

Tribunale Savona, civile  
Sentenza 11 luglio 2019, n. 691

---

Integrale  
Condominio - Tutela - Bene - Accertamento - Natura - Condominiale - Attitudine -  
Funzionalità - Servizio - Collettivo

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI SAVONA

In persona del Giudice Dott. Fabrizio Pelosi

ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa tra:

(...), (...), (...), (...) e (...) rappresentati per procura in calce alla citazione dall'avv. An.Bi.

ATTORI

CONTRO

(...), difesa dall'Avv. Fr.Ag. per mandato in calce alla copia notificata della citazione

CONVENUTO

MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori sono condomini del condominio di P.zza (...).

Il suddetto immobile confina con un'area esterna, ricompresa tra i mapp. (...) e (...) oltre all'edificio condominiale.

(...), (...), (...), (...) e (...) hanno sostenuto che l'area in esame era di proprietà condominiale ed era quindi, stata occupata illegittimamente dalla sig.ra (...) che ivi aveva realizzato diversi immobili.

Hanno, quindi, chiesto di dichiarare la natura condominiale dell'immobile e di condannare la sig.ra (...) a restituire l'immobile con eliminazione dei manufatti ivi realizzati, oltre al risarcimento dei danni.

La sig.ra (...) si è costituita in giudizio, sostenendo di essere proprietaria esclusiva del cortile; in via subordinata, ha eccepito l'intervenuta usucapione dell'area.

La causa è stata istruita unicamente con prove documentali.

Oggetto del contendere è la proprietà condominiale o esclusiva dell'area identificata al fg (...), mapp. (...).

Bisogna, innanzitutto, capire se l'area in esame rientra o meno tra i beni di cui all'art. 1117 c.c.

Infatti, la giurisprudenza (Cass. 9035/16) afferma "In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumere la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova".

Nel caso in cui si ritenesse applicabile la presunzione di comunione, infatti, questa potrebbe essere vinta da un titolo contrario, riscontrabile nel negozio giuridico che ha dato vita al condominio ovvero nella deliberazione adottata successivamente alla costituzione del condominio dall'unanimità dei condomini ovvero, ancora, nell'accertamento dell'avvenuta usucapione, a favore di uno solo dei condomini, della proprietà esclusiva del bene nato come comune.

Parte convenuta ha contestato l'applicabilità dell'art. 1117 c.c. alla presente fattispecie, in quanto il suddetto cortile è accessibile solo da 3 u.i. (e non dal condominio) tra cui, appunto, la proprietà (...).

Sul punto, la giurisprudenza ha sostenuto che "Ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., deve qualificarsi come cortile lo spazio esterno che abbia la funzione non soltanto di dare aria e luce all'adiacente fabbricato, ma anche di consentirne l'accesso. (La Corte, nel formulare il principio summenzionato, ha ritenuto corretta la decisione del giudice di appello che aveva escluso la natura condominiale di un'area adiacente al fabbricato, rivendicata dal Condominio nei confronti dell'originario unico proprietario e costruttore, rilevando che l'area in questione non era stata mai utilizzata dai condomini ma in via esclusiva da un terzo al quale l'aveva affittata il costruttore che se ne era riservata la disponibilità). (Cass. 16241/03). In motivazione, si legge: "In particolare va puntualizzato che, se è certamente esatto che i cortili hanno la funzione di dare aria e luce agli ambienti dei fabbricati, è altrettanto esatto che l'area adiacente ad un fabbricato, che assolve a tale funzione, non può perciò solo essere qualificata cortile; essendo necessario a tal fine che essa abbia anche la funzione di consentire l'accesso al fabbricato (vedi le sentenze di questa Corte, n. 674 e 6336 del 1982, 10309 del 1991, 9982 del 1996, n. 11283 del 1998)".

Da ciò ne discende che l'area esterna in esame non è cortile, non dando alcun accesso al condominio; a tali fini, è, invece, irrilevante che l'area avesse o meno accesso da vico (...), circostanza su cui le parti hanno discusso.

Esclusa l'applicabilità dell'art. 1117 c.c., la fattispecie è inquadrabile nell'art. 948 c.c. Infatti, la causa petendi della domanda proposta dagli attori è la titolarità del diritto di proprietà, mentre il petitum è la domanda di restituzione.

La giurisprudenza è costante nell'affermare che l'attore che agisce in rivendica deve dimostrare il suo diritto di proprietà, provando di aver acquistato la proprietà a titolo originario.

Non è, invece, sufficiente dimostrare l'esistenza in proprio favore di un titolo di acquisto a titolo derivativo (Cass. 21940/18) che potrebbe essere viziato dal difetto di legittimazione a disporre in capo al dante causa che, in applicazione del principio *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, avrebbe tolto efficacia all'acquisto. In sostanza, l'attore deve dimostrare il suo titolo di acquisto e quello dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario.

Il convenuto in rivendica, invece, non ha alcun onere di giustificare il proprio possesso e può difendersi invocando il principio *posseido quia possideo*, per cui non c'è nessuna attenuazione dell'onere probatorio incombente sull'attore neppure nell'ipotesi in cui il convenuto fallisca di provare il suo diritto di proprietà (Cass. 515/94).

Peraltro, la giurisprudenza attenua il rigore probatorio dell'azione di rivendica in 2 casi: nel caso di discendenza della titolarità da un comune dante causa e nel caso di proposizione di domanda/eccezione di usucapione.

Quanto alla seconda ipotesi, la giurisprudenza non è univoca: in senso contrario, si veda, a titolo di esempio la recente Cass. 14734/18 secondo cui comunque il rivendicante deve dimostrare un acquisto a titolo originario.

Anche la giurisprudenza favorevole all'attenuazione dell'onere probatorio, peraltro, non è univoca, in quanto, accanto ad alcune sentenze che ritengono che l'attenuazione operi sempre ogni qual volta sia proposta una domanda riconvenzionale o un'eccezione di usucapione (si veda, ad es., Cass. 5487/02), si colloca altra giurisprudenza che è ben più articolata, ritenendo che tale attenuazione opera solo nel caso in cui l'allegato acquisto per usucapione cominci a decorrere dopo l'acquisto del rivendicante. Solo in questo caso, infatti, l'onere probatorio del rivendicante può legittimamente ritenersi assolto, nel fallimento dell'avversa prova della prescrizione acquisitiva, con la dimostrazione della validità del titolo in base al quale quel bene gli era stato trasmesso dal precedente titolare (sul punto, si richiama, a titolo di esempio, Cass. 8215/16).

Da questo sintetico esame dello stato della giurisprudenza si evince che condizione necessaria, ma non sufficiente, per l'accoglimento della domanda è la dimostrazione di un titolo di acquisto.

Nel caso di specie, tale prova non è stata raggiunta.

L'unico titolo di acquisto invocato dai condomini è costituito dall'atto 18 aprile 1953 con cui, a detta degli attori, il loro dante causa avrebbe acquistato la proprietà del cortile, poi, rivenduta ai singoli condomini in comproprietà con gli atti di cessione dei relativi appartamenti.

Tuttavia tale atto è la vendita da parte di (...) a (...) (costruttore e proprietario unico originario dell'immobile poi divenuto condominio di "ogni suo diritto sull'area sopraelevabile sovrastante la casa civile sita in V. p.zza (...)") (ora p.zza (...)) civ. 3.

Non è stato dimostrato che il cortile fosse compreso in tale cessione, anche perché non è emerso che questo fosse sovrastante la casa civile, tanto più che tra i confini dei diritti ceduti viene menzionato "lo spazio sovrastante cortile (...) e (...)".

Neppure è dimostrato che la sig.ra (...) fu mai proprietaria dell'immobile circostanza contestata da parte convenuta che ha identificato in (...) e nelle sue eredi il proprietario originario dell'area; neppure nella relazione di parte (doc. 21 di parte attrice) si parla come di proprietaria dell'area della sig.ra (...).

Ciò è sufficiente per respingere la domanda proposta. Non rileva neppure che parte attrice abbia citato una serie di atti, tra cui l'atto di acquisto della sig.ra (...) dell'immobile che si affaccia sull'area in esame in cui si è riconosciuta la proprietà condominiale dell'area, dal momento che ciò non può certo surrogare il difetto di un titolo a favore del condominio.

Irrilevante, ancora è il fatto che la stessa convenuta ne abbia riconosciuto la natura condominiale in sede stragiudiziale, dal momento che la pronuntatio contra se non ha alcun valore (Cass. 13625/07).

Considerato che la questione è stata decisa in termini antitetici in altro giudizio che ha coinvolto le medesime parti, con una sentenza che è stata riformata per ragioni processuali e non di merito, le spese di lite vengono compensate.

P.Q.M.

Respinge le domande attoree;

Compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Savona l'11 luglio 2019.

Depositata in Cancelleria l'11 luglio 2019.