

Corte d'Appello Potenza, civile
Sentenza 14 febbraio 2018, n. 64

Integrale

**Condominio - Potere - Autonomo - Azione - Singolo - Condomino - Tutela - Diritti - Parti
- Comuni**

CORTE D'APPELLO DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Potenza, riunita in camera di consiglio e composta dai sigg. Magistrati:

Dott. Ettore Luigi Nesti Presidente

Dott. Cataldo Collazzo Consigliere

Dott.ssa Paola Barracchia Consigliere rel.

ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 624/2007 Ruolo Generale

tra

Gr.Ca. rappresentato e difeso dagli Avv. Do. e Fr.Po. presso il cui studio in Potenza è elettivamente domiciliato

- Appellante -

contro

Mi.Ac. rappresentato e difeso dagli Avv. Da.St. e Lu.Pe. ed elettivamente domiciliato in Potenza presso lo studio dell'Avv. Pe.

nonché contro

COMUNE DI POTENZA in persona del Sindaco p.t. rappresentato e difeso dagli Avv. Co.Ma. e Ma.Za., legali dell'Ente, ed elettivamente domiciliato in Potenza presso la sede dell'Ufficio legale - Appellati

- Appellati -

Oggetto: azione di accertamento e ripristino di spazi condominiali Conclusioni in narrativa

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione notificato il 26.05. 98 il sig. Ca.Gr., nella qualità di proprietario - condomino del fabbricato sito in Potenza alla via (...),

conveniva in giudizio, innanzi al Pretore di Potenza, il sig. Ac.Mi. e il Comune di Potenza. Sosteneva che il Mi., quale locatario assegnatario dell'alloggio posto al piano rialzato del suddetto fabbricato, avesse abusivamente recintato, con paletti di ferro e rete metallica, una area a verde, di natura condominiale, ricadente nella particella n. (...) del foglio (...), situata tra il fronte posteriore dell'edificio e il cordolo di contenimento, munendola di cancelletto di ingresso, non praticabile dagli altri condomini e inglobando nella recinzione il marciapiede, un pozzetto fognante ed altri pozzetti di diramazione degli impianti di adduzione al fabbricato dell'acqua potabile e del gas metano. Chiedeva pertanto che, accertato il comportamento illegittimo del Mi. e dichiarata la natura condominiale delle aree retrostanti l'edificio, il Mi. fosse condannato al ripristino dello stato dei luoghi, mediante la rimozione della recinzione; al rilascio in proprio favore, e nei limiti della propria quota, dello spazio condominiale; nonché al risarcimento del danno per il mancato utilizzo dell'area occupata.

2. Si costituiva il Mi. chiedendo il rigetto della domanda. In sintesi affermava di essere legittimato a mantenere il possesso esclusivo dell'area in questione, in quanto ricadente, secondo il regolamento condominiale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 287 del 22.06.92, tra gli spazi di interesse privato riservato agli assegnatari degli alloggi ubicati ai piani rialzati e munti di accesso di servizio agli stessi.

3. Nessuno si costituiva per il Comune.

4. Con sentenza n. 681/2006 depositata il 7.08.2006 il Tribunale di Potenza così statuiva "dichiara il difetto di legittimazione attiva dell'attore Gr.Ca. e, per l'effetto, l'inammissibilità della domanda. Compensa interamente tra le parti le spese del giudizio".

5. Avverso la predetta sentenza con atto di citazione notificato il 25/26 ottobre 2007 Ca.Gr. proponeva appello, chiedendo, in riforma della sentenza gravata, l'accoglimento della domanda con condanna alle spese del doppio grado di giudizio.

6. Si costituiva il Comune chiedendo la conferma della sentenza impugnata e, in subordine, "dichiarare la intervenuta carenza di legittimazione passiva dell'Ente" e la condanna alle spese del giudizio. Unitamente alla comparsa produceva una serie di documenti.

7. Dopo numerosissimi rinvii, all'udienza del 21.02.2007 la causa veniva assunta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

6. Preliminarmente occorre dichiarare inammissibile la produzione

documentale fatta dal Comune in sede di appello.

Rilevato infatti che al presente giudizio si applica l'art. 345 comma 3 c.p.c. come modificato dalla legge n. 353/90, tale norma consente l'ammissione di nuovi documenti in due ipotesi:

- a. che la parte dimostri di non aver potuto produrli in primo grado per causa non imputabile;
- b. che il Collegio li ritenga indispensabili ai fini della decisione della causa.

L'indispensabilità si può ravvisare soltanto nei limiti delineati dalla Suprema Corte, in ossequio al principio costituzionale della ragionevole durata del processo, cioè quando il documento sia di per sé decisivo per l'accertamento della verità materiale, a prescindere da tutte le altre fonti di prova, oppure quando abbia il mero scopo di rafforzare le prove già raccolte in primo grado, perché in tal caso la produzione non è destinata ad offrire un nuovo fronte di indagine (cfr. Cass. Sez. Un. sent. n. 8203/05 e da ultimo Cass. sez. 3 sent. n. 13432/13).

A pena di decadenza, occorre che dei documenti ne venga fatta specifica indicazione nell'atto di costituzione.

Nel caso di specie non ricorre nessuna delle condizioni predette.

Il Comune, pur ritualmente evocato in giudizio, non ha ritenuto di costituirsi in primo grado e la documentazione prodotta, allegata semplicemente alla comparsa di costituzione in appello, e non indicata specificatamente nell'atto medesimo, nulla aggiunge sotto il profilo probatorio, alle prove già raccolte. Trattasi peraltro di documenti già prodotti dall'appellante Grippo in primo grado, con esclusione del documento datato 31.05.2004 con il quale il Comune vuole provare la avvenuta dismissione del patrimonio immobiliare, ivi compreso il fabbricato oggetto del presente giudizio. Trattasi infatti di edilizia popolare con iniziale concessione degli appartamenti in locazione, successivamente alienati a privati.

7. Venendo al merito, con unico motivo la difesa del Grippo censura la sentenza di primo grado, laddove il Tribunale ha escluso la natura condominiale della area a verde posta nella parte retrostante il fabbricato, essendo quest'ultima pertinenza degli appartamenti a piano a rialzato e desumendo tale circostanza dall'art. 3 del regolamento comunale adottato con delibera consiliare del 22.06.1992 n. 287 con cui è stata disciplinata l'uso delle aree adiacenti il fabbricato in oggetto, laddove sono qualificati come di interesse privato "gli spazi compresi tra i fronti posteriori dei fabbricati ed il muro di contenimento".

Rileva al contrario l'appellante, che una corretta lettura dell'art. 3 cit. avrebbe condotto a diverse conclusioni, dal momento che l'art. 3 cit.

intitolato "spazi di interesse privato" stabilisce che: "gli spazi compresi tra i fronti posteriori dei fabbricati ed il muro di contenimento possono essere assegnati a titolo oneroso ed in base alle vigenti tariffe ridotte del 50% ai conduttori degli alloggi al piano rialzato e già muniti di accesso di servizio. L'assegnazione è limitata alle porzioni di suolo antistanti ciascun alloggio e comprese tra la proiezione ortogonale dello spigolo esterno di ogni alloggio e quella della mezzera del corpo scala. Ogni spazio in tal modo determinato costituirà a tutti gli effetti una pertinenza dell'alloggio di riferimento". Nel caso di specie manca il provvedimento di assegnazione a favore del Mi., il quale ha abusivamente occupato tale spazio, recintandolo, spazio che ha conservato natura condominiale e sul quale l'appellante, proprietario dell'appartamento sito al piano 5 int. 3 facente parte del fabbricato sito a Potenza alla via (...) è titolare, pro quota, essendo bene condominiale.

L'appello è fondato.

Risulta documentalmente provato e mai contestato che il Grippo sia titolare del diritto di proprietà dell'appartamento sito al piano 5 int. 3 facente parte del fabbricato sito a Potenza alla via (...) e distinto in catasto al fog. (...) particella (...) in parte e (...).

In quanto titolare di diritto proprietà e condomino è legittimato ad agire a difesa degli spazi condominiali. Come statuito dalla Suprema Corte "Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c.; ha inoltre il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario; conseguentemente il condomino può, a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", agire in giudizio e resistere alle azioni da altri promosse anche allorché gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, avendo il suo potere carattere autonomo (Sez. 2, Sentenza n. 8479 del 06/08/1999, e in tal senso anche Cass. n. 25288/2015).

Il Mi. non ha dato prova di aver acquisito, con atto di assegnazione a titolo oneroso, in virtù di quanto stabilito nel regolamento comunale innanzi citato, l'uso esclusivo dell'area oggetto di contenzioso, sicché su tale area, che ha conservato natura condominiale, il Grippo è proprietario pro quota.

A tanto si aggiunge che, nella delibera di giunta n. 545 del 29.10.97 e nell'atto di transazione stipulato il 15.12.1997 tra l'appellante e il Comune, le aree retrostanti il fabbricato, come quella occupata abusivamente dal Mi., sono qualificate come pertinenza del fabbricato stesso e su di esse, dunque, ciascun proprietario di unità immobiliare, è titolare pro quota.

Ne consegue che, accertata la natura condominiale delle aree in questione, il Mi. va condannato al ripristino dello stato dei luoghi, mediante la rimozione della recinzione e al rilascio dello spazio condominiale.

Nulla può essere riconosciuto a titolo risarcitorio in favore del Gr., non essendoci prova di danno.

8. Considerato l'esito complessivo del giudizio, le spese tra l'appellante e il Mi. possono essere compensate per un terzo, atteso il rigetto della domanda di risarcimento del danno, mentre i restanti due terzi sono a carico del Mi. e vengono liquidate per il primo grado secondo le tariffe del 2004 e per il grado di appello secondo le tariffe di cui al DM n. 55/2014 con applicazione dei valori medi.

Spese del presente giudizio interamente compensate tra l'appellante e il Comune, il quale ha ritenuto di non costituirsi in primo grado, e solo in grado di appello ha fornito la prova di non essere più titolare del diritto di proprietà sugli alloggi facenti parte del fabbricato in oggetto già a far data dal 2004

P.Q.M.

la Corte di Appello di Potenza, come innanzi composta, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Gr.Ca. avverso la sentenza n. 681/2006 depositata il 7.08.2006 del Tribunale di Potenza con atto di citazione notificato il 25/26 ottobre 2007 nei confronti di Mi.Ac. e nei confronti del COMUNE di POTENZA in persona del Sindaco p.t. così provvede:

- accoglie in parte l'appello e, per l'effetto,

- 1) dichiara che gli spazi compresi tra i fronti posteriori dei fabbricati ed il muro di contenimento del fabbricato sito a Potenza alla via (...) sono condominiali;
- 2) ordina a Mi.Ac. l'immediato rilascio dell'area a verde, di natura condominiale, ricadente nella particella n. (...) del foglio (...), situata tra il fronte posteriore dell'edificio e il cordolo di contenimento, con immediato ripristino dello stato dei luoghi
- 3) rigetta la domanda di risarcimento del danno

4) condanna Mi.Ac. al pagamento di due terzi delle spese processuali in favore di Gr.Ca. che liquida:

- per il giudizio di primo grado in complessivi Euro 2018,00 (pari a due terzi di Euro 70,00 per spese, Euro 1238,00 per diritti ed Euro 1720,00 per onorario), oltre iva, cap e rimborso forfetario spese generali come per legge;

- per il giudizio di secondo grado in complessivi Euro 2098,00 (pari a due terzi di Euro 350,00 per spese ed Euro 4000,00 per compensi professionali), oltre iva, cap e rimborso forfetario spese generali come per legge;

- spese compensate per il restante terzo;

5) compensa interamente le spese del presente grado di giudizio tra Gr.Ca. e il Comune di Potenza.

Così deciso in Potenza il 9 gennaio 2018.

Depositata in Cancelleria il 14 febbraio 2018.