

S

10270/2008
8243/2008

N. 69405/03 R.G.



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 ricorso ex artt. 703 e 669 *bis* c.p.c. notificato il 24/11/2003

da

[REDACTED] in
persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in
Milano, via Morigi 2/A presso lo studio dell'Avv. Matteo Vescovi che lo
rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione
di nuovo difensore depositata il 20/12/2006

- ATTORE RICORRENTE -

contro

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in Milano, Piazza Castello n. 24 presso lo studio
degli Avv. Claudio Elestici e Patrizia Lombardo che lo rappresentano e
difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO RESISTENTE -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti
concludevano come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con ricorso ex art. 703 c.p.c. depositato il 14/11/2003 il Condominio [redacted] lamentava lo spoglio o la molestia subiti relativamente alla porzione di sottotetto sovrastante l'appartamento di proprietà di [redacted] sito al IV piano dello stabile, evidenziando trattarsi di area di proprietà condominiale e di uso comune in quanto utilizzata da sempre per depositarvi tegole, scale, camini e altre masserizie.

Affermava il ricorrente che tale vano, liberamente e agevolmente accessibile a tutti i condomini mediante una scala condominiale, non poteva considerarsi mera pertinenza dell'appartamento di proprietà [redacted] stante le sue dimensioni e caratteristiche strutturali (avendo altezza variabile da un massimo di tre metri ad un minimo di uno), la presenza delle ispezioni relative alle canne fumarie dei condomini ubicate nel muro perimetrale e l'attraversamento, in quel tratto di sottotetto, delle canne di esalazione dell'impianto fognario del condominio sì che, in assenza di titolo giuridico attestante la proprietà esclusiva in capo al resistente, si doveva ritenere che il solaio fosse di proprietà comune.

Lamentava quindi l'illegittimità dei lavori di recupero del sottotetto intrapresi dal signor [redacted] per collegare il proprio appartamento al sovrastante solaio, precludendone l'accesso agli altri condomini, ed effettuati manomettendo le canne di esalazione fognaria.

Costitutosi in giudizio, il resistente contestava la fondatezza della ricostruzione avversaria evidenziando di essere il proprietario esclusivo, in forza dell'atto di acquisto dell'appartamento sottostante, dell'area di solaio annessa a tale unità immobiliare; di avere presentato all'Ufficio tecnico del Comune di Milano domanda di concessione edilizia per l'esecuzione di opere di recupero del sottotetto che si trovava in uno stato di degrado ed in condizioni precarie tali da renderne impossibile l'utilizzo come deposito se ~~non esponendo la struttura a rischio di crolli.~~ Precisava che, contrariamente a quanto sostenuto dal Condominio ricorrente, non era stato affatto

rinvenuto nel solaio materiale laterizio ma solo sporczia e detriti e che, stante le sue caratteristiche morfologiche e la difficoltà di accesso attraverso un'angusta apertura, il sottotetto, in condizioni di totale abbandono, fungeva unicamente da protezione e camera d'aria dell'appartamento sottostante. Quanto alla presenza delle canne fumarie sottolineava che le stesse, ormai in stato di abbandono ed in disuso da tempo, erano in ogni caso di proprietà dei singoli condomini e non del Condominio e che di conseguenza l'accesso per le loro ispezioni era inidoneo a fondare il possesso condominiale.

Con ordinanza riservata del 10-12/5/2008 il Giudice respingeva il ricorso rilevando che il Condominio non aveva fornito elementi di prova sufficienti a far ritenere sussistente il possesso condominiale dell'area comune.

Tale ordinanza, confermata nel resto, veniva riformata dal Collegio in sede di reclamo nella parte in cui non si era ritenuto necessario emettere, in relazione alla lamentata manomissione delle tubazioni di esalazione dell'impianto fognario, alcun provvedimento di reintegra a fronte dell'impegno formalmente assunto dal resistente di provvedere al loro ripristino.

Il giudizio proseguiva quindi nella fase di merito.

Il Giudice, esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, concedeva i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. ed ammetteva le prove dedotte dalle parti.

Espletati gli ammessi incumbenti istruttori, il Giudice, sulla concorde richiesta dei procuratori delle parti, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

~~Va preliminarmente respinta l'eccepita carenza di legittimazione attiva del Condominio [redacted] sollevata dalla difesa [redacted] da valutarsi,~~



contrariamente a quanto dalla stessa effettuato, non già a posteriori – potendo semmai valere le ragioni addotte dal convenuto a sostegno della dedotta carenza di legittimazione attiva come motivazione per un eventuale rigetto del ricorso- ma, poichè tale legittimazione si risolve nella titolarità dell'azione, avendo riguardo alle affermazioni contenute nella domanda ed al suo oggetto sostanziale.

Orbene non vi è dubbio che, sotto tale profilo, sussiste la legittimazione attiva del ricorrente rientrando pacificamente tra le attribuzioni dell'Amministratore di condominio di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. le azioni possessorie tendenti, per definizione, al recupero o al mantenimento del godimento della cosa, sottratto illecitamente o molestato dal terzo, sicchè il loro esercizio ad opera dell'Amministratore con riferimento a parti condominiali non è nemmeno subordinato ad autorizzazione dell'assemblea nè può da questa essere escluso o limitato (Cass. n. 4117/90).

Ciò premesso, si osserva che l'ordinanza emessa nella prima fase del procedimento a cognizione sommaria, già positivamente valutata dal Collegio in sede di reclamo sia pure con l'espressa condanna [REDACTED] al ripristino delle canne di esalazione fognaria, deve essere confermata anche all'esito del giudizio di merito.

Il Condominio attore ha proposto, con il ricorso introduttivo del presente giudizio, l'azione di reintegrazione o di manutenzione il cui presupposto essenziale è costituito dall'esistenza di un possesso tutelabile.

Poichè tali azioni rispondono all'esigenza di assicurare una sollecita tutela contro la privazione o la molestia del possesso di un bene al fine di ristabilire situazioni in fatto esistenti sovvertite da un intervento altrui, l'indagine del Giudice, chiamato a pronunciare su tali azioni, deve essere limitata all'accertamento della situazione tutelabile legata alla dimostrazione del concreto esercizio del potere di fatto di cui lo spogliato o il molestato lamenta l'avvenuta privazione o turbativa, con esclusione pertanto di ogni



indagine in relazione al profilo petitorio che esula delle finalità proprie dello strumento cautelare azionato.

Orbene, alla luce di tali principi, si deve ribadire anche in questa sede ed all'esito dell'espletata istruttoria, che il Condominio non ha dimostrato l'esistenza di una situazione di possesso sul sottotetto di causa giuridicamente tutelabile.

Da un lato infatti va ribadita la particolare conformazione dell'unico accesso al solaio rappresentato, prima dei lavori effettuati dal convenuto, da un pertugio di forma trapezoidale di ridotte dimensioni ubicato sul lato "scala C" che costringe, data la presenza di una trave di conversa del tetto antistante l'ingresso, ad entrare chinati (cfr. deposizione testi [redacted] [redacted] nonchè rilievi fotografici docc. 7-8 fascicolo [redacted] e doc. 27 fascicolo attoreo); dall'altro lato è risultato appurato che le condizioni strutturali del solaio (cfr. doc. 3 e 5 fascicolo convenuto e relazione tecnica stragiudiziale non contestata nel suo contenuto da controparte) erano tali da escludere, se non a rischio di crollo, un suo utilizzo quale deposito di materiale laterizio (teste [redacted]).

Altresì confermato è lo stato di sostanziale abbandono del solaio descritto dai testi [redacted] come sporco e occupato da detriti trasportati in discarica con un camion (foto 9 e 13 fascicolo [redacted] deposizione [redacted]).

Quanto agli accessi riferiti in sede testimoniale ed astrattamente riconducibili ad una situazione possessoria in capo al Condominio, si deve sottolineare l'inattendibilità delle dichiarazioni rese sul punto dalla signora [redacted] già custode dello stabile, non solo perchè l'indicata attività di pulizia dei locali è stata smentita dalle condizioni di sostanziale abbandono riferite da tutti i testi escussi (oltre che riscontrate dalla documentazione fotografica in atti) e comunque descritta come remota e del tutto saltuaria dal teste [redacted] ma altresì perchè la teste è risultata essere condomina in quanto comproprietaria dell'appartamento abitato con il marito [redacted].

come da dichiarazione resa da quest'ultimo, la cui escussione non è stata per tale motivo ammessa (cfr. verbale d'udienza del 17/5/07).

Anche con riferimento all'attività di manutenzione del tetto riferita dal teste [REDACTED], l'istruttoria ha confermato trattarsi di accessi sporadici e occasionali (teste [REDACTED], come tali non idonei a fondare il possesso in capo al Condominio ed astrattamente riconducibili alla mera tolleranza dell'avente diritto.

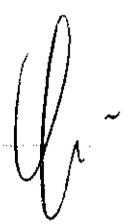
Nemmeno può assumere rilevanza la circostanza della presenza di sei ispezioni di canne fumarie risultate essere in disuso, di proprietà esclusiva dei singoli condomini e non condominiale.

Le ulteriori risultanze acquisite all'esito della fase di merito hanno quindi confermato che non solo non ricorreva un'attuale e concreta destinazione del vano a deposito masserizie, luogo di transito o di passaggio ma che sussisteva un'inidoneità anche astratta del sottotetto a sopportare il peso di persone e di cose tale da escluderne la possibilità di autonomo utilizzo a vantaggio della collettività dei condomini nonché la destinazione ad un uso comune ovvero l'attitudine funzionale al godimento collettivo sì da farne invece ritenere la natura pertinenziale quale camera d'aria destinata a svolgere una funzione isolante e protettiva del sottostante appartamento.

Alla luce delle argomentazioni che precedono, va pertanto respinta la domanda di reintegra formulata dal Condominio attore.

Quanto alla lamentata manomissione delle canne di esalazione dell'impianto fognario, preso atto sul punto delle statuizioni emesse dal Collegio in sede di reclamo, va osservato che è intervenuto il ripristino delle relative tubazioni (cfr. deposizione teste [REDACTED] e foto docc. 12-13-14 fascicolo [REDACTED]).

Si deve infine respingere la domanda risarcitoria formulata dal convenuto con riferimento al lamentato divieto di utilizzo delle parti comuni dell'edificio imposto dal Condominio stante la mancanza di prova in ordine sia alla sussistenza del nesso causale tra il fermo dei lavori e i lamentati comportamenti che in ordine alla quantificazione dell'asserito danno.



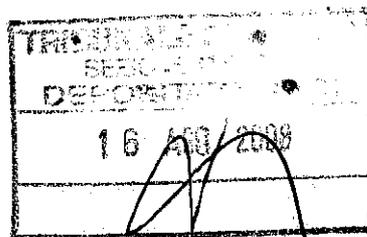
Le spese di lite, atteso l'esito del giudizio e l'avvenuto riconoscimento di una condotta di spoglio, sia pure più contenuta rispetto a quella prospettata in ricorso, posta in essere dal convenuto con riferimento all'impianto di esalazione fognaria, vanno poste a carico del Condominio nella misura dei 2/3 dovendosi compensare tra le parti il terzo residuo.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione e definitivamente pronunciando sulla causa come in epigrafe indicata così provvede:

- 1) respinge l'eccezione preliminare di difetto di legittimazione attiva sollevata dalla difesa [REDACTED];
- 2) conferma l'ordinanza emessa all'esito della fase cautelare così come parzialmente riformata dal Collegio con ordinanza dell'8/9/2004 dando atto dell'intervenuto ripristino delle canne di esalazione fognaria intimato al convenuto in ottemperanza a quanto disposto nella suddetta ordinanza;
- 3) respinge la domanda risarcitoria avanzata da [REDACTED];
- 4) condanna il Condominio a rifondere al convenuto le spese di lite nella misura dei 2/3 da liquidarsi, limitatamente a tale frazione, in complessivi € 9.334,66 di cui € 159,70 per spese, € 2.248,84 per diritti ed € 6.926,12 per onorari d'avvocato, oltre rimborso spese forfettarie ed accessori come per legge e dichiara compensato tra le parti il terzo residuo.

Così deciso in Milano, il 30/7/2008.



Il Giudice
Dott. Laura Tragni

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Dott. Laura Tragni.