

Tribunale | Palermo | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 3 maggio 2021 | n. 1904

GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 aprile 2021

Integrale

Condominio - Poteri dell'amministratore - Azioni aventi ad oggetto le parti comuni dell'edificio condominiale - Rappresentanza processuale

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

In composizione monocratica, in persona del dott. Filippo Lo Presti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 18736 del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili del 2014, vertente

tra

(...) (c.f. (...)), rappresentato e difeso dall'Avv. Fr.De. e dall'Avv. Al.Pa., presso lo studio del quale in Palermo ha eletto domicilio in virtù di procura a margine dell'atto di citazione

contro

CONDOMINIO DI VIA (...) n. 2 - PALERMO (c.f.: (...)) in persona dell'Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Ma.To., presso il cui studio in Palermo ha eletto domicilio in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

(...) (c.f.: (...)) (...) (c.f.: (...)), (...) (c.f.: (...)) rappresentati e difesi dall'Avv. Lu.De., presso il cui studio in Palermo, hanno eletto domicilio

(...) (c.f.: (...)) (...) (c.f.: (...)), rappresentati e difesi dall'Avv. Luca Ottaviano, presso il cui studio in Palermo, hanno eletto domicilio in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

Eredi di (...) (c.f.: (...))

con l'intervento di

(...) (c.f.: (...)), rappresentato e difeso dall'Avv. Fr.Bo. e dall'Avv. Sa.Bo., presso il cui studio in Palermo, ha eletto domicilio in virtù di procura a margine dell'atto di intervento.

OGGETTO: azione di rivendica con contestuale richiesta di riduzione in pristino stato; domanda di condanna al risarcimento del danno; actio negatoria servitutis; domanda riconvenzionale di usucapione del diritto di proprietà; domanda riconvenzionale di usucapione di servitù; domanda riconvenzionale di accessione invertita ex art. 938 c.c.

Conclusioni delle parti: come da verbale del 7 gennaio 2021.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, (...) ha convenuto in giudizio il Condominio di via (...) n. 2, nonché (...), (...), (...), (...) e (...), proponendo le seguenti domande: accertare l'occupazione sine titulo della parte più alta della discenderia di sua proprietà esclusiva, mediante una soletta piana, un ascensore e gli impianti accessori; accertare l'alterazione della funzionalità carrabile della

discenderia; accertare l'inesistenza di una servitù di passaggio sulla discenderia; ottenere la condanna dei convenuti alla cessazione della condotta lesiva ed alla riduzione in pristino mediante la demolizione delle opere abusivamente realizzate nonché al risarcimento del danno da illegittima occupazione, quantificato in 168.159,39 Euro.

A fondamento di tali pretese (...) ha rappresentato di essere proprietario di due immobili siti nel condominio di via (...) n. 2: un locale posto al piano rialzato contraddistinto al N.C.E.U. di Palermo al Foglio n (...), sub 10; un locale collocato al piano seminterrato contraddistinto nel N.C.E.U. di Palermo al Foglio numero (...), sub 6, raggiungibile attraverso una discenderia, anch'essa di sua esclusiva proprietà, lunga circa 12 mt. a partire dall'androne condominiale, al di là della porta metallica con vetri colorati. Ha precisato che i suddetti beni gli sono pervenuti in morte della moglie (...), la cui successione si è aperta il 16 settembre 2008.

In particolare, l'attore ha denunciato l'abusiva realizzazione nella parte più alta della rampa carrabile di sua esclusiva proprietà di una serie di opere da parte dei convenuti, e segnatamente: una soletta piana costituente base di appoggio dell'ascensore condominiale di struttura metallica, con annesso armadio metallico per gli impianti accessori; una soletta piana che collega il piano dell'androne condominiale alla soletta di appoggio dell'ascensore. Tutto ciò usurpando la discenderia per 9,33 mq. Dette opere, risalenti agli inizi del Duemila, vennero realizzate senza il consenso dell'allora proprietaria (...) - sua dante causa. Accortosi del fatto il 10.06.2011, l'attore, nella prima decade del mese di settembre 2011, inviava una lettera di diffida per contestare l'usurpazione subito alla società "(...) srl" (non convenuta nel presente giudizio), a (...), a (...), a (...), ad (...), alla "(...) srl". Tutto ciò senza alcun esito, tanto da dover intraprendere la presente azione per l'accoglimento delle domande sopra riportate.

Con comparsa di costituzione e domanda riconvenzionale tempestivamente depositata, il Condominio ha eccepito l'insussistenza dell'asserita occupazione in quanto le opere contestate dal (...) sarebbero state, a suo dire, realizzate interamente sull'area condominiale adibita ad ex alloggio del portiere ed autorizzate con delibera dell'assemblea condominiale del 16.09.1986, approvata all'unanimità.

Ad avviso del Condominio, la discenderia che l'attore proclama essere di sua proprietà, in realtà sarebbe da considerarsi bene comune, su cui i condomini hanno da sempre esercitato il possesso alloggiandoci i contatori delle varie utenze ed esercitandovi il passaggio per avere accesso all'alloggio del portiere.

Il Condominio ha perciò concluso chiedendo il rigetto della domanda attorea. In via riconvenzionale ha richiesto gradatamente: l'accertamento dell'usucapione della proprietà della discenderia; l'accertamento dell'usucapione di una servitù di passaggio lungo la discenderia, ovvero la costituzione di una servitù di passaggio sulla medesima; l'attribuzione della proprietà del suolo occupato con le opere contestate ai sensi dell'art. 938 c.c..

Si sono costituiti in giudizio con comparsa di costituzione e risposta i convenuti (...) e (...) (di seguito i (...)), rispettivamente usufruttuario e nudo proprietario dell'appartamento sito al primo piano dello stabile. Hanno rappresentato che l'elevatore e le opere accessorie non ricadono sulla proprietà di (...), essendo state realizzate sulle aree che costituivano l'ex alloggio del portiere ed il vano scala. Hanno negato che le opere in questione alterino la funzionalità carrabile della discenderia, ritenuta bene comune su cui i condomini hanno da sempre praticato il passaggio per guadagnare l'accesso al locale che ospita i contatori, gli impianti dell'acqua, nonché per raggiungere il locale ex alloggio del portiere. Tanto premesso, hanno eccepito la prescrizione di ogni diritto derivante dall'asserita lesione della proprietà e la pretestuosità della domanda risarcitoria quantificata in modo sproporzionato e per di più in misura contraddittoria rispetto alla liquidazione indicata - dallo stesso attore - nel precedente giudizio iscritto con il n. 15245/2012 R.G. di questo Tribunale (e poi dichiarato estinto). Nel merito hanno segnalato che l'attore ormai da tempo immemore non fa uso della discenderia per sua libera scelta e che pertanto, la presenza delle opere indicate, non gli ha in concreto arrecato alcun pregiudizio. Hanno concluso chiedendo il rigetto delle domande introduttive.

Con comparsa di costituzione e risposta si sono costituiti in giudizio (...), (...), (...), (...) (di seguito i (...)) sostenendo che, contrariamente a quanto ritenuto dall'attore, l'ascensore e gli impianti accessori sono stati realizzati su spazi condominiali, vale a dire sul corpo scala di accesso dalla discenderia e, in parte, sul locale ex alloggio del portiere. Di tali opere l'attore e la sua dante causa erano a conoscenza dal momento che erano state deliberate dall'assemblea condominiale nel 16.09.1986 ed eseguite nei primi anni Duemila. Il lungo tempo trascorso ha determinato la prescrizione del diritto al risarcimento del danno preteso dall'attore, peraltro insussistente nell'an, mancando i presupposti dell'illegittima occupazione e del pregiudizio al godimento della discenderia secondo la sua destinazione. Nell'ipotesi di riconoscimento della proprietà esclusiva della discenderia in capo al (...), i (...) hanno fatto domanda di accessione invertita del suolo occupato con l'ascensore, gli impianti, la soletta piana ed hanno altresì chiesto l'accertamento dell'usucapione di una servitù di passaggio sulla discenderia a favore del Condominio, a loro dire esercitata in modo pacifico e pubblico per l'accesso alla casa del portiere e per l'uso dell'ascensore.

E' intervenuto in giudizio (...), n. q. di condomino, comproprietario insieme agli eredi di (...) di un locale sito nel piano seminterrato contiguo alla proprietà (...) e di un locale sito nel piano rialzato con annessa villetta. Ha eccepito la proprietà condominiale del corpo scala su cui è stato realizzato l'ascensore ed ha sostenuto che la discenderia è gravata da una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia. Ha contestato la fondatezza della domanda dell'attore, sguarnita di prova in punto di proprietà. Ha contestato il proprio difetto di legittimazione passiva in ordine alle domande di reintegra e risarcitoria, sottolineando che l'attore, pur avanzando richiesta di condanna del Condominio, ha di fatti identificato i responsabili delle opere contestate nei soli convenuti (...) e

(...). Nondimeno, ha difeso l'operato dell'assemblea che, deliberando la realizzazione dell'ascensore, ha poi eseguito le opere contestate dall'attore. Opere che secondo l'intervenuto sono state deliberate nel pieno rispetto delle prerogative dell'assemblea condominiale. Ha concluso chiedendo il rigetto delle domande dell'attore.

Con la memoria di cui all'art. 183 n. 1 c.p.c. (...) ha contestato le comparse dei convenuti e del terzo intervenuto. Ha eccepito il difetto di legittimazione attiva del Condominio rispetto alle domande riconvenzionali proposte, atteso che l'amministratore di condominio non era in possesso di alcun mandato speciale da parte dei condomini; mandato necessario dal momento che la domanda di usucapione e di accessione invertita esorbitano dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore di condominio.

Ha eccepito l'inapplicabilità dell'art. 938 c.c. alla materia condominiale in quanto norma eccezionale e, nell'ipotesi in cui dovesse essere pronunciata una sentenza di accessione invertita, ha fatto domanda per ottenere il riconoscimento dei diritti che gli spetterebbero sempre ai sensi dell'art. 938 c.c..

In punto di fatto, ha contestato che il locale seminterrato alla destra della discenderia fosse alloggio del portiere, affermando che quel luogo era stato invero impiegato da (...) per ospitarvi il custode privato da lui nominato per garantire la sicurezza dell'attività commerciale da lui svolta all'interno del palazzo. Secondo il (...), l'alloggio del portiere ed il corpo scala, insistendo sulla discenderia, sarebbero da considerarsi di sua esclusiva proprietà e, pertanto, la delibera assembleare che nella seduta del 16.09.1986 ha previsto la realizzazione dell'ascensore sarebbe inefficace, avendo disposto su un bene non condominiale.

Ha contestato l'eccezione di prescrizione del diritto al risarcimento del danno proposta dai (...) in ragione della perpetuità del diritto di proprietà e della natura dell'occupazione subita, avente i caratteri dell'illecito permanente.

Ha contestato pure l'usucapione della servitù di passaggio, non essendo decorsi 20 anni dalla realizzazione delle opere per cui vi é causa e non essendo mai stato esercitato un lecito passaggio lungo la discenderia da parte de condomini.

Ha eccepito la carenza di legittimazione dell'intervenuto (...), contro il quale non é stata spiegata la domanda risarcitoria e che non avrebbe alcun diritto di passaggio lungo la discenderia per accedere al locale seminterrato di sua proprietà. Ha concluso ribadendo le domande formulate con l'atto di citazione e proponendo nuova domanda di nullità della delibera assembleare del 16.09.1986, ed in subordine, ai sensi dell'art. 938 c.c., la condanna dei convenuti al pagamento del doppio del valore del suolo occupato ed al risarcimento del danno.

Con la memoria ex art. 183 n. 1 c.p.c., il Condominio di via (...) n. 2 ed i (...) hanno argomentato in favore della validità della delibera assembleare del 1986, che ha disposto la realizzazione dell'ascensore, riportandosi per ogni altra questione agli atti introduttivi. Ad avviso del Condominio, la delibera sarebbe valida in quanto non solo ha apportato un'innovazione su un bene condominiale ma anche perché essa è stata adottata all'unanimità. Ed invero, all'assemblea del 1986, ha aggiunto il Condominio, erano presenti (...) in proprio e per delega di (...); (...), per delega della signora (...); (...); nonché l'avv. (...), custode giudiziario dell'intera proprietà indivisa tra le sorelle (...). Tutti i presenti espressero voto favorevole.

A tali prospettazioni ha replicato il (...) con la memoria di cui al n. 2 dell'art. 183 c.p.c., sostenendo che la delibera assembleare non fu unanime in quanto la (...) non era rappresentata nè dagli altri comproprietari del piano terra, nè all'avv. (...), che era semplicemente il custode giudiziario, privo del potere di disporre dei diritti condominiali. Per tale motivo la delibera in questione, incidente sulla discenderia, deve ritenersi nulla.

Con la memoria ex art. 183 n. 1 c.p.c., l'intervenuto (...) ha ribadito la condominialità della discenderia e, nell'eventualità fosse riconosciuta di proprietà esclusiva dell'attore, ha eccepito la sussistenza di una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia o comunque per usucapione.

Con ordinanza del 5 Ottobre 2016 veniva ammesso l'interpello richiesto dall'attore; gli interrogatori dei convenuti (...) venivano assunti nel corso dell'udienza del 12 Dicembre 2016. In data 07.06.17 veniva dichiarata l'interruzione del processo per morte del convenuto (...), a cui è seguita la riassunzione nei confronti degli eredi collettivamente e impersonalmente, e poi una serie di attività di notifica richieste per ragioni di "opportunità" dal precedente g.i. nei confronti dei successivi chiamati. Dopo la riassunzione, la causa veniva istruita ulteriormente mediante espletamento di CTU e, chiusa l'istruzione, è stata posta in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

All'esito del giudizio, sentite le Parti ed analizzati gli atti di causa, ritiene questo giudice che l'azione di rivendica sia fondata mentre debba essere respinta la domanda risarcitoria. Risulta fondata anche l'azione riconvenzionale di accertamento dell'usucapione della servitù avanzata dai condomini costituiti, mentre è inammissibile quella spiegata dal Condominio. Tutto ciò per le seguenti ragioni.

1. Relativamente all'estinzione del giudizio

Le difese spiegate dalle parti con le comparse conclusionali e le memorie di replica impongono di concentrare preliminarmente la decisione sulla questione di rito attinente al fenomeno dell'estinzione del giudizio ex artt. 291 ultimo comma e 307 comma 3 c.p.c., per non avere l'attore provveduto a notificare il ricorso in riassunzione personalmente agli eredi di (...) nel termine assegnatogli.

L'interruzione del processo per morte del convenuto (...) veniva dichiarata in data 07.06.17. Il processo interrotto venne tempestivamente riassunto entro l'anno nei confronti degli eredi ex art. 303, comma secondo, c.p.c., con ricorso depositato tempestivamente in data 01.08.2017 e notificato in data 12/09/2017, insieme al decreto di fissazione di udienza (inizialmente prevista per il 25/01/2018 e poi differita il 05/02/2018). All'udienza del 05.02.2018 (...), (...), e (...) dichiaravano di aver rinunciato all'eredità. Senonchè, con provvedimento riservato del 16.04.2018, veniva assegnato all'attore un nuovo termine fino al 30.06.2018 per rinnovare la notifica agli eredi di (...). In data 07.06.2018 l'attore formulava richiesta di proroga del termine temendo di non poterlo rispettare data la contestuale pendenza dell'actio interrogatoria del 25.05.2018; tale richiesta non venne però evasa. Il 14.07.2018 ed il 17.07.2018, il ricorso in riassunzione veniva notificato agli ulteriori chiamati all'eredità: i minori (...) e (...), rappresentati dai rispettivi genitori (...) ed (...), nonché i minori (...) e (...), rappresentati dai relativi genitori (...) e (...). Preso atto della loro rinuncia all'eredità in data 15.10.2018, venne concesso un ulteriore termine per chiamare in causa il Curatore dell'eredità giacente.

Assegnato il fascicolo a questo giudice, con ordinanza del 29 ottobre 2020, la questione veniva rinviata al merito.

Tanto premesso questo giudice ritiene che la questione, pur complessa, possa essere risolta ritenendo valida ed efficace la riassunzione effettuata con il ricorso del 01.08.2017 e notificato in data 12.09.2017. Ed invero, da un lato, si osserva che il deposito del ricorso - momento rilevante ai fini dell'estinzione del giudizio - è avvenuto nel rispetto del termine di tre mesi dall'interruzione, dichiarata in data 07.06.17; dall'altro lato, la notifica agli eredi di (...) è stata correttamente eseguita ai sensi dell'art. 303 c.p.c., collettivamente e impersonalmente (non essendo ancora trascorso 1 anno alla morte del cuius verificatasi in data 04.03.2017).

Il rapporto processuale con gli eredi di (...), alla data del 12.09.2017, era allora stato correttamente instaurato essendo valido il ricorso, tempestivo il deposito, e valida la notifica. Purtroppo, tale situazione non è stata percepita immediatamente ed ha dato luogo ad una intensa attività processuale volta ad individuare nominativamente gli eredi del de cuius nonostante il contraddittorio fosse già stato correttamente instaurato nei loro confronti - collettivamente e impersonalmente.

Giova precisare che il legislatore, con l'art. 303 c.p.c., ha inteso trattare il fenomeno della successione a titolo universale nel processo di cognizione in maniera peculiare, preferendo il criterio della spersonalizzazione a quello dell'individuazione nominativa dei successori entro il termine di 1 anno dalla morte della parte formale. Una simile soluzione risponde ad una duplice esigenza: quella di sollevare l'attore da un'attività davvero complicata e defaticante, foriera soltanto di inutili difficoltà nel ripristino del contraddittorio; quella di non appesantire ogni volta i processi con questioni sopravvenute di pregiudizialità ereditaria, lontane dal loro specifico oggetto.

I convenuti (...) oppongono l'estinzione del giudizio in ragione del fatto che l'attore non ha provveduto a notificare la riassunzione ai chiamati in rappresentazione entro il termine del 30.06.2018. In realtà, tale eccezione è destituita di fondamento per ragioni di ordine logico e sistematico. Innanzitutto, vale la pena osservare che in materia di riassunzione vige un doppio un termine: un termine legale per la riassunzione, da fare con ricorso, ed un termine giudiziale di notifica del ricorso. Ebbene soltanto al primo dei due termini può essere riconosciuta la natura di termine perentorio con efficacia estintiva del giudizio. Ed invero, l'art. 307 ultimo comma c.p.c. recita testualmente "...il processo si estingue altresì qualora le parti alle quali spetta di...riassumere..., non vi abbiano provveduto entro il termine perentorio stabilito dalla legge"; ciò conferma che la perentorietà è un predicato del termine stabilito dalla legge e non del termine giudiziale di notifica del ricorso e del decreto.

Orbene, nel caso di specie, con ordinanza del 16 aprile 2018, all'attore veniva chiesto di "rinnovare" la notifica nei confronti degli eredi di (...), personalmente, in quanto ritenuto "opportuno". A ben vedere, posto che il quel momento il contraddittorio era già integro, in assenza di vizi della notifica fatta impersonalmente e collettivamente agli eredi, risulta chiaro che l'ordine di "rinnovare" andava inteso come ordine di fare intervenire gli eredi personalmente, siccome ritenuto "opportuno". Scelta del giudice a cui non è collegata la fissazione di un termine giudiziale perentorio. Ecco perché l'istanza del 7 giugno 2018, con la quale l'attore formulava richiesta di proroga e che rimase formalmente inevasa, deve essere ricondotta all'art. 153 secondo comma c.p.c.; ed ecco perché, alla successiva udienza del 2 dicembre 2018, l'assegnazione del termine da parte del giudice, anche se tardivamente, è valsa come accoglimento.

In definitiva, i termini progressivamente concessi all'attore dopo la corretta instaurazione del rapporto processuale con gli eredi in data 12.09.2017, non possono essere ritenuti dei termini perentori in quanto né erano funzionali all'integrazione del contraddittorio, già validamente instaurato, né rispondevano ad altre imperative esigenze di interesse generale, risolvendosi nella reiterazione di un'attività già svoltasi per ragioni di "opportunità" ritenuta dall'originario procedente. Del resto, il principio di conservazione del processo impone di considerare ordinatori tutti i termini non sono espressamente stabiliti come perentori (art. 151 cpv c.p.c.) anche al fine di evitare ingiustificati pregiudizi all'attore che ha diligentemente dato impulso al processo integrando il contraddittorio.

2. Relativamente all'intervento di (...)

È ammissibile l'intervento volontario di (...) nel presente giudizio. Egli ha, infatti, legittimazione e interesse a intervenire essendo uno dei condomini in quanto titolare pro quota del locale seminterrato contiguo alla proprietà (...) oltre che di un locale al piano rialzato che ha ricevuto per successione in morte di (...). Non è invero fondata l'opposizione all'intervento spiegata da (...), il quale, pur non annoverando il (...) tra gli autori responsabili dell'usurpazione, ha nondimeno avanzato pretese nei confronti del Condominio, che, se accolte, si ripercuoterebbero negativamente nella sfera giuridica patrimoniale dell'intervenuto. Tanto basta per ritenere sussistenti i presupposti processuali che condizionano l'ammissibilità dello spiegato intervento volontario.

3. Sulla domanda di nullità della delibera assembleare del 1986

La domanda di nullità della delibera assembleare del 1986 proposta dal (...) deve ritenersi inammissibile in quanto è stata avanzata dall'attore, per la prima volta, con la memoria ex art. 183 n. 1 c.p.c. anziché nella prima udienza. A riguardo basta richiamare il consolidato indirizzo interpretativo della Corte di Cassazione "La memoria di cui all'art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c. consente all'attore di precisare e modificare le domande "già proposte", ma non di proporre le domande e le eccezioni che siano conseguenza della domanda riconvenzionale o delle eccezioni formulate dal convenuto, le quali vanno, invece, presentate, a pena di decadenza, entro la prima udienza di trattazione". Ad avviso della Corte, allora, la prima udienza costituisce il momento ultimo per fissare il thema decidendum ed il thema probandum, in coerenza con i principi di ragionevole ed ordinato svolgimento del processo; le memorie assertive, invece, vanno utilizzate per svolgere attività di chiarificazione e precisazione entro i limiti dei temi in precedenza fissati e non possono essere utilizzate per proporre nuove domande che avrebbero un "effetto sorpresa" per tutte le altre parti.

Tanto basta per ritenere inammissibile la suddetta domanda.

4. Sulla questione del momento costitutivo del condominio

È opportuno chiarire, prima ancora di procedere all'esame delle domande proposte, che il Condominio di via (...) n. 2 non si è costituito in conseguenza e per effetto della divisione giudiziale, operata con la sentenza non definitiva del 08.03.1978 e con la sentenza definitiva del 03.03.1986, essendovi elementi che consentono di collocare il momento costitutivo in epoca anteriore. L'edificio condominiale di via (...) n. 2 è composto da 4 piani sopraelevati e da un piano seminterrato. L'attore ha sostenuto che l'edificio era originariamente di proprietà di (...) e che, alla sua morte, le unità immobiliari vennero divise tra gli eredi identificati in (...), (...) Elvira e (...). La divisione avvenne tramite due sentenze: la sentenza non definitiva del 08.03.1978, che aveva accertato la consistenza dell'attivo ereditario di (...) ed aveva formato tre lotti che, per quanto importa in questo giudizio, comprendevano anche le unità site nel piano seminterrato e nel piano rialzato di via (...) n. 2; la sentenza definitiva del 03.03.1986, che ha approvato il processo verbale del 16.10.1979 con cui i lotti individuati nella sentenza del 1978 furono infine assegnati agli eredi del defunto (...).

Ora già da una prima lettura delle sentenze di divisione, emerge che l'attribuzione giudiziale delle quote non ha riguardato l'intero edificio condominiale ma soltanto il piano rialzato ed il piano cantinato. I piani primo, secondo, terzo, non facevano infatti parte del giudizio di divisione essendo già di proprietà esclusiva. Non è comunque rilevante ricostruire nel dettaglio la genesi delle proprietà dei piani superiori, perché ciò che è decisivo in questo giudizio è che nella sentenza del 1978 il locale seminterrato a cui si accede dalla discenderia venne espressamente qualificato come locale condominiale adibito a casa del portiere, e perciò venne espressamente escluso dalla divisione, rimanendo bene comune, ossia condominiale. Per converso, la discenderia venne espressamente attribuita alla proprietà esclusiva di (...). I due beni - discenderia e locale del portiere - furono denotati distintamente e non vennero assimilati (cfr. pag. n. 73 della sentenza non definitiva pronunciata da questo Tribunale l'8 marzo 1978). Ne consegue che il Condominio era legittimato a disporre, nel rispetto delle maggioranze stabilite dalla legge, dell'area occupata dall'ex locale del portiere. Diversa questione è quella che afferisce all'esecuzione di quella delibera, che si collega alla circostanza dello sconfinamento rispetto al perimetro condominiale e all'abusiva usurpazione della discenderia estranea alla proprietà comune.

5. Relativamente alla domanda di rivendica

L'attore con la prima delle domande proposte ha chiesto di accertare che i convenuti hanno occupato sine titulo la parte più alta della discenderia di sua proprietà esclusiva mediante due solette piane, un ascensore e gli impianti accessori. A tale domanda i convenuti hanno resistito sostenendo che la discenderia, contrariamente a quanto dedotto dall'attore, costituisce un bene condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c..

La controversia evidentemente si sviluppa sul piano del conflitto tra titoli ed allora, per dirimerla, occorre procedere all'accertamento dell'effettiva condizione giuridica della discenderia, tenendo a mente che l'onere della prova incombe sull'attore. Questi, facendo valere la proprietà esclusiva della discenderia, ha proposto un'azione che può senz'altro essere qualificata come azione di rivendica. Ciò in linea con l'insegnamento della suprema Corte, la quale, occupandosi della distinzione tra azione di rivendica ed azione di regolamento dei confini, ha espressamente sostenuto che: "L'azione di rivendicazione ai sensi dell'art. 948 c.c. si distingue da quella di regolamento dei confini ex art. 950 c.c. in quanto presuppone un conflitto di titoli, determinato dal convenuto, che nega la proprietà dell'attore contrapponendo un titolo di acquisto diverso e incompatibile con quello dell'attore".

A tal proposito va preliminarmente sgombrato il campo dalle contestazioni di rito sollevate in giudizio: l'azione di rivendica con connessa domanda di riduzione in pristino, diversamente da quanto eccepito dai convenuti, è ammissibile essendo stato correttamente instaurato il litisconsorzio passivo in virtù della vocatio in ius del Condominio che ha deliberato l'esecuzione delle opere attraverso cui, secondo la prospettazione dell'attore, si è consumata l'occupazione.

Stabilito ciò, occorre rammentare che l'azione di rivendica, in punto di prova, impone all'attore di fornire la cd probatio diabolica, che consiste nell'onere di provare un acquisto a titolo originario ovvero un acquisto a titolo derivativo fino alla concorrenza di un periodo atto all'usucapione. Nel caso di specie, si osserva che l'attore ha ricostruito una sequenza di acquisti a titolo derivativo che, a partire dall'originario (...), l'hanno portato, per il tramite delle sentenze di divisione del 1978 e 1986, attributive della discenderia alla dante causa della moglie - (...)-, e dell'acquisto mortis causa intervenuto in suo favore quale erede di quest'ultima, ad essere il proprietario esclusivo della discenderia. Più specificamente, con la sentenza del 08.03.1978 la massa ereditaria di (...), comprendente il piano ammezzato e i locali scantinati facenti parte dell'immobile di Via (...) n. 2, venne divisa mediante l'identificazione di tre quote:

- la prima quota comprendeva: la zona A dell'appartamento di via (...) n. 2 con ingresso dall'androne e prospettante su via (...) e su via (...) con quota di villetta; la zona A1 dei locali scantinati di via (...) n. 2 ad angolo tra via (...) e via (...);

- la seconda quota comprendeva: la zona B dell'appartamento di via (...) n. 2 con ingresso dalla scaletta a due rampe di via (...), prospettante su tale via; la zona B1 dei locali scantinati di via (...) n. 2 prospettanti su via libertà;

- la terza quota comprendeva: la zona C dell'appartamento di via (...) n. 2 con ingresso dalla terrazza che dà sulla villetta, con quota di villetta; la zona C1 dei locali scantinati di via (...) n. 2 con discenderia.

Con il verbale del 16.10.1979, i lotti così individuati vennero assegnati agli eredi di (...): la prima quota venne attribuita a (...), dante causa dell'interveniente (...); la seconda quota venne attribuita a (...), dante causa di (...) e (...); la terza quota venne assegnata a (...). La divisione si concluse con la sentenza definitiva del 03.03.1986, che approvò il processo verbale del 16.10.1979.

Nessun dubbio, quindi, sussiste in relazione al fatto che (...) acquistò, per successione mortis causa, la discenderia, facente parte della terza quota a lei assegnata.

A (...), deceduta a Firenze nel maggio del 1985, è succeduta (...), come risulta dalla successione depositata dell'attore, di cui egli è erede. I convenuti hanno eccepito che l'attore non abbia fornito la prova dell'acquisto dell'eredità da parte di (...), ma tale eccezione non è fondata. La prova dell'acquisto dell'eredità si ricava dalla scrittura privata del 27.01.1998, prodotta dall'intervenuto, con cui (...) ha espressamente riconosciuto la servitù di passaggio carrabile lungo la discenderia a favore del piano scantinato di (...) e (...). È evidente che l'attribuzione di una servitù su un fondo proveniente da successione ereditaria costituisce una forma di accettazione tacita dell'eredità, trattandosi di atto che presuppone necessariamente la volontà di accettarla (art. 476 c.c.).

Alla morte di (...), la proprietà del locale seminterrato e della discenderia si è trasmetteva mortis causa al marito (...), coniuge superstite, il quale, a prova della sua qualità di erede, ha prodotto una denuncia di successione ed ha compiuto anche lui atti di accettazione tacita dell'eredità attraverso l'esecuzione delle volture catastali, le lettere di diffida inviate dal (...) nell'anno 2011, nonché con l'esercizio delle due azioni giudiziarie, quella attuale e quella proposta nel procedimento n. 15245/2012 R.G., precedentemente incoato davanti a questo Tribunale.

Ne consegue che l'attore ha ricostruito in maniera adeguata la circolazione del diritto sul bene a partire dalla divisione del 1978/1986. A tale circostanza va coniugata la sussistenza di un possesso ultraventennale della discenderia da parte del (...) e della sua dante causa (...), di certo esercitato sino al 2012 e senza soluzione di continuità in base a quanto dispone l'art. 1146 c.c. secondo cui: il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione.

Gli elementi sopra indicati danno conto, allora, dell'esistenza di una continuità giuridica e materiale di titoli e di possesso sulla discenderia, e consentono di ritenere, anche per il tramite dell'istituto della presunzione di possesso secondo cui il possessore attuale si presume possessore sin dalla data del titolo, che l'attore abbia assolto all'onere della probatio diabolica della discenderia.

Queste considerazioni sul possesso ultraventennale consentono di superare qualsiasi astratta obiezione legata alla natura dichiarativa e non costitutiva della sentenza di divisione, assunta come titolo di provenienza della proprietà (art. 2646 c.c.).

6. Lo stato dei luoghi

All'esito della CTU è stata riscontrata "l'esistenza di un solaio piano che consente un comodo accesso all'ascensore, detto solaio in c.a. ha una larghezza di 2,55 mt. ed una lunghezza di 2,92 mt. con una superficie di 7,45 MQ, (vedi foto n.ri 6 - 13 - 15 ed allegati "C" - "D" - "E" - "F"). Da un lato è in aderenza con il solaio in c.a. su cui è stato edificato l'ascensore, da un secondo lato risulta in aderenza con il solaio dell'androne nel punto in cui insiste l'ampia porta vetrata che consente l'accesso alla discenderia. Il pavimento dell'androne con il piano di calpestio del nuovo solaio, sono complanari con rifinitura in pietra lapidea (vedi foto n.ri 6-7-13-15 e allegati "C"- "D"- "E"- "F"). Il

solaio piano in c.a. realizzato per la base strutturale dell'ascensore è di 1,20 mt. X 3,65 mt. per una superficie di 4, 38 MQ. L'originaria scaletta di accesso alla casa del portiere aveva le dimensioni di 0,90 mt x 3,10 mt. e per una superficie di 2,79 MQ. (vedi foto n. ri ed allegati grafici C - D - F - G).

L'eccedenza di superficie pari a 1,59 MQ., ricade sulla discenderia dell'autorimessa di proprietà del Prof. G.ppe (...)" (cfr. paragrafo n. 7 della relazione). Al contempo è emerso che "Alla destra della discenderia, su una parete perimetrale sono stati rivenuti dei contatori AMAP, due armadietti metallici dove alloggiavano dei motorini idrici e un contatore di gas a metano, tre contenitori di plastica per la raccolta differenziata Rap. ed un vaso con una pianta. (vedi foto nn. 9 - 10 - 11 e allegati "C" e "D")."

L'elaborato del CTU, rassegnato all'esito di attento sopralluogo e previa analisi del carteggio processuale, con acquisizione delle planimetrie, offre un'analisi oggettiva, che questo giudice condivide e fa propria e che dimostra come l'esecuzione della delibera condominiale adottata per la realizzazione dell'ascensore ha prodotto uno sconfinamento sulla discenderia esclusiva dell'attore.

La relazione conferma anche che lungo la discenderia sono stati realizzati servizi funzionali al godimento delle singole proprietà dei condomini e consistenti nell'alloggiamento dei contatori relativi alle utenze urbane. Non vi è dubbio che proprio attraverso la discenderia, i condomini hanno tradizionalmente raggiunto l'ingresso al vano del portiere e segnatamente all'area che, prima della realizzazione dell'ascensore, ospitava la scala condominiale di accesso in quell'ambiente.

7. Sull'actio negatoria servitutis, sulla domanda di usucapione di servitù di passaggio e sulla domanda di accessione invertita ex art. 938 c.c..

Occorre adesso verificare se la proprietà della discenderia sia gravata da un diritto di servitù di passaggio a favore dell'intero condominio, costituito per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, nonché se la porzione di fondo occupata con le due solette possa essere attribuita in proprietà al condominio ex art. 938 c.c..

Preliminarmente, si impone la necessità di distinguere le richieste variamente formulate dai convenuti e dall'intervenuto in risposta all'actio negatoria della servitù di passaggio formulata dall'attore.

Quanto al condominio, questi ha proposto una pluralità di domande riconvenzionali, ordinandole secondo un criterio di gradazione, e segnatamente: domanda di usucapione della proprietà della discenderia; domanda di usucapione di una servitù di passaggio sulla discenderia; domanda di attribuzione della proprietà della parte di rampa su cui insistono le due solette ex art. 938 c.c..

I (...) hanno proposto congiuntamente domanda riconvenzionale di accessione invertita ex art. 938 c.c. a favore del condominio nonché domanda di usucapione di una servitù di passaggio sulla discenderia a favore del condominio.

Distinta è la posizione dell'intervenuto (...), che ha eccepito la sussistenza di una servitù di passaggio a favore del condominio, costituita per destinazione del padre di famiglia o per usucapione. Formulando una eccezione riconvenzionale, e non una domanda riconvenzionale, evidentemente (...) mira ad ottenere solo un accertamento incidenter tantum della servitù, preordinata al rigetto dell'actio negatoria servitutis e non ad una pronuncia dichiarativa del diritto reale dotata della forza del giudicato.

In via preliminare, si ritengono nulle, e come tale inammissibili, tutte le domande riconvenzionali spiegate dal condominio di via (...) n. 2, in ragione del fatto che l'amministratore ha agito in assenza della necessaria autorizzazione dell'assemblea o del mandato speciale dei singoli condomini. Come è noto, ai sensi dell'art. 1131 comma II c.c., l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le parti comuni dell'edificio condominiale. Ciò risponde all'esigenza di facilitare l'instaurazione del rapporto processuale, ovviando alle difficoltà ed ai problemi legati all'identificazione di tutti i condomini. L'art. 1130 c.c. circoscrive le funzioni dell'amministratore agli atti conservativi delle parti comuni e non dei diritti sulle parti comuni. Le espressioni utilizzate dal legislatore non sono di poco momento in quanto suggeriscono di escludere la rappresentanza processuale dell'amministratore nelle liti in cui si controverte dello statuto giuridico o della titolarità di un bene piuttosto che del suo aspetto meramente materiale. Nel caso di specie, è certo che l'amministratore, senza una delibera autorizzativa, non poteva proporre domande riconvenzionali come quelle introdotte nel presente giudizio che, a ben vedere, sarebbero addirittura dirette ad affermare un diritto su un bene altrui ovvero ad ottenere l'attribuzione di un diritto nuovo ex art. 938 c.c. Si impone, allora, con assoluta evidenza la mancanza di un presupposto imprescindibile dell'azione introdotta in via riconvenzionale, che impedisce a questo giudicante ogni possibilità di scendere all'esame nel merito. Il tutto con il supporto della giurisprudenza, la quale ha avuto modo di precisare recentemente che: "In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, comma 1, c.c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c." (Cass. Civ. Sez. II, Ordinanza n. 21533 del 07/10/2020)

Come detto, i convenuti (...) hanno proposto domanda di accertamento dell'usucapione di una servitù di passaggio in favore del condominio e non delle loro unità immobiliari esclusive collocate nel piano seminterrato e nei piani primo, secondo, e terzo dello stabile. In altri termini, va chiarito che il diritto di servitù di cui chiedono l'accertamento afferisce alla comproprietà condominiale, di

cui essi vantano una quota corrispondente ai millesimi, e non agli appartamenti di cui sono proprietari. Quanto detto serve per affrontare il problema della loro legittimazione attiva e della integrità del contraddittorio e che può essere agevolmente risolto in senso affermativo in quanto, secondo la giurisprudenza "ove l'azione sia diretta soltanto a far dichiarare, nei confronti di chi ne contesti o ne impedisca l'esercizio, l'esistenza della servitù o a conseguire la cessazione delle molestie, non è configurabile un litisconsorzio necessario, né dal lato attivo, né da quello passivo" (Cassazione civile sez. VI, 06/04/2016, n. 6622; Corte appello Napoli sez. VI, 11/06/2020, n. 2106). I singoli condomini, quindi, sono legittimati ad agire per chiedere l'accertamento e la tutela dei diritti reali che competono al condominio, inteso come collettività dei condomini e non come ente dotato di una propria personalità giuridica, in quanto l'azione sarebbe volta alla tutela di un loro diritto, che è parziario con riguardo allo status giuridico ma pieno con riferimento ai poteri ed alle facoltà di esercizio afferenti ai beni condominiali. Pertanto, nell'eventualità in cui tali facoltà siano messe in discussione od ostacolate, i singoli condomini possono agire per far accertare, come nella specie, una servitù a favore del condominio in modo tale da poter continuare ad esercitarla sopprimendo ogni tipo di molestia giuridica o fattuale.

Ai fini dell'usucapione di una servitù di passo, come noto, l'ordinamento pretende la dimostrazione di un possesso pacifico continuato ed ininterrotto ultraventennale ulteriormente qualificato dalla presenza di opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù.

Nel presente giudizio, nonostante non siano state assunte prove orali ma si sia svolto soltanto l'interrogatorio formale dei convenuti (...), (...), (...), sussistono comunque degli elementi probatori rilevanti che consentono di risalire alla dimostrazione di un uso continuativo della discenderia da parte dei condomini utile ai fini dell'usucapione.

Innanzitutto, è lo stesso attore che, lamentandosi dell'occupazione sine titulo della discenderia con la soletta piana, l'ascensore, e gli impianti accessori, e contestando l'accesso abusivo alla discenderia, implicitamente dà conto del possesso di una servitù di passaggio esercitato dai condomini continuativamente fino a oggi a partire quantomeno dai primi anni Duemila, epoca in cui ebbero inizio i lavori per la realizzazione delle opere contestate. Tuttavia, il passaggio può essere fatto risalire ancora più indietro nel tempo se si considera che già con la delibera condominiale del 16.09.1986 (in atti) era stato previsto di collocare l'autoclave sul locale ex alloggio del portiere e di autorizzare (...) a far passare un tubo di scarico proprio da tale locale. Inoltre, sulla sinistra della discenderia sono stati rinvenuti dal ctu i contatori dell'AMAP (cfr. foto n. 10 della relazione tecnica), l'armadietto metallico con i motorini idrici (foto n. 11 della relazione tecnica), un contatore di gas a metano, tutte opere indispensabili al condominio e risalenti nel tempo, che denotano un uso abituale della discenderia da parte di tutti coloro che abitano nello stabile. Ancor più decisivo è, però, osservare che alla destra della discenderia, prima dell'inizio dei lavori, vi era il vano scala attraverso cui poteva essere raggiunto un locale seminterrato adibito ad abitazione del portiere. Tale locale era in pratica intercluso e poteva essere utilizzato solo percorrendo la discenderia di proprietà del (...). Ora l'attore ha tentato di dimostrare che il locale in questione non fosse adibito ad alloggio del portiere. A tal fine ha articolato l'interrogatorio formale dei convenuti (...), (...), (...), i quali, tuttavia, hanno rappresentato la presenza di un portiere quantomeno negli anni 70 e nel 82. L'attore ha utilizzato tali dichiarazioni per sostenere che al tempo della nascita del condominio, da lui ricondotta ad una data successiva (all'anno 1986), non vi fosse più alcun servizio di portierato; ha anche sostenuto che il corpo scala e l'alloggio del portiere fossero in realtà beni di sua esclusiva proprietà.

Le tesi dell'attore non trovano riscontro negli atti e nella documentazione acquisita nel presente giudizio. L'affermazione della proprietà esclusiva del corpo scala e dell'alloggio del portiere, oltre ad essere sfornita di prova, è smentita dalla circostanza che il bene è stato espressamente escluso della successione di (...). Pertanto, non vi sarebbe stato alcun acquisto a titolo derivativo suscettibile di essere tramandato dal de cuius all'odierno attore, come invece è accaduto per la discenderia.

Decisivo è, altresì, il riferimento alle dichiarazioni rese da (...) nella scrittura privata prodotta dall'intervenuto (...), che non è stata disconosciuta dall'attore (...), e che pertanto ha acquistato il valore di una scrittura privata riconosciuta, destinata a fare piena prova tra le parti che l'hanno formata. Nell'atto in questione la sig.ra (...) chiede espressamente di "mantenere una tubazione di scarico fognario, che dal proprio appartamento attraversa la proprietà condominiale di piano scantinato, destinata ad ex alloggio del portiere e si innesti nel collettore principale di Via (...)" La suddetta richiesta dimostra la palese infondatezza delle prospettazioni dell'attore in quanto evidenzia in modo inequivocabile che la (...) non era la proprietaria del locale destinato ad ex alloggio del portiere tanto che la stessa ha richiesto la costituzione di una servitù di scarico fognario sul bene.

La condominialità del locale trova poi riscontro nelle dichiarazioni della sig.ra (...) sopra riportate nonché nelle disposizioni contenute nella sentenza di divisione del 1978, avente forza di giudicato nei confronti dell'attore, nonché nelle planimetrie dello scantinato. Che poi il bene non venne più utilizzato come alloggio del portiere a partire più o meno dagli anni 80 ha rilevanza per dimostrare la soppressione di un servizio condominiale ma non di un bene condominiale. È fin troppo evidente osservare che un bene condominiale può essere impiegato per una pluralità di usi, ad es., come alloggio del portiere, e che il venir meno dell'uso non fa venire meno la condominialità del bene. Anzi la prova che il bene fu comunque utilizzato come alloggio del portiere, quantomeno fino al 1982, integra la presunzione di condominialità posta dall'art. 1117 cc, per superare la quale è necessaria la dimostrazione della proprietà esclusiva risultante dal titolo costitutivo del condominio e non il venir meno del servizio di portierato. Tale prova l'attore non ha fornito, ed allora non vi sono elementi per negare la condominialità del bene.

Ora l'accertamento che il locale condominiale veniva utilizzato come alloggio del portiere quantomeno fino agli anni 80 produce degli effetti immediati e diretti sul possesso ad usucapionem di una servitù di passaggio per la discenderia, che era l'unica via per accedere all'alloggio.

Ordinando gli eventi in ordine cronologico emerge che: fino ai primi anni 80 veniva svolto il servizio di portierato; nell'anno 1986 l'assemblea condominiale ha deliberato di collocare l'autoclave sul locale ex alloggio del portiere e di autorizzare (...) a far passare un tubo di scarico proprio da tale locale; nel 1998 la (...) autorizza espressamente (...) ad esercitare una servitù di passo carrabile lungo la discenderia; sulla sinistra della discenderia risultano collocati i contatori dell'acqua e del gas ed i motorini idrici; nei primi anni 2000 è iniziata la realizzazione delle opere contestate dall'attore, che continuarono ad essere utilizzate fino ad oggi.

Da tale excursus temporale emerge con assoluta evidenza l'esistenza di un utilizzo costante ed ultraventennale della discenderia, che consente di ritenere integrato il requisito del possesso ininterrotto per 20 anni.

Affinché si compia l'usucapione sono, però, necessari altri due elementi: il possesso pacifico e l'apparenza della servitù.

I requisiti della pacificità e della clandestinità, sussistono senza dubbio, visto che l'accesso ai contatori e agli altri servizi sopra indicati, tutti collocati lungo la discenderia (contatori di luce, acqua, gas, i motori dell'acqua) è tradizionalmente stato libero.

L'attore, per contestare la domanda riconvenzionale di usucapione, ha opposto l'eccezione di prescrizione della servitù per non uso. Tale eccezione è infondata in quanto si pone in contraddizione con l'intera difesa articolata, non potendo logicamente coesistere la contestazione di un uso illegittimo della discenderia con la contestazione del non uso della medesima.

Non vi sono i presupposti per accogliere la domanda di accessione invertita ex art. 938 c.c. a favore del condominio proposta dai convenuti (...) per varie ragioni di ordine sostanziale.

Sotto un primo profilo, la domanda di accessione invertita, in quanto è destinata a produrre effetti costitutivi nelle sfere giuridiche di ciascun condomino sia in senso favorevole, con l'acquisto di un nuovo bene, sia in senso sfavorevole, visto la responsabilità per il pagamento del doppio del valore del suolo occupato e per il risarcimento del danno nei confronti del dominus soli, avrebbe dovuto essere sostenuta dal consenso di tutti gli interessati. Consenso che può essere espresso attraverso l'adesione alla domanda o la proposizione di una domanda parallela. Ora, è vero che il condominio ha proposto una domanda riconvenzionale di accessione invertita ex art. 938 c.c. ma, come già osservato, tale domanda è inammissibile e tamquam non essent avendo l'amministratore agito in difetto di rappresentanza. Inoltre, il terzo intervenuto (...), pur potendo, non ha ritenuto di associarsi alla domanda di accessione invertita, che allora andrà rigettata per l'assenza del necessario consenso di tutti coloro che sarebbero coinvolti dalla pronuncia giudiziale. Sotto un secondo profilo sostanziale, vale la pena evidenziare che l'occupazione della parte iniziale della discenderia del (...), accertata dal ctu per 9.22 mt, è avvenuta con una soletta piana, un ascensore, ed i relativi impianti, vale a dire con opere inquadabili tra gli interventi di manutenzione straordinaria, non ricompresi nel campo di applicazione della norma, che prevede l'accessione invertita solo con riferimento agli edifici. Nell'ottica del legislatore, infatti, opere che non presentano i caratteri della complessità e la dimensionalità di un edificio, e che non sono specificamente destinate ad accogliere persone ed attività, non possono giustificare l'inversione della relazione di accessorietà tra suolo ed addizione, elevando quest'ultima al rango di cosa principale dotata di vis attrattiva del suolo. Per tale motivo, si ritiene di non poter emettere a favore dei convenuti una pronuncia attributiva della proprietà della porzione di discenderia occupata ex art. 938 c.c., che si tradurrebbe in una forma di espropriazione illegittima della proprietà fondiaria.

8. Sulla domanda di riduzione in pristino

Una volta accertato che il (...) ha la proprietà esclusiva della discenderia e che i convenuti non hanno acquistato per accessione invertita la proprietà della porzione di suolo occupata, non ci sono ostacoli nel concedere la tutela ripristinatoria-restitutiva richiesta. In particolare, contrariamente a quanto ritenuto dai convenuti, i diritti dell'attore non possono ritenersi prescritti in quanto l'occupazione configura un illecito permanente, che si consuma solo con il rilascio del fondo abusivamente occupato.

È chiaro, però, che la tutela giurisdizionale chiesta dal (...) potrà trovare attuazione solo con riguardo alla porzione di discenderia effettivamente occupata dai convenuti. Sul punto non vi sono ragioni per discostarsi dalle osservazioni contenute nell'elaborato del CTU, il quale ha accertato che l'ascensore e gli impianti accessori poggiano su un solaio largo 1.20 mt, lungo 3.65 mt, per una superficie di 4.38 mt. Tale solaio è stato realizzato nell'area su cui insisteva la scaletta di accesso all'abitazione del portiere, la cui collocazione il ctu non è riuscito esattamente a determinare, ma le cui dimensioni, ricavabili dalle planimetrie, erano di larghezza 0.90 mt e di lunghezza 3.10 mt, per una superficie di 2.79 mq. Emerge allora, secondo il ctu, un'occupazione della discenderia per 1.59 mq. Il ctu ha, altresì, constatato che il pianerottolo in c.a. che mette in collegamento la soletta dell'ascensore con la soletta dell'androne condominiale è largo 2.55 mt, lungo 2.92 mt, per una superficie di 7.45 mq e ricade interamente sulla discenderia. Il totale dell'area occupata con le due solette è in definitiva pari a 9.04 mq e dovrà essere interamente liberata da tutti coloro che hanno concorso alla loro realizzazione. In proposito, non è possibile ritenere (...) estraneo al fatto in quanto l'ascensore, sebbene sia stato installato a cura e spese di (...), (...) (cui sono succeduti gli eredi), (...), (...), (...) è stato oggetto di una espressa delibera da parte dell'assemblea condominiale che, nella

seduta del 16.09.1986, ha adottato una serie di decisioni tra cui figura proprio la realizzazione dell'ascensore. Ne consegue che i lavori sono nella loro globalità riconducibili alla volontà dell'intero condominio, e quindi di tutti i condomini, che allora ne devono rispondere, non potendosi confondere il profilo della responsabilità esterna derivante della lesione del diritto dominicale a causa di opere abusivamente realizzate dal Condominio con il profilo della responsabilità interna tra condomini nel caso stabilito dall'art. 1121 primo comma c.c..

9. Sulla domanda risarcitoria

La domanda di risarcimento del danno da occupazione illegittima, quantificata dal (...) in 168.159,39, non può trovare accoglimento.

Ed invero, l'attore non ha fornito alcuna prova in merito all'an del danno subito, come avrebbe dovuto fare, gravando su di lui l'onere della prova. Sul punto giova ricordare che il danno non discende automaticamente dalla lesione di una situazione giuridica soggettiva ma è un elemento ulteriore da allegare e provare nella sua esatta consistenza. Ritenendo in re ipsa il danno, la responsabilità civile perderebbe la sua funzione compensativa ed assumerebbe i connotati di una sanzione collegata al mero fatto della tenuta di un comportamento illecito o, peggio, l'occasione per realizzare degli arricchimenti che non si sarebbe stati capaci di concretizzare, bypassando ogni ostacolo giuridico e materiale con la semplice formulazione di un petitum.

Ora, l'attore non ha dato prova nè della compromissione attuale di un'utilità concretamente esercitabile, né della perdita di un risultato economico favorevole. Il locale seminterrato del (...), come accertato dal ctu, si trova in condizioni fatiscenti, che rivelano l'inosservanza delle regole basilari di cura e custodia delle proprie cose; le pareti risultano ammalorate, prive di intonaco, con estese macchie di umidità di tipo ascendente. Le travi sono vetuste e presentano distacchi di calcestruzzo fino al rinvenimento delle armature. I soffitti dell'intero immobile sono privi di intonaco e risultano a vista i ferri a T con le tavelle del solaio. La pavimentazione in battuto di cemento si è distaccata a causa dell'umidità delle fondazioni. Inoltre, il locale è privo di aerazione ed illuminazione naturale ad esclusione del tratto iniziale. Tale stato palesa una totale incuria e disinteresse del (...) nel prendersi cura del proprio bene, che è stato lasciato in stato di abbandono, quasi rappresenti più un peso che un cespite da cui poter ricavare un reddito.

Il (...) non ha neppure allegato e provato di aver espletato o quantomeno avviato le pratiche per la ristrutturazione e commercializzazione del bene ovvero intrapreso qualsiasi altra iniziativa volta all'esercizio diretto od indiretto del bene come autorimessa.

In altri termini, non vi sono segni evidenti e tangibili né nello stato dei luoghi, né nella condotta del (...), idonei a riscontrare i suoi buoni propositi di adibire il bene ad autorimessa. Questo giudicante non ha, allora, alcun elemento per convincersi che il bene sarebbe stato effettivamente impiegato in vista dello specifico fine economico indicato, interrompendo il protrarsi di una situazione di incuria e di abbandono che esiste da lungo tempo e che molto probabilmente sarebbe continuata negli anni a venire. La quantificazione fatta dal ctu, a ben vedere, non rende giustizia l'attore, essendosi domandato al ctu di accertare il valore locativo di una ipotetica autorimessa ma non anche se il lucro cessante allegato dall'attore si sia in concreto realizzato. In altri termini, se l'attore avesse provato nell'an il lucro cessante lamentato, questo giudicante avrebbe potuto prendere in considerazione la quantificazione fatta dal ctu. Tuttavia, l'attore non ha fornito tale prova, ed allora, non essendoci l'an, non può farsi alcuna valutazione in merito al quantum risarcitorio.

L'attore non ha neppure fornito alcun elemento probatorio in ordine al rapporto di causalità tra l'asserito danno ed il fatto dell'abusiva occupazione. Ed invero, chi pretende il risarcimento di un danno non solo deve dimostrare in che cosa esso è consistito ma deve altresì dimostrare che il danno non si sarebbe verificato senza la condotta illecita, cosa che il (...) non ha fatto. Non è infatti così scontato sostenere che nel caso di specie il (...) avrebbe potuto locare il proprio bene ad autorimessa se non vi fosse stata l'abusiva occupazione della discenderia con alterazione della funzionalità di uso carrabile. Sul punto vengono in rilievo una serie di tematiche che questo giudicante si limita a segnalare e che l'attore non si è posto: il problema dell'autorizzazione assembleare, da ritenersi necessaria dal momento che il passaggio carrabile dovrebbe iniziare per l'androne condominiale; il problema dell'ampiezza delle porta vetrata di accesso alla discenderia, che lo stesso ctu ha ritenuta inadatta a garantire il passaggio di un autoveicolo (cfr perizia, risposta al quesito n. 3) avendo essa una dimensione pari a 2.30 mt, da ridursi ulteriormente fino a 1.90 mt a causa della presenza, sui bordi della porta, di due archi in ferro battuto larghi 0.20 cm ciascuno. Un ulteriore problema è costituito dalla sicurezza del passaggio pedonale dei condomini, che va ritenuto prevalente e che non può essere messo a rischio dal transito veicolare.

In definitiva, il percorso che conduce dall'illecito al danno è costellato di un insieme di ostacoli idonei ad impedire a questo giudicante di ritenere accertato il rapporto di causalità alla luce di un criterio di probabilità razionale.

Tenuto conto dell'esito del giudizio, ed in particolare del rigetto della domanda risarcitoria avanzata dall'attore, visto l'art. 92 secondo comma c.p.c., si ritiene di giustizia stabilire la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, e respinta ogni diversa domanda o difesa, nella contumacia della Curatela dell'eredità giacente di (...):

1. Dichiara l'attore (...) proprietario esclusivo della discenderia presente nel Condominio di Via (...) n. 2, che si sviluppa al di là dell'androne condominiale, varcata la porta metallica con vetri colorati;
2. Accerta che il Condominio di Via (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) hanno abusivamente occupato la parte superiore della discenderia con una soletta in c.a. adiacente al piano dell'androne condominiale, larga 2,55 mt, lunga 2,92 mt, per una superficie occupata di 7,45 mq, nonché con il solaio su cui insistono l'ascensore in struttura metallica con annesso armadio metallico ove sono collocati gli impianti accessori, per una superficie occupata di 1,59 mq (cft perizia del ctu (...) al paragrafo 7.a - Risposta al quesito n. 1)
3. Condanna il Condominio di Via (...), (...), gli eredi di (...), (...), (...), (...), (...), Eredi di (...), al rilascio dell'area occupata ed alla riduzione in pristino mediante l'arretramento dei manufatti realizzati nella misura indicata nel punto 2 del dispositivo.
4. Rigetta l'actio negatoria servitutis proposta dall'attore e la sua domanda di risarcimento del danno perché infondata. Dichiara inammissibili le restanti domande.
5. Dichiara inammissibili tutte le domande riconvenzionali proposte dal Condominio.
6. In accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da (...), (...), (...), dichiara l'usucapione, anche a favore degli altri condomini di via (...) n. 2, del diritto di servitù di passaggio sulla discenderia di proprietà di (...), accertandone l'esistenza in due sensi a favore: a) sulla sinistra, rispetto all'ingresso, per il raggiungimento dell'ex vano scala che conduceva all'alloggio c.d. del portiere; b) sulla destra, rispetto all'ingresso, per il raggiungimento delle aree ove sono alloggiati i contatori del gas, i contatori AMAP e i motori del sistema idrico. Rigetta la domanda per il resto.
7. Tenuto conto della soccombenza reciproca, compensa tra le Parti le spese di lite e quelle per l'attività del CTU in base a quanto già liquidato con separato decreto.

Così deciso in Palermo il 23 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 3 maggio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 aprile 2021

Massima redazionale

Condominio - Poteri dell'amministratore - Azioni aventi ad oggetto le parti comuni dell'edificio condominiale - Rappresentanza processuale

Ai sensi dell'art. 1131 comma 2° c.c., l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le parti comuni dell'edificio condominiale. Ciò risponde all'esigenza di facilitare l'instaurazione del rapporto processuale, ovviando alle difficoltà ed ai problemi legati all'identificazione di tutti i condomini. L'art. 1130 c.c. circoscrive le funzioni dell'amministratore agli atti conservativi delle parti comuni e non dei diritti sulle parti comuni. Pertanto, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, comma 1, c.c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c.