



Repubblica Italiana

Il Tribunale Ordinario di Genova

Terza Sezione Civile

nella persona dei seguenti Magistrati:

Dott.ssa Paola Zampieri
Dott. Andrea Del Nevo
Dott. Roberto Bonino

Presidente
Giudice
Giudice relatore

riuniti in Camera di Consiglio, sciogliendo la riserva in data 23/6/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Nel procedimento iscritto al R.G. n. /2021 promosso da:

M L E, c.f.
Telematico presso l'Avvocato

elettivamente domiciliata in Indirizzo
che la rappresenta e difende;

C E, c.f.
presso l'Avvocato

, elettivamente domiciliata in Indirizzo Telematico
che la rappresenta e difende;

S S, c.f.
presso l'Avvocato

, elettivamente domiciliata in Indirizzo Telematico
che la rappresenta e difende;

Reclamanti

contro

I M, c.f.
domiciliato presso l'Avvocato

, in qualità di erede di, elettivamente
che lo rappresenta e difende;

Reclamato

M L E, C E e S S hanno proposto azione, in via principale ex art. 1168 c.c. e in subordine ex art. 1170 c.c., nonché ex art. 703 c.p.c., nei confronti di L P. (deceduta nel corso del procedimento da cui il subentro dell'erede I M), per la reintegrazione nel possesso (o in subordine la manutenzione del possesso) a seguito di spoglio, violento e clandestino, commesso dalla P, che inglobava parti comuni condominiali (pianerottoli e scale) all'interno dei due propri appartamenti (come alla stessa assegnati con atto di divisione con il fratello E P. del 2012) in tal modo unendoli e collegandoli, immobili siti

in _____, alla via _____ n. _____ (già _____), ubicati nel complesso condominiale denominato “Condominio _____”.

Si costituiva in giudizio L. _____ P. _____, eccependo la tardività del ricorso e sostenendo, nel merito, la legittimità del proprio comportamento, concludendo per il rigetto della domanda.

Sentiti i sommari informativi ed acquisiti i documenti prodotti dalle parti, il Giudice della prima fase emetteva ordinanza di rigetto del ricorso in data 06.05.2021, nel giudizio possessorio n. _____/2020 RG, notificata a mezzo PEC dalla Cancelleria in data 10.05.2021, ritenendo che le ricorrenti non godessero di un legittimo possesso dei beni, pur dando per assodato che oggetto dello spoglio fossero delle parti comuni condominiali e che le ricorrenti ne fossero comproprietarie.

M. _____ L. _____ E. _____, C. _____ E. _____ e S. _____ S. _____ hanno proposto reclamo al Collegio assumendo le seguenti conclusioni:

“In via preliminare: sospendere l’esecuzione del provvedimento reclamato, inaudita altera parte;

- In via preliminare subordinata: sospendere l’esecuzione del provvedimento reclamato, previa comparizione (anche in via telematica) delle parti avanti a sé;

- In via principale: annullare il provvedimento impugnato e respingere tutte le eccezioni e domande avversarie, poiché infondate per i motivi illustrati in narrativa, confermando le richieste di cui al ricorso possessorio.

Spese di lite rifuse”

Le reclamanti lamentano la VIOLAZIONE/ERRONEA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 1168, 1170 C.C., 246 e 703 CPC, CON RIFERIMENTO AGLI ARTT. 1102, 1117, 1140 C.C. allegando:

che il primo Giudice, dopo aver correttamente qualificato i beni come “*parti comuni dell’edificio*”, quindi in comproprietà fra tutti i condomini, avrebbe fatto un uso non corretto dei principi dettati dalla Suprema Corte in materia di titolarità dei beni condominiali sostenendo che, anche in un contesto condominiale, per i beni comuni per cui è causa - ovvero pianerottolo quale atrio di ingresso condominiale da via _____ (piano secondo sottostrada) e scale che si sviluppano con altri pianerottoli, le quali conducono al piano terzo sottostrada, ovvero trattasi del piano più basso del condominio il cui pavimento appoggia sul suolo su cui sorge l’intero edificio – sia indispensabile il solo possesso “*di fatto*” e non invece “*di diritto*” dei beni comuni, con la necessità di provare uno specifico utilizzo del bene da parte del condomino-comproprietario, pena il rigetto della domanda possessoria.

che le stesse pronunzie menzionate dal primo Giudice supportavano, invece, gli argomenti delle reclamanti;

che le scale sono un elemento indefettibile di ogni condominio atteso che sono quella parte della struttura che consente di mettere in comunicazione i vari piani di un edificio condominiale e, proprio per questa loro funzione, sono inserite tra i beni oggetto di proprietà comune, a norma dell’art. 1117, n. 1, c.c.;

che il pianerottolo (o ballatoio o ripiano) è individuabile nella parte di piano (orizzontale) che interseca una scala (verticale), si interpone tra le rampe di scalini, in corrispondenza dei diversi piani dell’edificio, ospitando accessi a vari ambienti: essendo equiparati alle scale, quali

prolungamento delle stesse e comunque struttura ad esse funzionalmente collegata, i pianerottoli devono dunque essere considerati beni di proprietà comune;

che il suolo coincide con quella "*porzione di terreno su cui poggia l'intero edificio e immediatamente, la parte infima di esso*";

che era principio pacifico per la giurisprudenza dominante, altresì, che per il suolo su cui insiste l'edificio condominiale, si considera l'area sulla quale poggia il pavimento del piano più basso, sia che questo emerga in tutto o in parte dal piano di campagna circostante, sia che si trovi più in profondità, risultando completamente interrato;

che quanto oggetto di spoglio nella fattispecie costituiva senz'altro, attesa la propria natura di parti dell'edificio necessarie all'uso comune, parti in cui l'edificio si articola per le quali non si rendeva necessaria la prova specifica del possesso;

che le reclamanti erano state private (come gli altri condomini) del compossesso non solo di una porzione di pianerottolo, quale atrio di ingresso condominiale al piano secondo sottostrada, ma, altresì, del compossesso della scala che conduce al terzo piano seminterrato con la preclusione dell'utilizzo potenziale della medesima scala ai fini di una eventuale divisione del proprio appartamento nei due appartamenti originari, il primo con ingresso diretto dal piano secondo sottostrada ed il secondo con ingresso sempre dal piano secondo sottostrada, ma per il tramite della scala oggi inglobata, nonché del compossesso dell'equivalente porzione di suolo a cui conduce la scala inglobata su cui appoggia il piano terzo sottostrada, nonché delle murature che delimitano la scala medesima anche in funzione di pareti delle unità immobiliari in nuda proprietà/usufrutto delle reclamanti, cui si accede tramite le scale stesse;

che tutte le parti oggetto di spoglio costituivano senz'altro, nella loro natura di parti dell'edificio necessarie all'uso comune, parti in cui l'edificio si articola, per le quali non si rendeva necessaria la prova specifica del possesso;

che la giurisprudenza della Suprema Corte aveva formulato con chiarezza il principio di diritto che non solo un possesso di fatto, inteso come concreto utilizzo del bene comune, ma altresì un possesso di diritto dei beni condominiali è garantito dalla tutela possessoria, anche quando i beni comuni risultassero a servizio di proprietà esclusive;

che, in ogni caso, in merito al pianerottolo di cui trattasi, ribadivano che si trattava di un atrio di ingresso condominiale posto al piano secondo sottostrada, precisamente da via _____, quindi un atrio che consentiva l'accesso direttamente dalla strada all'appartamento delle reclamanti, posto per l'appunto al piano secondo sottostrada, atrio di ingresso condominiale che era stato dunque "*dimezzato*" per l'appropriazione di parte della cosa comune, oltre ogni limite minimo di pari uso della stessa, di decoro dello stabile ed anche di sicurezza, tanto che nemmeno era più possibile portare dentro casa, ad esempio, un divano nuovo per non pensare a situazioni ben più rilevanti di emergenza quali l'intervento di mezzi di soccorso, infatti anche l'accesso ad una lettiga non sarebbe consentito;

che in merito alla scala per cui è causa (alla quale si accede dal pianerottolo atrio di ingresso di cui sopra e precisamente dalla porzione inglobata), che scende al piano terzo sottostrada, non solo la medesima costituiva per tutti i condomini il collegamento diretto con il suolo (parte comune di *utilitas* oggettiva), con le servitù di tubature condominiali anche ivi collocate, ma ulteriormente per le reclamanti costituiva, altresì, il collegamento con le murature che delimitano la scala medesima anche in funzione di pareti delle unità immobiliari in nuda proprietà/usufrutto delle reclamanti

stesse, cui si accedeva per il tramite delle scale in questione, le quali scale infatti in particolare costituiscono l'unico mezzo per poter dividere i due appartamenti delle reclamanti come in origine.

Le reclamanti hanno poi allegato, *ad colorandam possessionem*:

che risultava dagli atti che nel corso dell'assemblea condominiale del 18/10/2019 anche il Legale del condominio confermò il proprio parere circa "... l'illegittimità dell'attività posta in essere dalla Sig.ra [redacted] e alla possibilità di promuovere un'azione possessoria";

che, inoltre, "l'Assemblea, all'unanimità dei presenti con il solo voto contrario di P. [redacted] E. [redacted] diffida la Sig.ra P. [redacted] L. [redacted] a ripristinare lo stato dei luoghi entro e non oltre 30 giorni dalla data odierna. In caso contrario, l'Assemblea si riunirà nuovamente il giorno Venerdì 29 Novembre ore 17,00 per deliberare in merito alle eventuali azioni giudiziarie da intraprendere";

che netta e precisa era stata dunque, in fatto ed in diritto, la posizione del Condominio in merito al comportamento illegittimo della condomina P. [redacted] ed all'esperibilità di un'azione possessoria, anche se poi si decise di non procedere per via giudiziaria;

che anche il Comune di B. [redacted] aveva intimato il ripristino dello stato dei luoghi al reclamato I. M. [redacted], erede della condomina P. [redacted], in seguito all'annullamento in autotutela della SCIA, che riguardava l'unione dei due appartamenti P. [redacted], ora M. [redacted], mediante per l'appunto l'inglobamento delle parti condominiali di cui trattasi.

Le reclamanti lamentano inoltre la VIOLAZIONE/ERRONEA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 1168, 1170 C.C., 703 CPC, CON RIFERIMENTO AGLI ARTT. 1102, 1117, 1140, 832 C.C., 42 Cost. allegando:

che il Giudice di prime cure avrebbe espresso considerazioni di carattere petitorio, andando a legittimare l'intervenuta grave compressione non solo del possesso, ma altresì dei loro diritti di nuda proprietà, comproprietà, nonché di usufrutto, patiti dalle reclamanti con l'avvenuto spoglio;

che in origine la proprietà delle reclamanti era composta da due immobili distinti, successivamente collegati con scala interna;

che la parte reclamante avrebbe dovuto mantenere il diritto di conservare la possibilità di ripristinare i due immobili e di poterli magari vendere distintamente oppure di procedere ad individuale assegnazione fra le due nude proprietarie;

che in tal caso, l'accesso all'immobile posto al piano terzo sottostrada si avrebbe solo ed esclusivamente dalla porzione di pianerottolo atrio di ingresso condominiale al piano secondo sottostrada e scala, inglobati dalla condomina P. [redacted]: ne conseguiva che la scala in esame (ed il pianerottolo, quale atrio condominiale di ingresso da via [redacted] per i tre livelli sottostrada, ovvero primo, secondo e terzo piano sottostrada) presentava obiettive caratteristiche strutturali originarie di destinazione a servizio degli immobili ubicati nel condominio e non solo l'appartamento della P. [redacted] (oggi M. [redacted]);

che, inoltre, l'avanzamento della porta ad opera della condomina P. [redacted] aveva comportato una notevole riduzione del pianerottolo comune (per l'appunto atrio di ingresso condominiale) posto al piano secondo sottostrada (da via [redacted]), in quanto parte dello stesso era stato illecitamente inglobato dalla controparte la quale, così facendo, comprometteva altresì le manovre di ingresso all'abitazione delle reclamanti;

che il Giudice di prime cure, con il provvedimento reclamato, aveva negato persino un possesso di diritto sulle parti comuni, così violando non solo l'art. 1140 c.c., ma altresì l'art. 832 c.c., obbligando in tal modo le odierne reclamanti a subire una grave (ed illegittima) compressione del loro diritto di nuda proprietà/usufrutto, non solo sui beni comuni inglobati dalla condomina P , ma persino con riferimento ad un pieno utilizzo e godimento, sia attuale che potenziale, dell'immobile di loro nuda proprietà/usufrutto;

che la condomina P , invece di costruire una scala interna (come era stato fatto per gli appartamenti delle reclamanti) per collegare i due appartamenti di sua proprietà, aveva scelto la strada più semplice, appropriandosi della porzione di pianerottolo di ingresso e della scala condominiali fino al pianerottolo del seminterrato (ovvero terzo piano sottostrada), senza curarsi dei corrispondenti diritti degli altri condomini e, per quanto qui interessa, andando a limitare e comprimere anche i corrispondenti diritti delle reclamanti, tanto sulle parti comuni che su quelle esclusive, il tutto in contrasto con la volontà espressa dall'assemblea condominiale e con le autorizzazioni del Comune, innanzi al quale aveva speso illecitamente il titolo di proprietaria sulle parti di cui trattasi;

che la tutela possessoria viene concessa non solo al possessore, ma anche al proprietario che può disporre materialmente della cosa: con tali azioni il proprietario, infatti, può promuovere una tutela più rapida ed efficace, rivolta ad ottenere l'immediata reintegrazione o cessazione della turbativa sulla base della semplice prova dello spoglio o della molestia subiti, senza dover necessariamente assolvere alla *probatio diabolica* del suo diritto di proprietà.

Il reclamato I M si è costituito nel procedimento e ha chiesto il rigetto del reclamo con conferma dell'ordinanza impugnata ritenuta correttamente ed ampiamente motivata.

Il reclamato ha allegato:

che nella particolare fattispecie oggetto di causa le reclamanti non avevano mai esercitato un effettivo potere di fatto sui beni che affermavano sottratti al loro legittimo possesso (porzione del pianerottolo e scala che conduce al piano sottostante – terzo piano sottostrada);

che la particolare qualità delle cose comuni indicate nel ricorso faceva sì che le ricorrenti/reclamanti non potevano limitarsi a spendere la qualità di condomine e comproprietarie pro-indiviso di parti comuni per giustificare l' esistenza del possesso ma avrebbero dovuto dimostrare di avere esercitato il possesso effettivo sui beni in epoca anteriore al pretesto spoglio;

che la prova orale tramite l' audizione dei sommari informatori aveva permesso di accertare che l' uso dei beni, se vi era stato, era stato del tutto sporadico ed occasionale mentre in realtà l' uso esclusivo del pianerottolo e della scala in capo al resistente era stato confermato dalle persone da lui indicate;

che la giurisprudenza citata nel reclamo riguardava prevalentemente azioni di natura petitoria mentre la giurisprudenza della Suprema Corte in materia possessoria aveva affermato da tempo la necessità di assolvere l' onere di provare la preesistenza di un effettivo possesso dei beni condominiali quando questi rientrano tra quelli suscettibili di godimento diretto da parte dei condomini.

Il reclamo può essere accolto per le ragioni di seguito esposte.

La porzione di pianerottolo e la scala oggetto del procedimento possessorio costituiscono parti comuni dell' edificio in base a quanto disposto dall' art. 1117 n. 1 c.c. per le ragioni/argomentazioni esposte nell'ordinanza impugnata (pagina 13 della motivazione) che il Collegio condivide integralmente atteso il tenore delle scritture private prodotte stipulate nel 1967.

E' pacifico dal confronto tra la situazione preesistente e quella attuale – fotografie prodotte da entrambe le parti – che la parte resistente/reclamata con la condotta ed i lavori denunciati dalle ricorrenti/reclamanti ha “*incorporato/inglobato*” nell' unità immobiliare di sua esclusiva proprietà, meglio descritta in atti, una porzione del pianerottolo che si trova subito dopo il portone di ingresso dell' edificio su via . e le scale che consentivano in precedenza l' accesso al piano seminterrato o terzo sottostrada e, di fatto, ha in questo modo “*unito*” l' appartamento al livello della strada con il sottostante appartamento, sempre di sua esclusiva proprietà, “*utilizzando*” le scale condominiali.

E' vero che la giurisprudenza della Suprema Corte – almeno a livello di massime ufficiali (tra le tante: Cass. n. 8119/2004; Cass. n. 16496/2005; Cass. n. 24471/2017) – in tema di possesso dei condomini sulle parti comuni distingue astrattamente il c.d. compossesso oggettivo relativo a cose, impianti, servizi che siano “*oggettivamente*” utili alle singole unità immobiliari, a cui sono collegati materialmente o per destinazione – ad esempio il suolo, le fondazioni, il tetto, la facciata – dal compossesso c.d. soggettivo relativo a cose, impianti e servizi utili “*soggettivamente*” tanto che la loro unione materiale o la destinazione funzionale ai piani o porzioni di piano dipende dall' attività dei rispettivi proprietari – ad esempio scale, portoni, portici – ma nelle singole fattispecie esaminate dalla giurisprudenza si possono rinvenire precedenti favorevoli alla tesi delle reclamanti.

La Suprema Corte, infatti, con la sentenza n. 18488/2010 – si trattava di azione di reintegra, quindi azione possessoria, di un condomino che lamentava il fatto che altri condomini avessero collocato una porta blindata del loro appartamento lungo le scale “*occupando il pianerottolo da ritenere condominiale*” – ha confermato la sentenza del Giudice di Appello che, riformando la sentenza del Giudice di primo grado, aveva ritenuto che ai fini della tutela possessoria non deve essere data la prova specifica del possesso delle singole parti comuni dell' edificio in quanto il pianerottolo è parte integrante delle scale le quali sono comuni a tutti i condomini.

La Suprema Corte con la recente ordinanza n. 18929/2020 ha poi affermato, sebbene in un giudizio di natura petitoria (si trattava di un caso molto simile a quello oggetto del presente procedimento: vano scala condominiale “*accorpato/inglobato*” all' appartamento di proprietà esclusiva di un condomino e quindi definitivamente sottratto alla possibilità di godimento collettivo), che “*l' uso della cosa comune e i lavori per il miglior godimento della stessa ex art. 1102 c.c. non possono mai concretizzarsi nell' appropriazione sostanziale del bene mediante uno spoglio degli altri condomini, sicchè l' effettuazione di lavori che incorporino nella proprietà individuale parti condominiali quali le scale e il pianerottolo si concretizzano in una turbativa del possesso che legittima il condominio o uno dei singoli condomini alla relativa azione di manutenzione, a nulla rilevando che tali parti comuni siano poste a servizio esclusivo di una porzione dello stabile di proprietà esclusiva*”; in senso sostanzialmente conforme anche Cass. n. 4664/2016).

Nella fattispecie concreta è vero che dall' esito delle deposizioni dei sommari informativi emerge un uso sporadico delle scale e del pianerottolo da parte delle reclamanti o persone dalle stesse incaricate - del resto si tratta di una casa di vacanza per la famiglia E -S : peraltro E. A

ha riferito che la porzione di pianerottolo in contestazione veniva usata per appoggiare le valigie quando arrivavano sul posto (e la circostanza appare verosimile tenuto conto dello stato dei luoghi, come emerge dalle fotografie in atti, e della destinazione del pianerottolo/atricio/ingresso parzialmente incorporato nella proprietà della parte reclamata) e che le scale venivano utilizzate dal giardiniere che andava ad effettuare la manutenzione periodica di un pitosforo che si trova nel giardino di proprietà di S. S. – ma il Collegio, alla luce della giurisprudenza sopra richiamata, ritiene che l'appropriazione della porzione del pianerottolo e delle scale che consentivano l'accesso al piano seminterrato da parte della parte resistente/reclamata mediante "*fisica incorporazione/inglobamento*" delle cose condominiali nella sua proprietà esclusiva, con alterazione e sottrazione definitiva alla possibilità di godimento collettivo, ivi compreso quello delle attuali reclamanti, non possa essere considerata ammissibile e configuri, nel caso concreto, uno spoglio del compossesso esercitato dalle ricorrenti.

In particolare deve essere evidenziato, come correttamente sottolineato nel reclamo, che nella fattispecie concreta l'incorporazione della porzione di pianerottolo – di fatto ridotto della metà - e delle scale nella proprietà esclusiva della parte reclamata, con conseguente "*fisica impossibilità*" di raggiungere il livello dell'edificio posto al piano seminterrato o terzo sottostrada, ha leso "*anche il compossesso c.d. oggettivo*" di cose e beni ex art. 1117 n. 1 c.c. che sono "*oggettivamente utili*" alle singole unità immobiliari, per destinazione materiale e funzionale, quali:

il suolo che coincide con quella "*porzione di terreno su cui poggia l'intero edificio e immediatamente, la parte infima di esso*": si tratta dell'area sulla quale poggia il pavimento del piano più basso, sia che questo emerga in tutto o in parte dal piano di campagna circostante, sia che si trovi più in profondità, risultando completamente interrato (Cass. n. 14350/2000; Cass. n. 8119/2004)

le murature che delimitano la scala medesima anche in funzione di pareti delle unità immobiliari in nuda proprietà/usufrutto delle reclamanti, cui si accede tramite le scale stesse (argomenti in senso conforme in Cass. n. 3968/1997);

la scala per cui è causa (alla quale si accede dal pianerottolo atrio di ingresso su via), che scendendo al piano terzo sottostrada costituisce per tutti i condomini il collegamento diretto con il suolo (parte comune di *utilitas* oggettiva) e per le reclamanti, altresì, il collegamento con le murature che delimitano la scala medesima anche in funzione di pareti delle unità immobiliari in nuda proprietà/usufrutto delle reclamanti stesse, cui si accedeva per il tramite delle scale in questione (le scale infatti costituiscono l'unico mezzo per poter dividere potenzialmente i due appartamenti delle reclamanti come in origine).

Ne consegue, per tutte le ragioni in fatto e diritto sopra esposte, che il reclamo deve essere accolto atteso che la condotta posta in essere, in allora da L. P., configura il denunciato spoglio del compossesso delle ricorrenti/reclamanti, quali condomine del Condominio sito in B., via., sulle cose comuni indicate in ricorso e l'ordinanza deve essere revocata con accoglimento delle domande proposte con il ricorso depositato nella prima fase del procedimento.

Le spese delle due fasi del procedimento seguono la soccombenza della parte reclamata e sono liquidate in conformità al D.M. n. 55/2014 e successive modifiche: procedimenti cautelari, valore della lite indeterminabile, complessità bassa, onorari/compensi corrispondenti ai parametri medi e così complessivamente € 5.535,00 per la prima fase – come già liquidate dal giudice che ha emesso l'ordinanza impugnata sebbene in favore della parte resistente - ed € 3.645,00 per la fase di reclamo priva di fase istruttoria, oltre esborsi, spese generali 15%, cpa ed iva di legge.

P.Q.M.

Visti gli articoli 669-terdecies e 703 c.p.c.

REVOCA

l'ordinanza impugnata emessa in data 6-10/5/2021 nel procedimento iscritto al n. /2020 R.G. e, per l'effetto, in accoglimento del ricorso ex art. 703 c.p.c.

ORDINA

a I M l' immediata reintegrazione di M L E C E e S S nel compossesso dei beni indicati nel ricorso ex art. 703 c.p.c. e, segnatamente, del pianerottolo posto al piano terra (o secondo sottostrada) e della scala che consente l' accesso al piano seminterrato (o terzo sottostrada) del "Condominio via - B. (GE)", con conseguente immediata riduzione in pristino delle opere che comportano lesione nel compossesso al fine di ripristinare lo stato preesistente dei luoghi;

CONDANNA

I M a rimborsare a M L E C E e S S le spese del procedimento liquidate:

quanto alla prima fase in € 286,00 per esborsi ed € 5.535,00 per compensi/onorari, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, cpa ed iva di legge.

quanto alla fase di reclamo in € 286,00 per esborsi ed € 3.645,00 per compensi/onorari, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, cpa ed iva di legge.

Si comunichi alle parti a cura della Cancelleria

Così deciso in Genova il 23 Giugno 2021

Il Giudice estensore
Dott. Roberto Bonino

Il Presidente
Dott.ssa Paola Zampieri