



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano  
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 35987/2016 R.G. promossa da:

~~COND. CARLO XANO VIA SAPPY 57/53 MILANO~~ (C.F. ~~956~~), con il patrocinio dell'avv. ~~AMIGIANO PATRIZIA~~, elettivamente domiciliato in VIALE PREMUDA, 27 20129 MILANO, presso il difensore avv. ~~AMIGIANO PATRIZIA~~

ATTORE

contro

~~LUCIANO BRENI~~ (C.F. ~~BRN~~), con il patrocinio dell'avv. ~~MARCO~~ SAVERIO, elettivamente domiciliato in VIA IV NOVEMBRE, 92 20021 ~~MILANO~~, presso il difensore

~~MARCO~~ GIUDIZI (C.F. ~~GIU~~), con il patrocinio dell'avv. ~~MARCO~~ SAVERIO, elettivamente domiciliata in VIA IV NOVEMBRE, 92 20021 ~~MILANO~~, presso il difensore

~~FRANCO PEDROLI~~ (C.F. ~~PDR~~), con il patrocinio dell'avv. ~~NECRI~~ ANTONIA GIOVANNA e dell'avv. ~~GIACOMO~~ PIER FILIPPO GIACOMO; elettivamente domiciliato in VIA SERBELLONI, 14 20122 MILANO, presso il difensore avv. ~~NECRI~~

~~ANTONIA GIOVANNA~~



~~ALESSANDRA BIANCHI~~ (C.F. ~~BSOXXXXXXXXXX~~), con il patrocinio dell'avv. ~~NERI ANTONIA GIOVANNIA~~ e dell'avv. ~~SILVANO BIANCHI~~ ~~GIACOMO~~; elettivamente domiciliata in VIA ~~SEBASTIANI~~, 14 20122 MILANO, presso il difensore avv. ~~NERI ANTONIA GIOVANNIA~~

CONVENUTI

~~MARIA GRAZIA SIDIPIA~~ (C.F. ~~SDTMGRM08P52G279T~~)

~~MASSIMILIANO GIANGIULIO~~ (C.F. ~~GNMMSM03501E205E~~)

CONVENUTI CONTUMACI

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

#### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con la presente controversia il Condominio ~~Coraggio~~ di ~~Via Saffi 3/7/2~~ in Milano conveniva in giudizio i condomini Luciano ~~Breni~~, Valeria ~~Chidoni~~, Franco ~~Peroli~~, Alessandra ~~Dei~~, Maria Grazia ~~Sidipia~~ e Massimiliano ~~Giangiulio~~ al fine di sentirli condannare, previo accertamento della illegittimità dei lavori eseguiti sulle parti comuni dello stabile condominiale - segnatamente su porzioni del sottotetto - e della conseguente parziale appropriazione di esse, alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi come sussistenti precedentemente le opere eseguite ed alla demolizione di quanto illegittimamente realizzato, oltre che al risarcimento del danno subito dal Condominio a causa delle indebite appropriazioni delle parti comuni e/o delle illegittime modificazioni, da quantificarsi anche in via equitativa.

Si costituivano in giudizio i condomini Luciano ~~Breni~~, Valeria ~~Chidoni~~, Franco ~~Peroli~~ ed Alessandra ~~Dei~~ i quali chiedevano il rigetto della domanda attorea contestando la natura di bene comune delle porzioni di sottotetto sovrastanti i rispettivi immobili siti all'ultimo piano dell'edificio condominiale ed assumendone la natura pertinenziale esclusiva.

All'udienza del 7 febbraio 2017 veniva dichiarata la contumacia di Maria ~~Grazia Sidipia~~ e Massimiliano ~~Giangiulio~~, nei cui confronti il Condominio chiedeva dichiararsi cessata la materia del contendere avendo i medesimi provveduto alla riconsegna della porzione di sottotetto oggetto di causa.





Questi i fatti salienti e le reciproche posizioni delle parti, all'esito della c.t.u. espletata in corso di causa ritiene il Giudice che la domanda azionata dal Condominio avverso i condomini Luciano ~~B...~~, Valeria ~~C...~~, Franco ~~B...~~ ed Alessandra ~~B...~~ odierni convenuti sia da rigettare per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

E' assolutamente pacifico che i convenuti abbiano realizzato un ampliamento dei propri appartamenti posti al nono piano dello stabile condominiale di Via ~~S...~~ 57/73, ampliamento con il quale si è inglobato parte del sottotetto: ciò si desume non soltanto dal complessivo tenore contenutistico delle difese delle parti convenute, ma anche dalle risultanze della c.t.u. e dai documenti di causa.

Ciò premesso, la risoluzione della presente controversia passa necessariamente attraverso la qualificazione della natura del sottotetto oggetto di causa quale parte comune dell'edificio ovvero quale proprietà esclusiva da considerarsi pertinenza degli appartamenti siti all'ultimo piano.

Come è noto, il sottotetto dello stabile è da intendersi semplicemente come la porzione dello stabile compresa fra la soletta dell'ultimo piano ed il tetto - priva, come tale, di una naturale destinazione d'uso.

Sul punto la giurisprudenza di legittimità e di merito ha ripetutamente affermato che in un edificio articolato in più piani riconducibili a proprietari diversi, l'appartenenza del sottotetto - che non può essere ricompreso nel novero delle parti comuni dello stabile essenziali per la sua esistenza e necessarie all'uso comune - si determina in base al titolo e, in mancanza, in base alla funzione cui esso è destinato ( cfr. tra le tante Cass. 11/01/2016 n.233; Cass. 23/11/2016 n.23902) .

Qualora, dunque, l'appartenenza del sottotetto non possa determinarsi in base al titolo, *"per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio (...) deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117, comma 1, c.c.; viceversa, allorché il sottotetto assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione*





*come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento"* (cfr., per tutte, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6143 del 30/03/2016).

Facendo applicazione di tali principi alla fattispecie in esame, per accertare la natura giuridica privata o condominiale del sottotetto occorre anzitutto verificare l'esistenza di un titolo; in difetto, ovvero nel silenzio di questo, il sottotetto deve ritenersi di titolarità esclusiva o comune se - come detto - risulti o meno, in concreto e per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, oggettivamente destinato all'uso comune.

Per quanto concerne il c.d. titolo, dall'esame dei documenti in atti e, in particolare, dal regolamento condominiale e dall'allegato A) a rogito notaio dott Lovisetti del 2 gennaio 1976 (cfr. doc.2 difesa ~~Redroli-Dasi~~), non risulta l'inserimento del sottotetto tra le parti condominiali, diversamente da quanto ivi previsto per il locale stenditoio adiacente, il locale macchina ascensori e le due terrazze, come del resto confermato anche dal c.t.u. a pag. 3 del proprio elaborato peritale.

Non potendo, dunque, qualificare la natura del sottotetto in base al titolo, occorre accertare la funzione svolta dal sottotetto, ovvero se abbia o meno le caratteristiche funzionali e strutturali della mera intercapedine protettiva dei sottostanti appartamenti ovvero se abbia le caratteristiche strutturali del vano autonomo destinabile "all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse collettivo".

Sul punto, non possono essere condivise le argomentazioni di parte attrice che hanno considerato il sottotetto dello stabile di ~~Via Sopri 57/73~~ comune a tutti i condomini, essendo parecchie le circostanze che depongono in senso contrario.

Dalla relazione a firma del c.t.u. arch. Benussi emerge, infatti:

- che "i vani sottotetto (.....) consistono nell'intercapedine esistente tra l'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile (nono) e l'intradosso delle falde del tetto. Le falde sono in c.a., rivestite inferiormente da tavelle. Il manto di copertura è costituito da tegole di cemento. Alcune tegole sono sostituite da cuffie di areazione;
- che "l'altezza interna varia da un minimo di circa 40 cm ad un massimo, sottotrave, di circa 220 cm";
- che "non vi è una destinazione d'uso predefinita, trattandosi di semplici intercapedini. La presenza di un semplice passo d'uomo per l'accesso a 40 cm dal pavimento, e la mancanza di





*pavimentazione, confermano il fatto che non siano stati pensati per un qualsivoglia utilizzo da parte dei condomini ma solo per eventuali esigenze di manutenzione”;*

- *che “gli avanzi di coibentazione in rotoli, presenti nel sottotetto ispezionato, non oggetto di CTU, dimostrano che non vi fosse alcuna previsione di utilizzo frequente ma solo sporadico da parte di personale addetto alla manutenzione”;*
- *che “si è avuto modo di constatare il differente grado di finitura tra i locali stenditoi, ufficialmente compresi nelle parti comuni, ed i locali sottotetto nello stato originale. Mentre i primi presentano pareti intonacate e tinteggiate, illuminazione naturale ed artificiale, griglie di aerazione, pavimentazione in gres e fili per stendere, i locali sottotetto sono privi di finitura ed accessori”;*
- *che “tali locali non fossero in origine pensati per l’uso comune”.*

Le caratteristiche sopra evidenziate - ed, in particolare, il fatto che il sottotetto era privo di un solaio calpestabile, di dotazioni impiantistiche, di finiture elementari a pavimento, a parete e a soffitto e che l’accesso al medesimo era disagiata (ovvero avveniva unicamente a passo d’uomo tramite un’apertura chiusa da una griglia di cm 80 x cm 80 posta a 40 cm da terra) con una limitatissima disponibilità di superficie dotata di sufficiente altezza libera interna - indicano inequivocabilmente, ad avviso del Tribunale, che il sottotetto in esame, per il modo stesso in cui risulta costruito, lungi dall’essere destinato ad uso comune a favore dei condomini, assolva in realtà all’unica funzione di isolare e proteggere gli appartamenti sottostanti dal caldo, dal freddo e dall’umidità costituendone una pertinenza e fungendo da mera camera d’aria isolante.

Né, ad avviso del Tribunale, osterebbe a tale conclusione il fatto che il consulente abbia affermato che gli avanzi di coibentazione in rotoli rinvenuti nella parte di sottotetto ispezionata non oggetto di CTU indurrebbero ad ipotizzare una previsione di utilizzo sporadico da parte del personale addetto alla manutenzione: trattasi, infatti, di mera ipotesi astratta, rimasta del tutto indimostrata.

Dalle considerazioni che precedono segue il rigetto delle domande attoree, tutte fondate sul presupposto della natura condominiale dei sottotetti oggetto di causa.

Deve, invece, dichiararsi cessata la materia del contendere nei confronti dei contumaci ~~Maria Grazia Seidita~~ e ~~Massimiliano Giangiulio~~.



Le spese di lite, comprese quelle della c.t.u., vanno poste a carico del Condominio, in quanto parte soccombente.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Arianna Chiarentin, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

1. rigetta le domande svolte dal Condominio ~~Garegnano di via Sapi 57/73~~ in Milano nei confronti di Luciano ~~Breni~~, Valeria ~~Chiloni~~, Franco ~~Pedrotti~~ ed Alessandra ~~Bosi~~;
2. dichiara cessata la materia del contendere nei confronti dei convenuti contumaci Maria Grazia ~~Sodda~~ e Massimiliano ~~Ciarruffo~~;
3. pone le spese di c.t.u., come già liquidate, definitivamente a carico del Condominio ~~Garegnano di via Sapi 57/73~~ in Milano;
4. condanna il Condominio GAREGNANO di via Sapi 57/73 in Milano alla rifusione delle spese di lite a favore di Luciano Breni e Valeria Chiloni, spese che si liquidano in € 7.000,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge; spese da distrarsi a favore del procuratore, dichiaratosi antistatario;
5. condanna il Condominio ~~Garegnano di via Sapi 57/73~~ in Milano alla rifusione delle spese di lite a favore di Franco ~~Pedrotti~~ ed Alessandra ~~Bosi~~, spese che si liquidano in € 7.254,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Milano 31 gennaio 2019

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

