

N. 16686/2025 R.G.



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice designato, sciogliendo la riserva assunta nel procedimento cautelare di cui in epigrafe promosso da

L. E. codice fiscale: ----- con gli

avv.ti L. B. ed E. P.

-ricorrente-

contro

L. M. s.r.l. con sede a Milano, codice fiscale: -----,

con l'avv. L. M.

-resistente-

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso depositato il 02/05/2025, l'istante ha chiesto la reintegrazione o in subordine la manutenzione del possesso di un locale sottotetto ad uso deposito, cui si accede da una porta posta sul terrazzo ad uso esclusivo del proprio appartamento sito a Milano, via -----, piano ---, in catasto fabbricati identificato al foglio ---, particella ---, subalterno --.

In particolare ha lamentato che la resistente società, quale proprietaria dell'appartamento sottostante al deposito, sul finire del mese di gennaio 2025 ha praticato due fori nel solaio di calpestio del locale sottotetto, ha ulteriormente forato - in corrispondenza - la falda del tetto dell'edificio ed ha quindi installato una grossa tubazione per lo scarico di fumi, dopo avere altresì applicato all'esterno, sul tetto condominiale e senza alcuna autorizzazione dell'assemblea, due nuovi comignoli per canne fumarie.

La resistente si è costituita chiedendo il rigetto della domanda per difetto dei presupposti di legge, deducendo di avere agito in buona fede e con l'autorizzazione del sig. T.G.N., amministratore della



N. 16686/2025 R.G.

G.T. s.r.l., proprietaria del sottotetto in questione, che a sua volta accedeva al locale tramite una botola dall'appartamento sottostante poi sempre da essa G.T. s.r.l. alienato, il 21/01/2025, alla L. M. s.r.l.

Tanto premesso, all'esito dell'istruttoria sommaria, nel corso della quale sono stati escussi due informatori per ogni parte, si osserva quanto segue.

Non può dubitarsi del fatto che la ricorrente abbia acquisito il possesso del sottotetto in questione, come confermato sia dall'informatore C.A., che ha dichiarato di esservi entrato tramite una porta con accesso dal terrazzo ad uso esclusivo dell'istante e aprendo la relativa serratura con la chiave a lui consegnata sempre da Lo. E. a, sia da M. R., che ha altresì dichiarato, per averlo constatato personalmente vivendo nell'edificio dal 2007 ed essendo amica del dante causa della ricorrente, come tale sottotetto fosse stato sempre nella esclusiva disponibilità dei precedenti proprietari dell'appartamento poi acquistato da Lo. E. nel novembre 2024, i quali lo utilizzavano come deposito.

Quanto sopra, d'altra parte, trova riscontro nella conformazione dei luoghi e, segnatamente, nel fatto che l'unica porta di accesso al sottotetto si trova sul terrazzo a livello di esclusiva proprietà della ricorrente, terrazzo cui si può accedere soltanto dall'appartamento di Longo Eugenia; inoltre anche l'illuminazione del locale avviene tramite l'impianto elettrico dell'appartamento di parte ricorrente, come confermato dall'informatore C. A.

E' del pari provato che nel mese di aprile 2025 la società resistente ha installato, all'interno del sottotetto, una grossa canna fumaria che si diparte dal proprio sottostante appartamento, attraversa il sottotetto sul lato più basso della falda del tetto e quindi perviene all'esterno, tramite altro foro praticato nello stesso periodo sul tetto dell'edificio, dove finisce all'interno di un nuovo comignolo pacificamente applicato sul tetto condominiale sempre dalla società resistente.

Tale ultima conclusione è imposta dalla circostanza che, a tutto il 14/04/2025, la tubazione non era presente all'interno del sottotetto, come confermato dall'informatore² C. A. che ha dichiarato di avere visto, in tale data, soltanto i fori praticati tanto nel solaio di calpestio del sottotetto quanto sulla falda del tetto,



N. 16686/2025 R.G.

evidentemente in vista dell'installazione della canna fumaria poi avvenuta poco dopo; inoltre tutte le fotografie in atti, anche quelle prodotte dalla parte resistente, non ritraggono mai la presenza di una canna fumaria all'interno del sottotetto.

Posto quanto precede e rilevato che l'istante assume di avere recuperato il possesso del sottotetto forzandone la porta, non sussistono le condizioni per l'accoglimento della domanda di reintegrazione del possesso.

La turbativa al possesso della ricorrente, posta in essere dalla società resistente con l'installazione della canna fumaria predetta, integra invece una molestia possessoria di cui va ordinata la cessazione, a norma dell'art. 1170 cod. civ., con conseguente ordine di rimozione della canna fumaria e ripristino dello stato dei luoghi.

Non osta all'accoglimento dell'azione di manutenzione il fatto che l'istante abbia acquisito il possesso del sottotetto da meno di un anno alla data del ricorso, essendo stato provato che anche il suo dante causa (Cos. Al. possedeva il sottotetto da quando aveva acquistato

l'appartamento e quindi dal 2012 (cfr. art. 11 atto notarile di cui al doc. 1 di parte ricorrente e deposizione resa dall'informatore M.

R.).

La ricorrente può dunque unire al suo possesso quello ultradecennale del suo dante causa ai sensi dell'art. 1146, comma secondo, cod. civ. (ciò che è comunemente ammesso non solo ai fini dell'usucapione ma pure delle azioni possessorie), tenuto anche conto dell'art. 10 del rogito notarile (sempre doc. 1 di parte ricorrente), dove si legge, tra l'altro, quanto segue: "In particolare, si danno reciprocamente atto le parti che sono inoltre compresi nell'odierno trasferimento tutti i diritti spettanti alla parte venditrice sul locale sottotetto, posto a nord-est, avente accesso esclusivo dal terrazzo facente parte dell'appartamento in contratto di proprietà esclusiva, avendo la stessa parte venditrice e i propri precedenti danti causa posseduto in modo pacifico e ininterrotto per un periodo ultraventennale il sottotetto suddetto, garantendo altresì che il medesimo possesso non è stato acquistato in modo violento o clandestino e che non si sono verificati durante tale periodo fatti idonei a sospendere o interrompere il decorso dell'usucapione, neanche per periodi inferiori all'anno".



N. 16686/2025 R.G.

Neppure osta all'accoglimento della chiesta tutela possessoria quanto dedotto dalla resistente circa l'avere agito in buona fede, dato che "nell'azione di manutenzione, l'elemento psicologico della molestia possessoria consiste nella volontarietà del fatto, tale da comportare una diminuzione del godimento del bene da parte del possessore e nella consapevolezza della sua idoneità a determinare una modificazione o limitazione dell'esercizio di tale possesso, senza che sia, per converso, richiesta una specifica finalità di molestare il soggetto passivo, essendo sufficiente la coscienza e volontarietà del fatto compiuto a detrimento dell'altrui possesso, che pertanto si presume ove la turbativa sia oggettivamente dimostrata, a nulla rilevando anche l'eventuale convincimento di esercitare un proprio diritto" (Cass. n. 22414/2004).

Oltretutto, sempre a proposito della eccepita buona fede, non può mancarsi di sottolineare come il fatto che il sottotetto sia munito di un'unica porta di accesso, a sua volta apribile solo accedendo al terrazzo annesso all'appartamento di parte ricorrente, avrebbe dovuto indurre la società resistente - quantomeno - a dubitare della possibilità di legittimamente entrare nel sottotetto dall'interno del proprio appartamento ed a sollecitare, sul punto, un previo chiarimento con la parte ricorrente, anziché procedere direttamente all'installazione della canna fumaria.

La parte resistente ha poi sostenuto, in ciò suffragata dalle deposizioni dei propri informatori, che vi sarebbe sempre stato, almeno dal 2017, un foro nel solaio di calpestio del sottotetto, attraverso il quale dall'appartamento sottostante si accedeva al locale per saltuari interventi di impermeabilizzazione del tetto.

In proposito deve anzitutto evidenziarsi che, ove anche fosse vero che tale foro sia stato praticato nel 2017 o in precedenza, ciò potrebbe al più giustificare un compossesso del sottotetto o il possesso di una servitù da parte del dante causa della resistente e della medesima parte resistente ma non, anche, che questa avesse il diritto di ledere l'altrui possesso installando una canna fumaria all'interno del locale; perciò, pure a voler prestare credito alla tesi difensiva in esame, comunque la stessa non potrebbe mai legittimare la molestia possessoria costituita dall'installazione della canna fumaria e, quindi, in ogni caso non sarebbe tale da impedire l'accoglimento dell'azione di manutenzione proposta dalla ricorrente.



N. 16686/2025 R.G.

Tuttavia nella fattispecie, sulla base della svolta istruttoria sommaria, deve propendersi per la natura recente dei fori praticati nel solaio del sottotetto.

Tali fori, innanzitutto, non risultano visibili in alcuna delle fotografie prodotte per dimostrare lo stato dei luoghi antecedente l'installazione della canna fumaria, neppure in quelle della parte resistente.

Inoltre in molte fotografie, anche della resistente, si nota la presenza sul pavimento di calcinacci e piccole macerie, segno, questo, della recente esecuzione di un lavoro edile che potrebbe essere stato proprio quello di apertura dei fori attualmente presenti sul pavimento del sottotetto.

Infine l'informatore M. R. ha dichiarato che, nel periodo in cui è stato proprietario dell'appartamento di parte ricorrente il suo dante causa Co. Al., quindi dal 2012 al 2024, è entrata qualche volta nel sottotetto e non ha mai visto botole o fori nel pavimento.

Pertanto, deve anche ordinarsi la chiusura dei fori presenti sul solaio del sottotetto, oltre che, naturalmente, di quello praticato sulla falda del tetto per portare all'esterno la canna fumaria.

Stante l'espressa richiesta di parte ricorrente va ancora stabilito che, decorso il termine fissato in dispositivo per ottemperare alla presente ordinanza, la parte obbligata sarà tenuta, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., al pagamento di una somma che stimasi equo quantificare in Euro 300,00 per ogni giorno di ritardo nell'attuazione.

Le spese di lite relative a questa fase sommaria seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, avuto riguardo allo scaglione per i procedimenti cautelari di valore indeterminabile con complessità media.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso possessorio di cui in epigrafe, così provvede:

1) visti gli artt. 1170 cod. civ. e 703 c.p.c., ordina a L. M.

s.r.l. la cessazione di ogni molestia al possesso esercitato da

Lo. E. sul locale sottotetto di cui al ricorso, provvedendo alla

rimozione della canna fumaria installata in tale locale e alla idonea chiusura dei due fori praticati sul solaio di calpestio del medesimo locale, oltre che del foro praticato sulla falda del tetto per consentire lo



N. 16686/2025 R.G.

scarico all'esterno della canna fumaria, il tutto nel termine di giorni venti dalla notificazione della presente ordinanza a cura della ricorrente;

2) visto l'art. 614-bis c.p.c. condanna L. M. s.r.l. al pagamento, in favore di Lo. E., della somma di Euro 300,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione di questa ordinanza una volta decorso il termine di cui al capo 1) che precede;

3) condanna la resistente L. M. s.r.l. al pagamento, in favore di Lo. E., delle spese processuali di questa fase che liquida in Euro 286,00 per esborsi ed Euro 6.637,00 per compensi, oltre la maggiorazione del 15% per spese generali, cassa avvocati e I.V.A.

Si comunichi.

Milano, 31 maggio 2025

IL GIUDICE
dr. Marcello Piscopo

