



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE OTTAVA CIVILE

in persona del Giudice Unico, dr.ssa Marisa GALLO
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.5261 /2021 promossa da:

CONDOMINIO ..., sito in ..., via ..., in persona dell'amministratore pro tempore,
rappresentato e difeso dagli avv.ti ... e ..., giusta delega in atti

- ATTORE -

- contro -

... e ..., rappresentati e difesi dall'avv. ..., giusta delega in atti

- CONVENUTI -

OGGETTO: occupazione abusiva area condominiale

CONCLUSIONI

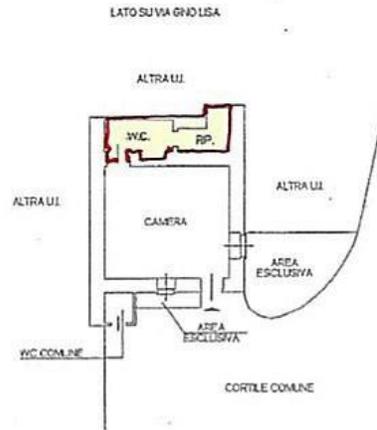
Per l'attore

"NEL MERITO

accertata la natura di parti comuni condominiali in relazione alla/e porzione/i di immobile indicate in narrativa, ed evidenziate nel doc. 11, che qui si riproduce:



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - Hm=2.90 mt



accertata altresì l'occupazione abusiva da parte dei convenuti di tali parti comuni e l'esecuzione abusiva di opere presso le stesse (quali: muratura e allaccio abusivo alla tubazione idrica condominiale),

condannare i convenuti alla restituzione in favore del Condominio delle parti comuni; accertata altresì l'occupazione abusiva da parte dei convenuti di tali parti comuni e l'esecuzione abusiva di opere presso le stesse (quali: muratura e allaccio abusivo alla tubazione idrica condominiale), condannare i convenuti alla restituzione in favore del Condominio delle parti comuni attualmente occupate (di cui al doc. 11 e alla foto che precede) e al ripristino delle stesse mediante l'eliminazione delle opere murarie o di diversa natura che ne precludono l'accesso e l'uso comune e mediante l'eliminazione degli allacci abusivi rappresentati nelle fotografie sub doc. 4 a proprie spese e con condanna ex art. 614 bis cpc al versamento di € 100,00 al Condominio ricorrente per ogni settimana iniziata di ritardo;

condannare i convenuti al risarcimento dei danni tutti subiti dal Condominio ricorrente, quantificati in € 990,00, o alla veriore somma da liquidarsi anche in via equitativa.

Il tutto oltre interessi dal dì del dovuto al soddisfo, anche ai sensi dell'art. 1284 penultimo comma cc.

ove ritenuto necessario, in relazione alle opere abusivamente realizzate, effettuare le competenti segnalazioni alle Pubbliche Amministrazioni interessate e/o alla Procura della Repubblica.

IN VIA ISTRUTTORIA: *omissis*

IN OGNI CASO

Vinte competenze e spese di lite, oltre rimborso forfettario, oltre spese dell'eventuale



consulenza tecnica di parte e di quella d'ufficio, oltre ancora alle successive occorrenze tutte”.

Per i convenuti

“IN VIA PRELIMINARE:

Dichiarare inammissibile il ricorso avverso, in ragione delle eccezioni preliminari di rito formulate in atti;

NEL MERITO:

rigettare tutte le avversarie domande, perché infondate in fatto e in diritto, per i motivi esposti in atti, anche in ragione dell'intervenuta usucapione, da parte degli odierni resistenti, della porzione di immobile che controparte assume essere stata abusivamente occupata.

IN VIA ISTRUTTORIA: *omissis*

Con vittoria di compenso professionale e spese di lite, oltre rimborso forfettario, Cpa e Iva, come per legge”.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., depositato in data 11.03.2021, il Condominio..., via ..., adiva questo Tribunale affinché accertasse la natura condominiale dell'area fondo-scala e sotto-scala asseritamente occupata abusivamente dai signori ... e ..., con conseguente loro condanna alla restituzione e al ripristino mediante eliminazione delle opere murarie nonché al risarcimento del danno.

Si costituivano i convenuti contestando le pretese avversarie e chiedendone il rigetto. Eccepevano, inoltre, l'inammissibilità del ricorso per difetto di legittimazione attiva del condominio, per difetto di potere di rappresentanza in capo all'ex amministratore che aveva conferito la procura alle liti e per carenza di interesse ad agire.

A seguito dell'esperimento del tentativo di mediazione con esito negativo, con ordinanza del 13.07.2022 veniva disposta la trattazione con il rito ordinario ex art. 702 ter c.p.c.

All'udienza del 24.05.2023 le parti precisavano le proprie conclusioni e la causa veniva trattenuta a decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

SULLE ECCEZIONI PRELIMINARI SOLLEVATE DAI CONVENUTI

1. Difetto di legittimazione processuale attiva in capo al Condominio

Sostengono in primo luogo i convenuti come non sussista in capo al condominio la legittimazione processuale attiva per l'accertamento della natura condominiale di un bene,



essendo il condominio un semplice ente di gestione, privo di soggettività giuridica; nella tesi esposta, gli unici soggetti titolati ad agire in giudizio sarebbero i singoli condomini, ciascuno pro quota o tutti insieme nel complesso.

Tale prospettazione non può essere condivisa.

Come affermato dalla Suprema Corte, "nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" (Cass. S.U. n. 10934/2019; Cass. n. 26557/2017; cfr. anche Corte Appello Roma 14.9.2022).

Se, dunque, ben può il singolo condomino agire individualmente, ciò non esclude il potere concorrente del Condominio, in persona dell'amministratore.

L'eccezione di parte convenuta è dunque infondata.

2. Difetto del potere di rappresentanza del Condominio in capo al soggetto che ha sottoscritto la procura alle liti

Con una seconda eccezione preliminare, i convenuti hanno evidenziato come, al momento della sottoscrizione della procura alle liti, il sig. ... non rivestisse più la carica di amministratore del Condominio, a causa delle dimissioni comunicate con convocazione dell'assemblea straordinaria in data 3.02.2021 (doc. 1).

Tale prospettazione non può essere condivisa sulla base delle risultanze documentali.

Deve infatti ritenersi che il sig. ... rivestisse ancora la carica di amministratore alla data di proposizione del ricorso ex art. 702 bis c.p.c. (11.03.2021), a cui si deve ricondurre anche la data di sottoscrizione della procura alle liti.

Infatti, le dimissioni dello stesso sono state rassegnate in occasione dell'assemblea straordinaria tenutasi in data 13.03.2021, come si evince dal verbale dell'assemblea (doc. 2 convenuti) e come confermato dal decreto collegiale emesso in data 24.03.2021 (doc. 16 condominio).

A conferma della decorrenza degli effetti al 13.03.2021, va osservato come i convenuti non abbiano dato prova della data di ricezione della lettera di convocazione dell'assemblea straordinaria; peraltro, occorrerebbe verificare per ogni condomino l'esatta data di ricevimento per poter far decorrere gli effetti delle dimissioni dalla ricezione dell'ultima comunicazione.

Ad abundantiam, si deve rilevare come l'operato del sig. ... sia stato ratificato dall'assemblea in data 14.10.2022 (docc. 12 e 12 bis condominio).



Anche questa seconda eccezione deve dunque ritenersi infondata.

3. Difetto di interesse ad agire in capo al Condominio

È altresì priva di pregio l'eccezione di difetto di interesse ad agire in capo al Condominio, essendovi sempre interesse alla tutela della proprietà, diritto imprescrittibile, e non rilevando, se non al fine di invocare l'usucapione, la circostanza che il Condominio si sia astenuto per diversi anni a richiedere il rilascio della porzione asseritamente occupata in modo illegittimo.

SUL MERITO

Le domande attoree sono fondate nei limiti che seguono.

Sulla domanda di rilascio

Come già evidenziato, il Condominio ha contestato ai convenuti di aver occupato abusivamente una parte comune dello stabile, consistente nel fondo scala e nel sottoscala condominiale siti al piano seminterrato, erigendovi, al momento dell'acquisto del loro immobile (2012), un locale bagno con relativi servizi igienici ed annettendolo al subalterno da loro acquistato (Fg. ..., part. ..., subb. ... e ...).

Nell'invocare la presunzione di condominialità dell'area oggetto di causa, parte attrice ha dunque chiesto che i convenuti venissero condannati al rilascio.

A fronte di tale prospettazione i convenuti hanno contestato la natura condominiale della porzione, affermando, inoltre, di non aver posto in essere alcuna opera e di aver acquistato l'immobile nel 2012 già nello stato di fatto descritto dal Condominio, rappresentando infine come il muro che divide l'unità immobiliare di loro proprietà esclusiva dal vano scala condominiale fosse già stato eretto nel 1954.

Le argomentazioni dei convenuti non sono sufficienti a condurre al rigetto della domanda attorea.

Occorre premettere come il Condominio abbia, correttamente, invocato la presunzione di condominialità, ex art. 1117 c.c., della porzione di vano scala e sottoscala oggetto di contenzioso.

Come affermato in numerose pronunce, tanto di merito, quanto di legittimità, la presunzione di condominialità sancita dall' art. 1117 c.c. opera per il solo fatto che il bene sia idoneo ad un uso collettivo, con onere della prova contraria a carico della parte che abbia interesse a vincere la predetta presunzione (cfr. ancora di recente Corte App. Roma, sez. VIII, 03/03/2023, n. 1562); è cioè consolidato il principio secondo cui "l'appartenenza di un bene al novero di quelli indicati all' art. 1117 c.c. non va dimostrata, essendo sufficiente, per presumere la natura condominiale, che il bene abbia l'attitudine funzionale al servizio o al



godimento comunitario e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente, con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli in un rapporto di accessorietà, laddove invece spetta al condomino che afferma la proprietà esclusiva darne la prova a mezzo di titolo contrario” (Trib. Catanzaro, sez. I, 08/09/2022, n. 1279).

Devono in particolare richiamarsi i principi affermati dalla Suprema Corte, che ha ribadito che “la presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della "res", sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta "probatio diabolica". Ne consegue che quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene” (Cass. Ord. n. 3852 del 17/02/2020).

La lettura della sentenza Cass. S.U. n. 7449/1993, invocata dai convenuti, non conduce alle conclusioni dagli stessi volute.

Con tale pronuncia la Suprema Corte ha enunciato il principio secondo cui una cosa non può rientrare nel novero di quelle comuni se serva per le sue caratteristiche strutturali soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ma non ha né escluso la sussistenza della c.d. presunzione legale di comunione né affermato che essa possa essere vinta sia dalla destinazione particolare del bene, sia dal titolo, ribadendo che solo con quest'ultimo può offrirsi la prova che una cosa comune sia in realtà di proprietà singola.

Nella fattispecie in esame, non può certo ritenersi che la destinazione ad uso particolare cui è attualmente adibita la porzione di area in contestazione (servizio igienico annesso alla proprietà dei convenuti) escluda ab origine che essa rientrasse tra le cose comuni condominiali ex art. 1117 c.c., perché tale assunto finirebbe con il capovolgere lo stesso ragionamento operato dalla Corte di Cassazione.

Ed invero, come chiarito dalla Suprema Corte, “per tutelare la proprietà di un bene comune, ex art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne 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 condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova" (Cass. Ord. 5 febbraio 2019, n. 3310).

La natura comune o personale di un bene in condominio non può desumersi, dunque, dall'uso che di tale bene ne abbia eventualmente fatto il singolo condomino in via esclusiva, bensì dall'attitudine astratta, oggettiva e originaria del bene ad essere posto al servizio della cosa comune.

Nella fattispecie in esame vari elementi inducono a ritenere che la porzione di area in contestazione non fosse strutturalmente e ab origine destinata al servizio esclusivo dell'immobile dei convenuti.

Con riferimento proprio all'ipotesi del sottoscala, la Suprema Corte ha affermato come esso rientri tra le parti comuni dell'edificio condominiale, ex [art. 1117 c.c.](#), in quanto proiezione delle scale, con la conseguenza che incombe a chi rivendichi l'acquisto uti singuli di detta porzione di immobile l'onere di provare che questa venne avocata a sé dal venditore col primo atto di frazionamento (Cass. n. 22442/2019).

Tuttavia, non solo i convenuti non hanno fornito tale prova, ma non può condividersi la loro tesi secondo cui la porzione oggetto di causa non costituisse bene condominiale; la circostanza stessa che le medesime aree presenti sugli altri piani del Condominio siano libere e in godimento a tutti i condomini conferma la natura comune della porzione in esame.

Il fatto, poi, che l'area sia stata destinata a servizio igienico del monocale cui è stata annessa non dimostra certo che essa sia, per natura e struttura, un bene individuale.

Inoltre, il rilievo, sottolineato dai convenuti, che la planimetria allegata al rogito di acquisto del 3.7.2012 identifichi lo stato di fatto dell'immobile nella consistenza acquistata non è dirimente, posto che non solo tale planimetria risulta redatta proprio in occasione del rogito (cfr. art. 1 lettera c) dell'atto di acquisto sub doc. 2 attore), ma è pacifico che la scheda catastale, avendo solo valore indiziario, non sia idonea, di per sé, a vincere la presunzione di condominalità sancita [dall'art. 1117 c.c. \(Cass. 9523/2014\)](#).

Sono poi ininfluenti anche le considerazioni svolte dai convenuti con riguardo al confronto tra le planimetrie allegata ai rogiti Notaio ... del 1.7.1954 (doc. 13) e del 20.12.1954 (doc. 12); nella tesi dei convenuti, dal raffronto tra le schede emergerebbe in modo documentale come il muro di delimitazione della porzione annessa alla proprietà ... fosse stato eretto in



un arco temporale ricompreso tra il 1.7.1954 ed il 20.12.1954 e non, come sostenuto da Condominio, solo nel 2012.

Tuttavia, come già anticipato, “quando opera la presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio ex art. 1117 c.c. è comunque onere del condomino che pretenda l'appartenenza esclusiva di uno di tali beni dare la prova della sua asserita proprietà, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio” (Cass. civ., Ord. n. 20145/2022); al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui [all'art. 1117 c.c.](#), “occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni. Ciò posto, la presunzione di condominalità di una porzione immobiliare, rientrante nel campo di applicazione [dell'art. 1117 c.c.](#), può essere vinta, dal singolo condomino, solo in ragione di un titolo originario che esplicitamente gliene attribuisca la proprietà esclusiva oppure qualora lo stesso dimostri di averla comunque acquisita mediante usucapione” (Cass. civ. Sez. II Ord. 09/09/2019, n. 22442; cfr. anche, ex multis, Cass. n.20693/2018; Cass. n. 5831/2017).

Nel caso in esame, i convenuti si sono limitati a fornire il proprio atto di acquisto ed alcuni degli atti di provenienza precedenti, ma non hanno prodotto l'atto costitutivo del Condominio, necessario al fine di provare la destinazione ad uso esclusivo dell'area in contestazione.

D'altra parte, che il rogito del 1.7.1954 - il più risalente prodotto in giudizio- non fosse quello costitutivo del Condominio (circostanza neppure allegata dai convenuti) emerge dalla lettura dell'atto stesso, nel quale si fa riferimento alla “*casa in condominio*” e ad un precedente rogito del Notaio ... del 30.11.1953 (doc. 13 convenuti).

E' dunque ininfluyente il fatto che possano non essere stati i convenuti ad erigere il muro (come invece sostenuto dall'attore) e che l'immobile acquistato si trovasse nel medesimo stato di fatto già da diversi decenni, posto che per paralizzare la domanda di rilascio formulata dal Condominio i convenuti, che non hanno contestato il loro utilizzo della porzione, avrebbero dovuto fornire il titolo originario di costituzione del Condominio, contenente l'esclusione dell'area dai beni comuni, o provarne l'intervenuto acquisto per usucapione.



Con riguardo a tale ultimo profilo occorre tuttavia rilevare la tardività dell'eccezione di usucapione formulata dai signori ... e ... solo con la memoria ex art. 183, VI comma, n. 1 c.p.c.

Come pacificamente affermato in giurisprudenza, "l'eccezione riconvenzionale di usucapione del convenuto, in quanto paralizzatrice della domanda principale, deve essere proposta con la comparsa di risposta tempestivamente depositata, pena l'inammissibilità ove formulata per la prima volta nella memoria contenente le deduzioni istruttorie depositata ai sensi [dell'art. 183 c.p.c.](#)" (Cass. Civ. Ord. 27/06/2023, n. 18322, relativa ad un giudizio di negatoria servitus, ma recante un principio generale, applicabile anche al caso in esame; Cass. n. 6009/2020).

L'eccezione di usucapione costituisce infatti un'eccezione in senso stretto e, come tale, deve essere sollevata in giudizio, mediante la deduzione di tutti i relativi fatti costitutivi, nel termine che, secondo la normativa processuale, il convenuto deve rispettare, a pena di decadenza, per la tempestiva deduzione delle eccezioni non rilevabili d'ufficio (cfr. Tribunale Bari 9.3.2022).

Nel caso in esame, anche a voler qualificare come eccezione riconvenzionale di usucapione quella formulata dai convenuti con la memoria ex art. 183, VI comma. n. 1 c.p.c. depositata in data 7.10.2022, ne va comunque affermata l'inammissibilità, in quanto tardivamente proposta, posto che nessuna allegazione sul punto veniva offerta con la comparsa di costituzione.

Ciò rende superfluo lo svolgimento dell'attività istruttoria richiesta dai convenuti.

Alla luce di quanto sopra esposto deve dunque essere accolta la domanda di rilascio avanzata dal Condominio.

Dal momento che l'area occupata costituisce parte integrante dell'immobile di proprietà esclusiva dei convenuti, gli stessi dovranno provvedere a loro cura e spese all'esecuzione delle opere necessarie, tra cui l'eliminazione del muro, affinché la porzione possa essere restituita al Condominio.

Parte attrice ha altresì richiesto che, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., venisse fissata una somma di denaro per il ritardo nell'esecuzione dell'ordine di rilascio.

Come noto, l'art. 614 bis c.p.c., introdotto dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, in tema di attuazione degli obblighi di fare infungibile o di non fare, individua la propria ratio nell'esistenza di una serie di obbligazioni di fare caratterizzate dalla presenza di un nucleo di incoercibilità della prestazione, vale a dire da una quota di prestazione non attuabile mediante i mezzi di



esecuzione forzata previsti dall'ordinamento, richiedendosi una non surrogabile attività di collaborazione e cooperazione ad opera del soggetto obbligato o di un soggetto terzo.

Tale è la fattispecie che si verifica nel caso in esame, posto che il rilascio dell'immobile presuppone una condotta attiva dei convenuti.

La domanda risulta dunque accoglibile.

Quanto alla fissazione della somma, che va determinata tenuto conto del valore della controversia, della natura della prestazione, del danno quantificato o prevedibile e di ogni altra circostanza utile, appare congruo un importo mensile di € 100,00.

Per ragioni di equità e tenuto conto della necessità dei convenuti di organizzare l'esecuzione delle opere necessarie alla restituzione della porzione condominiale, la decorrenza per il pagamento della somma va fissata al 10.1.2024.

Sulle domande risarcitorie

Il Condominio attore ha poi formulato una ulteriore domanda risarcitoria, volta ad ottenere il rimborso della somma *“presumibilmente sostenuta dal Condominio a titolo di “acqua comune”, acqua che tuttavia è stata consumata esclusivamente dai convenuti”* (cfr. pag. 12 ricorso introduttivo).

La domanda non può essere accolta.

Sul punto, infatti, parte attrice si è limitata a sottolineare come lo stato dei luoghi evidenzi la presenza di *“tubi allacciati a malo modo al lavandino adibito alla pulizia scale e diretti all'interno della struttura creata dai convenuti”* (pag. 9 ricorso).

La circostanza, oltre che contestata dai convenuti, non è sufficiente a fondare la domanda risarcitoria, non avendo i convenuti fornito alcun elemento che consenta di determinare, neppure in via equitativa, l'eventuale consumo di acqua asseritamente sostenuto dal Condominio.

Sul punto occorre ricordare come il ricorso al criterio equitativo per la liquidazione del danno patrimoniale presupponga che il concreto pregiudizio economico del quale la parte reclama il risarcimento sia certo nella sua esistenza e sussista una impossibilità ovvero un'obiettiva grande difficoltà per la parte interessata di provare l'esatto ammontare del danno. Nella fattispecie, l'attore non ha prodotto nessuna fattura, bolletta o altro documento volto a comprovare, anche solo in via presuntiva, i consumi riconducibili all'unità immobiliare di proprietà dei convenuti.

La domanda risarcitoria deve dunque essere respinta.

Sulle spese di lite



Le spese di lite seguono la soccombenza e devono pertanto essere poste a carico dei convenuti.

Esse si liquidano come in dispositivo, ridotta la nota spese prodotta dall'attore, ritenendosi congruo applicare lo scaglione previsto dal D.M. n. 147/2022 per le cause di valore indeterminabile ricompreso tra € 26.000,01 ed € 52.000,00, anche alla luce del valore complessivo dell'unità immobiliare di proprietà dei convenuti, quale emerge dal rogito di acquisto.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, respinta o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

condanna i signori ... e ... a rilasciare in favore del Condominio ..., via ..., l'area comune condominiale oggetto di causa, costituita dal fondo scala e sotto scala come meglio individuata dalla parte colorata in giallo nella planimetria allegata da parte attrice sub doc. 11, e ad eseguire le opere necessarie a garantire il ripristino dell'uso condominiale;

fissa, ex art. 614 bis c.p.c., la somma di € 100,00 mensili per ogni mese di ritardo nell'esecuzione del provvedimento, con decorrenza dal 10.1.2024;

respinge le altre domande risarcitorie formulate da parte attrice;

condanna i signori ... e ..., in solido tra loro, a rimborsare al Condominio attore le spese di lite, che liquida, compresa la mediazione, in € 8.320,00 per compenso ed € 1.105,68 per anticipazioni, oltre 15% rimborso spese generali, CPA ed IVA ai sensi di legge.

Così deciso in Torino, in data 31.10.2023

IL GIUDICE
Dr.ssa Marisa GALLO

