

N 11124 RUOLO GENERALE ANNO 2003

Sent. 10920/08
Rep. 8641/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE QUARTA CIVILE

in persona del Giudice Unico Dott.ssa Giovanna Ferrero ha
pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato, promossa con ricorso ritualmente notificato a ministero
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico
Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED]

MILANO in persona dell'amministratore pro tempore,
elettivamente domiciliato in Milano, via Dante n., 4 presso lo
studio dell'avv. Sergio Gentile, rappresentato e difeso per delega a
margine del ricorso introduttivo dall'avv. Giampaolo Caponi

-ATTORE-

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via
G.B. Buzzoni n. 2 presso lo studio degli avv.ti Mario Cardini e
Carla Beretta che lo rappresentano e difendono per delega in calce
alla copia notificata del ricorso

-CONVENUTO-

9

[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, via G.B. Buzzoni n. 2 presso lo studio degli avv.ti Mario Cardini e Carla Beretta che lo rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di intervento volontario

-TERZI INTERVENUTI-

OGGETTO. AZIONE A TUTELA DEL POSSESSO EX ART 1168 C.C.

ALL'UDIENZA DEL 14.3.2008 LE PARTI PRECISANO LE SEGUENTI CONCLUSIONI:



l

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.

Con ricorso ritualmente notificato il Condominio di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Milano chiedeva la reintegra nel possesso del sottotetto dell'immobile sito in Milano, [REDACTED]. [REDACTED] Assumeva il ricorrente che il sottotetto costituiva parte comune, essendo destinato all'uso comune di tutti i condomini, cioè dotato di una comunicazione diretta con il vano scala comune e di un lucernario per l'accesso al tetto, che il sig. [REDACTED] proprietario dell'appartamento al terzo ed ultimo piano, in possesso delle chiavi della porta di accesso al sottotetto in quanto Consigliere del Condominio, illegittimamente e senza preventiva autorizzazione del Condominio, in data 19.7.2002 aveva sostituito la serratura della porta di accesso al sottotetto; che successivamente con delibera assembleare del 13.9.2002 il Condominio deliberava il ripristino della situazione quo ante e la sostituzione dei Consiglieri; che infine in data 18.10.2002 il resistente [REDACTED] interveniva nuovamente sostituendo la serratura della porta di accesso al sottotetto, abusivamente e senza alcun titolo.

Il giudice designato fissava l'udienza di comparizione delle parti e di costituiva il resistente [REDACTED] contestando la qualità di parte comune del sottotetto, la natura di pertinenza dello stesso del proprio appartamento e di quello confinante di proprietà del sig. [REDACTED], nonché il possesso ininterrotto del sottotetto dal 1971.

9

Chiedeva quindi il rigetto della domanda di reintegrazione nel possesso proposta dal Condominio.

Con ordinanza riservata il [redacted] rigettava la richiesta di reintegra nel possesso, disponeva la conversione del rito e fissava per la prosecuzione l'udienza ex art 183 cpc. .

Intervenivano volontariamente in giudizio i signori [redacted]

[redacted] ed [redacted] proprietari dell'appartamento al piano terzo confinante con quello del [redacted] chiedendo il rigetto dalla domanda del condominio, assumendo la natura pertinenziale del sottotetto al loro appartamento e comunque agli appartamenti del terzo piano ed il possesso ininterrotto da oltre venti anni.

Venivano richiesti e concessi i termini per memorie ex art 183 cpc e successivamente quelli per memorie ex art 184 cpc.

 Con ordinanza riservata il giudice ammetteva le prove per interpello e testi articolate dalle parti. Esaurita l'istruttoria, il giudice si riservava sull'istanza di CTU formulata dal Condominio. Ritenuta la causa sufficientemente istruita, rinviava per la precisazione delle conclusioni; a seguito di rinvio d'ufficio, le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe all'udienza del 14.3.2008 ed il giudice tratteneva la causa in decisione, assegnando alle parti i termini di legge con scadenza al 3.6.2008

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda del Condominio non è fondata e non può trovare accoglimento.

Questo giudice condivide pienamente e fa propria la motivazione dell'ordinanza 17.4.2003 con cui il G. D. rigettato il ricorso possessorio ex art 1168 c.c., rilevando inoltre come l'espletata istruttoria abbia escluso la sussistenza delle caratteristiche strutturali e funzionali del sottotetto tali da ricomprenderlo nelle parti comuni, confermando gli assunti dei convenuti, pur precisando che esulano dalla presente causa i profili petitori.

Circostanze pacifiche, sia per le dichiarazioni a verbale dell'udienza del 17.4.2003, che per le produzioni documentali, ossia la planimetria sub doc 4b del ricorrente, il regolamento di condominio e l'atto di provenienza del resistente (doc 1 e doc 3 resistente), sono:

- l'altezza massima del sottotetto è di mt 1,50;
- il sottotetto non è ricompreso nell'elenco delle parti comuni di cui all'art 6 del regolamento condominiale;
- il sottotetto non è menzionato fra gli enti compravenduti nell'atto dei convenuti/terzi intervenuti.

Ne consegue che, in applicazione dei criteri giurisprudenziali cui si è attenuto il GD nel motivare il provvedimento 17.4.2003, integralmente condivisi, il Condominio avrebbe dovuto fornire la prova che il sottotetto non solo ha dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, ma anche che risulti destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse condominiale (Cass. 8968/02).

L'espletata istruttoria non ha fornito tali elemento probatori.

La teste [redacted], sulla cui attendibilità non sono stati sollevati dubbi, è stata addetta alle pulizie dello stabile di [redacted] [redacted] dal 1977 al 1992 ed ha dichiarato " so che il sottotetto era utilizzato dalle due famiglie [redacted] per depositarvi oggetti casalinghi, in una occasione la signora [redacted] mi ha prestato delle pentole e sono andata a prenderle nel sottotetto in questione ...è vero che il sottotetto non era illuminato e quando sono salita io la [redacted] utilizzava la torcia...negli anni della mia presenza in condominio alcuni operai sono passati nel sottotetto per lavori nelle parti comuni, ma accedevano al sottotetto stesso chiedendo le chiavi ai [redacted] e [redacted]. So che gli operai passavano anche dal vano ascensore, ma non so se dal vano ascensore si potesse accedere al tetto". La teste ha poi escluso che nel solaio fossero custoditi beni condominiali quali piastrelle delle parti comuni ed albero di Natale del Condominio, per il periodo in cui è stata presente nel condominio, inoltre che vi fosse illuminazione elettrica allacciata all'impianto condominiale e pavimentazione nel sottotetto, circostanze dedotte dal Condominio attore.

La circostanza che nel solaio fossero custoditi beni delle famiglie [redacted] è stata confermata anche dai testi [redacted] conoscente della famiglia [redacted] che ha confermato anche l'assenza di illuminazione elettrica dichiarando " la volta che sono salita nel sottotetto c'era buio e sicuramente non c'era luce

elettrica". Il teste [REDACTED] ha dichiarato di essere entrato nel sottotetto per effettuare un preventivo per la sostituzione della copertura in amianto- cemento "insieme al sig. [REDACTED]...il [REDACTED] aprì la porta del sottotetto con chiavi di cui era in possesso...ricordo solo che il sottotetto era molto basso e non ci si stava in piedi ..il sottotetto era munito di luce elettrica che fu accesa nell'occasione ma non so a quale contatore fosse collegata". Risulta dalle deposizioni che l'accesso in questione avvenne nel mese di giugno/ luglio 2002. Il teste [REDACTED] che su molte circostanze capitolate non ha saputo rispondere, ha dichiarato di aver avuto accesso al solaio "nel 1993 insieme al cognato che aveva acquistato un appartamento ed era in possesso della chiavi di accesso alle parti comuni, ivi compreso il sottotetto...mi sembra che il sottotetto sia fornito di luce elettrica...".

La circostanza che il condomino [REDACTED] avesse le chiavi di accesso al sottotetto è stata chiarita dalle deposizioni dei testi [REDACTED] e [REDACTED] moglie e figlio del terzo intervenuto.

In particolare il teste [REDACTED] ha dichiarato "nessuno poteva accedere al sottotetto senza chiedere le chiavi alla mia famiglia o a quella dei [REDACTED]...ero presente quando il sig. [REDACTED] venne a chiedere a mia madre le chiavi del sottotetto. Non ho seguito i particolari né sono salito al sottotetto, ma confermo l'avvenuta richiesta dalla chiave a mia madre".

Le deposizioni testimoniali sono concordi nel riferire le modalità di accesso al tetto: la teste [REDACTED] ha sul punto dichiarato "abito al



R

quarto piano nello stabile di fronte al Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] e vedo il tetto del Condominio in questione ed in particolare il lucernario, che so dal sig. [REDACTED] esser l'unico accesso al tetto. Il lucernario è stato aperto quando è stata ristrutturata la facciata ma non ricordo quando questo è avvenuto".

La teste [REDACTED] figlia del convenuto, ha dichiarato "Preciso che il vano tecnico dell'ascensore è separato dal sottotetto e vi si accede da un'apposita porta. Dal 1991 si accede al tetto dal lucernario che é ricompreso all'interno del sottotetto. Prima di tale epoca il lucernario non esisteva e si accedeva al tetto dalla finestra del vano tecnico dell'ascensore..dal 1991 in poi gli operai che intervenivano sul tetto per lavori sono transitati per il sottotetto, ma chiedendo sempre le chiavi di accesso a mio padre e al sig. [REDACTED] in epoca precedente al 1991 invece passavano dal vano tecnico dell'ascensore". Analoga dichiarazione ha reso il teste [REDACTED]

 Dall'esame complessivo delle deposizioni testimoniali, deve ritenersi che il Condominio non abbia fornito elementi probatori a sostegno della natura di parte comune del sottotetto.

La circostanza che il sottotetto fosse illuminato elettricamente non è stata confermata, atteso che sul punto illuminazione le deposizioni dei testi non sono concordi e comunque non è stato provato che un'eventuale luce elettrica fosse allacciata all'impianto condominiale.

9

Inoltre non è stato provato che il sottotetto sia stato adibito a ricovero o ripostiglio di beni condominiali.

Infine non può ritenersi che la creazione di un lucernario da cui può accedersi al tetto sia indicativa della natura di parte comune del sottotetto, atteso che l'accesso al locale è sempre avvenuto previa richiesta delle chiavi della serratura alle famiglie [REDACTED]

Deve quindi essere confermata la natura pertinenziale del sottotetto alle unità immobiliari poste all'ultimo piano dello stabile, per le sue caratteristiche strutturali che ne determinano la funzione di isolamento termico; inoltre non sono state provate altre utilizzazioni comuni da parte del Condominio.

La domanda va quindi rigettata, con conferma integrale del provvedimento 17.4.2004 che ha escluso i presupposti della invocata tutela possessoria.

Questo giudice ritiene che sussistano equi motivi, attesa la natura della controversia, per compensare integralmente le spese di lite.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

1) rigetta la domanda proposta dal Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] Milano nei confronti di [REDACTED]

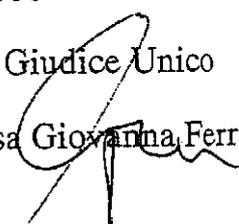
[REDACTED]

2) compensa integralmente le spese di lite fra le parti

Così deciso in Milano, lì 28.7.2008

Il Giudice Unico

dott.ssa Giovanna Ferrero



PROV. DI MILANO
E. C.
MILANO



PROV. DI MILANO
ALL'ORIGINALE

15/09/08

CAPELLIERE