

Parte
comuni
Coedl



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice monocratico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 67670/2012 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) VIA [REDACTED]; con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED], in proprio e nella qualità di erede del sig. [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED], nella qualità di erede del sig. [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED], nella qualità di erede del sig. [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO presso lo studio degli stessi

CONVENUTI

- OGGETTO: *uso di beni in comunione – risarcimento danni.*



- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 02/7/2015 ed in formato digitale nel fascicolo telematico.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Incardinato ritualmente il giudizio in data 17/9/2012 con ricorso ex art 702 bis c.p.c. e costituitosi il contraddittorio tra le parti; disposto il mutamento del rito e la fissazione di nuova udienza di trattazione con il rito ordinario; assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c.; depositate memorie; accolte le istanze istruttorie; disposta la interruzione del processo per l'intervenuto decesso del signor ██████████ ██████████; riassunto lo stesso e costituitisi gli eredi; svolti interrogatorio formale e prova testimoniale; revocata l'ammissione della c.t.u. all'esito della istruttoria orale; alla udienza del 2/7/2015, le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa e la causa è stata riservata in decisione con i termini di cui all'articolo 190 c.p.c.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – La presente controversia prende le mosse dalla richiesta di parte attrice di condannare i convenuti a consegnarle le “chiavi del lucchetto della botola di accesso al sottotetto dello stabile condominiale sito in Milano alla via ██████████” ed al conseguente risarcimento dei danni a titolo d'indennizzo per il mancato utilizzo dello stesso sottotetto dal 1998 al 2012, oltre rivalutazione monetaria ed interessi nonché al rimborso di spese per la perizia di parte.

A tali deduzioni ha replicato parte convenuta, contrastandole specificamente e chiedendone il rigetto,



fin dalla sua comparsa di costituzione e risposta.

Osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa, dalla documentazione prodotta e dalla istruttoria orale espletata, risulta provato in atti, oppure pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principii dell'onere della prova e di quello di non contestazione, che:

- la Corte di Appello di Milano con sentenza n°2466 del 22/10/2005, in riforma della sentenza n° 9894/2002 del Tribunale di Milano ha riconosciuto la comproprietà del sottotetto oggetto del presente giudizio anche a favore della parte odierna attrice, nella misura corrispondente alla sua quota millesimale dei beni comuni. Sentenze depositate nel fascicolo di parte attrice come documenti 4 e 5;
- in tale sentenza della Corte di Appello di Milano, inoltre, accogliendo le conclusioni del c.t.u. architetto [REDACTED], rese nella relazione peritale svolta nel giudizio di primo grado, è stato accertato che: il sottotetto, svolgendo *“una funzione comune di allocazione di impianti comuni a tutte le unità immobiliari della palazzina e non solo quelle ubicate al primo piano”* è *“destinato a servizio dell'uso comune di tutti i proprietari partecipanti”* alla comunione; il sottotetto ha *“caratteristiche di vano autonomo”* suscettibile a seguito di apposito progetto e tenuto conto della nuova disciplina del regolamento edilizio di Milano di acquisire carattere di abitabilità;
- tale sentenza della Corte d'Appello di Milano, ivi compresi gli accertamenti e le statuizioni sopra richiamate, è stata confermata dalla sentenza della Corte di Cassazione n° 26833 del 14/12/2011 depositata nel fascicolo di parte convenuta come documento n°6;
- con propria raccomandata del 23/12/2005, a seguito della sentenza della Corte d'Appello di Milano sopra richiamata, parte attrice ha chiesto a parte convenuta di consentirle l'accesso al sottotetto e a consegnarle copia della chiave del lucchetto che chiudeva la botola di accesso allo stesso e tale richiesta veniva reiterata nel tempo con successive raccomandate, fino all'ultima dell'1/2/2012, depositate nel fascicolo di parte convenuta come documento n° 7;
- a tali richieste rispondeva per iscritto parte convenuta solo con propria raccomandata del 2/5/2007 e depositata in atti del fascicolo di parte convenuta come documento n°1, nella quale affermava che *“le chiavi sono disponibili presso le nostre abitazioni, previo rilascio ricevuta di avvenuta consegna”* e che *“fino a sentenza dell'Illustrissima Corte di Cassazione, non potrà modificare lo stato di fatto, ne potrà apporre oggetti scatole oltre il materiale già esistente sparso un po' dappertutto”*;
- le chiavi del lucchetto non sono mai state consegnate da parte convenuta a parte attrice, sebbene come dichiarato in maniera attendibile dal teste [REDACTED], almeno in una circostanza, il padre



della teste, odierno convenuto, telefonò alla odierna attrice per dichiarare la propria disponibilità alla consegna delle chiavi;

- non è contestata in atti la circostanza che il lucchetto è stato rimosso dal maggio del 2013, come peraltro desumibile da quanto dichiarato, ugualmente in maniera attendibile, dallo stesso testimone [REDACTED], che ha affermato che il lucchetto era stato rimosso precedentemente alla data della testimonianza, avvenuta il 24/4/2015;

- attualmente il vano sottotetto risulta ancora utilizzato quale deposito di oggetti e masserizie.

2) - Rileva questo Giudice che la fattispecie in questione riguarda beni ricompresi in comunione e disciplinati dalla normativa di cui agli artt. 1100 e ss. C.c., con riguardo specifico all'utilizzo della cosa comune disciplinato dall'articolo 1102 c.c. Con riferimento a tale quadro normativo, come è noto, sussiste la violazione dei criteri stabiliti dall'articolo 1102 c.c. quando l'intero bene immobile in comunione viene occupato da uno dei comproprietari e destinato dagli stessi al loro utilizzazione personale esclusiva che impedisca all'altro o agli altri comproprietari il godimento del bene o dei frutti civili ricavabili dallo stesso.

È principio concordemente conformemente espresso dalla giurisprudenza di legittimità, infatti, che, "in tema di comunione, l'uso frazionato della cosa a favore di uno dei comproprietari può essere consentito per accordo fra i partecipanti solo se l'utilizzazione, concessa nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 cod. civ., rientri tra quelle cui è destinato il bene e non alteri od ostacoli il godimento degli altri comunisti, trovando l'utilizzazione da parte di ciascun comproprietario un limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri. Pertanto, qualora la cosa comune sia alterata o addirittura sottratta definitivamente alla possibilità di godimento collettivo nei termini funzionali originariamente praticati, non si rientra più nell'ambito dell'uso frazionato consentito, ma nell'appropriazione di parte della cosa comune, per legittimare la quale è necessario il consenso negoziale di tutti i partecipanti che - trattandosi di beni immobili - deve essere espresso in forma scritta "ad substantiam". (Cass. civ. Sez. II, 14/07/2015, n. 14694; Cass. civ. Sez. II, 11/04/2006, n. 8429)

Dalla violazione del diritto all'uso della cosa comune di alcuni dei comproprietari discende il diritto per questi ultimi di ottenere una indennità risarcitoria, commisurata al lucro cessante sussistendo un danno "in re ipsa" (Cass. civ. Sez. II, 30/03/2012, n. 5156; Cass. civ. Sez. II, 06/04/2011, n. 7881; Cass. civ. Sez. II, 12/05/2010, n. 11486).

3) - Tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie



e dei fatti accertati in atti, come sopra richiamati, rileva questo Giudice è risultato accertato in atti che il lucchetto è stato rimosso dal maggio del 2013 e tale circostanza potrebbe determinare la cessazione della materia del contendere quantomeno con riferimento alla domanda di consegna delle chiavi di tale lucchetto.

Come è noto, la fattispecie della cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongano conclusioni conformi in tal senso al giudice (Cass. SS.UU. n. 13969 del 2004), mentre, allorquando la sopravvenienza di un fatto che si assuma suscettibile di determinare la cessazione della materia del contendere sia allegato da una sola parte e l'altra non aderisca a tale prospettiva, il suo apprezzamento, se dimostrato, non può portare puramente e semplicemente ad una pronuncia di cessazione della materia del contendere, ma ad una pronuncia dichiarativa dell'esistenza del diritto azionato e, quindi, di accoglimento della domanda o di sopravvenuto difetto di interesse ad agire dell'attore in ordine ai profili non soddisfatti da tale dichiarazione. In ogni caso, rimane salva la valutazione sulle spese giudiziali, che deve tenere conto della circostanza che l'attore è stato costretto al giudizio dal disconoscimento del suo diritto da parte del convenuto, venuto meno solo durante il suo svolgimento e, dunque, della sostanziale esistenza di una soccombenza del convenuto quantomeno in ordine al profilo inerente l'accertamento della sussistenza della situazione giuridica fatta valere, che la pronuncia del giudice, in quanto attestante un difetto di interesse ad agire soltanto sopravvenuto, sostanzialmente riconosce (Cass. civ. Sez. II, Sent., 18-06-2014, n. 13885).

In atti parte attrice non ha rinunciato nelle sue conclusioni alla domanda di consegna delle chiavi e la stessa va, di conseguenza, esaminata, anche se con delibazione sommaria, anche ai fini della statuizione sulle spese di lite, secondo il criterio della soccombenza virtuale e ritiene questo Giudice, in applicazione dei principi della domanda e dell'onere della prova, che è risultata accertata in atti una alterazione della destinazione del sottotetto comune a tutti i comproprietari mediante la limitazione dell'accesso allo stesso tramite il lucchetto apposto alla botola di accesso.

Ugualmente è risultato accertato, per quanto sopra richiamato, che le chiavi di tale lucchetto non sono mai state consegnate, nè che le stesse, a seguito delle richieste formulate da parte attrice e conseguenti alle statuizioni della corte d'appello di Milano e della Corte di Cassazione sopra richiamate, siano state offerte alla stessa dagli odierni convenuti nelle forme previste dagli articoli 1206 e seguenti c.c. ed in particolare dall'articolo 1209 c.p.c., laddove era onere degli stessi convenuti consentire l'utilizzo



del bene comune mediante rimozione di quanto fosse di impedimento al suo godimento.

A nulla rileva quindi che parte convenuta abbia dichiarato per iscritto o telefonicamente di voler operare tale consegna ove la stessa non sia stata poi tentata materialmente e rifiutata da parte attrice e tali tentativi rifiuti non siano stati attuati e certificati nelle forme previste dagli artt. 1209 c.c. e 73 e 74 disp. Att. c.c..

Ne consegue che la domanda andrebbe accolta ove non fosse intervenuta la rimozione del lucchetto, che determina sul punto la cessazione della materia del contendere per mancanza di un concreto interesse ad agire dell'attore, laddove, come è noto, l'interesse ad agire, quale condizione dell'azione prevista dall'art. 100 c.p.c., va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da una lesione del diritto e consistente nel fatto che senza il processo e l'esercizio della giurisdizione l'attore soffrirebbe un danno. Lo stesso, quindi, deve avere necessariamente carattere attuale, poiché solo in tal caso trascende il piano di una mera prospettazione e valutazione soggettive, assurgendo, invece, a giuridica ed oggettiva consistenza, rimanendo, invece, escluso quando il giudizio è strumentale ad una soluzione soltanto di massima o accademica di una questione di diritto, in vista di situazione future o meramente ipotetiche, come accaduto nel caso che ci occupa siccome parte attrice non ha dimostrato la sua esistenza a tutt'oggi, come suo onere.

Ne consegue la maturazione a carico di parte convenuta delle spese giudiziali sul punto, per effetto della sua soccombenza virtuale, dovuta all'accoglimento, in via stragiudiziale, delle doglianze dell'attore, con riconoscimento implicito del suo diritto e, per quanto sopra rilevato in fatto e diritto, all'accertamento incidentale effettuato in giudizio.

4) - Dal riconoscimento del diritto di parte attrice ad ottenere la rimozione di quanto era di impedimento all'esercizio del suo diritto, mediante consegna delle chiavi del lucchetto della botola di accesso al sottotetto oggetto di causa, ne consegue il riconoscimento del suo diritto all'indennizzo per il mancato uso dello stesso. Tale indennizzo è dovuto a parte attrice per il periodo successivo alla emissione della sentenza della Corte d'Appello di Milano n°2466 del 22/10/2005 che ha riconosciuto la comproprietà del sottotetto ed alla conseguente richiesta formulata in data 23/12/2005 da parte attrice a parte convenuta, con la raccomandata sopra richiamata, di consegna della chiave del lucchetto in questione e fino al momento in cui è risultato accertato che tale lucchetto è stato rimosso, ovvero sino al maggio del 2013.

Ai fini della determinazione di tale indennità risarcitoria, rileva questo Giudice che, com'è noto, è



principio generale, da rispettare anche nel presente giudizio, che ogni domanda e, nello specifico, tra le altre, la domanda di risarcimento del danno, è regolata dal principio dell'onere della prova di cui all'art. 2697 c.c., sicché grava sul danneggiato l'onere di provare, ai sensi del citato articolo, tutti gli elementi costituiti della stessa per fatto illecito (danno, nesso causale e colpa), sia contrattuale che extracontrattuale. La prova può essere articolata con ogni mezzo, ivi comprese le allegazioni e le presunzioni semplici, ma la relativa "demonstratio" deve comunque risultare idonea a consentire al giudice, in applicazione della "regula iuris" di cui all'art. 116 cod. proc. civ., una valutazione in concreto - e cioè caso per caso, anche a prescindere da mere regole statistiche - dell'assunto attoreo, rappresentato in termini consequenziali di verifica dell'evento di danno/conseguenza ingiustamente dannosa, secondo la regola di inferenza probatoria del "più probabile che non". (Cass. civ., Sez. III, 13/06/2008, n. 15986).

In applicazione di tali principi, ne consegue che, per quanto rilevato in atti e tenuto conto degli elementi forniti dalle parti nel corso del giudizio mediante il deposito di relazioni tecniche e documentazione fotografica e in particolare tenuto conto della consulenza tecnica del CTU architetto [REDACTED], nonché di quanto emerso nel corso della prova testimoniale in ordine all'effettivo utilizzo del sottotetto quale deposito di oggetti e masserizie, tale indennità risarcitoria può essere determinata in maniera congrua, tenuto conto dei suddetti elementi, nella misura di €.[REDACTED] mensili.

Tale importo è dovuto dai convenuti, in solido tra di loro, a parte attrice per il periodo dall'8/1/2006, quale data iniziale fissata dalla stessa parte attrice nella sua raccomandata del 23/12/2005 sopra richiamata, al 31/5/2013 quale momento finale di rimozione del lucchetto in questione, pari a 7 anni e 5 mesi, corrispondenti a complessivi 89 mesi. Ne consegue che, a parte attrice è dovuta dai convenuti in solido tra di loro, che vanno condannati a corrisponderla, un'indennità risarcitoria pari a €.[REDACTED] quale determinabile in base al semplice calcolo matematico dalla moltiplicazione tra il numero dei mesi, 89 e l'importo mensile sopra determinato di €.[REDACTED] ed a tale somma vanno aggiunti gli interessi legali a far data dalla domanda e fino all'effettivo soddisfo, mentre non va riconosciuta la rivalutazione monetaria in mancanza di prova del maggior danno come previsto dall'art. 1224 c.c..

Va invece rigettata per lo stesso periodo temporale l'eccezione di prescrizione formulata da parte convenuta laddove il diritto al risarcimento del danno è stato esercitato sotto forma di richiesta formulata nelle missive sopra richiamate e depositate in atti di parte attrice, interrompendosi, utilmente, con le stesse il corso della prescrizione del diritto.



Invece, nulla è dovuto a parte attrice per quanto attiene l'ulteriore indennità richiesta per il periodo successivo al maggio 2013, laddove non è emerso in atti alcun elemento di danno, per quanto sopra rilevato e tenuto conto dei principi dell'onere della prova e di non contestazione.

Infine, nulla è dovuto a parte attrice per il rimborso delle spese inerenti la perizia estimativa a di parte depositata in atti, laddove, da un lato, la redazione della stessa rientra nella mera facoltà delle parti processuali, non costituendo la stessa attività necessitata ai fini del giudizio, né, dall'altro, rinvenendosi in atti documentazione attestante l'esborso delle somme richieste e la conseguente documentazione fiscale emessa in corrispondenza del pagamento.

6) - Le considerazioni in fatto e diritto sopra svolte e motivi di equità, tenuto conto del fattivo comportamento tenuto dai convenuti in corso di causa, ai fini della eliminazione dell'impedimento all'esercizio del diritto della parte attrice, giustificano la parziale compensazione delle spese processuali, per la metà, tra la parte attrice e gli odierni convenuti. La rimanente metà, secondo il principio della soccombenza di cui all'articolo 91 c.p.c., va posta a carico della parte convenuta e a favore della parte attrice, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., e, determinando tale metà sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, la stessa si liquida come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di Giudice monocratico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- dichiara la cessazione della materia del contendere per il sopravvenuto difetto di interesse ad agire della parte attrice con riferimento alla domanda di consegna delle chiavi del lucchetto della botola di accesso al sottotetto dello stabile condominiale sito in Milano alla via [REDACTED] [REDACTED], come in motivazione;
- condanna i convenuti, in solido tra di loro, al pagamento a parte attrice della somma di [REDACTED] per indennità risarcitoria, oltre interessi legali a far data dalla domanda e fino all'effettivo soddisfo, come in motivazione
- rigetta tutte le altre domande formulate dalla parte attrice, come in motivazione;



Sentenza n. 12541/2015 pubbl. il 09/11/2015
RG n. 67670/2012
Repert. n. 10823/2015 del 09/11/2015

- Condanna i convenuti, in solido tra di loro, a corrispondere in favore di parte attrice, la metà delle spese e compensi del presente giudizio, come sopra determinate in € [redacted] per spese ed € [redacted] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi, cpa e Iva come per legge con attribuzione al legale costituito Avv, [redacted], che ha dichiarato di aver fatto anticipo delle spese e di non aver riscosso i compensi. Compensa tra le parti la restante metà delle spese e dei compensi di lite.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, pubblicata in forma telematica.

Milano 9 novembre 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano,

13 NOV 2015

