

4403/2008
3504/2008

SENTENZA N.
N.27882/04 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale
sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED], c.f. [REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED], c.f. [REDACTED] coi procc. domm. avv.ti
G. Tunesi e L. R. Celli, via Colonna 5, Milano, per
procura come in atti,

ATTORI

CONTRO

[REDACTED], c.f. [REDACTED] col proc. dom.
avv. G. Vignoli Rinaldi, c.so Vercelli 11, Milano, per
procura come atti,

CONVENUTO

[REDACTED], quale Amministratore del CONDOMINIO di [REDACTED]
[REDACTED] MILANO,

CONVENUTA-CONTUMACE

con la chiamata in giudizio di
[REDACTED], c.f. [REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED], c.f. [REDACTED], col proc. dom. avv. R.
Conte, via Freguglia 8/a, Milano, per procura come in atti,

TERZI CHIAMATI

OGGETTO: proprietà immobiliare.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] e [redacted] quest'ultima in qualità di Amministratore del Condominio di via [redacted] Milano, chiedendo che fosse accertato il diritto di proprietà indivisa, in capo agli attori stessi ed al [redacted] della terrazza costituita dal lastrico solare, soprastante una porzione dello stabile condominiale e al quale avevano accesso, attraverso rispettive porte finestre, gli attori e il convenuto [redacted] quali proprietari di unità immobiliari adiacenti al terrazzo stesso.

Il convenuto si costituiva eccependo, in rito, la nullità dell'atto di citazione per mancata indicazione del titolo della domanda e contestando, nel merito, il fondamento giuridico dell'avversa pretesa, affermandosi proprietario esclusivo, in forza di titolo di acquisto, della porzione immobiliare in contestazione; concludeva, quindi, per il rigetto della domanda e, in subordine, chiedeva di essere garantito dai propri danti causa, [redacted] e [redacted] per il caso di evizione totale o parziale.

Il [redacted] e la [redacted] evocati in giudizio dal convenuto, si costituivano, a loro volta, eccependo la nullità dell'atto introduttivo per il motivo già rilevato dal [redacted] e, nel merito, affermando di aver trasferito al convenuto quanto avevano acquistato (con espressa inclusione del terrazzo in contestazione) dal Fallimento [redacted]; aderivano, quindi, alle ragioni esposte dal convenuto e concludevano come in epigrafe.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c., esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione, le parti depositavano memorie anche istruttorie. Con ordinanza riservata dell'8.5.06 il G.I. non ammetteva i mezzi di

prova dedotti e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In ordine alle eccezioni di nullità dell'atto introduttivo devono richiamarsi le motivazioni dell'ordinanza 7.1.05: poiché nell'atto di citazione è individuato l'oggetto e il petitum, la mancata indicazione delle ragioni di diritto non è causa di nullità, non rientrando nell'elencazione tassativa di cui all'art.164, 4° comma, c.p.c..

Nel merito la domanda è infondata e deve essere rigettata. Va, infatti, osservato che la domanda stessa, sebbene non titolata dagli attori, è indubbiamente qualificabile come rivendica di comproprietà: gli attori chiedono, cioè, il riconoscimento della proprietà indivisa (comune al convenuto [redacted]) del terrazzo in contestazione.

Peraltro, gli attori non hanno assolto l'onere probatorio su di essi incombente, dal momento che non sono stati in grado di produrre un titolo da cui risulti documentata la dedotta proprietà comune: la porzione in oggetto non risulta considerata nella compravendita del 27.4.01 (doc.1 degli attori medesimi), in base al quale hanno acquistato l'unità immobiliare affacciante sul terrazzo; per contro, la porzione stessa è espressamente ricompresa nel compendio immobiliare oggetto di decreto di trasferimento in favore dell'odierno convenuto.

Il principio enunciato nella massima richiamata dai terzi [redacted] e [redacted] è pienamente condivisibile, anche perché relativo a fattispecie assolutamente analoga alla presente: *"Nella controversia fra due aventi causa dall'unico originario proprietario di fabbricato poi divenuto condominiale, circa la proprietà di terrazza a livello, svolgente funzione di copertura dei sottostanti piani dell'edificio, che sia contigua a (ed accessibile da) entrambi gli appartamenti, deve darsi prevalenza al titolo*

di acquisto, ancorché successivo, nel quale la terrazza formi oggetto di esplicito trasferimento in favore dell'acquirente dell'appartamento, rispetto al titolo, relativo all'altro immobile, in cui del manufatto non si trovi alcuna menzione" (Cass. sent. N.10323/1996).

E', quindi, chiaro che nel conflitto tra i due proprietari debba essere riconosciuta la prevalenza al Baroni, il cui titolo di acquisto contempla espressamente come oggetto di trasferimento la proprietà sul terrazzo.

Nel caso in esame, poi, esiste un ulteriore elemento a favore della proprietà esclusiva in capo al convenuto: deve ritenersi superata la presunzione di comunione (condominiale) relativa al terrazzo.

Infatti, il terrazzo stesso assolve pacificamente alla funzione di copertura dei sottostanti locali di proprietà esclusiva del [redacted] onde la presunzione di cui all'art.1117 c.c. non è configurabile (cfr. sul punto, Cass. sent. N.2707/1996).

A quanto precede si deve aggiungere che il terrazzo risulta catastalmente di proprietà (con la dizione "stessa ditta"), prima della [redacted] (originaria proprietaria dell'intero complesso) - come da planimetria 27.7.87 allegata alla compravendita [redacted] s.r.l. - poi, del [redacted] e della [redacted] danti causa del [redacted], (in forza di decreto di trasferimento dal Fallimento [redacted] - con medesima planimetria allegata alla compravendita 28.10.99 e medesima dizione (doc.3 del convenuto). Se ne deduce la continuità degli atti di trasferimento (e delle relative, pacifiche, trascrizioni) implicanti la trasmissione del diritto in capo al [redacted] (sulla rilevanza della pianta planimetrica, in quanto allegata al contratto di compravendita, si veda, per tutte, Cass. sent. N. 3434/1995).

La domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva proposta dal Baroni stesso in relazione al terrazzo deve, pertanto, essere accolta.

Gli attori, oltre alla domanda relativa alla proprietà comune del terrazzo, hanno anche chiesto di "accertare e dichiarare" l'abusiva costruzione del lucernario ("che occupa gran parte del terrazzo" - v. conclusioni precisate, pag.1), con condanna del [REDACTED] al ripristino della preesistente pavimentazione. La domanda, in quanto correlata e conseguente all'accertamento della comproprietà sul terrazzo, segue la sorte negativa dell'accertamento suddetto.

Non è stata dedotta in giudizio alcuna altra domanda sul punto (quale, la violazione delle distanze fra costruzioni e/o la lesione del diritto di veduta); pertanto, sebbene gli attori lamentino genericamente "un ingiusto pregiudizio" derivante dalla costruzione del lucernario, nessuna ulteriore pronuncia va emessa in proposito.

Le spese di giudizio del convenuto [REDACTED] e dei terzi chiamati, la cui evocazione è stata indotta dalle infondate pretese attoree, in ragione della soccombenza vanno poste a carico del [REDACTED] e del [REDACTED] e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Rigetta le domande proposte dagli attori.
- 2) In accoglimento della riconvenzionale, accerta la proprietà esclusiva in capo a [REDACTED] del terrazzo a livello accessibile dall'unità immobiliare di proprietà dello stesso [REDACTED] posta al primo piano dello stabile di via [REDACTED] Milano; terrazzo costituente lastrico solare a copertura della porzione



immobiliare sottostante, di proprietà esclusiva dello stesso [REDACTED].

- 3) Condanna gli attori a rifondere al convenuto ed ai terzi chiamati le spese di giudizio, liquidate in € 270,31 per esborsi, € 2.950,00 per diritti ed € 4.750,00 per onorari, oltre maggiorazione 12,5% ex art.14 T.F., quanto al [REDACTED] in € 278,32 per esborsi, € 2.202,00 per diritti ed € 5.350,00 per onorari, oltre maggiorazione 12,5% ex art.14 T.F., quanto ai terzi chiamati Marchiori e Milan.

Milano 22.2.08.

Il G.U.


