

N. R.G. 90300074/2009



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED]
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 90300074/2009 promossa da:

[REDACTED], (C.F. [REDACTED]), domiciliato in [REDACTED]
rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] giusta procura in atti.

ATTORE/I

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED]; rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] giusta procura in atti.

CONVENUTO/I

e nei confronti di



TERZO CHIAMATO

e di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. LO FASO ANDREA giusta procura in atti.

INTERVENUTO

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 13.11.2015 le parti hanno concluso come in verbale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La motivazione della presente sentenza è redatta in forma concisa e succinta – senza l'esposizione dello svolgimento del processo – così come previsto dall'art. 152 cpc e dall'art. 118 disp. Att. Cpc, modificati dalla Legge n° 69/2009 ed applicabili ai giudizi in corso (art. 58 secondo comma).

Le parti precisavano le conclusioni come da verbale di udienza.

Con atto di citazione, notificato in data 30.01.2009, la Finseco srl ha impugnato, limitatamente al punto due, la delibera adottata dal condominio [REDACTED] di via [REDACTED] in data 12.12.2008, comunicata in data 09.01.2008, con la quale il condominio ha approvato il progetto per la realizzazione dei lavori per l'installazione di barre per la chiusura degli spazi condominiali.

Parte attrice lamenta in particolare che: la spesa deliberata per la realizzazione di tali



lavori non è stata prevista dal progettista ma è stata arbitrariamente determinata dal condominio; che trattandosi di innovazioni, il quorum richiesto e non raggiunto è quello fissato dall'art. 1136 V comma c.c. (nel testo applicabile alla fattispecie de qua previgente la riforma ex dlgs 220/2012,) che richiede la maggioranza dei 2/3 del valore dell'edificio, mentre la detta delibera è stata approvata soltanto da 569,98 millesimi.

Infine parte attrice eccepisce che le parti su cui il condominio vuole installare le barriere non sono di proprietà condominiale ma di proprietà esclusiva del costruttore, [REDACTED]

Per tutti tali motivi, parte attrice ha richiesto la declaratoria di nullità e l'annullamento della delibera impugnata.

In data 19.03.2009, ha spiegato intervento volontario nel processo, ai sensi dell'art. 105 cpc, [REDACTED] chiedendo anch'egli la declaratoria di nullità della delibera impugnata, sostenendo di esserne esclusivo proprietario.

Costituitosi in giudizio, il condominio convenuto ha richiesto il rigetto della domanda spiegata dalla [REDACTED] ed in via riconvenzionale ha spiegato domanda al fine di accertare la proprietà condominiale delle strade oggetto di causa.

Nel corso del giudizio parte attrice ha esperito azione possessoria ex art. 1168/1170 c.c.

La fase di primo grado si è conclusa con provvedimento che ha disposto l'accoglimento della richiesta di tutela del possesso della [REDACTED] provvedimento confermato anche in fase di reclamo.

L'oggetto del presente giudizio è duplice: l'impugnazione della delibera adottata dal condominio convenuto in data 12.12.2008 e la domanda riconvenzionale spiegata dal



condominio di accertamento della proprietà della strada circostante il condominio.

Prima di decidere sulla domanda di impugnazione della delibera assembleare del 12.12.2008, è necessario vagliare la fondatezza della domanda riconvenzionale spiegata dal condominio convenuto di accertamento della proprietà della strada oggetto di causa.

Nel corso del giudizio è stata svolta una consulenza tecnica che ha descritto lo stato dei luoghi oggetto di causa e che non ha chiarito a chi appartenga la proprietà della strada de quo, ma ha fornito degli elementi che possono essere utilizzati per chiarire la proprietà della detta strada.

Il consulente tecnico, Ing. [REDACTED] nella descrizione dei luoghi, ha fatto rilevare che la strada de quo è esterna ai cancelli condominiali, serve da accesso agli stessi e circoscrive dal lato esterno al cortile condominiale il piano terra dell'edificio convenuto.

Inoltre l'Ing. [REDACTED] nella disamina attenta dei titoli di acquisto dei singoli appartamenti costituenti l'edificio condominiale convenuto, ha messo in rilievo come la strada oggetto del contendere venga indicata nei rogiti notarili con espressioni quali " strada da denominarsi- o piazzale esterno, terrapieno di via da denominare". Inoltre nel regolamento condominiale per descrivere la via di accesso al condominio convenuto si specifica che "all'edificio si ha accesso da via [REDACTED] tramite una strada che circonda a diverse quote l'intero edificio, che dagli svincoli in corso di realizzazione a cura dell'ANAS collegano l'edificio alla nuova superstrada".

Questi gli elementi di fatto da cui partire per arrivare a definire la proprietà della strada de quo.

Il condominio convenuto al fine di dimostrare la natura condominiale della detta strada



invoca l'applicazione dell'art. 1117 c.c., il quale recita : "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. (1)" (1)Testo in vigore fino al 17 giugno 2013. Articolo sostituito dall'art. 1, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dal 18 giugno 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32, comma 1, della medesima legge n. 220/2012.

Proprio dalla lettura della norma si evince che la presunzione di condominialità riguarda soltanto il suolo, le fondazioni, i muri maestri, etc, ma non riguarda tutti quegli elementi costruttivi che si ritrovano all'esterno del perimetro tracciato dai muri maestri o dalle fondazioni dell'edificio condominiale, come per esempio le strade che servono ad accedere alle parti condominiali.

Giustamente la presunzione di condominialità, sancita dall'art. 1117 c.c., sia nella vecchia che nella nuova formulazione, si applica soltanto a quelle parti delimitate dall'edificio condominiale, a suo volta delimitato dai muri maestri o dalle fondazioni, non potendo estendersi tale presunzione a tutti quei manufatti od elementi esterni a tale



perimetro ed a tale limite, altrimenti si rischierebbe di ricomprendere nella proprietà condominiale beni del tutti avulsi dal contesto dell'edificio che racchiude il condominio.

Partendo dal presupposto che la presunzione di condominialità riguarda soltanto gli elementi strutturali ricompresi nel perimetro tracciato di muri maestri e dalle fondazioni, ne consegue che nella fattispecie in esame, la strada oggetto di causa non può essere ricompresa nella elencazione dei beni ex art. 1117 c.c., sia per la sua ubicazione, esterna al perimetro condominiale, sia per la sua funzione, in quanto serve per l'accesso non soltanto al condominio convenuto, ma anche al transito di altri soggetti estranei al condominio, come accertato nel corso del giudizio possessorio svolto in corso di causa.

Non operando la presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c., al fine di stabilire la proprietà del detto bene è necessario verificare se al momento della vendita dei singoli appartamenti dal costruttore agli acquirenti sia stata espressamente ricompresa tra i beni di natura condominiale.

A tal'uopo la S.C. ha statuito che: Il giardino adiacente l'edificio condominiale, se non è occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali, né destinato al servizio delle unità che vi si affacciano, non costituisce il "suolo su cui sorge l'edificio", né, rispettivamente, un "cortile", sicché la sua natura comune non può essere presunta a norma dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., ma deve risultare da un apposito titolo. (cass.11444/2015)

Ed ancora: "In tema di condominio negli edifici, in base all'art. 1117 cod. civ., l'estensione della proprietà condominiale ad edifici separati ed autonomi rispetto all'edificio in cui ha sede il condominio può essere giustificata soltanto in ragione di un



titolo idoneo a far ricomprendere il relativo manufatto nella proprietà del condominio stesso, qualificando espressamente tale bene come ad esso appartenente negli atti in cui, attraverso la vendita dei singoli appartamenti, il condominio risulta costituito. Ne consegue che, ai fini dell'accertamento dell'appartenenza al condominio di garages ubicati in un blocco edilizio separato rispetto all'edificio in cui si trovano gli appartamenti condominiali, nessun rilievo va ascritto alla presenza, tra gli allegati al regolamento di condominio, di una tabella di ripartizione delle spese dei medesimi garages tra i corrispondenti proprietari, né alla circostanza che il cortile condominiale sia da questi ultimi utilizzato per accedere al loro bene, non costituendo il regolamento un titolo di proprietà, e non facendo l'uso promiscuo di un bene presumere la contitolarità dei beni che se ne servono e da esso traggono vantaggio." (Cass.8012/2012)

Orbene nella fattispecie in esame, per come confermato anche dal ctu nominato, Ing. [REDACTED] la detta strada viene indicata nei rogiti di acquisto come esterna al condominio, non viene elencata tra i beni comuni e pertanto non può essere considerata di natura condominiale perchè non esiste un titolo che l'attribuisca al condominio.

Invero la detta strada, sulla base dei documenti prodotti in atti, risulta di proprietà dell'originario costruttore [REDACTED].

Alla luce di quanto sopra, va dichiarata la proprietà della strada oggetto di causa, così come individuata dalla relazione tecnica a firma dell'Ing. [REDACTED] a pagina 7, a favore di [REDACTED]

Va altresì rigettata la richiesta di usucapione della detta strada da parte del condominio convenuto, in quanto la detta domanda risulta sfornita di prova.



Acclarata la proprietà della detta strada, si può passare a disaminare la domanda di impugnazione della delibera adottata dal condominio convenuto in data 12.12.2008, nella parte in cui ha deliberato l'apposizione di barriere elettroniche nella strada circostante il condominio.

Considerato che la strada su cui il condominio ha deliberato l'apposizione delle barriere elettroniche risulta nulla in quanto lede il diritto di proprietà di un soggetto estraneo al condominio.

Infatti ai sensi dell'art. 1137 c.c. la delibera che ha ad oggetto parti di proprietà di soggetti estranei al condominio è nulla.

Pertanto la delibera impugnata va dichiarata nulla.

Va rigettata la domanda riconvenzionale formulata dal condominio convenuto.

Le spese seguono la soccombenza ed il condominio convenuto va condannato a pagare a parte attrice le spese processuali che si liquidano per il giudizio di merito in € 3.200,00 , di cui € 200,00 per spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%; per il giudizio possessorio in € 1.600,00 , di cui € 300,00 per spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%; per la fase del reclamo in € 1.800,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15% .

Il condominio va condannato a pagare all'interveniente le spese processuali che si liquidano per il giudizio di merito in € 3.000,00, per compensi legali, oltre iva, cpa e spese generali al 15%; per il giudizio possessorio in € 1.000,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15%; per la fase del reclamo in € 1.800,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15% .

Le spese di consulenza già liquidate, vanno poste definitivamente a carico del



condominio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

- 1) Accoglie la domanda formulata da parte attrice e dichiara nulla la delibera adottata dal condominio convenuto in data 12.12.2008.
- 2) Rigetta la domanda riconvenzionale formulata dal condominio convenuto sia quella di dichiarazione della proprietà della strada oggetto di causa in capo al condominio, sia quella di usucapione.
- 3) Condanna il condominio convenuto a pagare a parte attrice le spese processuali che si liquidano per il giudizio di merito in € 3.200,00, di cui € 200,00 per spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%; per il giudizio possessorio in € 1.600,00, di cui € 300,00 per spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%; per la fase del reclamo in € 1.800,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15% .
- 4) Condanna il condominio convenuto a pagare all'interveniente [redacted] le spese processuali che si liquidano per il giudizio di merito in € 3.200,00, di cui € 200,00 per spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%; per il giudizio possessorio in € 1.000,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15%; per la fase del reclamo in € 1.800,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15% .
- 5) Le spese di consulenza già liquidate, vanno poste definitivamente a carico del condominio.



Così deciso in Catania, il 28 settembre 2016

II GIUDICE ONORARIO

████████████████████

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 D.M. 44/2011

