

N. R.G. 3113/2023



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione seconda civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Carlo Maddaloni	Presidente
dr. Elena Mara Grazioli	Consigliere rel
dr. Andrea Francesco Pirola	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. **3113/2023** promossa in grado d'appello

DA

[REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED], che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

APPELLANTE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in
VIA ALBERTO DA GIUSSANO, 7 20145 MILANO presso lo studio dell'avv.
D'ALFONSO CAROLINA, che lo rappresenta e difende come da delega in atti, CONTI
GIACOMO (CNTGCM87B08F205T) CORSO GARIBALDI 70 20121 MILANO;

APPELLATA

avente ad oggetto: Proprietà
sulle seguenti conclusioni.

Per [REDACTED]

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Milano, accogliere il presente atto di appello e
contrariis reiectis:

IN VIA ISTRUTTORIA:

a) si produce la seguente **documentazione**:

doc. 11) Contratto Immobiliare [REDACTED];

doc. 12) Contratto Immobiliare [REDACTED]

b) nella denegata ipotesi in cui Codesta Corte d'Appello non ammettesse la produzione documentale di cui sopra (docc. 11 e 12), si chiede che tali documenti vengano prodotti agli atti di causa mediante **ordine di esibizione alle parti ex art. 210 c.p.c.**

IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO:

accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, in **rimessa integrale della sentenza** del 2 novembre 2023 n. 8605/2023, pubblicata il 06/11/2023 con n. di repertorio 9169/2023 del 06/11/2023, resa inter partes dal Tribunale Ordinario di Milano Sezione 4^a Civile, in persona del Giudice Unico Dott.ssa Antonella Cozzi nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 38561/2021, accogliere tutte le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado che qui si riportano:

- accertarsi e dichiararsi che **il ripostiglio e la terrazza al piano terra** (quest'ultima nella nuova regolare rappresentazione planimetrica catastale prodotta sub doc.09 in fascicolo I°) annessi all'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Milano in Via Modica n°9 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio [REDACTED] [REDACTED] Mappale [REDACTED] Subalterno [REDACTED], acquistata con atto in data [REDACTED] a rogito N° [REDACTED] [REDACTED] Racc. del [REDACTED] dalla signora [REDACTED]

██████, sono di **proprietà esclusiva** di quest'ultima. Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, oltre agli accessori di legge.

IN VIA DI STRETTO SUBORDINE E NEL MERITO:

accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, **in riforma parziale della sentenza** del 2 novembre 2023 n. 8605/2023, pubblicata il 06/11/2023 con n. di repertorio 9169/2023 del 06/11/2023, resa inter partes dal Tribunale Ordinario di Milano Sezione 4^a Civile, in persona del Giudice Unico Dott.ssa Antonella Cozzi nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 38561/2021:

- accertarsi e dichiararsi che **il ripostiglio** annesso all'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Milano in ██████ distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio ██████ Mappale ██████ Subalterno ██████ acquistata con atto in data ██████ a rogito N. ██████. del ██████ dalla signora Franca De Musso, **è di proprietà esclusiva** di quest'ultima.

CONSEGUENTEMENTE E IN OGNI CASO:

- **disattendere e respingere** tutte le eccezioni, le istanze e le domande formulate dall'appellata Assunta Lazzaro dinanzi il Tribunale di primo grado, oltre che dinanzi a Codesta Corte d'Appello, per tutti i motivi meglio esposti nel corso del primo e del secondo grado di giudizio;
- con **vittoria di spese e compensi di causa**, oltre il rimborso forfettario per spese generali e CPA come per legge, relativi ad entrambi i gradi di giudizio.

Per ██████:

Voglia la Corte di appello adita, disattesa ogni contraria domanda, eccezione e deduzione,

- 1) in via preliminare e in rito, dichiarare inammissibile l'appello proposto dalla ██████, in ragione della carenza di specificità dei motivi di doglianza;

- 2) nel merito, respingere l'appello proposto dalla [REDACTED] perché infondato in fatto e in diritto, di conseguenza confermando integralmente la sentenza gravata;
- 3) condannare l'appellante al risarcimento del danno per impedimento all'uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1226 c.c.
- 4) condannare [REDACTED], ai sensi dell'art. 96 c.p.c., al risarcimento dei danni derivanti da responsabilità aggravata ai sensi del comma 1 o, in via di subordine, del comma 3.

Con vittoria di spese e compensi di giudizio con le maggiorazioni di Legge, sub specie con aumento del 33 % a carico della parte soccombente per manifesta fondatezza delle ragioni della parte vittoriosa (art. 4, comma 8).

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] ha interposto appello avverso la sentenza n. 8605/2023 pubblicata in data 6 novembre 2023 con la quale il Tribunale di Milano sulle domande avanzate nei confronti di [REDACTED] ha così statuito:

- 1. Rigetta le domande della parte attrice;*
- 2. Dichiarare la natura condominiale del ripostiglio e della terrazza al piano terzo dell'edificio di via [REDACTED] 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..*

In riforma della sentenza impugnata, Franca Musso ha chiesto l'accoglimento delle domande formulate in primo grado.

Si è costituita Assunta Lazzaro che ha chiesto il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata.

Rigettata l'istanza di sospensione della efficacia esecutiva della sentenza impugnata, la causa è stata rinviata all'udienza del 14 maggio 2024 per la rimessione della causa in decisione ex art. 352 c.p.c., innanzi al Collegio della medesima udienza, con concessione dei termini perentori alle parti, calcolati a ritroso rispetto alla data della detta udienza, di giorni sessanta per il deposito di note scritte contenenti la sola precisazione delle conclusioni, di giorni trenta per il deposito delle comparse conclusionali, di giorni quindici per il deposito delle note di replica. È stato assegnato altresì termine perentorio alle parti sino alla data del 14 maggio 2024 per il deposito di note scritte sostitutive dell'udienza, salva l'applicazione di quanto disposto dal quarto comma del citato art. 127 ter c.p.c., ricorrendone i presupposti.

Esaminati gli scritti difensivi e le note scritte ex art. 127 ter c.p.c., la causa giunge ora in decisione.

Prima di entrare nel merito delle singole censure articolate dall'appellante questa Corte ritiene opportuno ripercorrere i fatti e gli avvenimenti da cui ha tratto origine la presente controversia, chiaramente sunteggiati nella sentenza impugnata e qui di seguito riportati.

Con ricorso ex art.702 bis c.p.c. [REDACTED] ha convenuto in giudizio [REDACTED] 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 [REDACTED], distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED], Subalterno [REDACTED], acquistata con atto in data [REDACTED] a rogito n. [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. del Notaio [REDACTED]

La resistente [REDACTED] si è costituita ritualmente in giudizio, contestando le domande della ricorrente ed in via riconvenzionale ha chiesto di accertare e dichiarare la natura condominiale dei beni oggetto della domanda della ricorrente.

Istruita la causa documentalmente il Tribunale ha respinto le domande di parte attrice e ha accertato la natura condominiale del terrazzo e del ripostiglio, osservando che: “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"; che " 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"; che "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 [REDACTED] in cui veniva indicato l'uso comune del terrazzo di copertura, che risulta anche confermato dalla corrispondenza intercorsa tra l'avv. [REDACTED], 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.)", che " 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 [REDACTED] ha trasferito alla convenuta [REDACTED] 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 ad esso 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).".

Avverso detta sentenza [REDACTED] ha interposto appello, affidando il gravame a due motivi di censura.

Con il primo motivo, [REDACTED] lamenta che il Tribunale abbia ritenuto la natura condominiale dei beni per cui è causa, facendo errata applicazione degli artt. 1117 c.c. e 2700 c.c.

Nello specifico censura la sentenza impugnata nella parte in cui il Tribunale ha ricompreso nell'art. 1117 c.c. tutti quegli elementi del fabbricato che sono "*per titolo o per natura destinati ad un utilizzo promiscuo*" anche se non espressamente elencati.

Afferma, invece, che la terrazza non è mai stata né per natura, né per titolo una parte comune e che la dicitura di "*terrazza al piano terrazza*" e l'uso che se ne è fatto di terrazza privata, le hanno conferito formalmente la funzione di terrazza, sottraendola per espressa volontà *ab origine* dal novero di parte comune di cui al 1117 c.c., che, invece, prevede espressamente il lastrico solare la cui funzione esclusiva è quella di copertura anche se calpestabile.

Lamenta inoltre che il Tribunale abbia fondato la sua decisione anche sulla base dei contratti di locazione prodotti dalla convenuta e precedenti al suo rogito che, invece, nulla dimostrano circa la natura dei beni in questione, in quanto stipulati dalla allora unica proprietaria dell'intero edificio.

Lamenta poi che il Tribunale abbia ritenuto che a nulla rilevi il prezzo di acquisto delle unità immobiliari, quando, invece, la circostanza era da ritenersi fondamentale, in considerazione del fatto che, essendo i due appartamenti [REDACTED] e [REDACTED] di eguali dimensioni, il sensibile maggior prezzo da lei versato non poteva che essere giustificato proprio per i valori attribuiti alla terrazza e al ripostiglio.

Con il secondo motivo l'appellante si duole che il Tribunale abbia ritenuto anche il ripostiglio di natura condominiale quando, invece, il medesimo non rientra tra i beni elencati dall'art. 1117 c.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve, preliminarmente, essere dichiarata inammissibile la produzione dei documenti n. 11 e 12 allegati dall'appellante a fondamento del proprio appello ai sensi dell'art. 345, co. 3, c.p.c., posto che tali documenti erano nella disponibilità della [REDACTED] già nel corso del giudizio di primo grado.

Ciò detto l'appello non può essere accolto.

È circostanza pacifica che l'Immobiliare [REDACTED] fosse in origine l'unica proprietaria di tutto lo stabile e che successivamente abbia venduto gli appartamenti.

Nello specifico:

- 1) In data 4.12.2020, l'Immobiliare [REDACTED] trasferiva alla convenuta [REDACTED] la proprietà esclusiva degli appartamenti posti 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 del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., come espressamente previsto nell'atto pubblico.
- 2) In data 18.12.2020, l'Immobiliare Maria srl trasferiva all'attrice [REDACTED] la proprietà esclusiva del laboratorio al piano terreno e dell'appartamento al piano *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 Suprema Corte a SSUU nella pronuncia n. 2046/2006 ha chiarito che “ *il regime del condominio negli edifici – inteso come diritto e come organizzazione – si istaura per legge nel fabbricato, nel quale esistono più piani o porzioni di piano, che appartengono in proprietà esclusiva a persone diverse, ai quali dalla relazione di accessorietà è legato un certo numero di cose, impianti e servizi comuni*”.

Tale conclusione è il frutto della constatazione che il condominio negli edifici sorge *ipso iure et facto* al momento della cessione (a qualsiasi titolo) della prima unità immobiliare da parte dell'originario unico proprietario. Dunque, anche una frammentazione della

proprietà indivisa tra più persone dà luogo a una trasformazione da condominio a comunione.

Stando così le cose, secondo gli ermellini: *“in un edificio composto da più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a persone diverse, la disciplina delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune, legati ai piani o alle porzioni di piano dalla relazione di accessorietà, sia per quanto riguarda la disposizione sia per ciò che concerne la gestione, è regolata dalle norme sul condominio. In definitiva, l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia non dipende dal numero delle persone, che ad esso partecipano. [...] D'altra parte, nessuna norma prevede che le disposizioni dettate per il condominio negli edifici non si applichino al condominio minimo, composto da due soli proprietari”* (Cass. SS.UU. n. 2046/06).

Chiarito, dunque, che la fattispecie in esame è un condominio minimo, costituito *ipso iure et facto*, senza necessità di formalità alcuna né in ragione di una espressa volontà delle parti, unico aspetto controverso è accertare se la terrazza e il ripostiglio siano da intendersi come beni di natura condominiale come ritenuto dalla convenuta, oggi appellata, e condiviso dal Tribunale o di esclusiva proprietà come ritenuto dall'attrice, oggi appellante.

Va, preliminarmente, osservato che a prescindere dal *nomen iuris* l'area in contesa può tranquillamente essere intesa come un lastrico solare adibito a terrazza in quanto attrezzato con parapetti ed è pacifico ed assorbente il fatto che l'area per cui è causa costituisce l'intera copertura dell'edificio condominiale; l'area per cui è causa, infatti, non si trova al piano dei vani dell'appartamento dell'appellante in quanto dal secondo piano, ove si trova l'appartamento, si accede all'area in questione percorrendo esclusivamente la scala condominiale che, principiando dal piano terra, conduce al sommo.

Da quanto sopra consegue che per i lastrici solari opera la presunzione di condominialità se dal titolo non risulta diversamente (ex art 1117 cc).

Nel caso di specie parte appellante non ha superato la citata presunzione di condominialità dell'area in questione.

Per stabilire se sussista un titolo contrario alla predetta presunzione di comunione occorre verificare l'atto costitutivo del condominio e, quindi, il primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. Per esempio, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni è attribuita al condominio, deve escludersi che un singolo condomino abbia potuto acquisirne 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.

Nel caso di specie il primo atto di trasferimento con cui venne frazionata l'unica proprietà originaria dell'edificio e si verificò la conseguente costituzione *ex lege* del condominio – è stato nella fattispecie l'atto di acquisto del 4.12.2020 con cui l'Immobiliare [REDACTED] ha trasferito alla convenuta Lazzaro la 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.”*.

Né sono idonei a vincere tale presunzione, come invece ritenuto dall'appellante, il prezzo di acquisto dell'immobile e le schede catastali in quanto, come correttamente valutato dal Tribunale, *“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”*.

Analoghi rilievi – nel senso dell'indistinta proprietà comune – possono essere svolti con riguardo al *locale ripostiglio*.

La specifica elencazione delle “*parti comuni*” contenuta nell’art. 1117 cod. civ. – che pure nel testo attuale non contempla espressamente il locale in questione – è infatti da ritenere solo *esemplificativa* in quanto la norma estende la medesima presunzione alle altre “*parti dell’edificio necessarie all’uso comune*” nonché ai “*locali per i servizi in comune*” (quale appunto il locale ripostiglio).

Per i motivi sopra svolti l’appello va rigettato e la sentenza impugnata confermata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno poste a carico dell’appellante ed in favore di [REDACTED].

Esse si liquidano, tenuto conto del valore della controversia (indeterminabile-complessità media), dell’attività defensionale svolta e dei parametri previsti dal D.M. n. 147/2022 in complessivi euro 8.470,00 di cui euro 2.518,00 per la fase di studio, euro 1.665,00 per la fase introduttiva ed euro 4.287,00 per la fase decisionale, esclusa quella istruttoria non celebratasi, oltre rimborso spese generali, Iva e c.p.a. come per legge.

Sussistono da ultimo i presupposti per il versamento da parte dell’appellante dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all’art. 13, comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002, così come modificato dall’art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 24 dicembre 2012.

P.Q.M.

La Corte d’Appello di Milano, definitivamente pronunciando, sull’appello proposto da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 8605/2023, pubblicata in data 6 novembre 2023, così dispone:

- 1) Rigetta l’appello e, per l’effetto, conferma la sentenza impugnata;
- 2) Condanna l’appellante a rifondere le spese di lite in favore di Assunta Lazzaro che si liquidano in complessivi euro 8.470,00,00 oltre rimborso spese generali al 15%, IVA, CPA, come per legge.

3) dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante principale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all'art. 13, comma 1 *quater* del D.P.R. n. 115/2002, così come modificato dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 24 dicembre 2012.

Così deciso in Milano, il 29 maggio 2024

Il Consigliere estensore
Elena Mara Grazioli

Il Presidente
Carlo Maddaloni