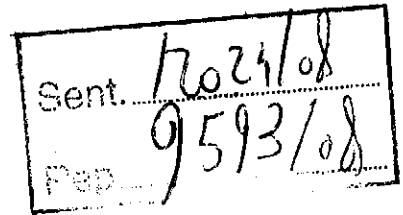


SENTENZA N.  
N. 71624/2004 R.G.



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

**In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

[REDACTED]

[REDACTED] in proprio e quale procuratore speciale di

[REDACTED] e di [REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi per

delega in atti da Avv. F. Ceccon e M. Scotti presso il cui studio

sono elettivamente domiciliati

**attori**

**contro**

[REDACTED] in proprio e nella sua

qualità di amministratore del Condominio di P.zza Sempione n. 2

rappresentato e difeso per delega in atti da Avv. M. Porta presso

il cui studio è elettivamente domiciliato

**convenuto**

[REDACTED]

[REDACTED]

qualità di procuratrice di [REDACTED]

[redacted] rappresentati e difesi per delega in atti da avv. M. Porta presso il cui studio sono elettivamente domiciliati

**intervenuiti**

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da avv. F. Passerini presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da avv. M. Porta presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da avv. A. Bottinelli presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da avv. D. M. Gentilcore e R. Di Resta presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**convenuti contumaci**

avente ad **oggetto**:  
proprietà sottotetto

sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted], in proprio e quale procuratore speciale di [redacted] e di [redacted], nella dedotta qualità di proprietari dell'intero sottotetto, subalterno 27, dell'immobile sito in Milano, [redacted] per successione di [redacted] [redacted] acquirente per atto notaio [redacted] in data 31.12.1951, rappresentavano che a seguito di specifica richiesta l'amministratore del Condominio si era rifiutato di consegnare loro le chiavi del sottotetto sollevando contestazioni circa una presunta comproprietà condominiale del sottotetto.

Gli attori perciò convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] nella sua qualità di amministratore del Condominio di [redacted] Milano per sentire accertare e dichiarare il loro diritto di proprietà dell'immobile sito al V piano, subalterno n. 27, e per l'effetto condannare il convenuto alla restituzione in suo favore del sottotetto, fatta salva la tutela dell'esercizio della servitù a favore del Condominio per accesso agli impianti ed alle parti comuni, nonché ad astenersi in futuro dal porre in essere qualsivoglia atto di molestia del loro diritto di proprietà.

Si costituiva in giudizio [redacted] per eccepire in via preliminare la sua carenza di legittimazione passiva, la necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti dei singoli condomini dell'immobile di [redacted], e per richiedere nel merito il rigetto delle domande.

Intervenivano in giudizio [redacted] [redacted] in qualità di procuratrice di [redacted] per richiedere la declaratoria di legittimazione passiva del convenuto [redacted] l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei singoli condomini di [redacted] nel merito, il rigetto della domanda di accertamento della proprietà

del sottotetto e l'accertamento del diritto di comproprietà, in capo agli intervenuti ed alla generalità dei condomini dello stabile di [REDACTED], dell'immobile sito al V piano, subalterno 27.

Stante la natura della causa il Giudice disponeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti di ogni singolo condomino dell'edificio di [REDACTED].

A seguito della notifica di atto di citazione si costituiva in giudizio [REDACTED] quale condomina per rappresentare di non vantare alcun diritto di comproprietà del sottotetto di cui riconosceva la proprietà in capo agli attori.

A seguito della notifica dell'atto di citazione si costituiva in giudizio [REDACTED] per riproporre conclusioni analoghe a quelle degli intervenuti.

A seguito di atto di citazione notificato si costituiva in giudizio [REDACTED] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

A seguito di atto di citazione notificato si costituiva in giudizio [REDACTED] per rimettersi alla decisione del Tribunale.

I condomini [REDACTED] di [REDACTED]

[REDACTED] ritualmente convenuti, non si costituivano in giudizio, venivano perciò dichiarati contumaci.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. senza alcuna attività istruttoria la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevata la fondatezza dell'eccezione di carenza di legittimazione formulata dal convenuto in relazione alla domanda proposta nei suoi confronti di accertamento del

diritto di proprietà esclusiva degli attori sul sottotetto di cui è causa.

In tema di condominio negli edifici l'art. 1131, comma secondo, cod. civ. prevede la legittimazione passiva dell'amministratore solo in ordine alle liti riguardanti le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che, ove un condomino chieda l'accertamento della proprietà esclusiva di parte del sottotetto, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore, dovendo la causa, riguardante l'estensione del diritto dei singoli in dipendenza dei rispettivi acquisti, svolgersi nei confronti di tutti i condomini; nell'ipotesi in cui la suddetta controversia venga proposta e decisa solo nei confronti dell'amministratore, il contraddittorio non può ritenersi validamente instaurato ( Sez. 2, Sentenza n. 10828 del 06/08/2001).

La domanda è fondata.

Il sottotetto di un immobile in condominio, non essendo incluso tra le parti comuni indicate nell'art. 1117 c.c. essenziali per la sua esistenza (tetto, muri maestri, suolo) o necessarie all'uso comune, non costituisce oggetto di comunione in difetto di elementi contrari desumibili dal titolo (Cass. 15.6.1993 n. 6640).

La natura del sottotetto di un edificio è in primo luogo determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune in base alla funzione cui esso è destinato in concreto, purchè risulti la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune (Cass. 19.12.2002 n. 18091).

Solo in tal caso può applicarsi la presunzione di comunione prevista dalla norma citata la quale opera ogni volta che, nel silenzio del titolo, il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi (Cass. Sez. 2, n. 7764 del 20/07/1999).

Sussiste il diritto di proprietà in capo agli attori, loro pervenuto in successione di [REDACTED], acquirente dell'intero immobile di [REDACTED] (ad eccezione del secondo piano), compreso il sottotetto sito al V piano, subalterno n. 27.

Il titolo di proprietà è costituito dall'atto di acquisto in data 31.12.1951 notaio [REDACTED] prodotto sub. 1.

Dai documenti prodotti (atti di vendita costituenti il doc. n. 3 fasc. parti attrici) si evince inoltre la successiva vendita a terzi dei singoli appartamenti da parte del dante causa degli attori, ad eccezione del sottotetto del quale il de cuius, con clausola specifica in ogni singolo atto, si riservò la facoltà di trasformazione in piano abitabile, con previsione di automatico adeguamento della quota millesimale di proprietà e della quota nelle spese generali in caso di esecuzione della trasformazione.

Il regolamento di condominio non menziona il sottotetto tra le parti comuni (doc. n. 2) e contiene il riferimento a due tabelle millesimali, delle quali una in caso di trasformazione del sottotetto.

Gli intervenuti volontari per l'integrazione del contraddittorio in comparsa di intervento hanno richiesto nelle conclusioni ai sensi dell'art. 268 2° c. c.p.c. l'accertamento del loro diritto di comproprietà sul sottotetto stante la destinazione in fatto e

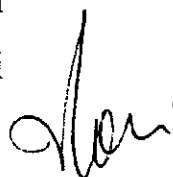
comunque potenziale dell'immobile all'uso comune ed in quanto non ravvisabile nel primo rogito la riserva di proprietà.

Ritiene il Tribunale che, stante l'esclusione del sottotetto dal novero delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. e vertendosi in situazione di condominio sorto dal frazionamento di un fabbricato di proprietà esclusiva, la riserva di trasformazione dell'immobile in capo [REDACTED], esplicitamente contenuta negli atti di vendita, sia manifestazione idonea e sufficiente della volontà del proprietario di riservarsene la proprietà esclusiva.

Avendo gli attori soddisfatto l'onere della prova del vantato diritto di proprietà ritiene il Tribunale di non dover procedere ad alcun altro accertamento.

La generica deduzione relativa alla sussistenza in capo ai condomini dello stabile di [REDACTED] del diritto di proprietà del sottotetto "anche per usucapione" non risulta corredata, né nella comparsa di intervenuto né nelle conclusioni definitive, dalla formulazione di esplicita domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione.

In ogni caso va osservato che non è stata fornita alcuna prova del possesso ad usucapionem, cioè del possesso continuato, ininterrotto, pacifico e pubblico protrattosi in capo ai condomini dello stabile di [REDACTED] per oltre vent'anni, concretato in un potere manifestato in un attività corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale o di altro diritto reale di godimento sull'immobile di cui è causa.



Atti di utilizzazione del sottotetto da parte del Condominio potrebbero al più farsi risalire all'anno 1999 in occasione della realizzazione dell'ascensore nella scala comune.

La chiusura del sottotetto deliberata nel 1967 per ragioni di sicurezza con consegna delle chiavi al portiere non appare circostanza di inequivoco significato rivelante atto di compossesso dell'immobile da parte dei condomini.

In accoglimento della domanda formulata va pertanto accertato e dichiarato il diritto di proprietà esclusiva degli attori sull'immobile sito al piano V dell'edificio in Milano, [redacted] sottotetto subalterno 27.

Il convenuto [redacted] nella sua qualità di amministratore pro tempore del Condominio di [redacted] i condomini intervenuti, [redacted] devono perciò essere condannati alla restituzione di detto immobile.

Per esplicita richiesta l'ordine va impartito fatto salvo l'accesso agli impianti ed alle parti comuni riconosciuto dagli attori a favore del condominio.

[redacted] stante la tardiva costituzione risulta decaduta dal diritto di proporre la domanda contenuta nelle conclusioni della comparsa di risposta

[redacted] non ha svolto alcuna domanda riconvenzionale di accertamento dell'usucapione

Le spese di giudizio, da compensarsi tra le parti attrici e le convenute [redacted]

seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.



**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, rigettata ogni diversa o contraria istanza, eccezione e domanda, così decide:

accerta e dichiara

il diritto di proprietà esclusiva degli attori sull'immobile sito al piano V dell'edificio in Milano, [REDACTED], sottotetto subalterno 27

condanna

il convenuto [REDACTED] nella sua qualità di amministratore pro tempore del Condominio di [REDACTED], i condomini intervenuti nonché [REDACTED] alla restituzione di detto immobile in favore degli attori, fatto salvo l'accesso agli impianti ed alle parti comuni

condanna

il convenuto [REDACTED] nella sua qualità di amministratore pro tempore del Condominio di [REDACTED], i condomini intervenuti nonché [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite, quantificate in complessivi euro 8000,00, di cui 5000,00 euro per onorari di avvocato, oltre al rimborso delle spese generali ed agli oneri fiscali come per legge

dichiara

compensate le spese di lite tra le altri parti del giudizio

Milano, 2 ottobre 2008

Il Giudice

