



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione QUARTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Cozzi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **38561/2021** promossa da:

F D M (C.F.), con il patrocinio dell'avv. RONA GIAMMATTEO elettivamente domiciliato in
Indirizzo Telematico presso il difensore avv. RONA GIAMMATTEO

ATTRICE

contro

A L (C.F.), con il patrocinio dell'avv. CAROLINA D'ALFONSO e dell'avv. CONTI GIACOMO
(CNTGCM87B08F205T), elettivamente domiciliato presso il difensore avv. GIACOMO CONTI

CONVENUTA

CONCLUSIONI

Per F D M

Piaccia all'Illustrissimo Tribunale adito, *contariis reiectis*, così giudicare,

NEL MERITO:

Accertarsi e dichiararsi che il ripostiglio e la terrazza al piano terrazza (quest'ultima nella nuova regolare rappresentazione planimetrica catastale prodotta sub doc. 9) annessi all'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Milano in Via M n° 9 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 544 (cinquecentoquarantaquattro) Mappale 443 (quattrocentoquarantatre) Subalterno 702 (settecentodue), acquistata con atto in data 18 dicembre 2020 a rogito N. 3751 Rep. 3285 Racc. del Notaio Tommaso Fiamingo di Desio (MI) dalla signora F D M, **sono di proprietà esclusiva di quest'ultima.**

Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, oltre agli accessori di legge.

Per A L

Piaccia al Giudice adito, *contrariis reiectis*, così giudicare: - **nel merito:** accertare e dichiarare la natura condominiale dei beni in contesa e per l'effetto rigettare le domande avversarie in quanto infondate in fatto e in diritto. Con vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio

Motivazione

Con ricorso ex art.702 bis c.p.c. F D M ha convenuto in giudizio A L chiedendo al Tribunale di accertare e dichiarare la proprietà esclusiva della ricorrente del ripostiglio e della terrazza al piano terrazza annessi all'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Milano in Via M n° 9, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 544, Mappale 443, Subalterno 3, acquistata con atto in data 18 dicembre 2020 a rogito n. 3751 Rep. 3285 Racc. del Notaio Tommaso Fiamingo di Desio (MI).

La resistente A L si costituiva ritualmente in giudizio contestando le domande dell'aricorrente ed in via riconvenzionale chiedeva di accertare e dichiarare la natura condominiale dei beni oggetto della domanda della ricorrente.

Veniva disposto il mutamento del rito e venivano concessi i termini di cui all'art.183 comma 6 c.p.c..

Depositata le memorie, la causa veniva istruita documentalmente e rinviata per la precisazione delle conclusioni, come richiesto dalle parti.

All'udienza del 28.6.2023, la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti e riportate in epigrafe, con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Nel merito, sono circostanze pacifiche e documentali che l'edificio di via M n° 9 Milano è composto da tre appartamenti dislocati al pianterreno, primo piano, secondo piano e che è stato dell'unico proprietario Immobiliare M srl dall'origine sino al 4.12.2020.

E' provato documentalmente che, il 4.12.2020, l'Immobiliare M srl trasferiva alla convenuta A L la proprietà esclusiva degli appartamenti al piano terreno e al piano primo nonché del laboratorio/deposito con disimpegno, servizio e locale centrale termica al piano seminterrato, oltre agli enti e spazi comuni (si legge nel rogito: *"Agli immobili in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del relativo fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c."* = doc. n 3 fasc. attrice).

Successivamente, in data 18.12.2020, l'Immobiliare M srl trasferiva all'attrice F D M la proprietà esclusiva del laboratorio al piano terreno e dell'appartamento al piano secondo *"con annesso ripostiglio e terrazza al piano terrazza, così come risultante dalla planimetria depositata in catasto in data 11.4.1987 (protocollo 10714) ed allegata al rogito sotto la lettera A)"* (doc. n 1 fasc. attrice).

La stessa parte attrice ha riconosciuto che la planimetria allegata sub lett. A) al rogito non rappresenta correttamente la terrazza di cui si assume proprietaria esclusiva che è, invece, rappresentata in un'altra planimetria (prodotta sub doc. n 2 fasc. attr.) che comprende l'intera terrazza che costituisce la copertura, al terzo piano, dell'intero caseggiato sottostante.

La controversia insorta tra le parti, che sono le due uniche proprietarie dello stabile di via M n 9, attiene alla natura di proprietà comune o esclusiva (della D M) della terrazza e del locale ripostiglio sito al piano terzo dell'edificio condominiale, che costituisce la copertura dello stesso edificio, come risulta chiaramente dalle fotografie prodotte sub doc. n 5 fasc. attrice e n 4 fasc. conv..

Premesso che *“Il condominio di edifici sorge ipso iure et facto”, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio diviso per piani o porzioni di piano aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata, così perdendo, in quello stesso momento, la qualità di proprietario esclusivo delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio, tra i quali rientra, in mancanza di titolo diverso, il cortile”* (Cass. Civ., Sez. 2, sentenza n. 19829 del 4.10.2004), il primo atto che ha costituito il condominio è l'atto di trasferimento del 4.12.2020 alla convenuta L della proprietà esclusiva di alcune unità immobiliari con *“la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del relativo fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.”*.

L'art. 1117 c.c. dispone che *“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) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate [...]”*.

L'art. 1117 c.c. introduce una presunzione di condominialità dei beni che sono per titolo o per loro natura destinati ad un utilizzo promiscuo da parte dei condomini, contenendo un'elencazione meramente esemplificativa delle parti comuni e suscettibile, dunque, di essere integrata anche da beni non menzionati nella norma o nel regolamento condominiale.

Nella specie, in assenza del regolamento condominiale, occorre considerare la situazione dei luoghi al fine di verificare se la terrazza e il locale ripostiglio al piano terrazza siano da considerare, per la conformazione del fabbricato, accessori all'appartamento dell'attrice ovvero se sia prevalente la funzione di copertura dell'edificio condominiale e di conseguenza la loro natura condominiale.

Occorre innanzitutto rilevare che la terrazza di cui si discute non è una terrazza “a livello” dell'appartamento dell'attrice. Si definisce, infatti, terrazza a livello la superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente, tanto da essere destinata oggettivamente (per il modo in cui è realizzata) a dare espansione e comodità all'appartamento alla quale è contigua (quale sua proiezione all'aperto) più che a coprire il fabbricato condominiale sottostante.

La terrazza ed il locale ripostiglio di cui si discute sono invece al piano terzo, ossia sopra l'appartamento dell'attrice, che è al piano secondo; inoltre dalle fotografie e dalle planimetrie prodotte dalle parti risulta che alla terrazza si accede dalle scale condominiali e dalla prima si accede al locale ripostiglio; infine risulta che la terrazza costituisce l'intera copertura dell'edificio condominiale.

La convenuta ha, inoltre, provato l'uso comune della terrazza mediante la produzione di due contratti di locazione degli appartamenti da parte della originaria proprietaria Immobiliare M srl in cui veniva indicato l'uso comune del terrazzo di copertura, che risulta anche confermato dalla corrispondenza intercorsa tra l'avv. D L, coniuge dell'attrice, ed il legale della convenuta, in cui il primo fa riferimento alla terrazza quale lastrico solare e ne riconosce l'uso agli altri condomini (e mail 21.5.2021 = doc. 11 fasc. conv.).

La presunzione di proprietà comune di cui all'art. 1117 c.c. non è vinta dall'atto di acquisto dell'attrice del 18.12.2020, in quanto atto successivo al primo atto che ha costituito il condominio, che è l'atto del 4.12.2020. In forza del predetto atto l'originario unico proprietario Immobiliare M srl ha trasferito alla convenuta A L la proprietà di alcune unità immobiliari con *“la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del relativo fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.”* e solo adesso occorre fare riferimento, come affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte *“Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ. occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.* (Cass. sez.2, Sentenza n.6359 del 03/05/2002).

Gli altri elementi indicati dall'attrice sono inidonei a vincere la presunzione di cui all'art. 1117 c.c.. In particolare, non ha un significato univoco che il prezzo di vendita dell'immobile all'attrice sia superiore a quello pattuito per gli immobili trasferiti alla convenuta, in quanto la determinazione del corrispettivo di una vendita è frutto di un libero accordo che può essere influenzato dai più diversi fattori. Anche le risultanze delle schede catastali non valgono a superare la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., considerato che sono semplici elementi indiziari che devono concorrere con altri per costituire una prova (Cass. Sez. 2 - *Ordinanza n. 22339 del 06/09/2019 Il lastrico solare, anche se accessibile unicamente da un appartamento in proprietà esclusiva, rientra tra le parti comuni dell'edificio, essendo irrilevanti le contrarie indicazioni catastali che ne indichino l'eventuale natura privata, in quanto preordinate a fini solo fiscali ed aventi, pertanto, in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi, essendo al contrario necessario, per l'acquisto della proprietà di un bene immobile a titolo derivativo, un contratto avente forma scritta "ad substantiam"*) e che oltretutto nel caso in esame la scheda catastale richiamata sub lett. A) nell'atto di acquisto dell'attrice non corrisponde alla terrazza

oggetto della domanda attorea, per ammissione della stessa parte che ha prodotto una nuova planimetria catastale (sub doc. n 9).

Deve quindi ritenersi che la terrazza ed il locale ripostiglio per cui è causa siano parti comuni dell'edificio condominiale ex art. 1117 c.c..

Ne consegue che deve essere respinta la domanda dell'attrice, mentre deve essere dichiarata la natura condominiale del ripostiglio e della terrazza al piano terzo dell'edificio di via M n 9 Milano per cui è causa, rappresentata nella planimetria catastale prodotta sub doc. n 9 dall'attrice.

Le spese di lite seguono la soccombenza della parte attrice e si liquidano come da dispositivo ex D.M. 55/2014 e successive modifiche, con la riduzione della fase istruttoria per la natura documentale della causa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Rigetta le domande della parte attrice;
2. Dichiarata la natura condominiale del ripostiglio e della terrazza al piano terzo dell'edificio di via M n 9 Milano, rappresentata nella planimetria catastale prodotta sub doc. n 9 dall'attrice;
3. Condanna la parte attrice alla rifusione delle spese di lite in favore della parte convenuta, che liquida in € 6.500,00 per compenso, oltre 15% spese forf., c.p.a. e i.v.a..

Milano, 2 novembre 2023

Il Giudice
dott. Antonella Cozzi