**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**Prima Sezione Civile**

Il giudice onorario della Prima Sezione Civile del Tribunale di Messina, avv. Massimo Morgia, in funzione di giudice monocratico, ha reso la seguente

**SENTENZA**

Nella causa, iscritta al n. 1001/2018 R.G.

**TRA**

**Condominio** , con sede in Santa Teresa di Riva (Me), Via , in persona dell'amministratore pro tempore Avv. , rappresentato e difeso unitamente e disgiuntamente dagli avv.ti , ELETTI. elettivamente domiciliato in , via

**ATTORE**

**CONTRO**

e residente in , rappresentato e difeso dall'avv. , presso il cui studio in , ha eletto domicilio.

**CONVENUTO**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 08.02.2018, il Condominio conveniva in giudizio il per sentire accogliere le seguenti domande: "*ritenere e dichiarare che l'ultima rampa di scale ed il pianerottolo che portano al lastrico solare nonché il locale ascensore posto sul terrazzo (quarta elevazione f.t.) rientrano nei beni*



Firmato Da: MORGIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59c07f2b673ced5707765a842bd04554

*del condominio istante e quindi risultano in comproprietà tra tutti i condomini pro quota, giusto quanto disposto nei titoli di proprietà e all'art. 2 del Regolamento Condominiale datato 24.09.2027; 2) conseguentemente condannare il Dott. a ripristinare lo stato dei luoghi riportandolo a quanto risultava dall'elaborato planimetrico del 1994 e, più in particolare, a rimuovere la porta dallo stesso arbitrariamente collocata in prossimità dell'ultima rampa delle scale condominiali onde consentire l'accesso agli altri Condomini alla scala, ivi compreso l'ultimo pianerottolo posto sulla terrazza (IV elevazione); 3) Condannare il dott. a risarcire il Condominio dei danni dallo stesso patiti a causa ed in conseguenza della condotta di parte convenuta.*

Costituitosi in giudizio, contestava le domande di parte attrice e ne chiedeva il rigetto. In via riconvenzionale parte convenuta chiedeva l'accertamento e la dichiarazione dell'acquisto per usucapione del tratto di scala e dell'annesso pianerottolo oggetto di causa.

Susseguitesi le fasi processuali, rigettate le istanze istruttorie, in considerazione del carattere documentale della causa, all'udienza del 16.06.2020, le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva posta in decisione, con la concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di memorie di replica.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di compravendita del 28.10.1997, registrato in Messina al n. trascritto il successivo 14 novembre ai numeri , prodotto in atti, parte convenuta ha acquistato la proprietà di una unità ricadente nel Condominio , posta al piano 3, cat. C/2, , precisamente *"la terrazza di copertura o lastrico solare del Corpo A, con relativa area sovrastante"*. Secondo l'atto di compravendita *è compresa, nella presente vendita, la proporzionale comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni dell'edificio cui è parte la consistenza immobiliare venduta per legge e per destinazione e così, tra l'altro, sono condominiali: lo spazio libero antistante il fabbricato, nel quale, oltre l'ingresso principale, sono poste le aree di parcheggio, … … le scale e i pianerottoli, l'ascensore e il relativo locale.* Il titolo di acquisto non fa menzione dell'ultima rampa della scala condominiale e dell'annesso pianerottolo che consentono l'uscita verso la terrazza oggetto della compravendita, ove si trova la torretta dell'ascensore e dove sono posizionate anche le antenne paraboliche. Nel titolo di acquisto non vi è neppure menzione della porta collocata in prossimità dell'ultima rampa delle scale, di cui si chiede la rimozione.



Firmato Da: MORGIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59c07f2b673ced5707765a842bd04554

Dal titolo di acquisto si desume, pertanto, che nessun diritto di proprietà è stato riconosciuto al sig. sull'ultima rampa di scale, né sulla porta in oggetto, viceversa, la mancata menzione di quest'ultima fa ritenere che, alla data della stipula dell'atto di compravendita, tale porta non fosse nemmeno installata, come peraltro si desume dalla planimetria del 1994, allegata all'atto di vendita.

In mancanza di espressa attribuzione del diritto di proprietà, deve ritenersi il carattere condominiale dell'intera scala, compreso l'ultima rampa, e del pianerottolo dai quali si accede all'unità immobiliare di proprietà del , in ossequio a quanto sancito dall'art. 1117 c.c. e dallo stesso atto di compravendita. A norma dell'articolo 1117, *sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari , le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.*

Come dichiarato dalla Corte di Cassazione, le scale sono «elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura» (10 luglio 2007, n. 15444). Consentono l'accesso al lastrico solare dell'edificio, che svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, e costituiscono *cosa comune indivisibile,* alle cui spese di manutenzione e ripristino tutti i condomini devono partecipare nella misura stabilita.

Quanto al vano ascensore, non vi è prova della proprietà esclusiva in capo al . Ai sensi dell'art. 1117 c.c., l'ascensore è compreso tra le parti comuni dell'edificio poiché è destinato, per la sua funzione, al godimento di tutti i condomini. La presunzione di condominialità di tale impianto è fondata, quindi, sulla relazione strumentale necessaria fra lo stesso e l'uso comune (Cass. n. 3624/2005). Lo stesso deve dirsi per il vano ascensore, in mancanza di prova contraria e in considerazione dello stesso atto di acquisto, che lo definisce bene condominiale.

Riguardo la domanda riconvenzionale volta all'accertamento dell'acquisto della proprietà esclusiva della rampa di scale e del pianerottolo di accesso alla terrazza,



Firmato Da: MORGIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59c07f2b673ced5707765a842bd04554

preliminarmente si rileva, ai sensi dell'art. 102 c.p.c., il difetto di contraddittorio, tenuto conto del litisconsorzio necessario degli altri condomini. Secondo giurisprudenza consolidata, in tema di condominio negli edifici, qualora un condomino agisca per ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva su un bene di proprietà comune, il contraddittorio va esteso a tutti i condomini, incidendo la domanda sull'estensione dei diritti dei singoli.

Nel merito, non può configurarsi l'acquisto per usucapione della proprietà della rampa di scale e del pianerottolo in oggetto.

L'usucapione presuppone il possesso continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico del bene; occorre che il possesso si protragga ininterrottamente per venti anni e che sia accompagnato dall'intenzione di esercitare un potere sulla cosa, sia direttamente che tramite il detentore. Il decorso del tempo ha inizio con l'acquisto del possesso, che permette di individuare con certezza l'acquisto dell'*animus* e del *corpus*.

Nel caso di specie non vi è certezza sulla data in cui la porta è stata installata, considerato che l'atto di acquisto della terrazza non menziona tale porta e che, pertanto, deve ragionevolmente ritenersi che sia stata installata successivamente. In ogni caso, anche a voler considerare che la porta esistesse già all'atto della stipula del contratto di compravendita, 28 ottobre1997, e che il possesso continuato ed esclusivo della rampa di scale sia iniziato proprio da quella data, non sarebbero maturati i venti anni necessari per il perfezionamento dell'usucapione. Infatti, il 24 settembre 2007, con la sottoscrizione da parte di tutti i condomini, compreso il sig. , del Regolamento condominiale, si è verificato un fatto interruttivo del possesso esclusivo della rampa di scale. Secondo il regolamento *"sono comuni in modo indivisibile ed inalterabile e a favore di tutti i Condomini, in proporzione alle quote di proprietà risultanti dalla Tabella A delle quote millesimali di cui alla perizia di caratura: a) … b) … c) i portoni di ingresso, l'androne, le scale, l'ascensore …"*. Il Regolamento costituisce, per il condominio, una rivendicazione della proprietà dell'intera scala e, per il , il riconoscimento del carattere condominiale della scala, compresa l'ultima rampa.

Risulta, pertanto, accertata la proprietà condominiale dell'intera scala. Ne consegue che deve essere accolta la domanda di reintegrazione in pristino, con la rimozione della porta collocata in prossimità dell'ultima rampa, al fine di consentirne il libero accesso a tutti i condomini.



Firmato Da: MORGIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59c07f2b673ced5707765a842bd04554

Non è chiara la richiesta di risarcimento dei danni subiti dal Condominio a causa dei disagi conseguenti all'apposizione del cancello.

Non specifica parte attrice in cosa consistano tali disagi né il danno derivatone, limitandosi ad affermare che il danno è in *re ipsa.*

Secondo consolidata giurisprudenza, oggetto di risarcimento è solamente il danno inteso come "conseguenza" della lesione di una situazione giuridica protetta, non la lesione in sé. Il risarcimento del danno da condotta altrui è subordinato alla allegazione ed alla prova delle conseguenze subite. La Suprema Corte, in riferimento ad un caso analogo, di occupazione *sine titulo* di bene immobile, ha rilevato che *"Il danno derivante dal mancato godimento di tale bene non può ritenersi in re ipsa, ma deve essere allegato e dimostrato dal soggetto leso. La tesi contraria finisce, infatti, per esonerare il danneggiato anche dagli oneri di allegazione, con conseguente lesione del diritto di difesa di controparte, costruendo una presunzione di natura sostanzialmente punitiva, in contrasto con i principi affermati dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nella sentenza n. 16601/2017, secondo cui il superamento della finalità compensativa dello strumento risarcitorio è riservato al legislatore* (Cass. n. 13071 del 25.05.2018).

Pertanto, la domanda di risarcimento dei danni deve essere rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, sulla base dei parametri approvati con D.M. n. 55 del 10.03.2014, pubblicato in G.U. del 02.04.2014, in considerazione del valore della controversia, della complessità delle questioni trattate, dell'attività svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale, sentiti i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando nella causa per occupazione senza titolo di porzione di immobile proposta dal Condominio in persona del legale rappresentante p.t., contro , accerta il carattere condominiale della rampa di scale e del pianerottolo che portano al lastrico solare, nonché del vano ascensore posto sul terrazzo; per l'effetto, condanna a rimuovere la porta collocata in prossimità dell'ultima rampa delle scale condominiali.

Rigetta la domanda di risarcimento dei danni proposta da parte attrice.



Firmato Da: MORGIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59c07f2b673ced5707765a842bd04554

Rigetta la domanda riconvenzionale, proposta da parte convenuta, di accertamento dell'acquisto per usucapione della proprietà dell'ultima rampa di scale e del relativo pianerottolo.

Condanna al pagamento, in favore del Condominio , in persona dell'amministratore p.t., delle spese di giudizio che si liquidano in €. 1.620,00, oltre €. 135,00 per esborsi, spese generali, c.p.a. e i.v.a.

Così deciso in Messina il 22.03.2021

IL G.O.

Avv. Massimo Morgia



Firmato Da: MORGIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59c07f2b673ced5707765a842bd04554