



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Francesca Savignano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado isoritta al n. 12905/2016 R.G. promossa da:

ATTORE
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliato in via [REDACTED], 45 20122 MILANO, presso lo studio dell'avv. [REDACTED], dal quale è rappresentato e difeso

CONVENUTO
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliato in via VIA [REDACTED], 14 - 20126 MILANO, presso lo studio dell'avv. [REDACTED], dal quale è rappresentato e difeso

nonché
[REDACTED], elettivamente domiciliato in via [REDACTED], MILANO, presso lo studio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], dai quali è rappresentato e difeso

INTERVENTORE VOLONTARIO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED], entrambi elettivamente domiciliati in VIA [REDACTED] - 20122 MILANO, presso lo studio dell'avv. [REDACTED], dal quale sono rappresentati e difesi

TERZI CHIAMATO IN CAUSA

OGGETTO: condominio

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE: "Rilevato che la domanda formulata dal Condominio tesa ad ottenere prima di tutto l'accertamento della proprietà condominiale del terrazzo (contro la proprietà esclusiva dell'attore risultante da atti e pubblici registri) è inammissibile, in quanto la stessa doveva essere proposta solo a seguito di apposita delibera assunta con il consenso di tutti gli altri condomini del condominio, per [REDACTED]"

l'avv. [REDACTED], richiamati tutti gli atti depositati, i documenti prodotti e tutte le istanze ed eccezioni già formulate, così conclude:
"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito così giudicare, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa, e reiterata l'istanza istruttoria relativa ai capitoli di prova non ammessi:

1. dato atto dell'indebita collocazione della centrale termica condominiale sul terrazzo di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] e dichiarata per quanto di ragione la nullità della delibera condominiale del 19/04/2012, ordinare la rimozione della stessa centrale dalla proprietà del concedente;

2. in subordinata, alla luce delle difese del Condominio che si contestano in fatto come in diritto, nell'eventualità si eccipisce e rileva (come già fatto all'udienza del 6/04/2017 nonché con le memorie autorizzate ex art. 183, 6 comma, n. 1 e 2 c.p.c.) l'intervenuta usucapione ex art. 1159 c.c. e l'1158 c.c. del terrazzo a favore dei danti causa dell'attore, con legittimo trasferimento della proprietà a favore del sig. [REDACTED] e il suo conseguente diritto di vedere rimossa la centrale termica condominiale illegittimamente collocata nella porzione di terrazzo di sua proprietà;

3. in ogni caso, con condanna del Condominio al risarcimento dei danni subiti per la mancata disponibilità del terrazzo, da calcolarsi anche in via equitativa per un importo di almeno 1.500 euro all'anno, stabilendo all'occorrenza il pagamento a favore dell'attore di una penale per ogni giorno di ritardo nella rimozione disposta dall'emancipata sentenza, in misura pari ad almeno 100 euro al giorno o secondo la quantificazione che sarà ritenuta più congrua dal Giudice. Col favore di spese e compensi di causa, iva, contributi cassa avvocati e spese generali."

PARTE CONVENUTA: "Voglia l'Ill.mo Giudice adito, contrarius reiectis,

IN VIA PRELIMINARE

- Accertare e dichiarare l'inammissibilità dell'intervento ex art. 105, c. 1 e 2, c.p.c. svolto dal sig. [REDACTED] per carenza dei requisiti di legge, con ogni conseguenziale statuzione
- Accertare e dichiarare l'inammissibilità di tutte le domande e/o eccezioni ex adverso svolte che richiedono l'accertamento della pretesa usucapione, per i motivi di cui in atti

NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE

Respingere tutte le domande formulate dall'attore sig. [REDACTED] dall'intervento sig. [REDACTED] e dai terzi chiamati sigg.ri [REDACTED] perché infondate in fatto e diritto, per i motivi di cui in atti
IN VIA SUBORDINATA

Nella delegata ipotesi di riconoscimento di vizi della delibera impugnata, accertare e dichiarare l'inesistenza del preteso danno e/o annullare o limitare il relativo risarcimento per fatto colposo del creditore, impartendo le disposizioni ritenute più opportune circa il posizionamento della centrale termica

IN OGNI CASO

Con vittoria di spese e compensi di causa, nonché condanna dell'attore ai sensi dell'art. 96, c. 1 e 3, c.p.c. per responsabilità aggravata

Richiamati gli atti ed i documenti prodotti e le istanze, anche istruttorie, formulate".

INTERVENTORE VOLONTARIO: "A. NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE

1. Accertare e dichiarare il diritto di proprietà del Dott. [REDACTED] sulla porzione del terrazzo sito al sesto piano dell'immobile di Milano, Via [REDACTED] di cui all'atto di compravendita immobiliare in data 10 febbraio 2014, a rogito del Notaio Gianluca Papetti, Repertorio n. 2221, Raccolta n. 1294, registrato a Milano 5 in data 17 febbraio 2014 sub n. 1233, Serie II, in via principale a titolo derivativo, in via

subordinata a titolo di usucapione abbreviata ex articolo 1159 c.c. ovvero, in via di ulteriore subordinata, a titolo di usucapione ex articolo 1158 c.c., per tutte le ragioni esposte in atti.

B. NEL MERITO, IN VIA SUBORDINATA

2. Nella delegata ipotesi di accertamento della proprietà condominiale della porzione del terrazzo sito al sesto piano dell'immobile di Milano, Via [REDACTED] di cui all'atto di compravendita immobiliare in data 10 febbraio 2014, a rogito del Notaio Gianluca Papetti, Repertorio n. 2221, Raccolta n. 1294, registrato a Milano 5 in data 17

febbraio 2014 sub n. 1233, Serie IT, dichiarare il Sig. [redacted] (codice fiscale [redacted]), nato a Milano in data [redacted], e la Sig.ra [redacted] (codice fiscale [redacted]), nata a Milano in data [redacted], tenuti ad integralmente garantire, manlevare e tenere indenne in via, fra loro solidaire il Dott. [redacted] da ogni danno e/o conseguenza pregiudizievole subita e/o subenda derivante da e/o commessa al predetto accertamento, per tutte le ragioni esposte in atti, e per l'effetto condannare il Sig. [redacted] (codice fiscale [redacted]) e il Dott. [redacted] (codice fiscale [redacted]), nato a Milano in data [redacted], in via fra loro solidaire, ad integralmente garantire, manlevare e tenere indenne il Dott. [redacted] da ogni danno e/o conseguenza pregiudizievole subita e/o subenda derivante da e/o commessa al predetto accertamento, e inoltre condannare il Sig. [redacted] (codice fiscale [redacted]), nato a Milano in data 22 aprile [redacted], e la Sig.ra [redacted] (codice fiscale [redacted]), nata a Milano in data [redacted], in via fra loro solidaire, al risarcimento in favore del Dott. [redacted] di tutti i danni subiti e/o subendi, da quantificarsi in un importo non inferiore alla differenza fra il valore effettivo dell'immobile venduto dal Sig. [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] - privato del soprastante terrazzo - e il prezzo versato dal Dott. [redacted] per l'acquisto di tale immobile, il tutto oltre al risarcimento degli ulteriori pregiudizi subiti e subendi, delle spese legali affrontate e ad interessi e rivalutazione monetaria fino al saldo effettivo.

C. IN OGNI CASO

3. Rigettare tutte le domande, eccezioni, istanze e conclusioni svolte dal Condominio di Milano, Via [redacted] n. 24 nei confronti del Dott. [redacted] in quanto inammissibili ed infondate, in fatto e in diritto, per tutte le ragioni esposte in atti, assolvendo il Dott. [redacted] da ogni avversa domanda e/o pretesa.

4. Rigettare tutte le domande, eccezioni, istanze e conclusioni che dovessero essere svolte da altre parti nel corso del presente giudizio nei confronti del Dott. [redacted] e della Sig.ra [redacted], per tutte le ragioni esposte in atti, assolvendo il Dott. [redacted] da ogni avversa domanda e/o pretesa.

D. NEL MERITO, A TITOLO DI INTERVENTO VOLONTARIO AD ADIUVANDUM EX ARTICOLO 105, COMMA 2, C.P.C.

5. Accogliere le domande, istanze, eccezioni e conclusioni formulate nel presente giudizio dal Sig. [redacted] nei confronti del Condominio di Milano, Via [redacted] n. 24, e rigettare le domande, istanze, eccezioni e conclusioni formulate dal predetto Condominio nei confronti del Sig. [redacted], per tutte le ragioni esposte in atti.

E. IN VIA ISTRUTTORIA

6. Ammettere la prova testimoniale articolata dal Dott. [redacted] al § D. della propria memoria ex articolo 183, c. VI, n. 2) c.p.c., con i testi ivi indicati, esclusi i capitoli di prova testimoniale già ammessi ed assunti.

7. Rigettare la richiesta di assunzione di prova testimoniale formulata dal Condominio di Milano, Via [redacted] n. 24 nella propria memoria ex articolo 183, c. VI, n. 2) c.p.c., in quanto inammissibile per le ragioni esposte dal Dott. [redacted] al § D.1 della propria memoria ex articolo 183, c. VI, n. 3) c.p.c., esclusi i capitoli di prova testimoniale già ammessi ed assunti.

8. Nella delegata ipotesi di ammissione - totale o parziale - della prova testimoniale sui capitoli articolati dal Condominio di Milano, Via [redacted] n. 24 e ad oggi non ammessi, ammettere sugli eventuali capitoli di prova conversari ammessi il Dott. [redacted] alla prova contraria, così come formulata al § D.2 della propria memoria ex articolo 183, c. VI, n. 3) c.p.c., con i testi ivi indicati.

9. Rigettare la richiesta di emissione di ordine di esibizione ex articolo 210 c.p.c. formulata



dal Condominio di Milano, Via [redacted] n. 24, in quanto inammissibile per le ragioni esposte dal Dott. [redacted] al § D.1 della propria memoria ex articolo 183, c. VI, n. 3) c.p.c.

F. IN OGNI CASO

10. Condannare il Condominio di Milano, Via [redacted] n. 24, in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore del Dott. [redacted] delle spese e competenze del presente giudizio, di sentenza e successive occorrenze.

11. Emettere ogni altra statuizione, provvidenza e/o declaratoria del caso".

TERZI CHIAMATI IN CAUSA: "Riproposta ogni istanza istruttoria relativa ai capitoli di prova non ammessi, accertare e dichiarare, per tutte le ragioni contenute negli atti di causa, la legittimità del trasferimento di proprietà dell'immobile e della corrispondente porzione di terrazzo intervenuto tra i Signori [redacted] e i Signori [redacted] e Sig. [redacted] nel febbraio 2012, eventualmente e in via subordinata per intervenuta usucapione della porzione di terrazzo oggetto di causa da parte del Signor [redacted] (prima) e dei signori [redacted] (poi) e, per l'effetto, accogliere le conclusioni già formulate nel presente giudizio dal Sig. [redacted] oltre a quelle formulate in via principale dal sig. [redacted], respingendo ogni ulteriore domanda o pretesa.

Con vittoria di spese e compensi di causa, oltre accessori..".

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. [redacted] ha esposto di essere proprietario, oltre che di un immobile sito al quinto piano dello stabile condominiale di via [redacted] di Milano, della corrispondente porzione di soprastante terrazzo, costituente copertura piana dell'edificio, cui si accede da scala condominiale, in forza di atto di acquisto del 10 febbraio 2014 che espressamente lo menziona tra i beni trasferiti, terrazzo pervenuto per successione intestata ai suoi danti causa e, ai danti causa di costoro (coniugi [redacted] e [redacted]), con atto di compravendita in data 8 febbraio 1960, che pure lo menziona espressamente tra i beni ceduti.

Ha aggiunto che da circa sessanta anni il Condominio ripartisce le spese relative al lastrico solare tra i soli proprietari dell'ultimo piano, i quali tutti hanno acquistato anche la corrispondente porzione di terrazzo soprastante in forza di espresso (ed analogo) patto negoziale, e che il Condominio ha sempre riconosciuto la proprietà esclusiva di costoro, con riguardo alle rispettive porzioni. Ha altresì allegato che le chiavi della porta di accesso al terrazzo sono sempre state "nella disponibilità dei soli proprietari degli appartamenti dell'ultimo piano (tra cui il sig. [redacted] e della portinaria, per il caso in cui fosse necessario intervenire sul vano motore dell'ascensore in ottemperanza alla servitù a favore del Condominio".

Ha dedotto che l'assemblea condominiale ha deliberato, in data 19 aprile 2012, la collocazione della nuova centrale termica a metano sul terrazzo di copertura, senza tuttavia specificare dove, e che, pur esistendo "una porzione di terrazzo condominiale, sulla quale sono installate delle antenne del Condominio", a febbraio 2014 l'ha tuttavia indebitamente collocata sulla parte di terrazza di sua proprietà. Ha lamentato che ciò è illegittimo in quanto lede il suo diritto di proprietà esclusiva.

Ha perciò evocato in giudizio l'amministratore condominiale per sentir condannare il Condominio - previo accertamento dell'occupazione senza titolo del terrazzo di sua esclusiva proprietà e della nullità della delibera condominiale del 19 aprile 2012, in parte qua - alla rimozione della nuova centrale



termica ed alla condanna al risarcimento dei danni, da quantificarsi equitativamente in € 1.500,00 annui, oltre che al pagamento di una penale di € 100,00 giornalieri per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine.

Il Condominio di [redacted] si è costituito in giudizio ed ha chiesto il rigetto delle domande, previo accertamento della proprietà comune del lastrico solare.

Ha dedotto che illegittimamente quest'ultimo è stato trasferito all'attore, con gli atti di compravendita suo e dei suoi danti causa, giacché esso non è stato menzionato nell'atto di trasferimento della prima unità immobiliare sita nello stabile, da parte del costruttore - originario proprietario unico dell'intero edificio -, in data 21 febbraio 1956, allorché è sorto *ex lege* il condominio, e che pertanto l'intero terrazzo a copertura dell'edificio è di proprietà condominiale in forza dell'art. 1117, primo comma, c.c., nonché del regolamento condominiale, predisposto dall'originario proprietario ed avente natura contrattuale.

Ha contestato, in fatto, le allegazioni avverse, deducendo che il lastrico è sempre stato ritenuto condominiale ed utilizzato dai condomini, essendo "tuttora accessibile in ogni momento da chiunque lo desidera". Quanto alla ripartizione delle spese ha dedotto che quelle indicate dall'attore erano state poste a carico dei condomini del quinto piano perché concernevano la riparazione del terrazzo a livello, e non del lastrico, e che in un solo caso erano state addebitate all'[redacted], per errore, quelle relative alla impermeabilizzazione del lastrico.

Ha infine dedotto la non usucapibilità del lastrico condominiale, stante la funzione di copertura dello stabile.

In subordine, ha eccepito l'inesistenza del danno ed ha chiesto comunque di ridurre il risarcimento per fatto colposo dell'attore, oltre che di indicare dove, sulla superficie del terrazzo, debba essere posizionata la centrale termica.

E' intervenuto volontariamente in giudizio, ai sensi dell'art. 105, comma 1, opo, il condominio [redacted] [redacted], il quale ha chiesto di accertare che egli è proprietario esclusivo di altra porzione di lastrico solare, ossia quella soprastante l'appartamento di sua proprietà, a titolo derivativo o, in subordine, per usucapione decennale (art. 1159 c.c.) ovvero ventennale (art. 1158 c.c.), nonché di chiamare in causa i suoi danti causa, [redacted] e [redacted], per essere garantito e manlevato da ogni conseguenza pregiudizievole, in caso di accertata proprietà condominiale dello stesso. In via gradata, ha chiesto l'accoglimento delle domande formulate dall'attore, ai sensi dell'art. 105, comma 2, opo.

Autorizzata la chiamata in causa, i signori [redacted] si sono costituiti in giudizio ed hanno chiesto l'accoglimento delle domande formulate dall'attore [redacted] e dall'interveniente [redacted] in via principale ed il rigetto della domanda di garanzia e manleva.

All'udienza di trattazione il giudice ha assegnato il termine per la presentazione della domanda di mediazione obbligatoria. Alla successiva udienza, fissata in prosecuzione della trattazione, preso atto dell'esito negativo della predetta procedura, l'attore [redacted] ha sollevato eccezione di usucapione abbreviata della porzione di lastrico solare soprastante la sua proprietà ed il giudice ha assegnato, su istanza delle parti, i termini ex art. 183 opo.

Ammissa ed espletata la prova orale, la causa è stata riservata in decisione.

2. Sulla natura incidentale degli accertamenti concernenti la proprietà esclusiva o comune, del lastrico solare e la nullità della delibera condominiale.

Le domande proposte dall'attore hanno ad oggetto l'accertamento dell'occupazione senza titolo della porzione di lastrico solare ove è stata collocata la centrale termica condominiale e le conseguenti richieste risarcitorie. Esse presuppongono, quale antecedente logico-giuridico, l'accertamento sia della proprietà esclusiva del bene in questione, sia la nullità della delibera concernente l'oggetto in esame (che su tale presupposto è stata adottata), ma tale accertamento è stato chiesto in via incidentale, come si evince dal chiaro tenore letterale delle espressioni utilizzate, e conseguentemente sussiste la legittimazione passiva dell'amministratore condominiale (cfr. Cass. n. 20612/2017: "In tema di condominio negli edifici, esula dai limiti della legittimazione passiva dell'amministratore una domanda volta ad ottenere l'accertamento, in capo ad un singolo, della proprietà esclusiva su di un bene altrimenti comune, ex art. 1117 c.c., giacché tale domanda impone il litisconsorzio necessario di tutti i condomini; ne consegue che, nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c., in cui la legittimazione passiva spetta all'amministratore, l'allegazione, ad opera del ricorrente, della proprietà esclusiva del bene su cui detta delibera abbia inciso ... può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli").

Considerazioni del tutto analoghe valgono con riguardo all'accertamento della nullità, in parte qua, della delibera condominiale ed a quello della proprietà comune del lastrico solare.

E' conseguentemente consentito, nel presente giudizio, l'accertamento incidentale della proprietà, comune o esclusiva, del lastrico solare ed è destituita di fondamento l'eccezione di difetto di legittimazione dell'amministratore condominiale.

3. Sulla ammissibilità dell'intervento in causa del condominio

L'attore [redacted] ha allegato, in fatto, che gli originari proprietari dell'intero ultimo piano dello stabile condominiale, [redacted] e [redacted], nel corso del tempo l'avevano frazionato in tre unità immobiliari, che avevano poi ceduto ad altrettanti soggetti, in tutti e tre i casi unitamente alla soprastante e corrispondente porzione del terrazzo piano di copertura. Ha dedotto che ciascuno degli acquirenti era quindi proprietario esclusivo della soprastante porzione di terrazzo, tanto vero che, a suo dire, il Condominio aveva sempre ripartito in capo ai proprietari dell'ultimo piano le relative spese.

Il Condominio convenuto ha chiesto il rigetto delle domande avverse, sul presupposto che il lastrico solare (nella sua interezza, e non soltanto per la porzione sovrastante l'appartamento del [redacted]) è di proprietà comune. Tutte le difese del convenuto (ricostruzione cronologica dei fatti e qualificazione giuridica di fatti, atti e documenti) si fondano su tale circostanza: l'accertamento della proprietà comune dell'intero lastrico solare.

La domanda dell'interveniente [redacted] è dunque connessa all'oggetto del giudizio con riguardo al titolo allegato dal convenuto: egli ha uno specifico interesse all'accertamento giudiziale che il lastrico è in proprietà esclusiva sua e dell'attore (oltre che dell'altro proprietario di unità all'ultimo piano) e ciò sulla base degli stessi titoli allegati dall'attore (che sono comuni), salvo l'ultimo. Gli è perciò consentito, in astratto, di intervenire nel presente giudizio al fine di far valere, nei confronti del Condominio, un proprio diritto dipendente dal titolo dedotto nel processo (art. 105 opo).

Tuttavia la sua domanda di accertamento, in via principale, della proprietà esclusiva della porzione del lastrico soprastante il suo appartamento non è in concreto ammissibile perché, come sopra detto, essa

impono il litisconsorzio necessario di tutti i condomini – che invece non sono parte del giudizio - e l'amministratore condominiale non ha la legittimazione passiva in ordine ad essa. In questi termini, essa esula dall'oggetto del presente giudizio in quanto l'accertamento della proprietà, esclusiva o comune, del lastrico solare viene fatto, in questa sede, solo in via incidentale, con efficacia limitata a questa causa, e non in via principale.

E' invece ammissibile il suo intervento adesivo dipendente, formulato ai sensi del secondo comma dell'art. 105 cpe, in quanto, per le ragioni sopra esposte, egli ha uno specifico e rilevante interesse all'accertamento incidentale negativo della proprietà comune del lastrico solare e quindi ad associarsi alle difese dell'attore.

Quanto poi alla chiamata in causa dei terzi [redacted], non essendo ammissibile la domanda proposta dal [redacted] in via principale, nemmeno può essere esaminata, in questa sede, quella risarcitoria dal medesimo formulata nei loro confronti.

4. Sulla idoneità dell'atto di compravendita a trasferire una porzione del lastrico solare in proprietà esclusiva dell'attore.

Dalle risultanze processuali è emerso (circostanze incontroverse e suffragate documentalmente) che: - la 'terrazza' menzionata dall'attore è quella che svolge la funzione di copertura piana dello stabile condominiale, più propriamente denominata lastrico solare,

- i proprietari dell'intero stabile vendettero, con atto del 21 febbraio 1956, le unità immobiliari poste a piano terra, adibite a negozio, con espresa esclusione del solaio e del diritto di sopralzo e senza alcuna menzione del lastrico solare, e con accettazione del regolamento condominiale predisposto dal costruttore e delle relative tabelle millesimali, allegate al contratto stesso,

- i predetti proprietari cedettero anche, con atto in data 11 maggio 1959, il diritto di sopraelevazione "per un solo intero piano" a [redacted] Impresa Costruzioni srl,

- quest'ultima società realizzò la sopraelevazione e vendette ai coniugi [redacted]; in data 8 febbraio 1960, l'intero ultimo piano e, insieme ad esso, "il superiore corrispondente terrazzo di copertura",

- gli avvenuti causa degli acquirenti [redacted] (per successione ereditaria intestata, ossia i figli [redacted] e [redacted]) hanno successivamente frazionato l'ultimo piano in tre unità immobiliari e le hanno tutte vendute (al [redacted] ed al [redacted] nel 2014), unitamente alla corrispondente porzione di terrazzo soprastante. Più precisamente, nell'atto di compravendita dell'attore (doc. 1) si legge che oggetto del contratto è l' "appartamento ad uso abitazione al piano quinto ... con soprastante terrazzo al piano sesto, cui si accede da scala condominiale ...". E' ivi al contempo previsto che "è consentito all'amministratore del Condominio e suoi incaricati di accedere al terrazzo di copertura per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei macchinari dell'impianto di ascensore".

Tanto premesso in fatto, è noto che, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, allorché un edificio sia di proprietà di un unico proprietario, il condominio sorge ex lege, con il frazionamento della proprietà e la vendita di una porzione di essa e che, in tal caso "vige la presunzione legale di comunione 'pro indiviso' di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano, in tale momento costitutivo del condominio, destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso: ciò sempre che il contrario non risulti dal titolo, cioè che questo non dimostri una chiara e univoca volontà di riservare esclusivamente a uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri" (Cass. n. 2018 ex multis).



Ai sensi dell'art. 1117 c.c., infatti "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) (...) i lastrici solari (...)".

Come è stato evidenziato dalle parti, tale disposizione pone una presunzione di condominialità di alcune porzioni dell'edificio condominiale: si tratta di una presunzione atecnica ed impropria, più precisamente dell'attribuzione legale della natura comune ai beni elencati in tale norma, che può essere superata, per espresso disposto di legge, da un titolo contrario.

Colui che rivendica la proprietà esclusiva deve superare tale presunzione fornendo la prova del suo diritto, mediante la produzione di un titolo d'acquisto da cui risulta escluso il bene dalla comunione. A tal fine, titolo d'acquisto deve ritenersi l'atto costitutivo del condominio, che si identifica col primo atto di trasferimento di una unità immobiliare del fabbricato dall'originario ad altro soggetto (cfr. Cass. n. 14809/2017, che richiama Cass. n. 11812/2011: "La presunzione prevista dall'art. 1117 c.c., in materia di beni di proprietà comune, non costituisce una presunzione in senso tecnico, bensì, piuttosto, l'attribuzione legale della natura comune ai beni ivi elencati. Tale attribuzione può essere derogata solo con patto contrario, risultante dall'atto costitutivo del condominio o con usucapione, di talché, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni."). Non è invece titolo idoneo l'atto di compravendita della proprietà esclusiva di una singola unità immobiliare, col quale può essere trasferita solo la quota di comproprietà delle parti comuni corrispondente a quella di proprietà esclusiva (Cass. n. 1859/1988, n. 1568/1999).

Si tratta allora di stabilire se, nel caso in esame, il regolamento condominiale e/o il primo atto di vendita di singole unità immobiliari facenti parte dello stabile in questione abbiano o meno espressamente e univocamente riservato la proprietà esclusiva del lastrico solare a taluno dei condomini.

Il Regolamento del Condominio (doc. 4 del convenuto) richiama, in via generale, l'art. 1117 c.c. (art. 13: "Per quanto riguarda le parti dello stabile di proprietà comune, indivisibili ed inalienabili fra i singoli condomini si fa riferimento all'art. 1117 del C.C.").

Con specifico riguardo al lastrico comune, stabilisce che "Le spese di riparazione, manutenzione e ricostruzione dei lastrici solari, di proprietà comune si divideranno fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di comproprietà risultanti dalla tabella come sopra" (art. 16).

Assume l'attore [redacted] che tale disposizione concerne e si applica ad un separato lastrico solare, pacificamente di proprietà comune, soprastante un corpo di fabbrica condominiale adiacente a quello del quale fa parte la sua unità, composto da un unico piano e contenente unità adibite a negozi (si veda il doc. 2 del Condominio).

Il Condominio sostiene, per contro, che l'art. 16 ha espressamente sancito che (entrambi) i lastrici solari sono di proprietà comune.

Per la corretta interpretazione della clausola occorre tener conto, in primo luogo, dei consueti criteri ermeneutici legali e quindi del tenore letterale delle espressioni usate e del normale significato delle stesse: il fatto che i lastrici solari siano due e che il regolamento utilizzi, all'art. 16, il plurale, può avere il solo ed univoco significato di riferirsi ad entrambi. Il contrario assunto dell'attore non trova riscontro, ed è anzi contrastato, dalla chiara lettera della clausola.



E' poi dirimente, nel senso detto, la disamina delle tabelle allegata al regolamento (tardivamente disconosciute dall'attore, quanto alla conformità all'originale, nella comparsa conclusionale), le quali contengono l'elencazione specifica dei "millesimi di proprietà", che sono per legge proporzionali al valore delle proprietà esclusive (ivi specificamente indicate per ciascun piano): tali tabelle, per un verso, non menzionano espressamente, nel computo dei millesimi individuali, il lastrico solare o sue porzioni e, per altro verso, non risulta che tengano implicitamente conto dei valori millesimali del medesimo, ai fini del calcolo delle quote individuali dei proprietari del quinto piano. Ciò non può avere altro significato che quello di escludere dalla proprietà individuale il lastrico solare.

Deve perciò concludersi che il regolamento condominiale non contiene una riserva di proprietà esclusiva del lastrico solare in capo ad uno dei condomini. Esso inoltre, non esonerando alcuno dei condomini dal pagamento delle spese di conservazione del medesimo, non vale a superare la presunzione di condominialità del bene (Cass. n. 714/1988).

Neanche il primo atto di compravendita, in data 1956, menziona espressamente il lastrico tra i beni trasferiti agli acquirenti dei negozi a piano terra; in esso, per contro, "la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il Regolamento di condominio e relativa tabella millesimale che, previa la firma delle parti e di me Notaio, qui si allega sotto D" (punto 5 del contratto).

Vero è che esso contiene la precisazione che "non è compresa in questa vendita alcun solaio della casa né il diritto di soprano di tutto lo stabile, dei quali i venditori si riservano la proprietà"; tuttavia, contrariamente all'assunto dei signori [redacted], altro è il terrazzo di copertura dell'edificio, altro sono il solaio ed il diritto di sopraelevazione e ciò sotto il profilo sia strutturale che giuridico.

Ed infatti il termine solaio può essere inteso in due differenti significati, ossia come struttura piana orizzontale che costituisce la copertura e il sostegno dei piani intermedi degli edifici, ovvero come vano compreso fra il tetto e il soffitto sottostante, usato per lo più come ambiente di sgombro. In entrambi i casi esso è cosa diversa dal lastrico solare, che è invece la copertura piana dello stabile.

D'altra parte, lo stesso regolamento condominiale, richiamato nell'atto, contempla e disciplina separatamente le spese relative ai solai (art.15) da quelle concernenti i lastrici solari (art. 16): ciò significa inequivocabilmente che nessuna assimilazione, sotto il profilo ermeneutico, è possibile tra solaio e lastrico solare, e che il primo atto di compravendita consapevolmente menzionava il primo e non anche il secondo.

Quanto al diritto di sopraelevazione, esso ha ad oggetto la realizzazione di eventuali piani sopra quelli esistenti, ma non comprende, neanche per implicito, la copertura dell'edificio, come è confermato dalla disciplina posta dall'art. 1127 c.c. (richiamato dal regolamento condominiale: art. 17): sia ai proprietari dell'ultimo piano, sia ai proprietari esclusivi del lastrico solare (ove ve ne siano), è riconosciuta la facoltà di sopraelevare ed inoltre chi sopraeleva è tenuto "a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare" (art. 1127 c.c., cit., ultima parte). Ciò evidentemente significa che la proprietà esclusiva del lastrico solare non viene attribuita dalla legge unitamente a quella del lastrico solare, a meno che non vi sia un titolo diverso, ma esplicito ed inequivoco, trattandosi di diritti reali (cfr. Cass. n. 3257/2004, citata dal Condominio convenuto: "Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti (...) anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più condomini la proprietà esclusiva di



beni che, per loro struttura o ubicazione, dovrebbero considerarsi comuni; la presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti".

E' infine inconferente, ai fini della questione in esame, che all'atto di compravendita del 1960 abbiano partecipato gli originari proprietari dell'intero edificio, dichiarando "di prendere atto dell'intervenuta compravendita, sopra stipulata, per ogni e qualsiasi effetto nulla avendo da eccepire al riguardo" giacché - a prescindere da ogni altra considerazione che, per esigenze di economia processuale, si omette - costoro avevano già ceduto il solo diritto di soprano a [redacted] srl nel 1959, senza riservarsi la proprietà esclusiva del lastrico solare (cfr. Cass. n. 6359/2002, citata dal Condominio convenuto: "deve escludersi che un singolo condomino abbia potuto acquistare con atto successivo la proprietà esclusiva dall'originario unico proprietario, seppure il bene, per la conformazione dei luoghi, sia di fatto goduto ed utilizzato più proficuamente e frequentemente da tale condomino piuttosto che dagli altri").

L'atto di compravendita del 2014 non costituisce pertanto idoneo titolo di acquisto, da parte del [redacted], della proprietà della corrispondente porzione di lastrico solare soprastante, che pertanto è avvenuta a non domino.

5. Sulla dedotta usucapione del bene.

La Corte di Cassazione a sezioni unite ha da tempo chiarito che, ove l'accertamento della proprietà esclusiva di un bene sia stata dedotta in via di eccezione da un condomino, non sussiste la necessità di integrare il litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini, come sopra anticipato, ciò occorrendo soltanto in presenza di una domanda riconvenzionale e non anche di un accertamento incidenter tantum, come nella fattispecie (sentenza n. 25454/2013). Ed infatti "l'eventuale allegazione della proprietà esclusiva di un bene, sul quale l'impugnata delibera abbia inciso, può essere oggetto di accertamento di carattere meramente incidentale, funzionale alla decisione della causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli" (Cass. n. 20612/2017). Pertanto tale eccezione, "che pur amplia il "thema decidendum", (si risolve) in un accertamento "incidenter tantum", destinato ad esplicitare efficacia soltanto fra le parti" (Cass. n. 14765/2012).

La deduzione del Condominio circa la inammissibilità dell'eccezione di usucapione, sollevata dall'attore, è pertanto, sotto questo profilo, infondata.

Ciò chiarito, sono noti i presupposti che la costante giurisprudenza richiede per la usucapibilità dei beni comuni, che giova di seguito richiamare, dovendosene fare applicazione nel caso in esame:

- "in tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva" (Cass. n. 11903/2015. Sottolineatura della scrivente);



- "Il condominio che deduce di avere usucapito la cosa comune, pertanto, deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione, e cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituito da atti univocamente rivolti contro i composessori, e tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice composessori, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condomini, stante l'imprevedibilità del diritto in proprietà (Cass. n. 20039/2016; in termini, ex multis, Cass. n. 2261/1998). Non è quindi sufficiente dimostrare che gli altri condomini si sono astenuti dall'usare la cosa comune giacché il diritto di proprietà non può estinguersi per non uso (Cass. n. 1806/1984, n. 4985/1977). Occorre invece "allegare e dimostrare di avere goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza opposizione, per il tempo utile ad usucapire" (Cass. n. 17322/2010. Sottolineature della scrivente).

- neanche un eventuale riconoscimento della proprietà esclusiva da parte dell'assemblea può avere effetti ai fini in questione (si veda Cass. n. 23687/2009: "Né la dichiarazione di scienza contenuta in un verbale di assemblea condominiale, qualora comporti, come si assume nel caso di specie, il riconoscimento della proprietà esclusiva di alcuni beni in favore di determinati condomini, può avere l'efficacia di una confessione stragiudiziale, quanto meno attribuibile ai condomini presenti all'assemblea, non rientrando, ai sensi dell'art. 1135 c.c., nei poteri dell'assemblea, ... quello di stabilire l'estensione dei beni comuni e delle proprietà esclusive"). Ed infatti, "Secondo principi generali, ai fini dell'acquisto a titolo derivativo della proprietà di un bene immobile, non è mai da ritenersi idoneo un negozio di mero accertamento, il quale può eliminare incertezze sulla situazione giuridica, ma non sostituire il titolo costitutivo (...). Ciò significa che, già in astratto, un negozio di accertamento non può rilevare come titolo traslativo contrario all'operatività della presunzione di condominio ex art. 1117 c.c." (Cass. n. 20612/2017. Sottolineature della scrivente).

E' pertanto irrilevante, alla luce dei principi esposti, la circostanza, allegata dall'attore, che il Condominio, dal 1968 in avanti, ha posto a carico dei proprietari dell'ultimo piano - peraltro contrariamente a quanto previsto nel Regolamento, come sopra si è detto - le spese relative al lastrico solare, nella misura di 1/3. Essa è comunque rimasta sostanzialmente indimostrata, in fatto (salvo in un caso, che il convenuto dice essere avvenuto per errore), stanti le contestazioni del Condominio e l'equivocità delle espressioni utilizzate nella documentazione condominiale versata in atti, che non consente di stabilire con certezza se le spese in questione si riferiscono al lastrico solare, secondo la tesi dell'attore, ovvero alle terrazze a livello (poste al quinto piano), secondo la tesi del Condominio. E' parimenti irrilevante, alla luce dei principi sopra richiamati, il fatto che all'ordine del giorno dell'assemblea del 28 gennaio 2014, sia stata posta la questione "esame problematica installazione caldaia condominiale su porzione di terrazzo privato (...)" (doc. 18 dell'attore).

Tanto premesso, nel caso in esame le risultanze istruttorie non consentono di ritenere che i proprietari del quinto piano abbiano sottratto all'uso degli altri condomini il lastrico solare, precludendone loro l'utilizzazione in ragione di un proprio diritto esclusivo: è infatti emerso che le chiavi della porta di accesso al lastrico solare sono sempre state nella disponibilità della portinaia (circo stanza incontraversa) e che costei le ha consegnate ai singoli condomini che, di volta in volta, glielo richiedevano, e non soltanto per consentire gli interventi necessari al vano motore dell'ascensore, ivi

installato, ma anche per altre ragioni (verifica antenne televisione o corretto scarico dei condotti pluviali). Ciò significa che ogni condomino aveva libero accesso al lastrico solare, potendo in qualunque momento chiederne le chiavi alla portinaia (teste [redacted], portinaia dal 2003: "anche ora le chiavi di accesso sono a disposizione dei condomini, che possono chiederle a me").

Non è poi emerso che, anche nel periodo antecedente e sin dalla costituzione del Condominio, i condomini abbiano subito limitazioni all'uso del lastrico o che ad essi sia mai stato, di fatto, negato l'accesso, tanto meno in ragione di un titolo di proprietà esclusiva.

Il fatto, poi, che i proprietari dell'ultimo piano possano averne fatto un uso più intenso degli altri condomini, come sembra emergere dalle deposizioni testimoniali, non significa per ciò solo che essi abbiano escluso il pari uso da parte degli altri comproprietari, secondo le proprie, più limitate, necessità ed esigenze.

Deve quindi escludersi, in applicazione dei principi sopra richiamati, che la proprietà esclusiva del lastrico solare possa essere stata acquistata per usucapione.

Conclusivamente, le domande dell'attore devono essere rigettate.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:
1) rigetta le domande formulate dall'attore [redacted] nei confronti del Condominio convenuto;

2) dichiara inammissibile l'intervento di [redacted], ai sensi dell'art. 105, comma 1, cpc ed ammissibile invece l'intervento del medesimo ai sensi dell'art. 105, comma 2, cpc;

3) dichiara non luogo a provvedere sulle domande formulate dal predetto [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted];

4) condanna l'attore [redacted] e l'interveniente [redacted], in solido tra loro, a rimborsare al Condominio convenuto le spese di lite, che si liquidano in € 13.500,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute;

5) condanna [redacted] alla refusione, in favore di [redacted] delle spese di lite, che si liquidano in € 3.300,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Milano, 18 aprile 2019.

Il Giudice

Dott.ssa Francesca Savignano