

N. R.G. 64222/2015



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
QUARTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Susanna Terni  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **64222/2015** promossa da:  
Cond \_\_\_\_\_, con il patrocinio dell'avv.  
ed elettivamente domiciliato in Via \_\_\_\_\_ 20122, MILANO presso lo studio  
del difensore

ATTORE

contro

**S.R.L.** (C.F. \_\_\_\_\_)

0) **A . C.** (C.F. \_\_\_\_\_), con il  
patrocinio dell'avv. Indirizzo Telematico; \_\_\_\_\_,  
elettivamente domiciliati in via \_\_\_\_\_ Milano presso il difensore

CONVENUTI

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come di seguito Per l'attore

a) Accertare e dichiarare:

- l'inefficacia/invalidità/nullità/annullamento del "Contratto locale caldaia" 20 ottobre 2010 sottoscritto  
da T C e Condominio attore.



- l'inesistenza/nullità di un valido titolo di trasferimento (Rogito 27 dicembre 2012 Notaio U, rep. 43646 – racc. 14320 tra gli ex soci di T e il dott. C per la parte relativa (almeno) al locale caldaia e alla cantina mappale 722,

- la insistenza di alcun diritto di proprietà dei convenuti in relazione al locale caldaia condominiale e alla cantina identificata con il mappale 722.

b) Condannare i convenuti dott. C - T C S.r.l. – T I S.r.l., in via solidale tra loro:

- alla restituzione a favore del Condominio attore del locale caldaia condominiale meglio identificato nell'allegato "D" del Rogito 19 maggio rep 50.093, Racc. 3.983 Notaio Dott. O.

- alla restituzione a favore del Condominio attore dello spazio antistante al locale caldaia (fino alle scale) evidenziato in giallo nella planimetria allegata "D" del Rogito 19 maggio rep 50.093, Racc. 3.983 Notaio Dott. O.

- a provvedere immediatamente, e comunque entro un termine massimo che l'ill.mo Tribunale adito vorrà fissare di giustizia, ai lavori a regola d'arte di ripristino dei locali occupati oggetto di causa, riportando gli stessi alle medesime condizioni in cui si trovavano al momento in cui è stato sottoscritto il I rogito del Condominio attore (doc. 1 – Condominio fascicolo attore), previa determinazione ex art. 614 bis c.p.c. della somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento;

- a risarcire i danni subiti dal Condominio attore per i fatti e i motivi di cui al precedente paragrafo 8 dell'atto di citazione nella misura che verrà accertata con separato giudizio.

- a risarcire i danni conseguenti alla mancata restituzione del locale caldaia per i fatti e i motivi di cui al paragrafo 9 dell'atto di citazione a decorrere della diffida inviata dal Condominio attore, nella misura che risulterà in corso di causa.

c) Determinare ex art. 614 bis c.p.c. la somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento di rimessa in pristino stato del locale caldaia e dei locali oggetto di causa.

d) IN VIA ISTRUTTORIA:

d.1) Senza voler invertire l'onere della prova, si chiede che venga ammessa CTU sulle circostanze in fatto accertate dall'arch. P. nella propria perizia (doc. 13 – fascicolo Condominio), con particolare riferimento:

- alla proprietà condominiale del locale caldaia (e dello spazio antistante);



- all'inesistenza di alcun diritto di proprietà dei convenuti in relazione al locale caldaia condominiale e alla cantina identificata con il mappale 722 (attualmente utilizzata dal condominio come locale deposito rifiuti).

d.2) Si chiede altresì disporsi CTU sui costi necessari per ripristinare il locale caldaia allo stato originario.

Sul punto sin d'ora viene evidenziato che il Condominio non può accedere nel locale caldaia utilizzato dai convenuti ed è necessario l'ordine del Tribunale per consentire l'accesso e la stima dei costi.

d.3) Ferme le contestazioni di cui alle difese svolte, il Condominio attore chiede di essere ammesso a prova contraria su tutti i capitoli di prova formulati dai convenuti che eventualmente dovessero essere ammessi.

Si indica quali testimoni a prova contraria:

- il dott. A Zi, via , Milano;

- il dott. C B, con studio a Milano 20125 Milano.

e) In ogni caso, respingere le domande svolte dai convenuti, anche in via riconvenzionale, in quanto infondate in fatto e in diritto e per i motivi di cui alle difese svolte.

f) Con vittoria di spese e onorari di causa.

#### Per i convenuti

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria domanda, eccezione, istanza (anche istruttoria) e deduzione, previo inoltre ogni più opportuno accertamento e/o declaratoria sia di rito sia di merito, così giudicare:

NEL MERITO:

1) respingere tutte le domande di parte attrice;

2) accertare e dichiarare – per effetto dell'eccezione riconvenzionale proposta in via incidentale dalle convenute al solo fine di paralizzare la richiesta restitutoria del Condominio attore, senza effetto di giudicato *erga omnes* – che la particella subalterno 727, in forza degli atti di trasferimento richiamati in corso di causa e/o dell'ultradecennale possesso *uti dominus* esercitato dal dott. C è di proprietà del medesimo e non di proprietà condominiale;

3) e, per l'effetto, revocare il provvedimento che ordina l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini del Condominio di Via

4) accertare e dichiarare che la particella subalterno 722 in forza degli atti di trasferimento richiamati in corso di causa è di proprietà del dott. C;



- 5) accertare e dichiarare la piena validità ed efficacia dell'accordo del 20 ottobre 2010 anche nei confronti del dott. C;
- 6) nella denegata e non creduta ipotesi in cui il giudice accogliesse la domanda del Condominio di risoluzione o dichiarazione di invalidità ovvero di cessazione per naturale scadenza dell'accordo del 20 ottobre 2010, ovvero ogni domanda connessa o subordinata, accertare e dichiarare l'obbligo del Condominio di consegnare al dott. C il locale subalterno 722, e, per l'effetto, condannare il Condominio alla effettiva restituzione al dott. C del predetto subalterno 722;
- 7) sempre nella denegata e non creduta ipotesi in cui il giudice accogliesse la domanda del Condominio di risoluzione o dichiarazione di invalidità ovvero di cessazione per naturale scadenza dell'accordo del 20 ottobre 2010, ovvero ogni domanda connessa o subordinata, accertare e dichiarare l'obbligo del Condominio di rimborsare alla T I s.r.l. (in quanto avente causa della Ca s.r.l.) tutti gli oneri e i costi sostenuti per la ristrutturazione della particella 18 e accorpamento ai locali sottostanti, con maggiorazione degli interessi legali decorrenti dalla sopportazione del costo sino alla restituzione del "locale ex uso caldaia" al Condominio, e, per l'effetto, condannare il Condominio all'effettivo rimborso alla Teca Immobiliare s.r.l. di tutti gli oneri e i costi sostenuti per la ristrutturazione della particella 18 e per l'accorpamento ai locali sottostanti, con maggiorazione degli interessi legali decorrenti dalla sopportazione del costo sino alla restituzione del "locale ex uso caldaia" al Condominio;

IN VIA ISTRUTTORIA:

- 8) previa modifica dell'ordinanza in data 22 febbraio 2017 con cui il giudice ha rigettato le istanze istruttorie avanzate dalle parti convenute, ammettere i seguenti capitoli di prova orale per interrogatorio formale e testi:

*Cap 1.* vero che contestualmente alla stipulazione del Rogito S datato 16 novembre 2000 la T s.r.l. è entrata nel pieno e pacifico possesso del subalterno 727 (ex "locale caldaia") di cui era già cessata la funzione correlativa all'ormai dimesso sistema di riscaldamento centralizzato dello stabile;

*Cap. 2.* vero che a decorrere dalla stessa data sopra indicata la società T ha corrisposto integralmente all'amministrazione condominiale le contribuzioni stabilite (dalla amministrazione stessa, pari a millesimi 2,6) anche in relazione alla parte di fabbricato costituito dal subalterno 727;

*Cap. 3.* vero che il Condominio di a decorrere dalla sua costituzione ha applicato e



tuttora applica la Tabella Millesimale che risulta quale doc. 13 che si rammostra, ove figura, in ultima riga, la voce *ex C.T.* (vale a dire “*ex centrale termica*”) per millesimi 2,60 addebitata a T;

*Cap. 4.* vero che ad iniziare dal novembre dell’anno 2000 la T. e successivamente i suoi aventi causa hanno sempre occupato senza interruzione, con propri oggetti, il locale subalterno 727, mentre il Condominio ha provveduto a sgomberare il locale stesso da sue cose mobili;

*Cap. 5.* vero che a decorrere dal novembre 2000 il locale-caldaia, essendo stato eliminato il riscaldamento centralizzato, ha perso ogni e qualsiasi funzione condominiale;

*Cap. 6.* vero che il vecchio accesso esistente nel locale caldaia, nel lato rivolto verso la scala, nel novembre 2000 è stato chiuso con muro fisso cosicché l’accesso a detto locale si è svolto (e tuttora si svolge) solo tramite passaggio da contiguo altro locale di proprietà T- C – T, come da pianta (doc. 19) che si rammostra;

*Cap. 7.* vero che nell’anno 2013 la T C s.r.l. ha fatto effettuare dalla ditta E.

Artigiana s.r.l. i lavori di residuo completo sgombero del locale caldaia con spostamento travi e costruzione di apertura collegamento tra piano terreno e piano cantine, con assistenza altresì alla posa delle nuove strutture portanti in acciaio per cui la ditta suddetta ha emesso le fatture che sono prodotte quali documenti *sub 16* e che sono state integralmente pagate da T C s.r.l. come da documenti che si rammostrano;

*Cap. 8.* vero che nel suddetto e medesimo periodo di tempo la T C s.r.l. ha fatto effettuare dalla Ditta Co. progetti s.r.l. le forniture di tutte le nuove strutture (tubolari e altro) in acciaio, compresa la scala di collegamento per cui la ditta suindicata ha emesso le fatture che sono prodotte quali documenti *sub 17e* e che sono state integralmente pagate da Teca Consulting s.r.l., come da documenti che si rammostrano;

Si indicano quali testi: signor F B, residente in Milano, via ; signor

R C, residente in Milano, via signor G L, via

Milano; legale rappresentante di E A. s.r.l., , Vermezzo;

legale rappresentante di C Pi s.r.l., ;

9) rigettare ogni istanza istruttoria avversaria, ivi inclusa la richiesta di assunzione di prova testimoniale contraria e di consulenza tecnica d’ufficio;

IN OGNI CASO:

10) con vittoria di spese e onorari, oltre spese generali, C.P.A. e IVA.



### FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 3 ottobre 2015, il Condominio di Milano di Via conveniva in giudizio T. C. S.r.l., T I S.r.l. e

C. chiedendo di dichiarare l'inefficacia, l'invalidità, la nullità o di pronunciare l'annullamento del "*Contratto locale caldaia*" concluso il 20 ottobre 2010 dal Condominio con T S.r.l. e Ca 90 S.r.l., di dichiarare l'inesistenza e/o la nullità di un valido titolo di trasferimento del locale caldaia mappale subalterno 727 e della cantina mappale subalterno 722, di dichiarare l'inesistenza di un diritto di proprietà dei convenuti sui medesimi locali e, per l'effetto, di condannare i convenuti, in via solidale tra loro, a restituire al Condominio il locale caldaia e lo spazio antistante al locale caldaia fino alle scale, e a ripristinare i medesimi locali riportandoli alle condizioni in cui si trovavano al momento in cui era stato sottoscritto l'atto, oltre risarcimento del danno e penali in caso di inottemperanza all'ordine giudiziale.

L'attore riferiva, in particolare, che in data 20 ottobre 2010 il Condominio, rappresentato allora da A C e C, aveva stipulato con Ca 90 S.r.l. e Trixi

S.r.l., entrambe rappresentate da V. B., il "*Contratto locale caldaia*", e cioè un contratto ai sensi del quale il Condominio aveva autorizzato Ca S.r.l. a presentare la documentazione necessaria per unire il locale caldaia di cui al mappale 727 al negozio di quest'ultima sito nel Condominio, identificato (allora) con la particella 18 e Trixi S.r.l. aveva autorizzato il Condominio ad utilizzare il locale identificato al mappale 722; che quest'ultima era stata successivamente cancellata dal Registro delle imprese in data 3 agosto 2011; che con contratto del 27 ottobre 2011 Ca S.r.l. aveva poi venduto il negozio, nel frattempo collegato con il locale caldaia, a T C S.r.l., società di proprietà di C che il negozio, aveva poi subito delle modifiche ad opera dei nuovi proprietari ed era stato identificato con il subalterno 732 e non più il 18.; che in data 27 dicembre 2012 C, socio di T C S.r.l. ed ormai ex amministratore del Condominio, aveva poi concluso, in qualità di acquirente, un contratto di compravendita con gli ex soci della T S.r.l. avente ad oggetto il locale caldaia di cui al mappale 727 e il locale cantina al piano terreno di cui al mappale 722, nonostante, né T S.r.l. né i suoi soci, a seguito della cancellazione della società, erano mai divenuti proprietari di tali locali; che il 17 dicembre 2014 il negozio era stato poi trasferito, con atto di scissione, a T I S.r.l, trasferimento mai denunciato al Condominio attore.



Assumeva inoltre di avere chiesto, con raccomandata del 20 aprile 2015, senza successo, la restituzione del locale caldaia-, il locale caldaia di cui al mappale 727 mai ceduto dal Condominio: sia negli atti di vendita che avevano condotto , a far data dal 19 maggio 2000, alla costituzione del Condominio da parte degli originari proprietari dell'intero stabile, sia nel successivo Regolamento condominiale, essendo il locale caldaia e le canne fumarie erano stati inclusi tra la parti comuni del Condominio; ed assumendo che un trasferimento del medesimo locale non poteva nemmeno essersi realizzato in virtù del “*Contratto locale caldaia*”, considerato che gli amministratori dell'epoca all'assemblea del 21 settembre 2010, precedente alla conclusione del contratto, erano stati autorizzati esclusivamente a concederlo in comodato e che anche i contraenti Ca 90 S.r.l. e Ti S.r.l. erano a conoscenza di questa circostanza grazie alla presenza in assemblea del sig. V Ba.

Lamentava il Condominio che T C S.r.l. e il suo socio C erano nella disponibilità del locale caldaia e dello spazio antistante senza alcun titolo giustificativo, poiché senza il consenso del Condominio non potevano essere subentrati nel menzionato “*Contratto locale caldaia*”, né potevano invocare il contratto di compravendita stipulato con T S.r.l., la quale non aveva mai acquistato la proprietà di quel locale; che nemmeno la cantina mappale subalterno 722, oggetto del medesimo atto di compravendita, era di proprietà di T S.r.l.

Secondo il Condominio il “*Contratto locale caldaia*” era stato stipulato da parte di un amministratore in conflitto di interessi con il Condominio rappresentato ai sensi degli artt. 1394 e 1395 c.c., cioè C, il quale aveva già previsto tutta l'operazione per ottenere, infine, la disponibilità dei locali, fatto noto anche a V B, legale di Ca S.r.l. e T S.r.l.; il menzionato “*Contratto locale caldaia*”, tra l'altro, era stato concluso con un soggetto differente rispetto a quello contemplato nella delibera assembleare e prevedeva l'assunzione di obbligazioni da parte del Condominio non espressamente autorizzate dall'assemblea, le quali rendevano di fatto incerta ed onerosa la restituzione del locale.

Instauratosi il contraddittorio con comparsa di risposta T C S.r.l., T I S.r.l.

e C contestavano la fondatezza delle domande spiegate dall'attore chiedendone il rigetto e, in via riconvenzionale, chiedevano che fosse dichiarato che la particella subalterno 722 e la particella 727, in forza di atti di trasferimento e/o di usucapione breve erano diventati di proprietà di C, dichiarata la validità dell'accordo del 20 ottobre 2010 anche in favore di C e condannato il Condominio a consegnare ad C entrambi i locali e a rimborsare a T I S.r.l.,





in quanto avente causa della Ca 90 S.r.l., tutti gli oneri e i costi sostenuti per l'accorpamento alla particella subalterno 18, sia in caso di accoglimento dell'azione di risoluzione proposta dall'attore sia in caso di esaurimento degli effetti del contratto per naturale scadenza.

A tal fine, i convenuti eccepivano che la proprietà del subalterno 722 era stata, dapprima, acquistata da T S.r.l. con rogito del 16 novembre 2000 e, successivamente, rivenduta dai soci di quest'ultima, quando la società era stata ormai cancellata dal Registro delle Imprese, ad

C con rogito del 27 dicembre 2012. L'attore, a dire dei convenuti, non aveva indicato quali fossero i motivi della asserita inesistenza o invalidità dell'atto di trasferimento, né aveva rivendicato la proprietà di tale particella.

Per quanto riguarda il locale caldaia, di cui al subalterno 727, i convenuti riferivano che era servita per contenere la caldaia del riscaldamento sino all'anno 2000; da quel momento, essendo stato eliminato l'impianto di riscaldamento centralizzato, tale locale era stato abbandonato dal Condominio e dal resto dei condomini; T S.r.l. ne aveva dunque acquisito il possesso, esercitato ininterrottamente per oltre dieci anni, come poteva dedursi anche dal maggior addebito delle spese condominiali derivante dal computo dei 2.60 millesimi inerenti a tale locale. In ogni caso, con atto del 16 novembre 2000 i precedenti proprietari dell'intero stabile avevano ceduto formalmente a T S.r.l, i *"locali cantina posti al piano cantinato [...] Foglio 389 Mappale 68 Subalterno 17"*, tra cui era compreso il locale poi identificato come subalterno 727 (p. 6 e 7 comp.). Nell'atto di identificazione che era seguito, la c.d. *"centrale termica"* veniva esclusa dalle parti comuni, assumendo l'indicazione di subalterno 727.

L'accordo del 20 ottobre 2010, secondo la prospettiva dei convenuti, aveva lasciato impregiudicati l'accertamento dei diritti di proprietà sui locali oggetto di causa ed era stato stipulato esclusivamente per ovviare al problema dei rifiuti, come da delibera dell'assemblea condominiale del 21 settembre 2010; di conseguenza, il Condominio aveva convenuto con T S.r.l., in ragione della collocazione del subalterno 722 e prescindendo da chi fossero effettivamente i proprietari dei rispettivi locali, uno scambio d'uso tra il locale subalterno 722, in favore del Condominio, e il locale caldaia, di cui al subalterno 727, in favore di T S.r.l. Tale accordo, a dire dei convenuti, era valido ed efficace, considerato che C, di cui si asseriva il conflitto di interessi, non aveva i poteri di rappresentanza del Condominio, essendo stati attribuiti solo a A C, e che l'assemblea aveva espressamente autorizzato il menzionato scambio d'uso e la conclusione dei relativi contratti. Nel contratto, inoltre, era riconosciuto il diritto di proprietà di T S.r.l. sul subalterno 722, il diritto di T S.r.l. ad ottenerne la restituzione in caso di risoluzione del rapporto ed, infine, il diritto





di Ca 90 S.r.l. di unire il subalterno 727 al negozio subalterno 18 di sua proprietà di trasferire il contratto medesimo a terzi, acquirenti del negozio subalterno 18.

Quindi disposta la integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, cui i convenuti non provvedevano, e depositate le memorie di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c., la causa senza attività istruttoria era posta in decisione, sulle conclusioni come trascritte, e previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica. Al fine di determinare il *thema decidendum*, si deve premettere che l'attore ha insistito, anche in sede di precisazione delle conclusioni, per l'accoglimento di plurime domande ed, in particolare, ha chiesto l'accertamento della nullità e/o dell'inefficacia del del "Contratto locale caldaia" del 20 ottobre 2010, la pronuncia di annullamento dello stesso e, in ultima analisi, l'accertamento negativo della proprietà dei convenuti in relazione al locale caldaia di cui al subalterno 727 e al locale di cui al subalterno 722; il Condominio attore ha, pertanto, chiesto la condanna alla restituzione dei medesimi locali e dello spazio antistante al locale caldaia (fino alle scale) e la condanna dei convenuti al ripristino dei locali ed al risarcimento dei danni. I convenuti, viceversa, hanno chiesto il rigetto delle domande attoree, rinunciando alla domanda riconvenzionale di accertamento con efficacia di giudicato dell'acquisto per usucapione del subalterno 727, ribadendo, invece, la domanda di accertamento della proprietà relativamente al subalterno 722 e ulteriori domande subordinate all'accoglimento delle richieste attoree in merito al contratto del 20 ottobre 2010 e alla restituzione dei locali oggetto di causa.

Dalle allegazioni di entrambe le parti si evince che i locali oggetto di causa –subalterno 727 e subalterno 722 – sono stati oggetto di rapporti giuridici differenti e, di conseguenza, devono essere trattati separatamente.

Per quanto riguarda il locale caldaia, particella 727, è pacifico e documentale quanto segue.

A M M e B G M erano proprietari di tutto l'immobile, compresi i locali oggetto di causa, essendo due terzi della proprietà stata da loro acquistata per successione al padre, D M, sin dal 1985, ed il restante terzo per successione alla sorella, P M M, sin dal 1999. Con atto pubblico del 19 maggio gli stessi avevano ceduto alcuni appartamenti e locali a "C S.p.a.", tra cui il negozio al piano terra e, proporzionalmente, una quota delle parti comuni del Condominio, che veniva così ad essere costituito per divisione dell'originaria comunione dell'immobile in favore di nuovi condomini, proprietari in via esclusiva di alcune parti dell'edificio e di quote proporzionate delle parti comuni. A tal fine, nell'atto notarile – e nei successivi atti notarile che hanno comportato la cessione delle altre unità dell'immobile – è stato allegato un regolamento



condominiale *sub* allegato “C” in cui sono specificate “*le proprietà di uso comune*”, tra cui compare, tra le altre, “*le canne fumarie*” e “*il vano in cui è installata la caldaia*”. ( **doc** 1 parte attrice). Il contratto *de qua* contiene anche una planimetria, *sub* allegato “D”, richiamata espressamente dal contratto (p. 5) il quale precisa che su tale planimetria “*le parti comuni sono colorate in giallo*”. La planimetria è stata prodotta agli atti, ma le parti in giallo non sono visibili e sono state sostituite da una tratteggiatura di cui non è nota l’origine. Ciononostante, la circostanza che sia “*le canne fumarie*” e “*il vano in cui è installata la caldaia*” e sia “*lo spazio antistante al locale caldaia (fino alle scale) evidenziato in giallo nella planimetria allegata*” appartengano alle parti comuni identificate nel contratto e nel regolamento del 19 maggio 2000 è pacifico e non abbisogna di essere provato, poiché debitamente allegato dalla parte attrice (p. 6 e 7 atto cit.) e non espressamente contestato, agli effetti dell’art. 115 c.p.c., dai convenuti.

Da quanto esposto consegue che la domanda attrice volta all’accertamento negativo della proprietà dei convenuti relativamente al locale caldaia condominiale (fino alle scale, così come individuato dalla tratteggiatura) deve essere accolta per i seguenti motivi.

La domanda del Condominio deve essere qualificata quale azione negatoria *ex art. 949 c.c.*, proponibile, come riconosce anche la Suprema Corte, “*non solo contro colui che vanti un preteso diritto configurabile come ius in re aliena, ma anche contro chi si affermi proprietario, sebbene non ne abbia il possesso, in quanto mira a rimuovere una situazione che comporti una manomissione del godimento del fondo stesso*” ( Cass. 1778/2009; Cass. 2982/99, Cass. 2838/99).

Il Condominio, nella persona dell’amministratore, ha infatti allegato l’appartenenza del locale caldaia e dello spazio antistante alle parti comuni dell’immobile e, di conseguenza, ha agito nei limiti dei poteri di cui all’art. 1130 c.c. e con il potere di rappresentanza di cui al successivo art. 1131 c.c. , quale rappresentante di tutti i comproprietari in virtù di un proprio ufficio. Allo stesso tempo,

C, convenuto nel presente giudizio, si è affermato proprietario del medesimo locale, ancorché abbia rinunciato alla domanda di accertamento positivo del suo diritto esclusivo.

E’ pur vero che sussiste un orientamento giurisprudenziale secondo cui “*la domanda diretta ad ottenere la rimozione di una situazione lesiva del diritto di proprietà, non accompagnata dalla contestuale richiesta di declaratoria del diritto reale, assume la veste dell’azione di reintegrazione in forma specifica di natura personale*” (Cass. 884/2011; Cass. 203/2017; Cass. 7984/1991) e che il Condominio attore, nel presente giudizio, non ha domandato l’accertamento positivo del diritto di proprietà. Tuttavia, a tale orientamento se ne contrappone un altro secondo, da preferire – a parere di



questo Giudice per coerenza sistematica-, per cui *“la titolarità del bene si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia”* (Cass. 10149/2004; Cass. 14108/2013; Cass. 472/2017; Cass. 4120/2001). Tale orientamento, infatti, è più coerente con quanto affermato da entrambi gli indirizzi giurisprudenziali sull’onere probatorio che deve essere assolto da colui che agisce ex art. 949 c.c.: è pacifico, infatti, che colui che agisce con l’azione negatoria possa provare la titolarità del diritto di cui assume la lesione *“con ogni mezzo, anche in via presuntiva”* (Cass. 472/2017; Cass. 203/2017: *“l’azione "negatoria servitutis" tende alla negazione di qualsiasi diritto, anche dominicale, affermato dal terzo sulla cosa dell’attore, e dunque non soltanto all’accertamento dell’inesistenza della pretesa servitù, ma pure al conseguimento della cessazione della situazione antigiuridica posta in essere dal vicino, al fine di ottenere la libertà del fondo, mentre incombe sul convenuto l’onere di provare l’esistenza del diritto di compiere proprio l’attività lamentata come lesiva dall’attore (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21851 del 15/10/2014; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10149 del 26/05/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24028 del 27/12/2004)”*).

Dunque la domanda di accertamento positivo della proprietà deve essere necessariamente formulata contestualmente all’azione negatoria e, dunque, l’attore deve fornire *“ piena prova della proprietà, dimostrando il suo titolo di acquisto e quello dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario”* (Cass. 472/2017), in considerazione dell’effetto di giudicato della statuizione sulla domanda di accertamento, oppure l’azione negatoria può essere promossa anche in assenza di domanda di accertamento positivo e, di conseguenza, l’attore, come peraltro affermato dalla giurisprudenza di legittimità dominante, *“non ha l’onere di fornire, come nell’azione di rivendica, la prova rigorosa della proprietà neppure quando abbia chiesto la cessazione della situazione antigiuridica posta in essere dall’altra parte”* (Cass. 203/2017).

Pertanto, per ragioni sistematiche, questo Giudice ritiene di aderire al secondo orientamento giurisprudenziale, rilevando che il Condominio ha sufficientemente fornito la prova, alla luce dell’onere citato, dell’appartenenza del locale caldaia e dello spazio antistante alle parti comuni dei condomini, producendo il primo atto di cessione di alcuni locali dell’immobili ed il regolamento condominiale ad essi allegati, regolamento peraltro richiamato anche dagli atti di compravendita prodotti dai convenuti; conseguentemente, *“incombe sul convenuto l’onere di provare l’esistenza del diritto di compiere proprio l’attività lamentata come lesiva dall’attore (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21851 del 15/10/2014; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10149 del 26/05/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24028 del 27/12/2004)”* (Cass. 203/2017).



Ciò posto in relazione alla domanda della rivendicazione della titolarità del locale caldaia e dello spazio antistante (sino alle scale) da parte di C si deve rilevare, innanzitutto, che il suo dante causa, T S.r.l., non ha mai acquistato il diritto di proprietà di tali locali né a titolo derivativo in forza di contratti di compravendita con A M M e B G M , né a titolo originario in virtù del possesso continuato ed ininterrotto per dieci o venti anni e, di conseguenza, non ha mai ceduto tale diritto al menzionato convenuto. Nell'atto di acquisto del 16 novembre 2000, che avrebbe riguardato, secondo i convenuti, anche il subalterno 727 ricompresa nel foglio 389, particella 68, subalterno 17, si legge, testualmente: *“la parte acquirente si obbliga ad osservare il Regolamento di Condominio vigente che trovasi allegato sotto la lettera “C” all’atto in data 19 maggio 2000 n. 50093/3983 di rep. a rogito dr. Giancarlo O, notaio in R, registrato a Milano Atti pubblici il 6 giugno 2000 al n. 15960 serie Iv e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 5 giugno 2000 ai n.ri 28792/19186”* (doc. 9 conv. p. 181), impegno tra l'altro riprodotto, sia nell'atto notarile del del 28 marzo 2001 (doc. 8 conv. p. 612 e 613) e, seppur in via più generale, nell'atto di acquisto di C del 27 dicembre 2012 (doc. 5 punto 6°: *“La parte acquirente si obbliga a rispettare ed a fare rispettare dai suoi aventi causa i vigenti Regolamenti di Condominio”*). Di conseguenza, come sancito anche dalla Suprema Corte, l'espresso richiamo al regolamento condominiale – allegato, tra l'altro, ad atti di compravendita di unità immobiliari trascritte prima dei negozi esaminati – conduce all'opponibilità dello stesso al regolamento negoziale dei successivi singoli contratti di compravendita (Cass. 17886/2009; Cass. 19212/2016: *“le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti, di loro esclusiva proprietà purchè siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto, si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”*) e, in particolare, conduce a ritenere che T S.r.l. e, in via derivata, C, non hanno acquistato la proprietà delle parti che lo stesso Regolamento inquadra tra quelle comuni a tutti i condomini. L'acquisto, difatti, non può aver riguardato le parti che espressamente anche T S.r.l. e C, richiamando il regolamento condominiale, hanno riconosciuto appartenere alle parti comuni, considerata ,inoltre, la priorità della trascrizione degli altri atti di vendita che contenevano, in calce, il regolamento condominiale.



Né Trixi S.r.l., dante causa di C, ha acquistato, a titolo originario, i medesimi locali per possesso decennale *ex art. 1159 c.c.*, come invece sostenuto dai convenuti (*“si sarebbe, quindi, verificato, un classico caso, da parte della Trixi, di “acquisto a non domino”*), poiché l’articolo richiamato prevede, quale elemento della fattispecie dell’usucapione abbreviato per i beni immobili, anche la *“buona fede”* del possessore, buona fede che si presume e che *“basta che vi sia stata al tempo dell’acquisto”* del possesso (art. 1147 c.c.). I convenuti, tuttavia, hanno precisato, formulando anche in tal senso un quesito di prova per testi a dimostrazione di tale circostanza fattuale (primo quesito, mem. 183, co. 6, n. 2), che il momento di acquisto del possesso da parte di T S.r.l. si è verificato in data 16 novembre 2000, contestualmente all’atto di compravendita esaminato (p. 8 comparsa di costituzione). In quel momento, dunque, T S.r.l. era a conoscenza dell’appartenenza del locale caldaia e dello spazio antistante tra le parti comuni del Condominio o, quantomeno, doveva esserne a conoscenza usando l’ordinaria diligenza, sicché la presunzione di buona fede del possessore è superata dalla prova che T S.r.l. non ha posseduto *“ignorando di ledere l’altrui diritto”* (art. 1147, co. 1, c.c.), atteso che *“la buona fede non giova se l’ignoranza dipende da colpa grave”* (art. 1147, co. 2, c.c.). Il possesso di T S.r.l., inoltre, non può nemmeno essere unito, in termini di qualità e durata, a quello dei suoi danti causa, posto che nessuna delle parti in giudizio ha allegato o dimostrato, la circostanza del precedente possesso in capo a questi ultimi.

Pertanto deve essere accertato e dichiarato che C, T C srl e

Teca Immobiliare srl non sono titolari del diritto di proprietà del locale caldaia e dello spazio antistante (fino alle scale), particella 727 identificata nell’allegato “D”, planimetria del “Piano interrato”, parte tratteggiata comprendente *“centrale termica”* e locale contiguo, del Rogito 19 maggio rep 50.093, Racc. 3.983 Notaio Dott. Giancarlo O (doc. 1 parte attrice)

Viceversa, il Condominio non ha fornito la prova dell’appartenenza del subalterno 722 tra le parti comuni dell’immobile e, di conseguenza, la sua azione negatoria di accertamento negativo della proprietà dei convenuti, ancorché venisse qualificata quale azione di risarcimento in forma specifica, deve essere rigettata, in ossequio al principio generale secondo cui *“chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento”* (art. 2697 c.c.). Anche volendo ipotizzare che l’intento del Condominio nel domandare l’accertamento negativo della proprietà dei convenuti non riposi sulla volontà di tutelare un proprio diritto di proprietà ma sulla volontà di contestare un vizio genetico del contratto del 20 ottobre 2010, tale interpretazione non condurrebbe all’accoglimento della domanda di accertamento negativo posto che non è stata formulata nei confronti



dei contraenti del contratto del 20 ottobre 2010.

Il contratto del 20 ottobre 2010, invero, contiene due obbligazioni di comodato – successivamente perfezionate con la consegna dei rispettivi beni – indipendenti e non legate da alcun rapporto sinallagmatico, in ossequio al carattere gratuito del comodato, poiché il soggetto che ha ricevuto in comodato dal Condominio il locale caldaia (clausola d) – ovvero Ca 90 S.r.l. – è diverso dal soggetto che ha concesso in comodato al Condominio il locale “*identificato sub 722*” (clausola e) – ovvero T S.r.l. – né appare dirimente l’uso improprio del termine “*contropartita*”, considerato che non è stato provato che T S.r.l. e Ca 90 S.r.l. consistessero all’epoca in un unico centro d’interesse, al di là del comune rappresentante nella conclusione del contratto. Che si tratti di comodato è dimostrato dalla mancata menzione di un obbligo di corrispettivo da parte del comodatario, dalla durata decennale del contratto e, con riferimento alla particella 727, dal tenore letterale del testo (“*la T SRL concede al condominio di Via la possibilità di utilizzare il locale identificato sub 722 a locale di ricovero dei rifiuti condominiali*”), mentre, in relazione alla particella 727, dalla circostanza che le parti hanno previsto esclusivamente la facoltà di Ca 90 S.r.l. di “*presentare la bozza di DIA avente ad oggetto l’unione della particella 18 presente al primo piano con le particelle 727 e 719*”, implicitamente riconoscendo a quest’ultima il diritto di goderne durante la durata del contratto. Ciò è confermato dalla clausola j), la quale prevede il diritto di Ca 90 S.r.l. di cedere solo “*l’unità identificata sub il Nr. 18*” e non la particella 727, precisando “*fermo restando le convenzioni che precedono*”. Ciò premesso, il legale rappresentante del Condominio ha concluso il contratto nei limiti dei poteri ad esso riconosciuti dall’ Assemblea del 21 settembre 2010 e le ulteriori clausole ivi stipulate devo ritenersi implicitamente ricomprese nel potere ad esso conferito, non potendosi pretendere che l’Assemblea indichi espressamente tutte le singole pattuizioni che si rivelano necessarie, nello svolgimento delle trattative tra futuri contraenti, alla conclusione del contratto autorizzato. Parte attrice non ha nemmeno dimostrato la ricorrenza delle fattispecie di cui agli artt. 1394 e 1395 c.c., atteso che il legale rappresentante del Condominio che ha concluso il contratto in suo nome e per conto – A C – non coincide con il rappresentante che si assume in conflitto di interessi – C. Di conseguenza, il contratto di comodato deve essere dichiarato valido e efficace, non essendo oggetto del presente giudizio l’accertamento di eventuali inadempimenti degli originari contraenti, tra cui la cessione dei beni ricevuti a titolo di comodato. Ciò posto devono essere respinte le domande restitutorie spiegate dal Condominio attore, anche per quanto riguarda il locale caldaia e lo spazio antistante di cui al subalterno 727.





Il Condominio ha, infatti, agito con un'azione personale, di tipo contrattuale, nei confronti di terzi, non legati da alcun rapporto obbligatorio, mentre avrebbe dovuto, invece, proporre un'azione di rivendicazione ex art. 948 c.c., ai sensi della quale *“il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene”*, azione non proposta nel presente giudizio.

Parimenti non meritano accoglimento la domanda di risarcimento del danno, poiché nessun danno è stato specificamente allegato né dimostrato, né la domanda di ripristino dei locali occupati oggetto causa, atteso che anche la circostanza che gli attuali convenuti abbiano compiuto opere illegittime sul locale appartenente alle parti comuni del condominio non è suffragata da alcuna prova, mentre risulta dalle allegazioni delle parti che Ca 90 S.r.l., autorizzato in tal senso dal contratto del 20 ottobre 2010 e non convenuta nel presente giudizio, avesse unito il negozio di cui al mappale 18 al locale caldaia subalterno 727.

Merita accoglimento la domanda riconvenzionale di accertamento del diritto di proprietà sulla particella 722, *“locale – portineria al piano terreno”*, proposta da C nei confronti del Condominio che ne contestava la titolarità. Nel caso di specie, l'accertamento non verte su un bene di cui l'attore, convenuto in via riconvenzionale, ne afferma l'appartenenza alla comunione condominiale e, pertanto, l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini non è necessaria. C ha provato di aver acquistato con contratto del 27 dicembre 2012 il locale di cui al *“foglio 389 – mappale 68 sub. 722 – via n. 4 – piano terreno – zona censuaria I – categoria C72 – classe 10 – mq. 4 – R.C. Euro 30,37”* di cui al subalterno 727 da S. A. e D. C., ex soci, rispettivamente al 70 ed al 30 per cento, di T S.r.l. – società ormai cancellata al momento della conclusione del contratto – fatto allegato e non contestato. Risulta altresì dai documenti prodotti che T S.r.l. abbia acquistato con contratto del 16 novembre 2000, trascritto nel medesimo anno (doc. 14 conv.) l'immobile definito *“locale – portineria al piano terreno”* (doc. 9 conv.) e che sia entrata nel possesso di quel locale sin dalla conclusione del contratto (clausola contrattuale n. 2 doc. 9 conv.). Di conseguenza, posto che il possesso si presume acquistato in buona fede e che nel presente giudizio non è stata fornita la prova contraria, i danti causa di C gli ex soci della società T S.r.l. e, ancor prima, la società stessa, sono sicuramente divenuti proprietari del bene, quantomeno a titolo originario, senza la necessità di risalire agli ulteriori danti causa, in forza dell'art. 1159 c.c. Pertanto, è la raggiunta la c.d. *“probatio diabolica”* della proprietà di C, *“consistente nella prova della proprietà del bene fino a risalire, anche attraverso i propri danti causa, ad un acquisto a titolo*





*originario, oppure dimostrando il compimento dell'usucapione mediante i successivi possesso uti dominus” (Cass. 19389/2009) Pertanto deve essere accertato e dichiarato il diritto di proprietà di C del locale di cui al “foglio 389 – mappale 68 sub. 722 – via n. 4 – piano terreno – zona censuaria 1 – categoria C72 – classe 10 – mq. 4 – R.C. Euro 30,37 (Contratto del 27 dicembre 2012 p. 4-6, doc. 5 conv.).*

Pertanto deve accertarsi e dichiararsi che C è proprietario del locale di cui al sub 722 “foglio 389 – mappale 68 via n. 4 – piano terreno , come meglio descritto al documento n 5 di parte convenuta

Sono assorbite le ulteriori domande proposte da entrambe le parti processuali.

Atteso l’esito complessivo della controversia sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite.

#### **P.Q.M.**

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

- accerta e dichiara che C , T C srl e T I srl non sono titolari del diritto di proprietà del locale caldaia e dello spazio antistante (fino alle scale), particella 727 dell’immobile sito a Milano via n 4 come meglio precisato in parte motiva;
- accerta e dichiara il diritto di proprietà di C del locale di cui al sub 722 “foglio 389 – mappale 68 via n. 4 – piano terreno , come meglio descritto in parte motiva;
- rigetta le ulteriori domande proposte dall’attore
- rigetta le ulteriori domande proposte dal convenuto
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite

Milano, 23 luglio 2018

Il Giudice

Susanna Terni



