

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 11921/11
9590/11

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 13529/2010

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice, dott. Caterina Spinnler, nella causa promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]**
[REDACTED] ed elettivamente domiciliati presso lo studio **[REDACTED]** in Milano, via **[REDACTED]**.
[REDACTED], attori

Contro

[REDACTED], **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**,
[REDACTED], **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**,
[REDACTED], **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e condominio di via [REDACTED],
convenuti contumaci.

Sulle conclusioni degli attori, come da foglio dattiloscritto allegato.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

I signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], sulla premessa di essere proprietari di un appartamento al quarto ed ultimo piano dello stabile sito in Milano, [REDACTED], sovrastato, in tutta la sua estensione, da un sottotetto, hanno convenuto in giudizio tutti i condomini dello stabile ed il condominio, nella persona del suo amministratore, per sentire accertare e dichiarare che il menzionato sottotetto costituisce pertinenza dell'appartamento sottostante ed è di proprietà degli attori.

Nessuno si è costituito per i condomini, né per il condominio.

Assegnati i termini di legge per il deposito della sola memoria ex art. 183 VI comma n. 2 c.p.c., in assenza di richieste istruttorie, all'udienza del 21.6.2011 il procuratore degli attori ha precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini per il solo deposito della comparsa conclusionale.

La domanda proposta dagli attori è infondata e va respinta.

Gli attori chiedono affermarsi e dichiararsi che il sottotetto sovrastante l'appartamento di loro proprietà, sito all'ultimo piano dell'edificio sito in Milano, via [REDACTED], costituisce pertinenza dell'appartamento e, come tale, è di proprietà degli stessi attori.

In diritto si richiamano i principi affermati dalla costante giurisprudenza della suprema Corte.

Cass. 24147/2004: "Questa Corte ha da tempo affermato che l'appartenenza del sottotetto (non indicato nell'art. 1117 c.c. tra le parti comuni dell'edificio) si determina in base al titolo e in mancanza in base alla funzione cui esso è destinato in concreto. Il sottotetto è da considerare pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano allorché assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, fungendo da camera d'aria isolante. Quando, invece, il sottotetto abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, in tal caso la sua appartenenza va determinata in base al titolo: in mancanza, poiché il sottotetto, come si è accennato, non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio, essenziali per la sua esistenza (suolo, muri maestri, tetto, etc.) o necessarie all'uso comune (androne, scale, etc.) la presunzione di comunione ex art. 1117 n. 1 c.c.

applicabile solo nel caso in cui il vano risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale (v, fra tante: Cass. n. 8968/2002; n. 8468/2002; n. 6027/2000; n. 9788/1997)."

In senso conforme cfr Cass. massima 13555/1999: "Il sottotetto di un edificio condominiale può esser considerato pertinenza dell'appartamento all'ultimo piano, ad esso direttamente sottostante, se ha l'esclusiva funzione di intercapedine coibente per il medesimo, e non anche se le sue caratteristiche, dimensioni e funzioni evidenzino l'utilizzazione o anche la sola utilizzabilità del medesimo da parte di tutti i condomini. In quest'ultimo caso, infatti, salvo che risulti il contrario dal titolo, deve presumersi che esso rientri tra le parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., in ragione dell'oggettiva destinazione all'uso e al godimento collettivi." (conforme Cass. 7764/99; Cass. 4266/1999; 1303/98; Cass. 11488/97; Cass. 9788/97).

L'applicazione dei suddetti principi di diritto al caso di specie porta ad escludere che il sottotetto costituisca pertinenza dell'appartamento di proprietà degli attori.

L'atto di compravendita non menziona il sottotetto tra le porzioni immobiliari oggetto della vendita (cfr doc. 1 di parte attrice). Dunque, posto che per la costituzione del vincolo pertinenziale occorre un elemento oggettivo – costituito dalla materiale destinazione del bene accessorio in una relazione di complementarietà con quello principale - ed un elemento soggettivo – consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati di destinazione della cosa accessoria al servizio o all'ornamento del bene principale, il titolo di acquisto non dimostra la sussistenza dell'elemento soggettivo necessario alla costituzione del vincolo pertinenziale.

Il regolamento condominiale, per quanto non indichi espressamente il sottotetto tra le parti comuni dell'edificio, contiene, tuttavia, come esplicitato all'art. 1 del regolamento stesso, un'elencazione non tassativa, né esaustiva della parti comuni, che vengono ivi riportate a mero "titolo di esempio".

Il disposto generale di cui all'art. 1117 c.c. , che, come noto, non contiene un'elencazione tassativa dei beni e servizi comuni, introduce una presunzione generale di comproprietà, in mancanza di una specifica previsione contraria del titolo costitutivo (regolamento condominiale contrattuale o titolo di acquisto), che postula la destinazione all'uso o al godimento comune di taluni servizi, beni o parti dell'edificio, che deve risultare da elementi obbiettivi e cioè

all'attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio, considerato nella sua unità, e al godimento collettivo, prescindendo dal fatto che sia o possa essere utilizzato da tutti i condomini.

Nel caso che ci occupa, non risultando il sottotetto menzionato tra le porzioni immobiliari compravendute, né contenendo il regolamento condominiale, nell'elencazione delle parti comuni dello stabile, riferimento alcuno al sottotetto, si tratta di verificare se l'anzidetta porzione immobiliare, per le sue caratteristiche, dimensioni e funzioni, sia utilizzata o anche solo utilizzabile da parte di tutti i condomini.

La risposta è positiva.

Infatti, il sottotetto oggetto di causa ha dimensioni, con riferimento alla sua estensione ed alla sua altezza, tali per cui deve escludersi che lo stesso assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento sottostante dal caldo, dal freddo e dall'umidità, fungendo unicamente da camera d'aria per tale appartamento.

Al contrario le dimensioni e le caratteristiche strutturali di tale porzione immobiliare – quali emergono dalla documentazione fotografica (cfr doc. 2) e planimetrica in atti (cfr doc. 3), che indicano un'altezza al colmo del tetto di 1,80 cm ed ampie dimensioni, così da consentire il ricovero in esso di beni ed impianti comuni – sono tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

Di fatto, come si evince anche dal verbale dell'assemblea condominiale del 2.10.2008, tale porzione immobiliare era utilizzata dal condominio, che vi aveva collocato un impianto condominiale, costituito dal vaso di espansione, che gli attori si sono incaricati di spostare a proprie spese, allo scopo appunto di utilizzare, in via esclusiva, l'anzidetto vano.

Del resto il fatto stesso che gli interventi di recupero del sottotetto operati dagli attori siano stati oggetto di delibera condominiale, anche con riferimento alla parte di essi non destinati ad incidere su parti strutturali del fabbricato, né a modificare le falde del tetto (cfr delibera del 2.10.2008) costituisce indiretta conferma della natura condominiale dell'anzidetto bene.

Quanto alla delibera assembleare del 2.10.2008, deve precisarsi che, a prescindere dal fatto che con essa il condominio non ha affatto riconosciuto la proprietà del sottotetto in capo agli attori, quale pertinenza dell'appartamento sottostante, bensì ne ha consentito l'uso esclusivo da parte di questi ultimi, non rientra certamente nel potere dell'assemblea condominiale quello di disporre, con delibera assunta a maggioranza, di parte comuni dello stabile.

Le ragioni sopra esposte fondano il rigetto delle domande proposte dagli attori.

Nulla sulle spese, in ragione della contumacia dei convenuti.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinge le domande proposte dagli attori;

nulla sulle spese.

Milano, il 10.10.2011.

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
10 OTT. 2011
IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina ZAPPALÀ