

SENTENZA N.

N. R. G. 36359/2005

N. REG. DEP.



Sent. 13708/08  
Rep. 10932/08

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4° CIVILE**

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. VALTER COLOMBO ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 14 maggio 2005 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED] 20129 MILANO, presso lo studio dell'avv. ORTU ANTONIA, che li rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORI**

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. MAGGIO GIAN ANTONIO ed elettivamente domiciliati in [REDACTED] 20129 MILANO presso lo studio dell'avv. MAGGIO GIAN ANTONIO, che li rappresenta e difende, unitamente all'avv. Maria Cristina Prini, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

**CONVENUTI**

Oggetto: accertamento proprietà comune sottotetto; condanna restituzione e risarcimento danni

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

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, i sigg. [REDACTED] convenivano in giudizio i sigg. [REDACTED] chiedendo di accertare e dichiarare che il sottotetto dello stabile ubicato a Milano [REDACTED] assolve alla funzione di assicurare un servizio di interesse comune consistente nella possibilità di eseguire la manutenzione non solo del tetto, ma anche dell'impianto di antenna centralizzata, delle dieci canne fumarie, delle numerose condotte di aerazione in collegamento con le cantine sottostanti e distribuite lungo i muri perimetrali dell'edificio; accertare e dichiarare che il sottotetto viene utilizzato quale deposito di materiale e di attrezzature condominiali; accertare e dichiarare che il sottotetto in questione è di proprietà di tutti i condomini dello stabile di [REDACTED] condannare i convenuti alla restituzione del sottotetto e del tetto che hanno illegittimamente inglobato nel loro appartamento, nonché alla riduzione in pristino e al risarcimento dei danni cagionati da determinarsi in corso di causa o secondo giudizio.

A sostegno delle domande esprimevano che:

- erano comproprietari dell'appartamento ubicato al piano rialzato (primo fuori terra) dello stabile di Milano [REDACTED] nel complesso denominato [REDACTED] [REDACTED], in forza dell'atto di vendita [REDACTED]
- il sottotetto del predetto stabile è di proprietà di tutti i condomini, e quindi dei proprietari degli appartamenti ubicati al piano rialzato (2 distinti proprietari) e di quelli ubicati al primo piano (2 distinti proprietari), in quanto assolve oltre alla sua naturale funzione di isolare e proteggere i sottostanti vani anche quella di assicurare un servizio di interesse comune consistente nella possibilità di eseguire la manutenzione non solo del tetto ma anche degli impianti comuni, oltre ad essere utilizzato quale deposito di materiale ed attrezzatura condominiale (tegole di ricambio, piastrelle, ecc.);
- al sottotetto, corrispondente a tutta l'area occupata dal fabbricato, si accede da una scala mobile, che viene poggiata sul pianerottolo del primo piano, di proprietà comune, attraverso un'apertura che insiste sul muro perimetrale condominiale ;
- i [REDACTED] proprietari di uno degli appartamenti ubicati al primo piano dello stabile di [REDACTED] nella parte del sottotetto corrispondente al proprio

appartamento, hanno tolto il pavimento ed eretto un muro, modificando la struttura dell'area e della destinazione del sottotetto e limitando il godimento e l'utilizzo del suddetto da parte degli altri condomini;

-il progetto presentato dai convenuti in Comune, poi, prevede la costruzione di una scala di accesso al sottotetto, l'abbassamento del solaio e l'apertura di 5 lucernai, quindi l'esecuzione illegittima di opere sulla cosa di proprietà di tutti gli altri condomini.

Gli attori davano quindi atto delle missive intercorse tra i difensori delle parti e della circostanza che, a seguito degli esposti presentati, il Comune di Milano, con provvedimento in data 18.04.05, sospendeva l'esecuzione di ogni opera.

In punto di diritto, rilevavano come il sottotetto può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere, mediante la creazione di una camera d'aria l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità e non invece quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tale da consentire l'utilizzazione come vano autonomo. In questa ultima ipotesi l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo. In mancanza, poiché il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano risulti in concreto, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio d'interesse condominiale.

Si costituivano in giudizio i convenuti i quali contestavano la domanda attorea e ne chiedevano il rigetto, formulando altresì, in via riconvenzionale, domanda di condanna degli attori al risarcimento dei danni cagionati dagli esposti presentati in Comune che hanno determinato un periodo di sospensione dei lavori appaltati.

In particolare, i convenuti rilevavano che:

-in data 1.02.05 avevano presentato al Comune di Milano una denuncia di inizio attività e una successiva variante in data 15.03.05, sia al fine di eseguire nell'appartamento di loro proprietà, lavori di manutenzione straordinaria, relativi alla sola parte di sottotetto sovrastante il loro appartamento, sia al fine di riordinare il locale di servizio non abitabile di loro pertinenza;

-i convenuti, con mera volontà ritorsiva, presentavano tre esposti al Comune di Milano rivendicando la proprietà condominiale della parte di sottotetto interessata dai lavori di manutenzione straordinaria; il Comune di Milano, in data 18.04.05, emanava un provvedimento di sospensione di tutti i lavori in attesa di accertare l'effettivo stato dei luoghi e, a seguito dell'istanza in autotutela dei convenuti, con provvedimento notificato in data 11.05.05, revocava parzialmente la sospensione dei lavori, sia pure con riguardo ai soli interventi al primo piano; in data 23.06.05, quindi, lo stesso Comune revocava integralmente i provvedimenti inibitori del 18.04 e 10.05.05 consentendo l'esecuzione delle opere come previste nel progetto del 1.02.05 e successiva variante.

Aggiungevano i convenuti che il sottotetto in questione doveva considerarsi pertinenza dell'appartamento di loro proprietà per le sue caratteristiche strutturali, dimensionali e per la sua funzione di camera d'aria, mentre i lavori eseguiti non avevano in alcun modo interessato beni e/o impianti di natura comune.

All'udienza in data 26.02.06, presenti le parti personalmente, veniva esperito il tentativo di conciliazione che non dava esito positivo; venivano quindi assegnati i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c. e, con ordinanza resa all'udienza del 22.06.06, il Giudice disponeva apposita Ctu per verificare lo stato dei luoghi ed accertare così le caratteristiche strutturali e funzionali del sottotetto *de quo*.

Espletata e depositata la Ctu in data 2.04.07 nonché i chiarimenti scritti del Ctu in data 27.06.07 sulle osservazioni critiche svolte dagli attori, all'udienza in data 11.06.08 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, tratteneva la causa in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda degli attori è infondata e come tale deve essere respinta.

Invero, è ormai principio consolidato quello secondo cui il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali consentirne l'utilizzazione come vano

autonomo. In tale ultima ipotesi, l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 n. 1 c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale (cfr. fra le tante Cass. civ. n. 8968/02; n. 6027/00; n.13555/99 e n. 4266/99).

Ora dalle risultanze processuali, per lo più documentali e tecniche emerge, con la necessaria certezza, l'infondatezza della domanda attorea.

Appare opportuno richiamare, per completezza, il provvedimento di rigetto adottato dal Giudice in sede cautelare in data 29.07.05, ove veniva chiaramente detto che: *"..sulla base dell'atto di acquisto dei resistenti... e dal regolamento condominiale allegato, il sottotetto, che sovrasta il primo piano, in cui è ubicato l'appartamento dei ricorrenti, non è indicato tra i beni comuni. Ne consegue, pertanto, e fino a quando non sarà dimostrato il contrario nel giudizio di merito ..la ritenuta presunzione di dipendenza del sottotetto rispetto e con i vani sottostanti, attesa la sua funzione di protezione e isolamento nei confronti degli stessi, sulla base, e allo stato, degli elementi dimensionali, delle caratteristiche e dei modi di accesso, non contestati, così come emergenti dalle relazioni prodotte in causa dai resistenti..."*.

Ancora con il provvedimento di revoca dei precedenti provvedimenti, adottato dal Comune di Milano in data 23.06.05 (doc. 11 conv.) veniva evidenziato che *"..la visione del sottotetto ora appare completa, con le quote di riferimento esatte misurate in luogo e visionate tutte le foto accluse al fascicolo si può concludere che il vano sottotetto soprastante la proprietà [redacted] non si configura come vano autonomo in quanto la originaria pavimentazione costituita da tavole di legno con soprastante cappa e avente funzione di pavimento al rustico non era atta a sopportare carichi di esercizio per i quali si poteva supporre una specifica destinazione d'uso con l'utilizzo anche transitorio dello stesso. Inoltre le altezze di detto sottotetto sono risultate, con altezza media = mt 1,53 inadeguate allo svolgimento di una funzione propria; l'accesso che avviene tramite una portoncina sul muro di spina del vano scala rimane e non preclude l'accesso alla restante parte del sottotetto"*.

Tali inequivoche conclusioni non sono state smentite, ma anzi hanno trovato conferma nelle risultanze della CTU espletata. Infatti, il Ctu ha accertato che:

-l'altezza media ponderale dell'intero sottotetto è di circa cm 150 (*"..altezza minima all'imposta di cm 60 ca; altezza massima sotto trave di colmo circa cm 260; altezza media risultante sull'intera superficie di circa cm 150"*) e nei chiarimenti precisa che l'altezza media viene calcolata come media matematica delle altezze rilevate);

-la travatura del tetto è nuda e non esiste alcun tipo di lucernario di accesso verso l'esterno. Il sottotetto non ha finestre né lucernari;

-la soletta divisoria tra il piano sottotetto e gli appartamenti sottostanti è realizzata in *"cannucciato intonacato"*;

-l'accesso al sottotetto avviene mediante *"..un passo d'uomo, posto nel vano scala sul lato opposto all'ingresso dei convenuti, accessibile con scala rimovibile dal pianerottolo del primo piano e posto ad un'altezza dal pavimento di circa mt. 3,50"*.

Ciò detto il Ctu conclude, dopo aver esaminato anche la capacità portante del piano, che non può configurarsi un *"...solaio praticabile in senso di utilizzabile quale possibile deposito di materiali. E' bensì possibile una accessibilità a eventuale verifica delle strutture di copertura. Poiché trattasi di porzione di solaio non praticabile, risulterebbe assimilabile quindi a "camera d'aria" e quindi a pertinenza del piano sottostante al quale spetta la manutenzione ed il ripristino"*.

I lavori eseguiti dai convenuti, poi, hanno interessato solo la porzione di sottotetto sovrastante la loro unità immobiliare, *"..lasciando inalterate le strutture di copertura e non modificando le porzioni sovrastanti la scale e l'appartamento adiacente"*, mentre non hanno in alcun modo interessato o inciso su beni e/o impianti comuni, atteso che la centralina dell'antenna televisiva e le canne di ventilazione sono collocate nella parte di sottotetto sovrastante l'altra unità immobiliare del primo piano.

Tali conclusioni sono state altresì confermate dal Ctu in sede di chiarimenti scritti sulle osservazioni critiche di parte attrice, laddove afferma: *"..assumendo come dice il consulente di parte attrice un peso specifico per il legno abete stagionato pari a 500Kg/mcubo, mentre si conferma il peso a metro quadro del controsoffitto in cannucciato..l'analisi statica diventa ...carico accidentale ammissibile pari a  $q=113,5$  da N/mquadro. Tale valore consente l'accessibilità per la sola*

*manutenzione ai sensi del DM 14/09/2005 Norme Tecniche per le costruzioni..”*. Ed ancora “*..il presunto utilizzo del sottotetto quale “deposito” materiale mi risulta non corrispondente al vero”*”.

In conclusione, si può dunque affermare che il predetto sottotetto, di cui è causa, non costituisce affatto un vano autonomo, anche solo potenzialmente utilizzabile da tutti i condomini, ma svolge invece una funzione, date le sue caratteristiche strutturali e funzionali, di camera d'aria rispetto all'appartamento dei convenuti, di cui pertanto costituisce una mera pertinenza.

Al rigetto della domanda attorea segue la necessaria disamina della domanda riconvenzionale svolta dai convenuti. Tale domanda non può tuttavia essere accolta.

I presunti danni subiti, da un lato, non sono dimostrati nel loro *quantum*, dall'altro, non è stata fornita la prova del loro nesso causale con la condotta degli attori che si sono limitati a presentare degli esposti in Comune, all'esito dei quali proprio il Comune ha adottato, a distanza di breve tempo, provvedimenti apparentemente tra loro contraddittori.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge tutte le domande degli attori perché infondate;
- 2) respinge la domanda riconvenzionale svolta dai convenuti perché infondata;
- 3) condanna gli attori a rifondere ai convenuti le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 15.500,00, di cui euro 8.500,00 per onorari, euro 4.500,00 per diritti ed euro 2.500,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge; pone a carico degli attori le spese di Ctù come liquidate dal giudice.

Milano, 27.10.2008



Il Giudice

Valter Colombo

A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. Colombo".