

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la società [REDACTED] in qualità di proprietaria nell'edificio sito in Milano, [REDACTED] di una porzione del piano 4° sottotetto, distinta con il numero 15, e di un vano solaio al piano sottotetto, distinto con la lettera N, solaio attualmente censito al foglio 391 n. 161/708 lettera N, lamentava l'abusiva occupazione del solaio da parte di [REDACTED] a partire dall'anno 1990 e del pianerottolo di proprietà condominiale sito al 3° piano.

Ciò premesso la società attrice conveniva in giudizio [REDACTED] [REDACTED] avanti il Tribunale di Milano per sentire ordinare il rilascio del vano ad uso solaio ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] per eccepire l'intervenuto acquisto per usucapione del vano solaio in questione in virtù del possesso continuato dell'immobile dalla stessa esercitato a far tempo dal 1972, di cui in via riconvenzionale chiedeva l'accertamento, e l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva espletata l'istruzione probatoria con l'assunzione delle prove orali dedotte.

Precisate, quindi, le conclusioni come in epigrafe, la causa passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il possesso ininterrotto e continuativo in via esclusiva del sottotetto individuato in citazione per oltre un ventennio da parte della convenuta risulta provato.

La circostanza dell'acquisto del possesso di detto immobile in occasione dell'acquisto dell'appartamento al terzo piano di via [REDACTED] in vista delle nozze, situazione peraltro del tutto verosimile, è stata confermata dal teste [REDACTED]

Il possesso della convenuta è proseguito senza interruzione per oltre un ventennio, come si evince inequivocabilmente dalle testimonianze rese dal teste citato e da [REDACTED], della cui attendibilità non vi è motivo di dubitare.

Parte attrice, pur avendo dedotto di avere appreso dell'occupazione del solaio nel 1990, ha evidenziato che il possesso della [REDACTED] avrebbe avuto inizio solo nel 1987.

L'[REDACTED] ha infatti sostenuto di avere avuto la disponibilità del solaio fino al 1978, durante il periodo di ristrutturazione dell'appartamento sub. 15 nel biennio 1975/76, e nel successivo periodo di arredamento dell'appartamento stesso nel biennio 1977/78, come riferito dai testi [REDACTED]

L'asserita disponibilità e l'utilizzo del bene non risultano provati. Si evidenzia l'inattendibilità del teste [REDACTED] che ha manifestato:

incoerenza nel ricordo dei fatti, non ha saputo infatti collocare con esattezza l'ubicazione dell'immobile dove avrebbe effettuato lavori di ristrutturazione;

contraddittorietà, avendo dapprima riferito che i lavori di ristrutturazione del piano sottotetto di proprietà dell'attrice, avvenuti negli anni 1975-1976, riguardavano anche il piano solaio di cui alla planimetria allegata al contratto di acquisto della proprietà dell'attrice in data 17.12.1994 e, successivamente, che il solaio, contraddistinto con la lettera N, di cui è causa, non era stato interessato dai lavori di ristrutturazione.

Si evidenzia l'inutilizzabilità della testimonianza del teste [REDACTED] [REDACTED] che non ha riferito alcunchè del solaio di cui si discute.

Per quanto concerne il preteso utilizzo del solaio N in questione da parte della figlia del [REDACTED] proprietario dell'Immobiliare

attrice nel periodo 1982/1987, va rilevato che l'allegazione non è stata confortata da elementi di prova.

Sul punto si richiama il contenuto dell'ordinanza in data 8.3.2007 in ordine alla tardiva e perciò inammissibile deduzione probatoria.

In sede di comparsa conclusionale la società attrice ha sostenuto che l'attribuzione del possesso del solaio N sarebbe avvenuta all'acquirente al momento del trasferimento della proprietà della porzione, nell'edificio di [REDACTED] del piano 4° sottotetto distinto con il numero 15 e del vano solaio N in virtù dell'atto pubblico di compravendita 17.12.1974.

Da tale atto, il cui contenuto farebbe fede della veridicità dei fatti e delle circostanze ivi indicate fino a querela di falso, emergerebbe la prova che il solaio venne preso in possesso dall'Immobiliare attrice libero di persone e cose.

Osserva il Tribunale che il contratto di compravendita 17.12.1974 non fu redatto in atto pubblico, ma in scrittura privata, come si evince dall'atto di deposito, doc. n. 1, di parte attrice e dall'allegato A di vendita e che, in ogni caso, l'atto pubblico ai sensi dell'art. 2700 c.c. fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato, nonché delle dichiarazioni delle parti e degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti.

La prova non si estende alla intrinseca veridicità delle dichiarazioni rese al pubblico ufficiale dalle parti o alla loro rispondenza alla effettiva intenzione delle parti.

Risulta certo il disinteresse della società attrice poichè non risultano inviate contestazioni scritte del possesso della convenuta, non potendosi ritenere tali le lettere di cui al doc. n. 2 del fascicolo dell'attrice in quanto non sottoscritte e la lettera 1994, anche in considerazione del contenuto.

Il godimento del bene a titolo di possesso e l'animus possidendi si evincono dalle significative circostanze riferite dai testi di parte attrice in ordine all'utilizzo del solaio da parte della convenuta.

Risulta pertanto univocamente provato il possesso ad usucapionem dell'unità immobiliare descritta in citazione tale da determinarne l'acquisto della proprietà a norma dell'art. 1158 c.c..

L'accoglimento della domanda riconvenzionale determina il rigetto della domanda di rilascio di detto immobile svolta dall'██████████

In citazione si lamenta l'abusiva occupazione del pianerottolo condominiale sito al piano terzo, che sarebbe stata effettuata dalla ██████████ con conseguente accorpamento nell'appartamento di sua proprietà mediante l'erezione, nell'ottobre 2003, su detta parte comune di una porta che avrebbe limitato lo sbarco ascensore.

L'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'attrice formulata dalla convenuta è infondata ove si consideri che nel condominio di edifici l'azione a tutela di un diritto comune può essere esercitata anche da un singolo condominio, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio degli altri poiché l'interesse per cui agisce il singolo condomino è comune a tutti i condomini.

La convenuta ha ammesso di avere effettivamente eretto una porta non nel 2003 bensì nel 1987, a seguito di lavori di ristrutturazione in occasione dell'acquisto di un altro appartamento al terzo piano.

La ██████████ ha tuttavia contestato il fatto della limitazione dello sbarco dell'ascensore del terzo piano per effetto dello spostamento della porta, in quanto l'intervento si sarebbe concretato nell'arretramento, verso il proprio appartamento, di una originaria porta di vetro, già esistente, che divideva i due ascensori.

La domanda di condanna al ripristino dei luoghi va rigettata ove si consideri che dall'esame delle foto in atti prodotta dalle parti risulta che per effetto della realizzazione della porta d'ingresso agli appartamenti della ██████, gli unici presenti al terzo piano, la destinazione a pianerottolo della parte comune è rimasta invariata, seppur in porzione di poco ristretta ed il pari uso degli altri condomini non è stato alterato.

La non limitazione del diritto di uso di tale porzione da parte dei condomini si evince altresì dal doc. n. 8 del fasc. della convenuta, nel quale l'amministratore del Condominio riconosce che l'intervento realizzato non ha in alcun modo impedito il normale utilizzo da parte di tutti i Condomini di scale, ascensore e parte antistante del pianerottolo.

La nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., applicabile anche in materia di condominio negli edifici in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri.

Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non facciano un pari uso della cosa comune, situazione ricorrente nel caso di specie trattandosi di pianerottolo servente in modo esclusivo l'immobile della ██████, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima.

Ciò dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (Cass. 30.5.2003 n. 8808).

In considerazione dei limiti posti al condomino dall'art. 1102 c.c., così come definiti dalla giurisprudenza, deve ritenersi legittimo l'utilizzo esclusivo di porzione ristretta del pianerottolo condominiale da parte della ██████████ non avendo tale modifica del luogo ridotto in modo apprezzabile la fruibilità del bene comune da parte degli altri condomini, né determinato pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari (Cass. 19.1.2005 n. 1076).

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti così provvede:

rigetta

le domande formulate dalla parte attrice

accoglie

la domanda riconvenzionale

accerta e dichiara

l'intervenuto acquisto per usucapione da parte di ██████████ della proprietà esclusiva della porzione immobiliare ubicata in via Cerva n. 19, costituita da vano solaio al piano quarto, censito al foglio 391 n. 161/708 lettera N

ordina

al competente funzionario dell'Agenzia del Territorio di Milano di provvedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità

condanna

parte attrice a rifondere alla convenuta le spese di lite liquidate nell'importo di 798,25 euro per spese, 1767,00 euro per diritti e 1.395,00 euro per onorari di avvocato.

Milano, 1.12.2008

Il Giudice

