che "il vano al piano terreno contraddistinto con la lettera K è destinato a vano autorimessa (doc.1 Cond.).

Dal rogito 17.12.1973 n.25846 rep. Notaio dr. [REDACTED] [REDACTED] risulta poi che l'arch. [REDACTED] ebbe ad acquistare nell'immobile per cui è causa "un appartamento sito al piano primo, composto di sei locali oltre servizi con annessi un vano ad uso autorimessa ed un ripostiglio nel cortile, un vano di cantina in sotterraneo e due aree di solaio in sottotetto...distinto l'appartamento col n.19, l'autorimessa colla lettera K "... In particolare, le coerenze dell'autorimessa erano così precisate: 2 a nord:



sub. Y; a sud: sub.2; ad est: civ.n.94 di C.so P.ta Romana;  
ad ovest: cortile comune.

Al punto 2) Patti e Condizioni, veniva precisato che "Le parti comuni della casa di pertinenza della porzione immobiliare in contratto secondo la quota millesimale sopra indicata (110.30/1000 n.d.e.) sono costituite dall'intera superficie del mappale 132 e 134"... con la precisazione che "Dette parti comuni sono quelle risultanti dalle disposizioni del Codice Civile".

E' sufficiente esaminare la planimetria allegata al rogito per verificare che "l'intera superficie del mappale 132" corrisponde all'intera superficie del cortile condominiale sul quale insistono i portici -anch'essi condominiali- che adducono alle 2 autorimesse di proprietà dei singoli condomini.

Per quanto argomentato, va esclusa altresì - come correttamente evidenziato negli scritti conclusivi dall'attore e dai terzi chiamati - la natura pertinenziale della porzione di porticato antistante l'autorimessa di proprietà delle convenute, non essendo a tal fine sufficiente il prospettato rapporto di complementarità del portico rispetto alla autorimessa di proprietà delle predette, in difetto di prova sull'elemento soggettivo necessario per la costituzione del vincolo pertinenziale consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà sui beni collegati di destinazione



della res al servizio o all'ornamento del bene principale (in tal senso, Cass. n. 9911/2006;9563/2005).

Con l'azione negatoria proposta parte attrice ed i terzi chiamati hanno negato che in relazione alla predetta area, in favore delle convenute, sia intervenuto per usucapione acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento.


Reputa il Giudice doversi pronunciare in conformità a quanto dai predetti domandato dovendosi ritenere, alla stregua della istruzione compiuta, l'insussistenza probatoria degli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del corpus, ma anche dell'animus.

Sulla natura "condominiale" del bene immobile sopra indicato, si è già detto e, dunque, certamente competeva all'arch. [REDACTED] sul portico in esame, il compossesso uti condominus, che tuttavia non risulta essersi estrinsecato in un comportamento volto alla "interversio possessionis" mediante manifestazione della volizione interna in un fatto esterno rivolto specificamente contro il possessore, tale da rendere chiara inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il possesso per conto ed in nome proprio (rem sibi habendi) in modo ininterrotto e pubblico e tanto meno potendosi provato il dato temporale di cui all'art. 1158

c.c..

Se è vero infatti che nel 1975 l'arch. ██████ tentò di precludere l'accesso del portico agli altri condomini mediante l'apposizione di una catenella, è del pari vero che il predetto detta catenella rimosse a seguito delle rimostranze espresse dai comproprietari che, per tramite dell'Amministratore del Condominio minacciavano di adire le vie legali attesa "la illegittimità dei paletti con catenelle da Ella infissi nel portico" (doc.2-3 attore e convenute).

Particolarmente significativa appare la motivazione fornita dall'arch. ██████ su detto comportamento nella lettera 1 marzo 1975 prodotta in giudizio (doc.2 fasc. attore) laddove precisava che "l'apposizione di catenelle è funzione degli abusi fatti da altri che non consentono l'accesso all'autorimessa di mia proprietà", circostanza questa che appare escludere un animus possidendi in capo allo stesso e che evidenzia, per contro, come la realizzata condotta fosse stata posta in essere ad esclusiva tutela della propria autorimessa.

Ed altrettanto significativa appare la lettera 15 marzo 1993 inviata all'Amm.re del Condominio che gli aveva contestato ancora una volta la sosta delle autovetture nella porzione del portico in oggetto, con la quale l'arch. 

██████████ affermava sic et simpliciter che detta area era pertinenza della sua autorimessa.

E se è vero altresì che del portico in questione l'arch. ██████████ faceva certamente un uso ben più intenso degli altri condomini, parcheggiando spesso o quasi sempre, secondo i testi ██████████ ██████████ e ██████████ la propria autovettura nello spazio condominiale per cui è causa, ubicato dinanzi all'autorimessa di sua proprietà, è del pari altresì vero che della predetta porzione di portico facevano uso anche i fornitori del condominio o dei singoli condomini o le persone che si recavano in visita presso le famiglie ivi residenti (teste ██████████ e fotografie, non contestate, allegate alla memoria istruttoria integrativa dell'attore, depositata il 30.09.05 ).

E' poi evidente che la maggior possibilità di godimento della cosa comune da parte del singolo condomino, sia perché avvantaggiato nella specie dalla collocazione di detto bene, sia perché tollerata dai compossessori finché il comportamento del singolo non si traduceva in atti di spoglio nei loro confronti, non può costituire per il decorso del tempo, possesso valido ai fini dell'usucapione. E tale considerazione vale anche per gli eredi dell'arch. ██████████ deceduto nel 1996, nei confronti dei quali, ancora una volta, con il verbale di assemblea in data 9.02.1998,

i condomini di Corso Porta Vigentina n.1 davano mandato all'Amm.re di inviare una lettera per intimare loro di non posteggiare sotto il porticato (doc. 4 att. e conv.).

Si sottolinea che con lettera 17.04.1998, i predetti eredi, riscontrando quanto sopra, affermavano di aver "sempre considerato l'area situata sotto il porticato centrale di pertinenza del nostro box retrostante" anche perché essendo il box particolarmente stretto, non consentiva di parcheggiarvi l'autovettura (doc.5 conv.).

Con verbale di assemblea straordinaria 10.05.1998 l'Assemblea dei condomini contestava quanto affermato nella predetta lettera ; riaffermava "la proprietà comune della parte abusivamente occupata dalla proprietà [redacted] e si riserva(va) di promuovere ogni azione a tutela dei propri diritti" pur auspicando di poter raggiungere un accordo amichevole della questione(doc.6 attore).

Negli stessi termini si pone l'ulteriore raccomandata a mano in data 22.10.2002 indirizzata dai Consiglieri del Condominio alle Eredi [redacted] sull'utilizzo del sottoportico di proprietà esclusiva condominiale (doc.9 attore).

Tale lettera risulta riscontrata in data 29.10.2002 dalla signora [redacted] "p. eredi [redacted] che, significativamente, si limitava a concordare con i

Consiglieri per "una soluzione di comune gradimento", senza null'altro eccepire (doc.10).

Si sottolinea che la teste [REDACTED], custode dello stabile in oggetto dal 1995, ha dichiarato che la chiusura con una catenella del sottoportico antistante l'autorimessa di proprietà Viganò, dopo la morte dell'arch. [REDACTED] era avvenuta solo una o due volte ad opera di [REDACTED] che poi l'aveva peraltro rimossa.

Ed il teste N. [REDACTED] collaboratore dal 1989 al 2002 dell'Avv. [REDACTED] abitante nel Condominio attoreo, ha affermato di aver notato una sola volta la presenza della catenella, a chiusura del portico, e di non averla più vista in seguito.

E' documentalmente provato che a fronte dell'ennesima diffida a provvedere all'immediata rimozione delle catene poste a chiusura del sottoportico in oggetto, inoltrata alle signore [REDACTED] in data 26.05.2003, con minaccia di adire altrimenti le vie legali, dall'amministratore del condominio, rag. [REDACTED] (doc.15 fasc. attore), a tanto le predette ottemperavano, come risulta dalla lettera raccomandata 29.05.2003 con la quale l'Amministratore, preso atto della telefonata ricevuta dall'arch. [REDACTED] [REDACTED] il "28 u.s. e della rimozione della catenella illegittimamente apposta al sottopassaggio di proprietà

comune" invitava la predetta "per il futuro a non insistere in simili comportamenti" (doc. 16 attore).

Appare evidente, alla stregua di tale situazione probatoria, che non possa ritenersi sussistere l'acquisto originario della proprietà della porzione di portico in esame in capo ai signori [REDACTED] in virtù di usucapione, in difetto dei presupposti soggettivi ed oggettivi di tale istituto.

All'accoglimento della domanda principale proposta dal Condominio, che per le considerazioni tutte che precedono si impone, consegue il rigetto della domanda nel merito in via principale formulata dalle convenute.

Per quanto concerne le domande in via riconvenzionale principale e subordinata dalle medesime proposte, si impone declaratoria in rito di improseguibilità del giudizio, posto che, nonostante il litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i comproprietari, essendo stato dedotto in giudizio un rapporto unico ed inscindibile (Cass. 12740/01, 878/94), non risulta integrato il contraddittorio nei confronti di [REDACTED], [REDACTED] (ai quali l'atto di citazione per chiamata in causa di terzi ex art. 106 c.p.c. non è stato notificato, come da relata di notificazione 17.02.2004 dell'ufficiale giudiziario [REDACTED])



art. 93 c.p.c. in favore dell'Avv. [REDACTED] di Milano-  
liquidate in complessivi € 18.761,00 di cui: € 3.761,00  
per diritti ed € 15.000,00 per onorari, oltre oneri di  
legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

4) nulla sulle spese quanto ai terzi chiamati contumaci.

Così deciso in Milano il 26.11.2007

IL GIUDICE

