

SENT. N° 8302/12  
REP. N° 6780/12

SENTENZA N.

N. 33132/2010 R.G.

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 14 maggio 2010 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

**DA**

**[REDACTED]** in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Milano, **[REDACTED]**, presso lo studio degli avv. **[REDACTED]** e **[REDACTED]** che la rappresentano e difendono giusta procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

**CONTRO**

**Condominio [REDACTED] Milano** in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Milano, Via **[REDACTED]**, presso lo studio dell'avv. **[REDACTED]** che lo rappresenta e difende come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: occupazione senza titolo

Conclusioni: come da fogli separati allegati

5  
1

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con la presente causa la s.p.a. [REDACTED], premesso di essere proprietaria del giardino posto nel cortile interno dell'edificio di Via [REDACTED] in Milano, ha citato in giudizio il Condominio di [REDACTED] in Milano chiedendo la condanna di quest'ultimo alla rimozione della caldaia che il predetto Condominio aveva indebitamente posizionato su una porzione del predetto giardino di sua proprietà.

Si è costituito in giudizio il Condominio di [REDACTED] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed esponendo: che il giardino ove era ubicata la caldaia non era da ritenersi di proprietà della società attrice, atteso che l'atto pilota del 1973 (per reperire il quale vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice) aveva riservato in proprietà esclusiva alla dante causa della odierna attrice, tale [REDACTED], unicamente il cortile interno dello stabile ma non il giardino che era preesistente alla costituzione del Condominio di [REDACTED] in Milano; che cortile e giardino costituivano due entità giuridicamente ed ontologicamente distinte sia sul piano fattuale sia sul piano giuridico; che per il giardino ove era ubicata la caldaia oggetto di lite vigeva il criterio della presunzione di bene comune stante il carattere di pertinenzialità dell'area adibita a giardino rispetto allo stabile condominiale; che, con il successivo rogito a firma notaio [REDACTED] del 1987 (per reperire il quale vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice), il diritto di proprietà sul giardino ove era ubicata la caldaia sbandierato da parte attrice era divenuto un mero diritto d'uso di proprietà esclusiva; che, del resto, era stata la stessa parte attrice ad approvare il posizionamento della caldaia su parte del giardino pertinenziale atteso che la stessa parte attrice aveva provveduto senza obiettare alcunché a saldare le spese di sua spettanza necessarie per la trasformazione dell'impianto di riscaldamento da gasolio a metano e necessarie altresì per la posa della caldaia condominiale nel giardino oggetto di causa; che, nella denegata ipotesi di accertamento della proprietà esclusiva del giardino in capo alla società attrice, quest'ultima avrebbe dovuto saldare tutte le spese sostenute dal

Condominio di ██████████ in Milano per l'ordinaria manutenzione del predetto giardino a far data dal 1993, spese quantificate in Euro ██████████; che, sempre nella denegata ipotesi di accertamento della proprietà esclusiva del giardino in capo alla società attrice, occorre, previa integrazione del contraddittorio con tutti i condomini, accertare l'intervenuta usucapione ordinaria ventennale dell'area adibita a giardino a loro favore, atteso che i predetti condomini avevano pacificamente ed ininterrottamente esercitato il possesso della predetta area adibita a giardino da oltre 20 anni.

Il Condominio di ██████████ in Milano pertanto instava sia per il rigetto delle domande di parte attrice, sia, in via subordinata, per l'accertamento della intervenuta usucapione ordinaria ventennale a favore dei condomini e/o per la condanna della s.p.a. ██████████ al pagamento ex art. 2041 c.c. della somma di Euro ██████████ per gli oneri di ordinaria manutenzione del giardino di cui lo stesso Condominio si era fatto carico a far data dal 1993.

Questi i fatti di causa e le rispettive posizioni difensive delle parti, il Giudice osserva quanto segue.

Le domande di accertamento della occupazione senza titolo di parte del giardino ubicato all'interno dell'edificio condominiale, mediante la posa di una caldaia, ad opera del Condominio di ██████████ in Milano, nonché della conseguente condanna del Condominio di ██████████ in Milano alla rimozione della predetta caldaia ed alla riduzione in pristino stato dell'area di giardino occupata sono da accogliere per avere la società attrice dimostrato di essere proprietaria del giardino per cui è causa.

Infatti dagli atti di causa si evince che:

- 1) L'originaria proprietaria dell'edificio di ██████████ in Milano, tale ██████████ ██████████ ██████████, ha venduto alcune unità immobiliari ubicate in Via ██████████ in Milano ai ██████████ e ██████████ riservandosi la proprietà esclusiva del cortile interno dello stabile posto al livello del piano stradale esterno ed indicato con colorazione verde nella

planimetria allegata sub "D" all'atto di compravendita (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice): da tale planimetria si evince che il cortile di cui la parte venditrice si era riservata la proprietà comprendeva sia l'attuale cortile interno ove sono posizionati i posti auto sia il giardino che da tale cortile è attualmente separato da un muretto di circa 30 centimetri (si veda per la ricostruzione dei luoghi le foto di cui al doc. n. 7a e 7b);

- 2) Il diritto dominicale sul cortile come sopra individuato – vale a dire comprendente anche il giardino posto davanti ai posti auto e delimitato dal muretto – è stato oggetto di vari passaggi proprietari scaturenti dalla fusione per incorporazione della originaria proprietaria [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice) e dalla successiva fusione per incorporazione della [redacted] nella [redacted] [redacted] (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte attrice): in tutti tali passaggi il diritto dominicale sul cortile come sopra individuato si è trasferito in capo alla odierna società attrice nella medesima consistenza fattuale e giuridica;
- 3) è pacifica l'occupazione ad opera del Condominio convenuto di una parte del predetto giardino per avervi posizionato la caldaia di pertinenza condominiale: tale occupazione però è attualmente perpetrata in assenza di qualsivoglia titolo giuridico che ne legittimi la protrazione, essendo a tal riguardo del tutto irrilevante la circostanza che la parte attrice non abbia impugnato la delibera assembleare del 21 giugno 2007 (per reperire il quale vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte convenuta) che tale occupazione sostanzialmente approvò, così come risulta irrilevante il fatto che la società attrice abbia provveduto al pagamento della spesa di trasformazione dell'impianto di riscaldamento dal gasolio al metano e della posa della caldaia per cui è causa, discendendo l'assolvimento del relativo onere economico dal suo status di condomina.

A nulla vale obiettare, a fondamento della tesi sostenuta dalla difesa di parte convenuta che ha ritenuto il giardino per cui è causa di proprietà comune a tutti

condomini, che il giardino ed il cortile sono da considerarsi entità distinte sia fattualmente che giuridicamente atteso che nella presente fattispecie sia il giardino che il cortile sono risultati essere di proprietà di parte attrice per averne la dante causa di quest'ultima fatto espressa riserva di proprietà al momento della vendita del 1973: ne consegue la legittimità di entrambe le domande di parte attrice.

Del resto di tale conclusione sembra essersi resa conto la stessa difesa di parte convenuta nella misura in cui dapprima ha parlato dell'esistenza in capo alla società attrice di un asserito diritto di uso esclusivo sull'area adibita a giardino per cui è causa, diritto di uso esclusivo che legittimerebbe comunque l'accoglimento delle domande attoree avverso il Condominio convenuto, e poi, al fine di paralizzare la domanda di rimozione della caldaia, ha addirittura invocato l'usucapione acquisitiva della medesima area adibita a giardino ad opera dei condomini, stante l'esercizio da parte loro del possesso della predetta area pacificamente ed ininterrottamente per oltre 20 anni.

In definitiva devesi confermare che il giardino ove è stata ubicata la caldaia condominiale risulta di proprietà della parte attrice e che l'occupazione perpetrata dal Condominio convenuta è da qualificare come non legittima.

Da disattendere poi sono le due domande riconvenzionali azionate dal Condominio di Via ██████████ in Milano convenuto avverso la ██████████ ██████████ attrice.

Quanto alla domanda di accertamento della intervenuta usucapione ordinaria ventennale dell'area adibita a giardino su cui è stata installata la caldaia a favore di tutti i condomini, questo Giudice ritiene che il Condominio convenuto non abbia la legittimazione attiva, per il tramite dell'amministratore suo legale rappresentante, ad azionare e richiedere tale accertamento per conto dei condomini che ne fanno parte: premesso che il Condominio non è altro che un ente di gestione delle parti comuni, spetterà ai condomini azionare la domanda di avvenuta usucapione avverso la società attrice in separato ed autonomo giudizio, non potendosi disporre nella presente sede la integrazione del contraddittorio mediante la chiamata di tutti i condomini sia per esigenze di economia processuale che per l'assorbente fatto che nell'odierno giudizio

la parte attrice ha introitato una domanda di carattere personale volta al rilascio di parte del giardino di proprietà e non una domanda a carattere reale implicante la necessaria estensione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini.

Quanto poi alla domanda di ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c. volta al recupero delle spese sostenute dal Condominio convenuto per la manutenzione ordinaria del giardino di proprietà attrice, essa si palesa infondata atteso che tali spese sono servite per rendere in ordine un bene sì di proprietà esclusiva di un singolo condomino ma dal quale tutta la collettività condominiale ha tratto benefici con riguardo al decoro architettonico ed alla vista estetica del fabbricato: sul punto questo Giudice sposa la tesi sostenuta dalla difesa di parte attrice che, nell'invocare il contenuto della sentenza della Suprema Corte n. 3666 del 18 aprile 1994 a mente della quale *“alle spese di potatura degli alberi, che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti, tuttavia, a contribuire tutti i condomini allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso”*, ha ribadito la natura di bene giuridico comune a tutti i condomini del decoro architettonico e della amenità dei luoghi derivanti dalla cura e dalla manutenzione del giardino e ridondanti a favore di tutti i condomini; in definitiva l'onere scaturente dalle spese di manutenzione del giardino sostenute dal Condominio convenuto, dovendo essere sostenute dall'intera collettività condominiale, non hanno comportato alcun indebito arricchimento a favore della parte attrice che, di conseguenza, va mandata assolta dalla relativa domanda avanzata nei suoi confronti dalla parte convenuta.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. accerta che il Condominio di XXXXXXXXXXXX in Milano occupa senza alcun titolo una porzione di giardino posto nel cortile interno dell'edificio di Via

██████████ in Milano di proprietà della s.p.a. ██████████ mediante la  
posa di una caldaia;

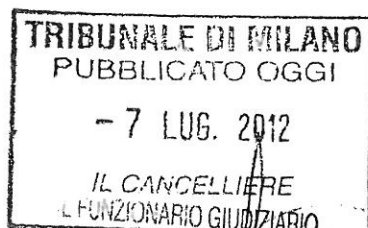
2. Condanna il Condominio di ██████████ in Milano al rilascio, a favore della parte attrice ██████████, della porzione di giardino posto nel cortile interno dell'edificio di Via ██████████ in Milano di cui al precedente punto n. 1;
3. Condanna il Condominio di Via ██████████ in Milano alla rimozione della caldaia insistente sulla porzione di giardino posto nel cortile interno dell'edificio di Via ██████████ in Milano di cui al precedente punto n. 1 mediante la riduzione dei luoghi nel pristino stato;
4. Rigetta le domande riconvenzionali azionate dal Condominio di Via ██████████ in Milano avverso la ██████████.
5. Condanna il Condominio di ██████████ in Milano al pagamento delle spese di lite sostenute dalla ██████████, spese che si liquidano in Euro ██████████ per anticipazioni, Euro ██████████ per spese, Euro ██████████ per diritti ed Euro ██████████ per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge

Così deciso in Milano il 6 luglio 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIALE



*[Signature]*