

N. R.G. 3016/2024



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione seconda

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. XXX	Presidente
dr. XXX	Consigliere rel.
dr. XXX	Consigliere

ha pronunciato la
seguinte

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. **3016/2024** promossa in grado d'appello

DA

XXX (C.F. XXX), con il patrocinio dell'avv. **XXX** (XXX) VIA XXX; ,

APPELLANTE

CONTRO

XXX (C.F. XXX), elettivamente domiciliato in via XXX presso lo studio dell'avv. XXX, che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

XXX (C.F. XXX), elettivamente domiciliato in via XXX presso lo studio dell'avv. XXX, che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

XXX (C.F. XXX), elettivamente domiciliato in via XXX presso lo studio dell'avv. XXX, che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

XXX (C.F. XXX), elettivamente domiciliato in via XXX presso lo studio dell'avv. XXX, che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

APPELLATI

avente ad oggetto: Proprieta
sulle seguenti conclusioni.

Per XXX

Preliminarmente accertare e dichiarare che il cortile/giardino insistente nell'edificio condominiale di via XXX, ove è stata posizionata la scala in ferro, è bene di natura condominiale ex art. 1117 c.c., sebbene gravato da servitù perpetua *non aedificandi* e servitù perpetua di sosta pedonale a favore del fondo catastalmente identificato al foglio 227, mappale 380, sub. 4.

2) Accertare e dichiarare, per i motivi esposti in narrativa e in tutti gli atti difensivi depositati in primo grado, che il signor XXX ha esercitato, unitamente ai suoi danti causa e genitori, signori XXX e XXX, per oltre un ventennio in modo esclusivo, continuativo e indisturbato il possesso *uti domini* della scala in ferro e della porzione di terreno, in origine condominiale, ove la stessa poggia e sita nell'edificio condominiale di via XXX, e conseguentemente ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 c.c., dichiarare l'avvenuto acquisto da parte del signor XXX, per intervenuta usucapione: a) della

proprietà della scala in ferro e della porzione di terreno ove la stessa poggia e sita nell'edificio condominiale di via XXX; b) della servitù di accesso dalla scala e di passo e sosta sul cortile/giardino condominiale in oggetto.

3) Ordinare alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano la relativa trascrizione e all'Ufficio Tecnico Erariale di eseguire la voltura di accatastamento, previo CTU diretta a disporre il frazionamento della detta porzione di fondo con quella di proprietà comune.

4) In subordine, nella denegata ipotesi in cui non dovesse essere accolta la domanda principale d'acquisto per d'intervenuta usucapione, accertare e dichiarare che il posizionamento della scala in ferro in oggetto non ha determinato un pregiudizio al decoro architettonico e alla sicurezza dell'edificio ed e conforme alla previsione di cui all'art. 1102 c.c.

5) In ulteriore subordine, dichiarare l'intervenuta prescrizione dell'azione proposta in via riconvenzionale dai convenuti e diretta ad ottenere la *"restitutio in integrum"*, così come dei relativi diritti dei condomini.

IN SECONDO LUOGO

5) Accertare e dichiarare, per i motivi tutti esposti in narrativa e negli atti difensivi depositati in primo grado, la nullità ed invalidità della deliberazione assunta il 4 novembre 2020 dall'assemblea del Condominio di via XXX, convocata in seduta straordinaria, con la quale relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno così decideva: *"XXX chiede all'assemblea di rimuovere la scala e l'assemblea vota con 750 millesimi a favore della rimozione e 250 millesimi contrari"*.

IN TERZO LUOGO

3) Rigettare ogni eccezione e domanda di parte convenuta, ivi compresa la domanda riconvenzionale proposta in quanta infondate in fatto e diritto.

4) Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio e di quello di primo grado, nonché dei costi sostenuti per la rimozione della scala e di quelli che si dovrà sostenere per l'eventuale suo riposizionamento, che allo stato si quantificano in € 5.000.00.

In via istruttoria, si reitera l'istanza di escussione dei testi non sentiti e l'interrogatorio formale del signor XXX sulle seguenti circostanze di fatto.

1) "Vero che nei mesi di settembre/ottobre dell'anno 1992 i signori XXX e XXX, genitori del signor XXX, fecero realizzare e posizionare, dall'impresa XXX, una scala in ferro esterna che dal balcone del loro appartamento, situato al piano primo dell'edificio condominiale di via XXX, porta al sottostante cortile/giardino condominiale e che la stessa risulta rappresentata nelle fotografie prodotte al doc. 3), che mi vengono rammostrate".

2) "Vero che detta scala in ferro è posizionata sul cortile/giardino condominiale dell'edificio di XXX ed è ancorata alla soletta e al muro del balcone situato al piano primo".

3) "Vero che dal 1992 al 2017 il signor XXX ha periodicamente e continuativamente provveduto, mediante accesso dalla scala in ferro, alle opere di pulizia e taglio dell'erba del cortile/giardino condominiale, ove ha pure coltivato frutti di bosco".

4) "Vero che per la realizzazione della scala e per il suo posizionamento il signor XXX conferì incarico nell'anno 1992 all'Impresa XXX di via XXX, che il 23 ottobre 1992 rilasciò regolare fattura".

5) "Vero che la signora XXX e il di lei coniuge fecero costruire a XXX, due distinti fabbricati, i cui cortili erano all'origine tra loro comunicanti attraverso la presenza di un ampio varco".

6) "Vero che a far tempo dal 2018 la scala di ferro in oggetto è utilizzata dal signor XXX, conduttore dell'unità immobiliare abitativa sita al piano primo di proprietà dell'attore XXX".

Si indicano a testi:

- 1) XXX, via XXX.
- 2) XXX, via XXX.
- 3) XXX, via XXX.
- 4) XXX, con studio a XXX.

Per XXX

in via principale: confermare in tutto o in parte la pronuncia del Tribunale di Milano 7054/2024, previa ogni più opportuna declaratoria del caso e con ogni ulteriore e conseguente pronuncia; nel merito ed in via subordinata ed incidentale: nella denegata ipotesi in cui non venga confermata anche solo parzialmente la pronuncia del Tribunale di Milano 7054/2024 accogliere le conclusioni dedotte in primo grado che di seguito si riportano: «in limine ed in via principale: dichiarare l'inammissibilità e/o l'improcedibilità a norma dell'articolo 1158 del Codice Civile dell'azione ex adverso che è finalizzata all'acquisto della proprietà o della servitù di passaggio su di un bene comune e all'acquisto per usucapione della proprietà di una scala (cioè di un bene mobile), con ogni ulteriore e conseguente pronuncia; nonchè l'inammissibilità a norma dell'articolo 1137 del Codice Civile dell'azione volta all'annullamento di delibere assembleari per questioni di merito (quanto all'assemblea del 4 novembre 2020) e al di fuori del termine di cui all'articolo 1137 del Codice Civile (quanto all'assemblea del 12 settembre 2018); nel merito ed in via subordinata (e salvo gravame): per i motivi di premessa, respingere la domanda di usucapione ex adverso perché infondata in fatto e in diritto, così come la domanda di annullamento delle delibere assembleari del 4/11/2020 e del 12/09/2018, non sussistendone i presupposti, con ogni ulteriore e conseguente pronuncia; nel merito ed in via riconvenzionale: accertato e dichiarato che la scala; le

modifiche al balcone al piano rialzato di proprietà dell'attore con collocazione della pedana (con le relative zanche), la ringhiera/cancello insistono su di un bene comune (cioè sulla facciata e sul terreno/cortile pertinenziale all'appartamento sub 4); accertato e dichiarato che l'attore ha modificato l'aspetto architettonico e le simmetrie dell'edificio, modificando il balcone; condannare, anche a norma dell'articolo 949 del Codice Civile, l'attore all'immediata rimozione della scala per cui è causa, con ripristino dello status quo, anche in relazione alle modifiche al balcone e con condanna dell'attore al pagamento di una somma equitativamente determinata per ogni giorno di ritardo a norma dell'articolo 614 bis C.P.C., nell'esecuzione del provvedimento che sarà emanato, che si quantifica in € 500,00, oltre al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio; il tutto: nell'ambito della competenza del Tribunale adito; in via istruttoria: si reitera l'istanza di escussione dei testi, non ancora escussi, indicati nelle memorie 183 comma VI n. 2 C.P.C. in data 3/07/2022 e 15/07/2022. Si reitera infine l'istanza di CTU. La CTU è finalizzata ad accertare la violazione del diritto al pari uso di cui all'articolo 1102 del Codice Civile; la violazione delle linee architettoniche, delle simmetrie e del decoro architettonico dell'edificio, nonché della sicurezza del fabbricato di cui all'articolo 1120 ultimo comma del Codice Civile. La CTU deve anche accertare i danni patiti dal condominio e dai condomini»; il tutto: vinte le spese del doppio grado di giudizio, oltre al rimborso forfettario del 15%».

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. XXX, con atto di citazione regolarmente notificato, al XXX, allegava in primo grado:

che era titolare del diritto di proprietà esclusiva su un'unità abitativa situata al primo piano del fabbricato condominiale ubicato in XXX;

che tale diritto dominicale è stato acquisito per effetto di successione ereditaria legittima: nella misura di due terzi in virtù della devoluzione della quota materna, sig.ra XXX,

deceduta in data 4 novembre 2002, e per il residuo terzo per effetto della successione del padre, sig. XXX, deceduto l'11 gennaio 2017;

che in origine, il sig. XXX e la sorella XXX risultavano comproprietari in parti eguali (ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$) di due unita immobiliari ubicate nello stesso edificio condominiale in via XX, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di XXX; che dette porzioni immobiliari erano pervenute ai germani XXX secondo le seguenti modalità:

- quanto al subalterno 1, questo era stato acquistato originariamente dalla sig.ra XXX in data 4 novembre 1987 e successivamente trasmesso per successione ereditaria: per due terzi alla morte della sig.ra XXX, e per il terzo restante a seguito della morte del sig. XXX;
- quanto al subalterno 5, esso era stato acquistato dal sig. XXX in data 19 luglio 1990, sempre dalla sig.ra XXX, ed è pervenuto ai figli in sede successione;

che in data 4 ottobre 2017, i fratelli XXX, mediante atto notarile a rogito del Notaio XXX, procedevano a divisione e delle predette unita, in virtù della quale al sig. XXX veniva assegnato in via esclusiva l'appartamento sito al piano rialzato (sub. 1), comprensivo di ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, e solaio pertinenziale al piano terzo;

che gli immobili in parola insistono su un fabbricato originariamente edificato dalla sig.ra XXX, in concorso col coniuge, che aveva fatto erigere due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti ubicati rispettivamente ai civici 6 e 8 della medesima via. Il civico 8 era adibito a residenza propria, mentre il civico 6 veniva destinato alla locazione: due appartamenti furono locati ai coniugi XXX e uno al sig. XXX. La porzione seminterrata fu inizialmente locata a un'impresa e successivamente alienata nel 1981 al dr. XXX;

che un ampio passaggio tra i due edifici consentiva alla sig.ra XXX l'utilizzo del

cortiletto del civico 6, che ella curo per circa trent'anni. In seguito, con atto di compravendita del 1987, la stessa alienava ai coniugi XXX l'appartamento al piano rialzato e, nel 1990, quello al piano secondo, senza imporre alcuna servitù o limitazione in merito all'utilizzo del cortile;

che nel 1992, i sigg. XXX procedevano alla realizzazione di una scala in ferro autoportante, destinata a collegare il balcone dell'appartamento di loro proprietà al cortile sottostante, al fine di agevolare l'accesso per la manutenzione e la pulizia dell'area verde;

che tale scala fu installata a cura e spese del sig. XXX per il tramite dell'Impresa GXXX, la quale emise regolare fattura in data 23 ottobre 1992;

che successivamente, venuto meno il collegamento tra i due cortili ai civici 6 e 8, e non esistendo altro accesso diretto al cortile del civico 6, se non attraverso l'unità seminterrata del dr. XXX, quest'ultimo, dopo una contestazione iniziale, si mostrava favorevole al mantenimento della scala. Egli riconosceva che tale struttura evitava il transito nel proprio studio e agevolava l'uscita dei rifiuti verdi nei giorni previsti per la raccolta, mediante il passaggio dall'appartamento dei XXX;

che pertanto, per oltre vent'anni, la scala fu utilizzata in modo esclusivo dal sig. XXX, e successivamente dal figlio XXX e dai suoi familiari, in modo pacifico e pubblico, senza alcuna contestazione da parte degli altri condomini;

che in data 4 novembre 2020, l'assemblea straordinaria del Condominio XXX, su istanza del condomino sig. XXX, deliberava con una maggioranza di 750 millesimi (a fronte di 250 contrari) la richiesta di rimozione della scala in oggetto, ritenendo che il sig. XXX non disponesse di alcun titolo che legittimasse l'installazione e il mantenimento della stessa, riconoscendo tuttavia la natura condominiale dell'area cortilizia. Già in precedenza, il 12 settembre 2018, la medesima assemblea deliberava, sempre con il voto contrario dei sig. XXX, lo spostamento del contatore dell'acqua a suo carico;

che, a fronte di tali delibere, in data 10 marzo 2021 il sig. XXX proponeva istanza di mediazione avanti l'Organismo di Conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Milano; che la procedura veniva tuttavia archiviata per mancata adesione delle parti. In data 29 novembre 2021 il sig. XXX adiva quindi il Tribunale di Milano, chiedendo in via principale:

1. l'accertamento del carattere condominiale del cortile/giardino, nonché l'esistenza su di esso di una servitù perpetua di sosta e non aedificandi a favore del fondo sub 4;
2. la declaratoria dell'avvenuto acquisto, per intervenuta usucapione ultraventennale ex art. 1158 c.c., da parte sua, della proprietà della scala in ferro e della porzione di terreno su cui essa insiste, nonché della servitù di accesso e sosta sul giardino medesimo;
3. l'ordine alla Conservatoria RR.II. di Milano per la trascrizione e la voltura catastale mediante frazionamento.

In via subordinata, l'attore domandava l'accertamento della nullità delle delibere assembleari adottate in data 4 novembre 2020 e 12 settembre 2018, per violazione di norme inderogabili del codice civile e/o del regolamento condominiale.

I convenuti, costituitisi ritualmente, contestavano integralmente la ricostruzione dei fatti fornita dall'attore, eccependo, tra l'altro:

- l'inesistenza di un possesso continuo, pacifico e non contestato da parte del sig. XXX;
- l'assenza di valido titolo edilizio per l'installazione della scala;
- la mancanza di autorizzazione assembleare e la violazione degli artt. 1102, 1120 co. 2, 1122 c.c.;

- il pregiudizio arrecato all'estetica architettonica dell'edificio e alla sicurezza, oltre alla lesione del diritto di pari uso da parte degli altri condomini.

In via riconvenzionale, i convenuti chiedevano la rimozione della scala e il ripristino dello stato dei luoghi, con condanna ex art. 614-bis c.p.c. all'ottemperanza.

Quanto alle delibere impugnate, i convenuti sostenevano:

- la non vincolatività della delibera del 2020, in quanto avente mero valore programmatico;
- l'inammissibilità dell'impugnazione della delibera del 2018, in quanto trattandosi di vizio annullabile e proposta oltre i termini di legge.

Nel corso del procedimento, all'udienza del 26 maggio 2022 venivano concessi i termini ex art. 183 co. VI c.p.c. per il deposito delle memorie integrative. All'udienza del 17 ottobre 2022 il giudice ammetteva i mezzi istruttori richiesti dalle parti. Seguivano numerose udienze di escussione testi (17 gennaio 2023, 15 maggio 2023, 5 dicembre 2023), con raccolta di testimonianze sia di parte attrice che convenuta. All'udienza del 15 marzo 2024, ritenuta conclusa la fase istruttoria, il giudice rinviava per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 12 giugno 2024, fissando il termine per il deposito delle conclusionali al 3 giugno 2024.

Con sentenza n. 7054/2024 dell'11 luglio 2024 il Giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando così provvedeva: *1) rigetta le domande dell'attore; 2) accertato e dichiarato che l'attore ha modificato l'aspetto architettonico e le simmetrie dell'edificio; 3) condanna l'attore all'immediata rimozione della scala per cui è causa, con ripristino de/lo status quo, a sua cura e spese, anche in relazione alle modifiche al*

balcone e alla ringhiera. 4) condanna l'attore al pagamento ex art 614 bis C.P.C. a favore dei convenuti di una somma di € 100.00 per ogni giorno di ritardo alla rimozione, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione della presente

sentenza. 5) condanna l'attore alla rifusione a favore dei convenuti delle spese processuali, liquidate in Euro 6.000,00 per compensi oltre oneri di legge oltre rimborso forfetario spese generali al 15% sui compensi. 6) sentenza esecutiva.

Il signor XXX propone appello avverso tale decisione impugnando i seguenti passaggi motivazionali del Tribunale.

A) Relativamente all'intervenuta usucapione della scala in ferro.

- Ritiene il Giudice di primo grado che *"il tema centrale ai fini della valutazione della fondatezza della domanda attorea è l'accertamento della intervenuta usucapione del diritto di proprietà sul terreno condominiale ovvero della intervenuta servitù di accesso al cortile condominiale"*.
- Poichè dalla documentazione in atti e dall'istruttoria espletata sarebbe provato:
- che il cortile\giardino in oggetto è bene condominiale;
- che l'installazione della scala in ferro non venne mai autorizzata dai comproprietari del cortile\giardino e che all'epoca dell'installazione gli stessi avevano richiesto la sua rimozione;
- che in materia di usucapione di beni oggetto di comunione, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, il comportamento del compossessore, che deve manifestarsi in un'attività apertamente ed obiettivamente contrastante con il possesso altrui, deve rivelare in modo certo ed inequivocabile l'intenzione di comportarsi come proprietario esclusivo;
- che nella fattispecie in oggetto il difetto dell'*animus possidendi* può essere fatto discendere dalla stessa confessione stragiudiziale dei danti causa dell'attore che

implicitamente riconoscono il bene come condominiale sin dal 1992;

- che l'istruttoria espletata non avrebbe confermato il possesso uti domini pacifico e continua ne lo svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio palese del diritto di proprietà atteso che la dedotta coltivazione del fondo non sarebbe sufficiente, in quanto non esprimerebbe in modo inequivocabile l'intento dell'agente di possedere corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà;
- che per usucapire un bene comune sarebbe necessario che il possesso sia esercitato in modo inconciliabile con il godimento altrui e non sarebbe sufficiente che gli altri condomini si astengano dall'uso del bene ma occorrerebbe che il condomino interessato dimostri di aver goduto del bene in modo esclusivo e palese, tale da escludere gli altri;
- che non vi sarebbe prova che sia stato formato un atto di esclusione degli altri comproprietari nevi sarebbe prova dell'uso esclusivo del cortile\giardino;
- ne consegue il rigetto della domanda attorea in tema di acquisto da parte del signor XXX, per intervenuta usucapione, della proprietà della scala in ferro e della porzione di terreno condominiale, ove la stessa poggia.

B) Relativamente all'intervenuta usucapione della servitù d'accesso dalla scala e di passo e sosta sul cortile/giardino condominiale.

Ritiene il Giudice di primo grado che *la medesima argomentazione deve essere posta in relazione all'acquisto da parte del XXX, per intervenuta usucapione della servizi di accesso dalla scala e di passo e sosta sul cortile/giardino condominiale in oggetto atteso che, a prescindere dalla qualificazione della detta scala (se bene mobile o immobile) manca in atti la prova che l'accesso al giardino de quo fosse inteso come diritto uti domini o che l'attore (e di suoi danti causa) esercitassero l'allegato diritto reale sulla cosa, ritenendo invece che sia provato, anche documentale, che l'opera era ritenuta abusiva e che ne era stata chiesta la rimozione sin dalla sua*

installazione, a nulla valendo, a tali fini, la mera tolleranza dei comproprietari al passaggio peraltro non continuativo dal balcone al giardino per il tramite della scala ritenuta esplicitamente abusiva. Anche tale domanda deve quindi essere disattesa".

C) Sulle delibere condominiali impugnate.

Relativamente alla delibera del 4 novembre 2020 il Tribunale ha ritenuto che non può essere contestata l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per avere approvato la rimozione della scala, trattandosi di decisione posta a tutela del bene comune ovvero della facciata e del giardino condominiale. Ne conseguirebbe il legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea e la conseguente legittimità della delibera resa ed oggi impugnata.

Relativamente alla delibera del 12 settembre 2018, secondo il Tribunale sarebbe pacifico e comunque non contestato che l'ente erogatore del servizio ha provveduto allo spostamento del contatore gratuitamente e prima della impugnativa e quindi vi sarebbe la carenza di interesse ad agire di parte attrice.

D) Sui capi 2, 3, 4 e 5 della sentenza: condanna dell'attore all'immediata rimozione della scala e al ripristino dello status quo, con sua condanna ex art. 614 bis cpc e al pagamento delle spese processuali.

I convenuti in primo grado in via riconvenzionale avevano chiesto che fosse accertato e dichiarato che la scala e le modifiche al balcone con collocazione della pedana, della ringhiera e del cancello, insistendo su un bene comune, avevano modificato l'aspetto architettonico e le simmetrie dell'edificio, e ne chiedevano la rimozione. Il Tribunale ha accolto tale domanda, oggetto di specifica impugnazione.

Parte appellata si costituisce nel presente procedimento e chiede il rigetto dell'appello, ritenendo che tutte le parti della motivazione impugnate (sopra riportate) debbano essere confermate; inoltre, propone appello incidentale condizionato contenente la domanda di

risarcimento danni generica, per l'illegittima imposizione di un vincolo sulle facciate e sul cortile pertinenziale al sub 4. Sempre condizionatamente e nella ipotesi di non conferma della sentenza di primo grado, sono state reiterate nella comparsa di costituzione anche ulteriori eccezioni tra cui quella di inammissibilità della domanda di usucapione e di decadenza dall'impugnazione ex art. 1137 del Codice Civile.

La causa precisate le conclusioni e depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica è stata decisa nella camera di consiglio del 21.5.2025.

MOTIVI DELLA DECISIONE

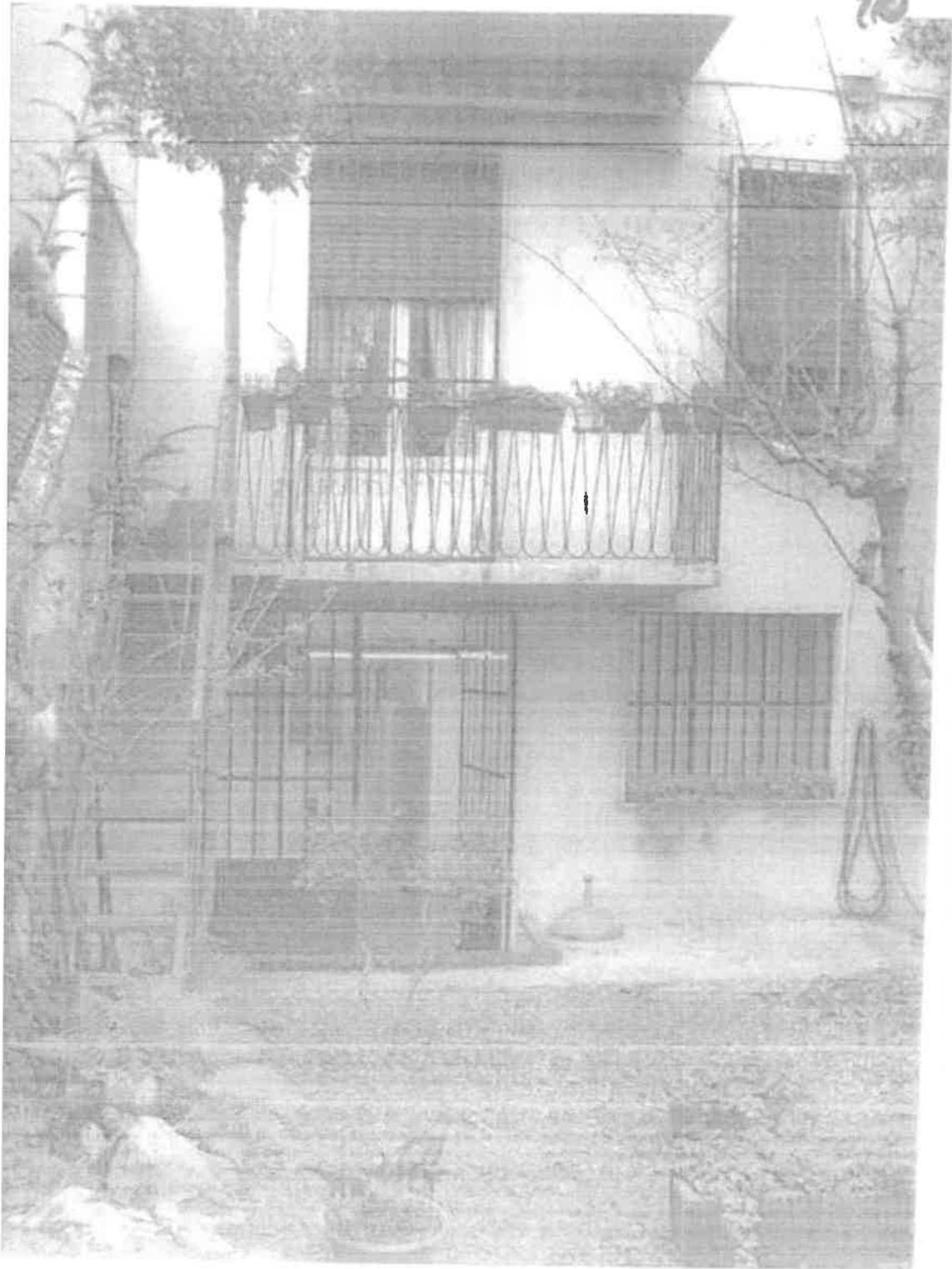
E' pacifico in atti che la scala di cui è causa, fu posata dai danti causa del XXX, nel 1992, senza alcun valido titolo edilizio e senza alcuna autorizzazione da parte del condominio.

Nel 1992 alcuni condomini hanno contestato al sign. XXX il comportamento tenuto; risulta prodotta in atti, la lettera dall'avv. XXX risalente al 1992, sub doc. 13 : *«Si sono rivolti a questo studio i coniugi XX, i quali mi fanno presente che Lei occupa abusivamente il ripostiglio nel sottoscala, che è di esclusiva XXX di XXX, con cui la sig.ra XXX ha venduto ai suddetti coniugi, oltre al seminterrato, il servizio igienico, il ripostiglio da Lei oggi occupato, il corridoio di accesso ad una scala, nonché l'uso esclusivo sull'area di circa 40 mq. costituente il giardino su cui Lei ha costruito nuove opere abusivamente. Per quanta riguarda il ripostiglio, La invito a liberarlo con effetto immediato da tutto ciò che lo occupa. In difetto sarà provveduto a prenderne possesso direttamente. Per quanta invece riguarda le opere abusivamente costruite (prolungamento del balcone e scala di accesso al giardino), ho l'incarico di ricorrere alla Autorità Giudiziaria al fine di ottenere la demolizione di tali opere ed il ripristino dello status quo-ante ossia perchè i luoghi ritornino allo stato in cui si trovavano prima della esecuzione di tali opere»*. Si legge nella lettera avv. XXX 28/12/1992 (doc. 14 del fascicolo di primo grado): *«Ti dovevo una risposta e Ti*

chiedo scusa per il ritardo con il quale Te la faccio avere. Il giardino per cui è lite e parte comune dello Stabile perché come tale è stato venduto dall'unica originaria proprietaria: nei rogiti è precisato che con la vendita della parte esclusiva vengono cedute anche le parti comuni; nell'esposizione dei confini delle parti esclusive è indicato il giardino (cortile) come parte comune. Tanto Ti dovevo. Cordiali saluti».

Riconosciuta la proprietà condominiale del bene "cortile", che nessuna delle parti mette in discussione, questa Corte procederà ad analizzare i singoli motivi di appello principale, seppur argomentati ai limiti dell'inammissibilità, laddove solo in minima parte censurano la motivazione del Tribunale, argomentando per lo più sulle difese (di primo grado) delle originarie parti convenute.

Si allega foto stato dei luoghi prodotta dalla difesa della parte appellata.



PRIMO MOTIVO DI APPELLO: In ordine alla dedotta usucapione della scala in ferro

La difesa della parte appellante contesta la ricostruzione dei fatti operata dalla sua controparte in primo grado, nonché l'impostazione logico-giuridica adottata dal Tribunale nella pronuncia impugnata, ritenuta erronea in punto di diritto e inadeguata sul piano probatorio.

In via preliminare, rileva l'appellante che il sig. XXX, ha domandato, in atto di citazione avanti al Tribunale, l'accertamento giudiziale dell'intervenuto acquisto per usucapione, ai sensi degli artt. 1158 ss. c.c., della proprietà della scala in ferro nonché della porzione di terreno sottostante ove detta scala è ancorata, e non, come erroneamente affermato dal Tribunale, della generica usucapione del diritto di comproprietà sull'area condominiale. Tale fraintendimento -secondo tesi- risulta dirimente ai fini della corretta qualificazione della domanda giudiziale e del relativo onere probatorio.

I coniugi XXX, genitori dell'attore, fecero installare la scala in ferro nel 1992 per consentire l'accesso diretto dal balcone della loro unità immobiliare - situata a un piano rialzato - al cortile condominiale, altrimenti inaccessibile. Tale intervento, allega l'appellante è documentalmente comprovato. In particolare, l'Impresa XXX con sede in XXX, esegui la realizzazione della struttura su incarico del sig. XXX, padre e dante causa dell'attore, come comprovato da fattura n. [omissis] del 23 ottobre 1992 (v. doc. 7, atto di citazione di primo grado). A tale riscontro documentale si aggiunge la corrispondenza intercorsa nel medesimo anno tra l'Avv. XXX, difensore dei coniugi XXX, e l'Avv. XXX, legale rappresentante della sig.ra XXX, madre dell'odierno attore (v. doc. 8, atto di citazione). Secondo parte appellante, il possesso esercitato sulla scala e sull'area sottostante è stato continuo, esclusivo, pacifico e pubblico per oltre

vent'anni, connotato da un inequivoco animus possidendi uti dominus, incompatibile con ogni ipotesi di detenzione qualificata o compossesso. L'uso esclusivo da parte della famiglia XXX, inizialmente da XXX e successivamente dal figlio XX e dai suoi familiari, è sempre stato connotato da atti tipici di dominio, senza alcuna tolleranza o acquiescenza da parte degli altri condomini. Tale possesso esclusivo è ulteriormente comprovato dalla presenza di un cancello dotato di catena, mediante il quale è stato di fatto inibito l'accesso alla scala a chiunque altro, ad eccezione del proprietario dell'unità al piano terra, unico altro soggetto avente accesso al cortile. La scala, pertanto, non consentiva un uso comune, ne vi era un interesse concreto da parte degli altri condomini al suo utilizzo, essendo essa strutturalmente e funzionalmente destinata esclusivamente all'accesso diretto dall'unità immobiliare dell'attore al giardino condominiale, con uso anche strumentale alla manutenzione e pulizia del verde (es. taglio erba, raccolta foglie), cui XXX provvedeva.

Parte appellante richiama a supporto della propria tesi la giurisprudenza della Suprema Corte laddove ritiene che, in tema di usucapione di beni comuni, il comproprietario possa usucapire la quota degli altri condomini senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso (Cass. civ. sez. II, 6 ottobre 2016, n. 20039).

Nella presente fattispecie, secondo tesi, tali requisiti risultano ampiamente soddisfatti:

- l'accesso alla scala era ed è tuttora precluso ai terzi mediante cancello con catena;
- la scala è sempre stata utilizzata in via esclusiva dalla famiglia XXX;
- non risulta mai sollevata contestazione alcuna in merito al possesso del bene per oltre vent'anni. Nel caso di specie, la scala è stata edificata con materiali propri dalla famiglia XXX, e da allora utilizzata in modo esclusivo per il periodo utile a usucapire, risultando pertanto integrati tanto i presupposti oggettivi (possesso continuato, pacifico, pubblico, ininterrotto), quanto soggettivi (animus domini).

Infine, XXX richiama la Corte di Cassazione, nella sentenza n. 5739/2011, laddove ha ulteriormente ribadito, nel caso in cui un soggetto realizzi su suolo altrui una costruzione stabile e la posseda in qualità di proprietario per oltre vent'anni, l'acquisto della proprietà per accessione a favore del proprietario del fondo originario viene meno per effetto dell'acquisto per usucapione da parte del costruttore.

In conclusione, secondo XXX, la domanda attorea di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della scala in ferro e della porzione di terreno sottostante risulta pienamente fondata in fatto e in diritto, avendo la parte attrice in primo grado, assolto all'onere probatorio richiesto dalla normativa codicistica e dalla giurisprudenza costante della Corte Suprema di Cassazione.

LA CORTE OSSERVA.

In primo luogo, la domanda di usucapione del bene "scala" da parte del soggetto che la ha costruita (XXX) e che ne è proprietario risulta giuridicamente inammissibile, non essendo neppure in contestazione che l'appellante ne sia il proprietario.

Diverso il discorso per l'usucapione del terreno "condominiale" dove la scala è poggiata.

Nel caso che ci occupa si ritiene che l'attore in primo grado (e i suoi danti causa) abbiano utilizzato il bene comune (cortile/giardinetto) come condomini, pur eccedendo i limiti di cui agli artt. 1102, 1120 ultimo comma e 1122 del Codice Civile. Conseguentemente non può farsi luogo ad alcuna usucapione, mancando l'atto di esclusione degli altri comproprietari/condomini dall'uso. D'altra parte gli altri condomini sono anche essi comproprietari e compossessori della facciata e del giardino. Senonchè le modifiche al balcone, l'installazione della piattaforma e della scala deturpano il decoro architettonico dell'edificio, violano il diritto al pari uso degli altri condomini e la sicurezza del fabbricato, come puntualmente osservato dal Tribunale di Milano nella sentenza 7054/2024.

In estrema sintesi il primo motivo è infondato poiché, dalla documentazione prodotta e dall'istruttoria espletata emerge che l'odierno appellante ha esercitato un godimento del bene condominiale non già quale esclusivo titolare del diritto di proprietà (uti dominus), bensì quale compossessore (uti condominus); circostanza che, in difetto dell'interversione del possesso, preclude in radice l'operatività dell'usucapione in suo favore in relazione al bene medesimo. L'appellante, infatti, si limita a reiterare le difese già svolte in primo grado, ribadendo genericamente di avere esercitato il possesso ultra-ventennale, senza tuttavia chiarire in quali modalità si sarebbe concretato un possesso uti dominus, né indicare un atto idoneo ad integrare l'interversione del possesso o l'esclusione del compossesso altrui. L'assunto secondo cui la mera collocazione della scala implicherebbe, di per sé, il possesso esclusivo del bene, risulta giuridicamente infondato, atteso che l'opera è sempre stata considerata abusiva ed è stata tollerata - peraltro in maniera non continuativa - dagli altri condomini.

In proposito, il Tribunale di Milano ha espressamente escluso la fondatezza della domanda attorea fondata sull'art. 1158 c.c., rilevando altresì come la condotta dell'odierno appellante e dei suoi danti causa abbia determinato una lesione del decoro architettonico dell'edificio condominiale. La sentenza n. 7054/2024 del Tribunale di Milano così recita: *«Nel merito, parte attrice, sul presupposto di aver esercitato, unitamente ai suoi danti causa, signori XXX ed XXX, per oltre un ventennio, in modo continuativo ed indisturbato, il possesso della scala in ferro e della porzione di terreno - in origine condominiale - su cui la medesima poggia e sita nell'edificio condominiale di via XXX, ha chiesto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 c.c., che venga dichiarato l'intervenuto acquisto, in favore del sig. XXX, a) della proprietà della predetta scala e dell'area in oggetto; ovvero b) della servitù di accesso mediante la scala e di passo e sosta sul cortile/giardino condominiale.»*

Parte appellata ha contestato, sin dal primo grado, la domanda di usucapione dell'attore XXX, per difetto dell'atto di interversione del possesso e, in ogni caso, ha negato che si fosse perfezionata una servitù per usucapione, deducendo che l'installazione della scala era stata oggetto di mera tolleranza da parte degli altri comproprietari. In via riconvenzionale ha domandato la rimozione del manufatto, deducendone la contrarietà all'art. 1102 c.c., in quanto lesiva del diritto degli altri condomini al pari uso della cosa comune, nonché in violazione delle linee architettoniche e del decoro dell'edificio ai sensi dell'art. 1120, comma 4, c.c.

Alla luce dell'istruttoria e della documentazione in atti, il Tribunale ha accertato -come già detto- che:

- il cortile/giardino su cui insiste la scala è pacificamente bene comune;
- negli anni '90, i danti causa dell'attore hanno installato la scala in ferro dal balcone della loro unità immobiliare al cortile condominiale, senza tuttavia ottenere alcuna autorizzazione assembleare o degli altri comproprietari.

All'udienza del 17/10/2023 è stato sentito il teste XXX - amico di una condomina e frequentatore del condominio dal 2007 - il quale ha riferito di aver visto utilizzare la scala dall'attore solo in una occasione. Il teste ha inoltre confermato le doglianze della XXX (precedente proprietaria del seminterrato) contro l'appellante, per le opere realizzate da quest'ultimo e per il passaggio. Dello stesso tenore la deposizione della teste XXX, che sentita all'udienza del 15/05/2023 ha aggiunto di non aver mai veduto utilizzare la scala. Il teste XXX infine sentito all'udienza del 5/12/2023 ha anche esso confermato il mancato utilizzo della scala da parte di chicchessia.

Sotto il profilo giuridico, è principio consolidato nella giurisprudenza della Suprema Corte che, ai fini dell'usucapione, della proprietà e/o della servitù, il compossessore di un bene comune può usucapire la quota altrui solo allorquando il suo comportamento

materiale sulla res sia sorretto da un animus possidendi inequivocabile e manifestamente incompatibile con il compossesso degli altri, così da denotare in modo palese l'intenzione di esercitare il possesso uti dominus in via esclusiva. In tal senso, si richiamano le pronunce di legittimità che affermano: «In tema di possesso ad usucapionem di beni immobili, la fattispecie acquisitiva del diritto di proprietà si perfeziona quando il comportamento materiale continuo ed ininterrotto attuato sulla res sia accompagnato dall'intenzione - resa palese a tutti - di esercitare sulla stessa una signoria di fatto corrispondente al diritto di proprietà ... » (cfr. Cass. civ. n. 11419/2023; n. 21068/2006; n. 19478/2007; n. 17462/2009; n. 10620/2020).

Nel caso di specie, l'assenza dell'animus possidendi emerge ictu oculi proprio dalle dichiarazioni stragiudiziali rese dai danti causa dell'attore nel 1992, dalle quali si evince il riconoscimento della natura comune del bene su cui poggia la scala, con conseguente esclusione del requisito soggettivo richiesto per l'usucapione. Ed invero, secondo un orientamento pacifico della giurisprudenza di legittimità, «la valutazione del contenuto e del significato delle dichiarazioni giudiziali o stragiudiziali, al fine di stabilire se esse integrino un riconoscimento ai sensi dell'art. 2730 c.c. di fatti sfavorevoli al dichiarante e favorevoli alla controparte, costituisce apprezzamento riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità ove sorretto da congrua motivazione» (cfr. Cass. civ. n. 6246/1981; n. 12803/2000).

Inoltre, l'installazione della scala e le asserite attività di coltivazione del fondo condominiale con erbe aromatiche, come allegato in atti, non appaiono idonee a fondare un possesso ad usucapionem. Tali attività, per loro natura, non sono univocamente qualificabili come espressione di un possesso esclusivo corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, come già chiarito dalla Corte di Cassazione: «La coltivazione del fondo non è di per se sufficiente ad integrare il possesso utile ai fini dell'usucapione, in

quanto non implica in maniera inequivocabile l' esercizio di un diritto dominicale esclusivo» (cfr. Cass. civ. n. 25922/2005; n. 10652/1994).

Del pari, deve rammentarsi che «il godimento esclusivo del bene comune da parte di uno dei comproprietari non è, di per se, idoneo ad integrare l'interversione del possesso, essendo necessario che tale godimento si manifesti attraverso un'attività durevole e palesemente contrastante con l' altrui compossesso, con onere della prova a carico di chi invochi l'intervenuta usucapione» (Cass. civ. n. 32808/2021).

Ancora più chiaramente, si afferma che, «per usucapire un bene comune, il compossessore deve dimostrare di avere esercitato sul bene un possesso esclusivo ed incompatibile con l'uso altrui, non essendo sufficiente l'inerzia degli altri condomini» (Cass. civ. n. 20144/2022). La sentenza Cass. 26 maggio 2022, n. 17141, su usucapione del comproprietario pro indiviso, ribadisce un orientamento consolidato della Cassazione: "il comproprietario pro indiviso che pretenda di aver usucapito il bene deve dimostrare, non solo di averne goduto in via d'esclusività (il che non è incompatibile con la propria posizione di titolare quotista, il quale può fruire anche di tutte le utilità del bene, ove gli altri comproprietari non dissentano e non rivendichino, a loro volta concorrente fruizione), ma di averlo fatto escludendo gli altri comproprietari, cioè apertamente contrastando il loro comune diritto, così da evidenziare una inequivoca volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus (ex multis, Sez 2, n. 12260, 20/8/2002, Rv. 556970; Sez. 2, n. 9903, 28/4/2006, Rv. 592523; Sez. 2, n. 19478, 20/9/2007, Rv. 599374; Sez. 2, n. 17462, 27/7/2009, Rv. 609159; Sez. 6 n. 24781, 19/10/2017, Rv. 646754; Sez. 2, n. 10734, 4/5/2018, Rv. 648439).

La Corte di cassazione con sentenza n. 9325/2011 ha chiarito che per la sussistenza dell'animus possidendi richiesto per usucapire un bene è necessaria la "manifestazione del dominio esclusivo sulla "res" da parte dell'interessato attraverso una attività

apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui".

Per la relativa prova non è sufficiente aver svolto sul fondo che si asserisce usucapito l'attività di coltivazione, in quanto detta attività "non comporta di per se una situazione oggettivamente incompatibile con la proprietà altrui".

Al fine della sussistenza di un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui necessaria per usucapire un bene non risultano sufficienti atti soltanto di gestione consentiti dagli altri comproprietari, o anche atti tollerati dagli stessi contitolari del diritto dominicale.

Detti atti, invero, comportano solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa, risultando dunque incompatibili con il "comportamento continuo e non interrotto inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo prescritto dalla legge, l'esercizio di un potere corrispondente a quello del proprietario", escludendo il diritto (anche) degli altri comproprietari.

Con riferimento al caso di specie, l'attività di coltivazione configura -perciò- un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà (coltivare un terreno, con la messa a dimora di piante, significa, infatti, disporre materialmente di esso), ma non se è svolta grazie a mera tolleranza degli altri proprietari, con la conseguenza che lo svolgimento di detta attività non può consentire, di per se, di desumere in via presuntiva l'animus possidendi, in quanto non indicativa dell'intento, in colui che la compie, di avere la cosa solo come propria.

Oltretutto l'appellante ha precisato che per un lungo periodo XXX è stato incaricato dal Condominio della pulizia del cortile/giardinetto, utilizzando a tale scopo proprio la scaletta e l'accesso dal proprio appartamento. Tale allegazione costituisce prova dell'utilizzo del giardinetto/cortile, come parte comune e che il passaggio sulla scala era semplicemente tollerato.

Ne consegue il rigetto della domanda attorea finalizzata all'acquisto per usucapione sia della proprietà della scala (già di proprietà e collocata abusivamente) e della porzione di cortile sottostante.

Parimenti infondata risulta l'alternativa domanda volta all'accertamento dell'intervenuta usucapione di una servitù di accesso e sosta, difettando anche in tale ipotesi la prova dell'esercizio del possesso con caratteri di esclusività e con la consapevolezza - manifestata in modo inequivoco - di esercitare un diritto reale sulla cosa altrui. E' infatti documentato che sin dalla realizzazione della scala questa veniva ritenuta opera abusiva e come tale ne era stata chiesta la rimozione.

Sul secondo motivo di appello, riguardante l'intervenuta usucapione della servitù di accesso dalla scala e di passo e di sosta sul cortile/giardino condominiale.

In via preliminare, parte appellante rileva che il cortile/giardino oggetto di causa è pacificamente qualificabile come bene comune ex art. 1117 c.c., in quanto rientra tra le parti dell'edificio destinate all'uso comune. In quanto bene in comproprietà pro indiviso tra tutti i condomini, l'utilizzo dello stesso, in linea generale, è sottoposto alla disciplina prevista dagli artt. 1102 e ss. c.c., che ne regolano l'uso da parte dei singoli comproprietari, nei limiti della pari dignità e della destinazione del bene. Tuttavia, secondo l' appellante, nel caso di specie, il bene comune presenta una particolare configurazione materiale e strutturale, risultando di fatto intercluso per tutti i condomini ad eccezione del proprietario dell'appartamento al piano terra e del XXX, il quale ha installato, sin dal 1992, una scala in ferro che consente l'accesso diretto dal proprio balcone al cortile/giardino comune. Detta scala rappresenta quindi l'unico punto di accesso alternativo a quello dell'appartamento al piano terra, sicchè, in mancanza della stessa, l'uso del bene comune sarebbe stato, nei fatti, precluso al XXX e agli altri aventi causa da lui. Precisa l' appellante che la scala è stata realizzata nel 1992 senza l'autorizzazione assembleare, ne quella dell'autorità amministrativa comunale,

considerato che all'epoca mancava la figura dell'amministratore condominiale e che l'assemblea non veniva regolarmente convocata. La mancanza di un titolo edilizio non rileva, tuttavia, ai fini del perfezionamento dell'usucapione, atteso che, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, "la mancanza della concessione edilizia non costituisce ostacolo all'acquisto per usucapione, qualora sussistano i presupposti previsti dall'art. 1158 c.c." (Cass. civ., 18.02.2013, n. 3979).

Ribadisce l'appellante che nel caso in esame, ricorrono tutti i requisiti richiesti dalla norma citata: il possesso è stato pacifico, pubblico, continuo, non interrotto e non viziato da violenza o clandestinità per un arco temporale ben superiore ai venti anni, e si è esercitato in modo conforme alla natura del bene e alla sua funzione. La scala è stata utilizzata dapprima dai genitori del signor XXX, poi da lui stesso, dai suoi familiari e infine dal suo inquilino, signor XXX, per accedere al cortile/giardino condominiale e sostarvi, senza contestazioni effettive e senza alcun atto idoneo ad interrompere il decorso del termine utile all'usucapione. E' principio consolidato quello per cui, ai fini dell'interruzione del termine per usucapione, non rilevano le semplici diffide o proteste verbali, ma è necessario un atto giudiziale che comporti la privazione, ope iudicis, del potere di fatto sulla cosa da parte del possessore (Cass. civ., 8.09.2021, n. 24176). Ne consegue che le iniziali doglianze del sig. XXX, non seguite da azioni giudiziarie né da provvedimenti vincolanti, non sono idonee a interrompere il possesso utile ai fini dell'usucapione.

Parimenti, non possono assumere efficacia interruttiva le contestazioni del sig. XXX, sopraggiunte nella compagine condominiale soltanto nel 2020, ossia in epoca successiva alla maturazione del ventennio utile all'usucapione (1992-2012). E' principio acquisito che l'usucapione perfezionata si consolida irreversibilmente, non essendo soggetta a reviviscenze o interruzioni ex post. Quanto alla natura della scala, si osserva che essa deve qualificarsi come bene immobile ai sensi degli artt. 812 e 813 c.c., avendo essa i caratteri della stabilità, solidità e incorporazione all'edificio mediante ancoraggio

permanente al balcone. A tal riguardo l'appellante richiama il principio espresso dalla Suprema Corte nella sentenza n. 11294 del 10.05.2018, secondo cui "è immobile tutto ciò che, pur potendo astrattamente mantenere un'autonomia fisica, è stabilmente infisso al suolo o incorporato ad un edificio esistente". Ancor più esplicitamente, il Consiglio di Stato ha affermato che anche un manufatto semplicemente appoggiato al suolo può considerarsi costruzione ai fini edilizi, se presenta stabilità e continuità strutturale (Cons. Stato, sez. VI, 02.03.2018, n. 1309). Del resto, il fatto che sia stata presentata una pratica edilizia in sanatoria da parte di XXX è ulteriore conferma della natura immobiliare dell'opera.

In relazione al possesso della servitù di passaggio e sosta sul cortile condominiale, va ribadito che lo stesso ha avuto le caratteristiche della pubblicità e della inequivocabilità. La scala era funzionale e strumentale all'esercizio del diritto di accesso al cortile, e non vi è mai stata alcuna interruzione materiale né formale.

A rafforzare ulteriormente la posizione del XXX, secondo quest'ultimo, si rileva che egli, per oltre vent'anni, ha curato la manutenzione ordinaria del giardino condominiale, smaltendo i rifiuti vegetali mediante il passaggio attraverso la scala, come confermato dalla teste XXX. Tale comportamento consolidato e privo di contestazioni ha contribuito a manifestare un possesso esclusivo, continuo e visibile, connotato dall'elemento volitivo proprio dell'*animus possidendi*.

LA CORTE OSSERVA.

Il secondo motivo deve ritenersi assorbito da quanto statuito con riferimento al motivo precedente. Un cortile condominiale, anche se accessibile solo dal piano terra (come nella fattispecie), resta un bene condominiale e, come tale, non può essere utilizzato in modo esclusivo da un singolo condomino. L'accesso esclusivo (dal piano terra) non modifica la natura del bene come comune, e tutti i condomini hanno diritto ad utilizzarlo, nel rispetto della destinazione e senza impedire agli altri il suo uso. Come è

noto, la servitù di passaggio permette al titolare di un fondo di passare su un fondo altrui per accedere a quello di sua proprietà. I presupposti della servitù di passaggio sono essenzialmente due, l'esistenza di due fondi vicini e l'appartenenza degli stessi a proprietari diversi. Nella fattispecie il XXX è anche comproprietario del fondo servente che -in tesi- subirebbe una limitazione di godimento del suo fondo a vantaggio dell'appellante. Ne consegue, da quanto premesso, il rigetto della domanda di usucapione della servitù di passo.

In relazione al terzo motivo di appello, sulla pretesa invalidità delle delibere impugnate.

Relativamente alla delibera del 4 novembre 2020 il Tribunale ha ritenuto che non può essere contestata l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per avere approvato la rimozione della scala, trattandosi di decisione posta a tutela del bene comune ovvero della facciata e del giardino condominiale. Ne conseguirebbe il legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea e la conseguente legittimità della delibera resa ed oggi impugnata.

Relativamente alla delibera del 12 settembre 2018, secondo il Tribunale sarebbe pacifico e comunque non contestato che l'ente erogatore del servizio ha provveduto allo spostamento del contatore gratuitamente e prima della impugnativa e quindi vi sarebbe la carenza di interesse ad agire di parte attrice.

Parte appellante evidenzia che, ove venga accertato in via definitiva l'intervenuto acquisto per usucapione da parte del signor XXX della proprietà esclusiva della scala in ferro nonché della porzione di giardino condominiale sulla quale tale manufatto risulta stabilmente posizionato, la delibera condominiale adottata in data 4 novembre 2020 deve considerarsi radicalmente nulla, ai sensi dell'art. 1418 c.c., per carenza assoluta dell'oggetto e per incompetenza funzionale dell'organo deliberante.

In particolare, si osserva che l'assemblea condominiale può validamente deliberare esclusivamente su questioni che attengono alla gestione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1135 e 1136 c.c., restando invece del tutto priva di potere deliberativo su beni oggetto di proprietà esclusiva individuale dei singoli condomini.

Nel caso di specie, dunque, l'assemblea ha deliberato su una struttura - la scala in ferro - e sulla superficie del giardino condominiale su cui la stessa insiste, che, ove accertata la titolarità esclusiva in capo al signor XXX a seguito di usucapione, non potevano più considerarsi beni comuni, restando pertanto sottratti alla disponibilità dell'assemblea condominiale. La delibera del 4 novembre 2020 risulta dunque radicalmente nulla, essendo stata adottata in carenza assoluta di potere da parte dell'organo assembleare.

Analogamente, deve ritenersi nulla - e non semplicemente annullabile sempre secondo XXX- la delibera assembleare adottata in data 12 settembre 2018, nella parte in cui, al punto 2 dell'ordine del giorno, è stato disposto lo spostamento del contatore dell'acqua con addebito integrale del costo al signor XXX. Anche in tal caso, infatti, l'assemblea ha adottato una deliberazione non solo in assenza di competenza specifica, ma altresì in violazione dei criteri legali di ripartizione delle spese dettati dall'art. 1123 c.c.

Rileva, inoltre, l'appellante che l'assemblea condominiale del 26 luglio 2021, pur avendo affrontato in discussione la questione relativa allo spostamento del contatore dell'acqua, non ha provveduto ad adottare alcuna formale revoca della delibera del 12 settembre 2018, limitandosi a una generica decisione di soprassedere sull'esecuzione dell'intervento, senza tuttavia rimuovere la precedente deliberazione viziata. Solo successivamente - e comunque dopo l'introduzione del giudizio di impugnazione - è emerso che l'effettivo spostamento del contatore sarebbe stato eseguito a titolo gratuito da parte dell'ente erogatore del servizio, circostanza che non era a conoscenza del ricorrente al momento della proposizione dell'impugnazione.

Alla luce di quanto precede, XXX insiste nell'accoglimento della domanda giudiziale volta ad ottenere la declaratoria di nullità della delibera condominiale del 4 novembre 2020, per incompetenza dell'assemblea a deliberare su beni eventualmente divenuti oggetto di proprietà esclusiva, mentre per la delibera del 12 settembre 2018, pur anch'essa nulla, viene dichiarata la sopravvenuta carenza di interesse all'impugnazione, stante il venir meno dell'effetto lesivo, in considerazione dell'esecuzione gratuita dell'intervento da parte del gestore del servizio idrico.

LA CORTE OSSERVA.

In relazione all'eccepita nullità della delibera assembleare del 4/11/2020 il Giudice di prime cure ha correttamente puntualizzato: *«Quanta a/la lamentata nullità della delibera del 4.11.2020, parte attrice assume che l'assemblea abbia deliberato la rimozione della scala illegittimamente. Posto che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condomini non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità, tale riscontro, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, trattandosi, in tal caso, di stabilire se la delibera sia o meno falsamente deviata dal suo modo di essere, trattandosi, in tal caso, di stabilire se a delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea deliberante (Cass. n. 5889 del 2001; Cass. n. 19457 del 2005). Nella specie in esame non può essere contestata l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per avere approvato la rimozione della scala de quo, trattandosi di decisione posta a tutela del bene comune ovvero della facciata e del giardino condominiale. Ne consegue il legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea e la conseguente legittimità della delibera resa ed oggi impugnata»* (cfr. sentenza del Tribunale di Milano n. 7054/2024, pagina 10, rigo 10 e seguenti).

Nell'atto di appello si afferma che l'assemblea non avrebbe potuto decidere la rimozione della scala perché l'appellante aveva già usucapito il relativo diritto. Il motivo risulta

assorbito dalla statuizione precedente; in ogni caso, premesso che l'invocata usucapione avrebbe dovuto essere accertata dall'Autorità Giudiziaria con sentenza, non vi è dubbio sulla legittimità della delibera volta a tutelare un bene comune.

In ordine al quarto motivo di appello circa la condanna dell'attore all'immediata rimozione della scala, al ripristino dello status quo e alla condanna ex art. 614 C.P.C., si legge nella sentenza del Tribunale di Milano n. 7054/2024: *«I convenuti hanno chiesto che fosse accertato e dichiarato che la scala, le modifiche al balcone al piano rialzato di proprietà dell'attore con collocazione della pedana (con le relative zanche), la ringhiera/cancello insistono su di un bene comune (cioè sulla facciata e sul terreno/cortile pertinenziale all'appartamento sub 4) e che l'attore ha modificato l'aspetto architettonico e le simmetrie dell'edificio, modificando il balcone pertanto chiedono la rimozione della scala de quo, con ripristino dello status quo, anche in relazione alle modifiche al balcone e con condanna dell'attore al pagamento di una somma equivalente determinata per ogni giorno di ritardo a norma dell'articolo 614 bis C.P.C., nell'esecuzione del provvedimento che sarà emanato. Parte attrice ne eccepisce dapprima la intervenuta prescrizione del diritto alla rimozione e ripristino nonchè nel merito deduce e contesta la violazione del decoro e della sicurezza dello stabile. Dapprima deve essere disattesa l'eccezione di prescrizione come svolta dall'attore posto che è consolidato l'orientamento che prevede che l'azione dei condomini a tutela della proprietà ex art 1102 c.c. è perseguibile senza limiti temporali quanta al diritto di ottenere la rimozione dell'opera illegittima (Cass. 4677/23 e Cass. 4427/85 oltre che Corte d'Appello di Milano 1654/23). Fermo quanto già sopra detto in relazione alla mancanza di*

prova che l'assemblea abbia autorizzato l'installazione della scala de quo, come noto per decoro architettonico del fabbricato (di cui lamenta la violazione parte convenuta), ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonchè all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica, fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico (cfr., in tal senso, da ultimo, Cassazione civile, sez. II, 14 dicembre 2005, n. 27551; nonchè già Cassazione civile, sez. II, 23 ottobre 1993, n. 10513; Cassazione civile, sez. II, 8 giugno 1995, n. 6496; Cassazione civile, sez. II, 29 luglio 1995 n. 8281). Orbene, nel caso di specie, appare evidente dalla documentazione in atti che il manufatto realizzato dai danti causa dell'attor alteri in modo rilevante il caratteristico motivo architettonico della facciata dell'edificio condominiale suddetto, in quanta - come si evince dalle stesse rappresentazioni fotografiche allegate al fascicolo di parte convenuta - la tipologia di costruzione dell'edificio, caratterizzata dalla presenza di linee rette e spigoli a 90° non viene rispettata nella realizzazione del manufatto: la installazione della scala modifica le linee caratteristiche originarie dell'edificio sia perche trasforma il balcone in terrazza sia perchè non permette pari uso della facciata sia perche limita la veduta del piano sottostante. Ciò posto e considerato, accertata la violazione del decoro architettonico, deve essere accolta la domanda di rimozione del manufatto con ripristino dello status quo, anche in relazione alle modifiche al balcone ed alla ringhiera a cura e spese dell'attore e con condanna dell'attore al pagamento di una somma equivalente determinata in euro 100,00 per ogni giorno di ritardo alla rimozione dal trentesimo giorno dalla pubblicazione della presente sentenza a norma dell'articolo 614 bis C.P.C.» (cfr, richiamata sentenza del Tribunale di

Milano n. 7054/2024, pagina 11, rigo 11 e seguenti).

LA CORTE OSSERVA

La motivazione del Tribunale deve essere condivisa.

Deve ritenersi che l'utilizzo del bene comune da parte dell'appellante si sia svolto in qualità di *condominus*, ovvero in conformità alla sua posizione di comproprietario pro indiviso delle parti comuni dell'edificio. Tale modalità di fruizione, qualificabile giuridicamente come uso *uti condominiumus*, comporta l'assoggettamento dell'appellante medesimo ai limiti imposti dalla disciplina codicistica in materia condominiale, e, segnatamente, a quanto disposto dall'art. 1102 c.c. in tema di uso della cosa comune.

Tale norma, com'è noto, consente a ciascun partecipante alla comunione l'uso del bene comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Di conseguenza, l'uso *uti condominiumus* esclude, per definizione, che l'utilizzatore possa vantare un uso esclusivo o incompatibile con il pari diritto degli altri condomini, non potendo integrare i presupposti per l'interversione del possesso utile ai fini dell'usucapione.

A tal proposito, va ulteriormente ribadito, come correttamente eccepito dagli odierni appellati sin dalla comparsa di costituzione in giudizio, che l'uso reiterato e protratto nel tempo di una parte comune, laddove esercitato secondo modalità compatibili con la qualifica di condomino, non può mai condurre ex se alla maturazione del possesso ad *usucapionem*. Ciò in quanto l'*animus possidendi* esclusivo non può presumersi, né desumersi implicitamente dalla mera tolleranza degli altri partecipanti alla comunione, occorrendo, al contrario, un atto concludente e inequivoco di interversione del titolo, manifestamente incompatibile con il compossesso degli altri aventi diritto.

In questa prospettiva, appare del tutto infondata la prospettazione dell'appellante secondo cui, laddove venisse accertata l'intervenuta usucapione del bene oggetto di

causa, la propria pretesa andrebbe senz'altro accolta. Al contrario, tale affermazione risulta elusiva delle considerazioni già svolte e delle puntuali contestazioni sollevate dagli appellati circa la natura *uti condominus* dell'utilizzo del bene, circostanza che si

pone in radicale contrasto con i requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 1158 c.c. per l'usucapione ventennale della proprietà immobiliare.

Pertanto, anche sotto tale profilo, l' argomentazione posta a fondamento dell'appello si rivela giuridicamente infondata e inidonea a superare la motivazione del primo giudice.

Sulla delibera 12/10/2018, poi XXX reitera le deduzioni svolte in primo grado, secondo cui solo incidentalmente si sarebbe scoperto che lo spostamento del contatore era avvenuto gratuitamente. Sennonchè, in relazione alla delibera del 12.09.2018, il primo Giudice ha correttamente chiarito: *«Quanta alla delibera del 12/09/2018 parte attrice lamenta la nullità deducendo che illegittimamente l'assemblea ha deliberato lo spostamento del contatore dell'acqua ponendo la relativa spesa a suo carico. Sul punto è pacifico e comunque non contestato che l'ente erogatore del servizio ha provveduto allo spostamento del contatore gratuitamente e prima della impugnativa che ci occupa: sussiste quindi la carenza di interesse ad agire di parte attrice in merito alla delibera de quo perché, l'interesse ad agire, quale condizione dell'azione prevista dall'art. 100 c.p.c., va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da una lesione del diritto e consistente nel fatto che senza il processo e l'esercizio della giurisdizione l'attore soffrirebbe un danno. Lo stesso, quindi, deve avere necessariamente carattere attuale al momento in cui è, proposta la azione (vedi: Cass. civ. Sez. Unite, 28/04/2017, n. 10553; Cass. civ. Sez. I 30/07/2015, n. 16162; Cass. civ. Sez. II 25/09/2013, n. 21951; Cass. civ. Sez. Unite, 29/11/2006, n. 25278), poichè solo in tal caso trascende il piano di una mera prospettazione e valutazione soggettive, assurgendo, invece, a giuridica ed oggettiva consistenza, rimanendo, invece, escluso quando il giudizio è strumentale ad una soluzione soltanto di massima o accademica di una questione di diritto, in vista di situazioni future o meramente ipotetiche»* (cfr, sentenza del Tribunale di Milano n. 7054/2024, pagina 10, quart'ultimo rigo e seguenti).

LA CORTE OSSERVA.

La questione dell'interesse ad agire - su cui l'appellante non prende giuridicamente posizione - appare sul punto dirimente e sostanzialmente non oggetto di impugnazione e, perciò, passata in giudicato.

LE SPESE

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate ex DM 147/2022, nei valori medi, tenuto conto del valore indeterminato di bassa complessità della presente controversia, esclusa la fase istruttoria (non tenutasi).

Sussistono i presupposti per l'applicazione del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, sicchè va disposto il versamento, da parte dell'appellante soccombente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione proposta, senza spazio per valutazioni discrezionali (Sez. 3, Sentenza n. 5955 del 14/03/2014, Rv. 630550).

P.Q.M.

La Corte d' Appello di Milano, definitivamente pronunciando, così dispone:

1. rigetta l'appello proposto da XXX avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 7054/2024, che per l'effetto conferma;
2. condanna XXX al pagamento delle spese processuali del presente grado di giudizio in favore di XXX, in via solidale, liquidate in Euro 6.946,00, oltre IVA, CPA e 15% spese generali.

Sussistono i presupposti per l'applicazione del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, sicchè va disposto il versamento, da parte dell'appellante soccombente, dell'ulteriore importo

a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione proposta.

Così deciso in Milano il 21.5.25

Il Consigliere est.

XXX

Il Presidente

XXX