

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 aprile 2022

Integrale

**Condominio - Parti comuni - Cortili**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice, dott.ssa Alessandra Angiuli, all'esito della discussione orale, disposta all'udienza del 13.4.2022, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1011/2019 R.G. proposta

da

(...), nato a P. (S.) il (...), cod. fisc. (...), elettivamente domiciliato in Crotona, alla via (...), presso lo studio dell'avv. El.Ma. (cod. fisc. (...) - pec: (...)), che lo rappresenta e difende per mandato in calce all'atto di citazione;

- attore-

contro

Condominio sito in (...), al L. U. I, n. 58, cod. fisc. (...), in persona dell'amministratore, legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliato in Crotona, alla via (...), presso lo studio dell'avv. Br.Ia. (cod. fisc. (...) - pec: (...)), che lo rappresenta e difende per mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- convenuto -

MOTIVI

I. - Per quanto strettamente rileva ai fini della decisione, giusta il disposto degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., le posizioni delle parti e l'iter del processo possono riassumersi come segue.

I.1. - Con atto di citazione ritualmente notificato (...) esponeva: di essere proprietario di un vano terraneo (magazzino) esteso 275 metri quadrati circa, in (...), alla piazza U. I 58, con annessa corte di circa 121 mq, dinanzi al magazzino; che l'immobile, acquistato da (...) s.p.a. in data 11.10.2018, faceva parte di un fabbricato condominiale; che egli avrebbe voluto recintare la parte di cortile di sua pertinenza per separarla da quella di pertinenza condominiale, di circa 72 mq., ma aveva incontrato le resistenze del condominio, che aveva vantato pretese anche sulla porzione di proprietà esclusiva a lui spettante; che infatti in data 10.4.2019 il Condominio gli aveva inviato una nota, dichiarando che sul cortile era stato esercitato il possesso esclusivo di tutti i condomini e che sussisteva una servitù di passaggio; che dichiarazioni del medesimo tenore erano state rese anche nel corso dell'assemblea condominiale del 21.3.2019; che egli era proprietario esclusivo della zona di cortile su indicata in ragione dei successivi atti di acquisto risalenti al 1979.

Chiedeva, pertanto, al Tribunale di: dichiarare che la porzione di cortile antistante il magazzino di 121 mq. circa fosse di sua proprietà esclusiva; dichiarare l'inesistenza di servitù di passaggio o di altro diritto reale o dominicale su tale porzione del cortile; ordinare al convenuto Condomino di cessare ogni turbativa al pacifico e libero godimento della proprietà di tale porzione; condannare il Condominio convenuto al risarcimento dei danni subiti, quantificati in Euro 15.000,00 o nella somma di giustizia.

I.2. - Si costituiva il Condominio sito in (...), al L. U. I, n. 58 con propria comparsa, eccependo preliminarmente l'improcedibilità per omesso esperimento del tentativo di mediazione obbligatorio, l'inammissibilità dell'azione in quanto non era stata dimostrata la titolarità della proprietà della porzione del cortile in capo al (...), in quanto l'atto d'obbligo del 1979 del precedente proprietario/costruttore Campagna non era idoneo ad escludere la presunzione legale di condominialità di cui all'art. 1117 c.c. in difetto di prova di patto contrario, trattandosi di atto unilaterale, e comunque non era stato richiamato negli atti di compravendita successivi e pertanto non spiegava alcun effetto nei confronti dei condomini, che avevano mantenuto la proprietà sulla porzione di cortile che il (...) riteneva di sua proprietà. Deduceva che pertanto era nullo l'atto di compravendita del 6.9.1983 con il quale (...) aveva venduto tale parte del cortile al fratello (...). In subordine, formulava eccezione di usucapione della porzione di cortile in quanto utilizzato dai condomini come parcheggio, tanto che in due occasioni questo Tribunale aveva reintegrato il Condominio nel possesso del cortile, nel 2010, contro colui che all'epoca si definiva proprietario. Chiedeva, pertanto, la dichiarazione di improcedibilità; la dichiarazione di difetto di legittimazione attiva del (...); nel merito, il rigetto della domanda giudiziale; in via subordinata e riconvenzionale, la dichiarazione di intervenuto acquisto per usucapione della parte del cortile in favore del Condominio.

I.3. - Nel corso del giudizio, era disposta ed espletata una c.t.u..

I.4. - All'odierna udienza del 13.4.2022 la causa è stata discussa oralmente ex art. 281 sexies c.p.c. All'esito, la presente sentenza, pronunciata nelle forme di legge, è stata immediatamente depositata telematicamente.

II. - La domanda formulata dall'attore è parzialmente fondata e merita accoglimento per quanto di ragione.

(...), proprietario di un magazzino di 275 mq. circa, sito in (...), P.zza U. I, 58, inglobato in uno stabile condominiale, chiede che il Tribunale accerti la proprietà in suo favore dell'annessa corte, della superficie di circa 121 mq., sita dinanzi a detto magazzino. Tale domanda è contestata dal Condominio convenuto, il quale sostiene che la corte sia di proprietà comune o che, in ogni caso, il Condominio l'abbia usucapita.

Ebbene, dal punto di vista dell'inquadramento giuridico della fattispecie, deve rilevarsi che secondo l'orientamento condivisibilmente espresso dalla più recente e prevalente giurisprudenza, rispetto all'onere probatorio nelle azioni reali, non è determinante che la domanda proposta sul fondamento della proprietà non abbia funzione recuperatoria, in quanto non diretta alla restituzione del bene.

Colui che agisca per ottenere il mero accertamento della proprietà di un bene, anche unicamente per eliminare uno stato di incertezza in ordine alla legittimità del potere di fatto esercitato sullo stesso, è tenuto, al pari che per l'azione di rivendica, ex art. 948 c.c., alla probatio diabolica della titolarità del proprio diritto, non potendosi ammettere alcuna elusione dell'onere della prova, ogni qual volta sia proposta un'azione, inclusa quella di accertamento, che sia fondata sul diritto di proprietà, tutelato erga omnes (Cass. n. 1210 del 2017; Cass., n. 696 del 2000).

Né è determinante il fatto che l'interessato si trovi già nel possesso del bene: l'attore che proponga una domanda di accertamento della proprietà ed abbia la materiale disponibilità della cosa oggetto del preteso diritto, in virtù di un possesso sulla cui legittimità sussista uno stato di incertezza, ha l'onere di offrire la stessa prova rigorosa richiesta per la rivendica, senza attenuazione del rigore probatorio (Cass. n. 30606 del 2011).

Per la giurisprudenza, diversamente, il rigore del principio secondo il quale l'attore in rivendica deve provare la sussistenza dell'asserito diritto di proprietà sul bene anche attraverso i propri danti causa fino a risalire ad un acquisto a titolo originario, dimostrando il compimento dell'usucapione, risulta attenuato in caso di mancata contestazione da parte del convenuto dell'originaria appartenenza del bene ad un comune dante causa, ben potendo in tale ipotesi il rivendicante assolvere l'onere probatorio su di lui incombente limitandosi a dimostrare di avere acquistato tale bene in base ad un valido titolo di acquisto (Cass. n. 22598 del 2010).

Ebbene, fatte queste premesse in diritto, deve rilevarsi che il (...) ha dimostrato la sussistenza di un titolo idoneo al trasferimento della proprietà e, al fine di dimostrare - quale probatio diabolica - la sussistenza in suo capo di un acquisto a titolo originario, ha "unito" il suo acquisto a quelli anteriori sino a giungere alla dimostrazione della sussistenza della proprietà sul cortile "conteso" antecedente ai vent'anni anteriori all'epoca dell'instaurazione del giudizio.

Il (...) ha infatti dimostrato di aver acquistato l'immobile, con annessa corte, da "(...) s.p.a." in forza di atto pubblico dell'11.10.2018.

Quanto alle vicende precedenti relative al trasferimento dell'immobile, il (...) ha dimostrato che con atto d'obbligo del 29.1.1979, a rogito del notaio (...) (rep. n. (...)) il costruttore (...) si era obbligato "a destinare a parcheggio parte del cortile del detto fabbricato della superficie complessiva di metri quadrati settantadue (mq. 72) ed aventi i lati 8x9, così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" ove la parte sottoposta a vincolo risulta tratteggiata in bianco e nero".

Il Condominio contesta che tale atto possa avere valenza tra le parti, trattandosi di atto unilaterale. Anche ove si voglia ritenere, concordemente con il Condominio, che l'atto non potesse esplicitare alcun effetto reale nei rapporti tra le parti, l'attore ha dimostrato in ogni caso la sussistenza di un titolo di proprietà esclusiva della parte del cortile per la quale agisce in accertamento, ossia l'atto di acquisto tra il proprietario originario (costruttore) e il successivo acquirente.

Oltre ad aver esibito l'atto del 10.6.1981 a rogito del notaio (...) (rep. n. (...)) di compravendita da (...) a (...) del magazzino, l'attore ha altresì esibito l'atto del 6.9.1983, a rogito del notaio (...) (rep. n. (...)) con il quale "il sig. (...) vende e trasferisce al dott. (...), che acquista, metri quadrati centoventuno circa (mq. 121) di cortile antistante ai magazzini di sua proprietà facente parte dell'edificio sito in (...) alla Piazza U. I".

Tale documento costituisce la prova della proprietà esclusiva di tale parte del cortile in capo al singolo proprietario e confuta la tesi della proprietà comune dei condomini propugnata dal Condominio convenuto nei propri atti.

L'attore ha poi esibito: l'atto del 21.3.1995 a rogito del notaio (...) (rep. n. (...)), con il quale (...) trasferiva alle figlie (...) e R. il magazzino, "con antistante cortile della superficie di circa mq. 121"; l'atto del 6.6.2006 a rogito del notaio (...) (rep. n. (...)) con il quale "(...) per i suoi diritti di usufrutto e (...) e (...), per i loro diritti in nuda proprietà in ragione di un mezzo ciascuno (?) vendono alla società "(...) SpA" che acquista il seguente immobile sito in Comune di (...) alla Piazza U. I, costituito da: ampio vano a piano terra, della superficie di circa duecentosettantacinque metri quadrati, con antistante cortile della superficie di circa centoventuno metri quadrati"; infine, l'atto del 21.11.2017 a rogito del notaio (...) (rep. n. 12.201/8.776) con il quale la (...) (già (...)) ha venduto alla (...) s.p.a. "(...) vano della superficie di circa metri quadrati duecentosettantacinque (mq 275), con antistante cortile della superficie di circa metri quadrati centoventuno (mq. 121)".

Evidentemente, parte attrice ha fornito ampia prova dei propri assunti; ne deriva che la domanda di accertamento della proprietà del cortile in suo favore può essere accolta.

Il Condominio sostiene sul punto che sulla base delle previsioni dell'art. 1117 c.c. - non sussistendo prova della pertinenza esclusiva del cortile in capo al (...) - dovrebbe vigere il principio della presunzione di condominialità.

Tuttavia, tale presunzione è smentita proprio dall'atto di acquisto concluso tra il primo proprietario e il successivo e dal tenore delle successive compravendite.

Sul punto, il Condominio eccepisce la nullità di tali atti in aventi ad oggetto il trasferimento di un bene non di proprietà dell'alienante.

In primo luogo, tale ricostruzione non convince, in quanto il contrario risulta dall'atto d'obbligo e dal primo atto di trasferimento. In ogni caso, l'eventuale nullità, non dimostrata dal Condominio convenuto, non colpirebbe gli atti di trasferimento successivi in ragione del principio della salvezza della buona fede dell'acquirente e della continuità delle trascrizioni.

Del resto, la giurisprudenza è pacifica nel ritenere che "in tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i cortili, risultanti dall'art. 1117 c.c. non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari. (Nella specie la S.C. ha cassato la pronuncia di merito che aveva omesso di accertare, attraverso l'individuazione e la verifica dell'atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà, se l'obiettivo destinazione primaria del cortile oggetto del giudizio fosse o meno volta al servizio esclusivo di una delle unità immobiliari ivi prospicienti)" - Cass., 8.9.2021, n. 24189. Ebbene, nella fattispecie in esame, l'analisi della successione di atti di trasferimento della proprietà del cortile, sin dalla prima compravendita, non può che essere interpretata nel senso che risulta evidentemente che il cortile di pertinenza del (...) non possa essere considerato tra le parti comuni dell'edificio, sussistendo la destinazione specifica al servizio esclusivo della proprietà del magazzino, attualmente del (...).

Quanto alla domanda di accertamento dell'inesistenza di diritti di servitù di passaggio o di altre servitù o diritti reali in favore del Condominio convenuto e di ordine al Condominio di cessazione delle turbative, la stessa è fondata e deve essere accolta.

Deve rilevarsi che il Condominio, anche negli atti di causa, ha continuato a sostenere che il cortile per cui è causa fosse di proprietà comune dei condomini, nonostante i citati atti che attestano senza ombra di dubbio la proprietà in capo al (...) e nonostante sia stato esibito, altresì, da parte del (...), il verbale dell'assemblea condominiale del 21.3.2000, con il quale l'assemblea, proprio in relazione alla contesa sulla proprietà della porzione di cortile del (...), decideva di "rivolgersi al Notaio (...), che ha a suo tempo stilato gli atti in contestazione, che dovrà pronunciarsi sulla corretta interpretazione degli atti di acquisto in relazione alla proprietà del cortile" precisando che "il parere sarà vincolante per tutti i condomini".

Il notaio (...), con la relazione del 12.6.2000 concludeva nel senso che "dall'esame complessivo degli atti sopra citati si ritiene doversi concludere a favore delle istanze prodotte dal Dott. (...) considerato che nessun diritto è stato leso da parte dello stesso né dal costruttore-alienante sig. (...) in quanto l'atto d'obbligo preesisteva all'alienazione delle unità immobiliari costituenti il "condominio Palazzo Campagna". Tale tesi è avvalorata dalla circostanza che all'atto testé citato è stata allegata planimetria raffigurante esattamente la posizione della porzione di cortile che il costruttore si era obbligato a destinare a parcheggio lasciandolo assolutamente libero circa la destinazione della restante porzione ovvero la disponibilità dello stesso a favore di terzi. Tale considerazione conclusiva sembra essere in coerenza con il contenuto degli atti pubblici dal sottoscritto rogati nell'esercizio delle sue funzioni di notaio escludendo qualsivoglia diritto di terzi-condomini sulla porzione di cortile di proprietà del Dott. (...)"

E' evidente che tale parere, di per sé, non sia vincolante né idoneo ad accertare la sussistenza del diritto di proprietà in capo al (...); tuttavia, tenuto conto dell'accertamento della proprietà e della circostanza che il Condominio medesimo aveva richiesto il parere al notaio (...) ed aveva dichiarato che allo stesso si sarebbe conformato, ne deriva che in effetti tutti i tentativi successivi del Condoino di impedire al (...) di utilizzare come proprietario esclusivo tale porzione di cortile si configurino come turbative o pretese di accampare diritti reali minori e pertanto la domanda del (...) di negatoria della servitù debba essere accolta.

L'attore, infine, chiede la condanna del Condominio convenuto al risarcimento del danno subito, che quantifica in Euro 15.000,00 (o nella somma di giustizia) parametrandolo al valore locatizio del bene e sostenendo di non aver potuto concedere il bene in locazione. Nelle conclusioni, il (...), aderendo alle valutazioni del c.t.u., chiede la condanna del Condominio convenuto al risarcimento del danno come quantificato dal c.t.u..

Ebbene, sul punto è stata espletata c.t.u. in corso di causa.

Il c.t.u. nominato, previo sopralluogo, ha calcolato il valore locatizio dell'immobile, ossia del magazzino di proprietà dell'attore "A) NELLO STATO DI FATTO DELLA PRESENTE PERIZIA: Euro/anno 21.356 pari ad Euro 1.779,28/mese; B) NELLO STATO DI COMPLETAMENTO DELLE FINITURE ED IN CONDIZIONI NORMALI DI LOCAZIONE ALLA DATA DELLA PRESENTE PERIZIA : Euro/anno 30.501,84 pari ad Euro 2.541,82/mese". Nel caso di locazione senza possibilità da parte del conduttore di poter usufruire in via esclusiva del cortile, il c.t.u. ha valutato nel modo seguente: "A) NELLO STATO DI FATTO DELLA PRESENTE PERIZIA: Euro/anno 12.772,56 pari ad Euro 1.064,38/mese; B) NELLO STATO DI COMPLETAMENTO DELLE FINITURE ED IN CONDIZIONI NORMALI DI LOCAZIONE ALLA DATA DELLA PRESENTE PERIZIA : Euro/anno 18.246,48 pari ad Euro 1.520,54/mese".

La richiesta formulata dall'attore di risarcimento del danno subito, da calcolarsi in conformità con la valutazione fatta dal c.t.u. è tuttavia infondata e non può essere accolta.

Se si fosse trattato di danno da occupazione abusiva di immobile, infatti, lo stesso non può ritenersi sussistente in re ipsa, né coincide col mero fatto dell'occupazione.

L'occupazione non è il danno, ma la condotta produttiva del danno; pertanto, il danneggiato che chieda il risarcimento del pregiudizio causato dall'occupazione sine titolo è tenuto a provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto locare o altrimenti direttamente e tempestivamente utilizzare il bene, ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al riguardo avvalersi anche della prova presuntiva (cfr. Cass. n. 15111/2013; Cass. n. 378/2005).

Il danno risarcibile, infatti, non può dirsi esistente solo perché sia stato vulnerato un diritto. La lesione del diritto è il presupposto del danno, non il danno. Quest'ultimo vi sarà soltanto se dalla lesione del diritto sia altresì derivata una perdita, patrimoniale o non patrimoniale che sia (Trib. Napoli, sez. IX, 2.10.2017, n. 9772; Trib. Bari, 13.9.2016, n. 4543).

Se invece il danno lamentato dall'attore riguarda la mancata possibilità dell'attore di concedere in locazione o di utilizzare il magazzino insistente sul cortile, lo stesso è rimasto sprovvisto di prova.

E' vero che la giurisprudenza sul punto ritiene che in tema di risarcimento del danno derivante dalla indisponibilità di un terreno, la mancata disponibilità di un bene immobile comporta un danno presunto, in ragione della natura fruttifera dei beni, e che spetti al convenuto fornire la prova contraria, tanto che il danno può calcolarsi equitativamente sulla base del canone di locazione del bene (Trib. Lecce, 28.10.2021, n. 2910); tuttavia, nel caso di specie non vi è stata alcuna indisponibilità del bene, ma il Condominio ha esercitato unicamente una turbativa al pacifico possesso del cortile, non incidendo tale ostacolo sull'utilizzo del magazzino.

L'attore non ha neppure dimostrato di non aver potuto concedere in locazione il magazzino separatamente dal cortile, anche in considerazione della circostanza che è provato che in passato il magazzino è stato concesso in locazione senza che la mancanza del cortile pertinenziale abbia frustrato tale possibilità.

Ne deriva il rigetto della relativa domanda, non sussistendo alcun presupposto per un risarcimento del danno.

III. - Quanto alla domanda riconvenzionale di usucapione formulata in via subordinata dal Condominio convenuto, la stessa è infondata e deve essere rigettata. Il Condomino, nel caso di accertamento della proprietà del cortile in capo al (...), chiede in via subordinata che sia accertato che si è verificata l'usucapione in suo favore.

Tuttavia, nella fattispecie in esame, sussiste documentazione in atti che attesta molteplici interlocuzioni tra il Condominio e il V., il quale ha sempre ribadito il proprio diritto di proprietà sulla porzione del cortile, come anche i suoi danti causa (il Campagna); in ogni caso la Delib. del 2000 con la quale il Condominio si era rivolto al notaio (...) per chiarire la questione della proprietà del cortile non è affatto interpretabile come indicativa della volontà del Condominio o dei singoli condomini di usucapire la parte del cortile di pertinenza del (...).

Nel 2012 inoltre il Condominio aveva chiesto al Tribunale un provvedimento di urgenza adducendo di essere proprietario e possessore della porzione del cortile di spettanza del (...) ma il ricorso è stato rigettato.

Non sussiste in atti in definitiva la prova di un possesso in capo al Condominio o ai condomini utile per l'usucapione.

IV - Le spese seguono la soccombenza parziale e devono essere compensate per il 30% (considerato il rigetto della domanda di risarcimento danni) e poste per il restante 70% a carico di parte convenuta, secondo i criteri del D.M. n. 55 del 2014, sulla base del valore della controversia, indeterminabile a complessità bassa, in applicazione dei valori medi della relativa tariffa, ridotti del 50% per la semplicità delle questioni giuridiche controverse.

Analogamente per le spese di c.t.u. come liquidate con decreto emesso in corso di causa, che sono poste definitivamente, come liquidate in corso di causa, per il 30% a carico di parte attrice e per il restante 70% a carico di parte convenuta.

V. - Questa sentenza, che costituisce parte integrante del verbale dell'udienza odierna, nella quale viene pronunciata, si ha per pubblicata con la sottoscrizione telematica, seguita dall'immediato deposito telematico.

P.Q.M.

il Tribunale di Crotona, sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, con atto di citazione ritualmente notificato, da (...), nato a P. (S.) il (...), cod. fisc. (...) (R.G. n. 1011/2019) nei confronti di Condominio sito in (...), al L. U. I, n. 58, cod. fisc. (...), in persona dell'amministratore, legale rappresentante p.t., così provvede:

accoglie parzialmente la domanda proposta da (...) e, per l'effetto, accerta che la porzione di cortile antistante il magazzino estesa mq. 121 circa, sita in (...), Largo U. I, 58, e attualmente censita nel catasto fabbricati del Comune di Crotona al foglio (...), particella (...), subalterno (...), è di proprietà esclusiva del sig. (...);

di conseguenza, dichiara l'inesistenza di servitù di passaggio o di altri diritti reali a carico della porzione di cortile su indicato ed in favore del Condominio di L. U. I, 58, con ordine al convenuto Condominio di cessare ogni turbativa al pacifico e libero godimento esclusivo della proprietà di (...);

rigetta la domanda di risarcimento danni formulata dall'attrice;

rigetta la domanda subordinata di usucapione formulata dal Condominio convenuto;

compensa le spese del presente giudizio per il 30% e condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attrice del restante 70% delle spese del giudizio, che quantifica in Euro 386,81 per esborsi ed Euro 2.780,40 per compensi professionali (già operata la riduzione), da corrispondersi direttamente in favore dell'avv. El.Ma., dichiaratosi anticipatario;

pone definitivamente a carico del convenuto per il 70% e dell'attore per il 30% le spese di c.t.u., come da decreto di liquidazione, in atti.

Così deciso in Crotona il 13 aprile 2022.

Depositata in Cancelleria il 13 aprile 2022.

---

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i cortili, risultanti dall'art. 1117 c.c. non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.