REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

___ _____
IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA
V Sezione
in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente
SENTENZA NON M****i
nella causa civile di primo grado iscritta al n. 31002 del Ruolo Generale per lanno 2020, assunta in decisione alludienza dell1.12.2021 e vertente

TRA

CONDOMINIO VIA M****a B****i 53/59/79
Con lavv. C****O
-ATTORE -

E

N****A P****o
Con lavv. S****e
-CONVENUTO -
CONCLUSIONI:
come in atti.

MOTIVI IN FATTO E I N DIRITTO DELLA DECISIONE

Il condominio attore agiva in giudizio per sentir dichiarare lavvenuto acquisto per usucapione della cantina contraddistinta con il numero 12, e formalmente di proprietà del convenuto, assumendo di averne avuto luso da oltre tr entanni, e che solo in data 27.9.2019 controparte ne aveva richiesto la restituzione.

Si costituiva il convenuto deducendo che la cantina era stata utilizzata ininterrottamente dal nucleo familiare del Sig. P****o sino allanno 2003, quando la cantina ven iva svuotata e non più utilizzata; che nellanno 2016, avendo iniziato ad utilizzare personalmente lappartamento, nel tentativo di accedere al locale cantina di sua proprietà, il Sig. P****o si accorgeva che la serratura del lucchetto era stata cambiata po iché le chiavi in suo possesso non riuscivano ad aprirla; che in tale circostanza, allora, il Sig. P****o si accorgeva anche che erano stati modificati gli spazi comuni nel senso di esser stato spostato il cancello che divide larea riservata alle cantine d elledificio contraddistinto dal numero civico 53: da detto spostamento ne è derivato che il locale cantina di pertinenza dellunità immobiliare int. 12 delledificio contraddistinto dal numero civico 59 veniva ad essere situato nella zona riservata alle c antine delledificio contraddistinto dal numero civico 53; che il convenuto chiedeva spiegazioni allamministratore del Condominio di Via M****a 53, 59, 79, Roma, il quale rispondeva che in data 20 novembre 2008, su richiesta del Condominio, si era pro vveduto a modificare il fascicolo del fabbricato nella parte relativa al piano cantine ed il locale cantine di pertinenza del proprio appartamento veniva indicato sub R (app. condom.) nel fascicolo del fabbricato nella parte relativa al piano cantine; ch e quale cantina di pertinenza dellunità immobiliare int. 12 delledificio contraddistinto dal numero civico 59 del Condominio di Via M****a B****i 53, 59, 79, si riconosceva il penultimo locale cantina situato del corridoio diretto a Nord -Est nellarea riservata alle cantine delledificio contraddistinto dal numero civico 59, indicata sub M (int. 12?) nel fascicolo del fabbricato nella parte relativa al piano cantine. Deduceva altresì che, in buona sostanza, dal mese di marzo 2017, detta cantina (indi cata sub R (app. condom.) ) veniva utilizzata dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione stipulato con il Condominio mentre a partire dallanno 2016, dunque, il Sig. N****A P****o disponeva uti dominus della cantina indicata sub M (int.12?) che tuttavia era, ed è, di proprietà di altra unità immobiliare, contraddistinta dallinterno 1 delledificio contraddistinto dal numero civico 59; che a novembre 2018, dunque, il Sig. P****o su invito della precedente proprietaria dellunità immobiliare, contraddistinta dallinterno 1 delledificio contraddistinto dal numero civico 59 lasciava il richiamato locale cantina (sub M (int. 12?)) al legittimo proprietario e richiedeva

allamministratore il rilascio di quello R; che anche il g eometra del condominio aveva confermato che il locale ad uso cantina di pertinenza dellappartamento del convenuto sia da individuarsi come da tabella allegata in quella cantina che, in precedenza, era stata erroneamente indicata sub R (app. condom.) .

Eccepiva altresì il difetto di legittimazione attiva del condominio; in via riconvenzionale avanzava domanda di rilascio e di risarcimento danni.

Alludienza del 16.11.2020 il G.I. segnalava la pronuncia della cassazione 21826/13 che non permetteva al c ondominio di agire in usucapione e rinviava per conclusioni.

Nelle note di conclusione parte attrice rinunciava alla domanda; la rinuncia non veniva accettata da controparte che insisteva nella riconvenzionale.

Così riassunti i fatti, va dichiarato il dife tto di legittimazione attiva in capo al condominio attore quanto alla domanda di usucapione.

Come è noto il condominio è un mero ente di gestione mentre la titolarità dei beni, sia quelli in proprietà individuale che quelli in proprietà comune, spetta ai s oli condòmini: ne deriva che una azione quale quella di usucapione, che mira ad accrescere lentità dei beni comuni non può mai essere esercitata dal condominio ma solo dai singoli condomini, potendo solo questi ultimi divenire titolari pro -quota del bene usucapendo.

La citata Cass. 21826/13 ha in tale direzione osservato che In tema di condominio negli edifici, la proposizione di una domanda diretta non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione mediante declaratoria di appartenenza al co ndominio di unarea adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo laccrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita

dai poteri deliberativi dellassemblea e dai poteri di rappresentanza dellamministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino , mandato speciale assente nella specie.

Resta da conside rare la domanda riconvenzionale di restituzione e di danni; a tal proposito tuttavia ritiene il giudicante che debbano essere concessi i termini 183 c.p.c. dovendo tale domanda essere istruita in assenza di un auspicabile accordo tra le parti, che pare d avvero alla portata - dimostrando lattualità del possesso del bene in capo al condominio (ossia che le chiavi siano tuttora detenute dallamministratore).

Si avanza anche alle parti la seguente proposta conciliativa (se accolta prima dello scadere del p rimo termine 183 c.p.c., che per tale ragione si fa decorrere in modo differito):
- restituzione della cantina al convenuto, individuata sulla base della perizia svolta dal geometra del condominio;
- riconoscimento di un risarcimento del danno al convenuto nella misura di euro 50,00 mensili a far data dal 27.9.2019 (data nella quale, per quanto allo stato in atti, veniva chiesta in restituzione per la prima volta) sino al rilascio, ove non già avvenuto;
- Spese di lite rimborsate al convenuto nella misura di euro 1500,00 oltre accessori ed oltre al contributo unificato.

P.Q.M.

M****imente e non M****imente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

a) Dichiara il difetto di legittimazione attiva del condominio quanto all a domanda di usucapione;

b) Rimette la causa sul ruolo per lulteriore esame della domanda riconvenzionale come da ordinanza allegata;

c) Spese al definitivo.

Roma, 17.1.22

Il Giudice

dott. Fabio Miccio