



N. R.G. 47909/2021

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g 47909/2021

tra

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

ATTORE/I

e

CONDOMINIO DI XXX XXXXXXX X XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX XXXX

CONVENUTO/I

Oggi 11 luglio 2024 ad ore 10,29 innanzi alla dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sono comparsi:

Per XXXXXXXXXXX XXXXXXXX l'avv. XXXXXXX XXXXX, oggi sostituito dall'avv. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e

Per i convenuti l'avv XXXXXXXXXXX XXXXXXXX. oggi sostituito dall' avv. XXXXXXXXXXXX .

I Giudice

-in conformità aliati. 196 duodecies disp. att. c.p.c. per le udienze da remoto prende atto della dichiarazione d'identità dei procuratori delle parti I procuratori delle parti dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza. Su invito del Giudice, i difensori si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza e a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del Giudice in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza

Il Giudice avverte che

- la registrazione dell'udienza è vietata
- in caso di malfunzionamenti, di scollegamenti involontari il Giudice tenterà il ripristino del

collegamento tramite i recapiti inviati via e-mail o depositati in consolle e, ove non possibile, ti giudice dovrà rinviare l'udienza, facendo dare comunicazione alle parti del verbale d'udienza contenente il disposto rinvio;

I procuratori delle parti si riportano agli atti

Il Giudice

Dato atto in esito alla discussione dà lettura della sentenza

Su invito del Giudice i difensori dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

Il Giudice

Dott.ssa XXXXXX XXXXXXXXXXXXX

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott XXXXXXXX XXXXXXXXX ha pronunciato ex art. 281
sexies e p e. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g 47909/2021 promossa da:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). con il patrocinio dell'avv. XXXXXXX XXXX
elettivamente domiciliato in xxx xxxxxxx xx xxxxxxx presso il difensore avv. XXXXXXX XXXXXXX

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO DI VIA XXXXXXXX X XXXXXXX (C F XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

XXXXXXXX XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

XXXXX XXXXXXXXX (C F XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

XXXXXXXX XXXX (C F XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

tutti con il patrocinio dell'avv. XXXXXXXXXXX XXXXXXX elettivamente domiciliato in xxx xxxxxxx xx
xxxxxx presso il difensore avv. XXXXXXXXXXX XXXXXXX

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex ari. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.

Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e
sintetica in conformità anche con i criteri espressi e di cui alla pronunzia della Suprema Corte
di Cassazione alle SS.UU. n. 642 del 16/01/2015. La presente si limiterà pertanto ad una
succinta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale
esposizione potrà fondarsi su precedenti conformi.

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti

processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso il contenuto dell'alt. 132 n° 4 c.p.c. e 118 disp. att. cpc, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il presente procedimento trae origine dalle domande svolte, con atto di citazione regolarmente notificato da parte attrice, condomino del condominio xxx xxxxxxxx x xxxxxx, nei confronti del detto CONDOMINIO e di Xxxxxx xxxxxx, e Xxxx xxxxx per raccoglimento delle seguenti conclusioni * *Preliminarmente accertare e dichiarare che il cortile/giardino insistente nell'edificio condominiale di via X. xxxxxx x xxxxxx ove è stata posizionata la scala in ferro è bene di natura condominiale ex ad 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 tutti esposti in narrativa che il signor xxxxxxxx xxxxxxxx ha esercitato, unitamente ai suoi danti causa e genitori, signon xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx. per oltre un ventennio in modo continuativo e indisturbato il possesso della scala in ferro e della porzione di terreno, in origine condominiale, ove la stessa poggia e sita nell'edificio condominiale di via x xxxxxx x xxxxxx, e conseguentemente ai sensi e per gli effetti dell'art 1158 c.c., dichiarare l'avvenuto acquisto da parte del signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXX. per intervenuta usucapione a) della proprietà della scala in ferro e della porzione di terreno, in origine condominiale, ove la stessa poggia e sita nell'edificio condominiale di via x. Xxxxxxx x xxxxxx; 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 disp.orre il frazionamento della detta porzione di fondo con quella di proprietà comune. IN SECONDO LUOGO 1) Accertare e dichiarare, per i motivi tutti esposti in narrativa, la nullità ed invalidità della deliberazione assunta il 4 novembre 2020 dall'assemblea del Condominio di xxx xxxxxxxx x xxxxxx, convocata in seduta straordinaria, con la quale relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno così decideva: "Xxxxxx chiede all'assemblea di rimuovere la scala e l'assemblea vota con 750 millesimi a favore della rimozione e 250 millesimi contrari ". 2) Accertare e dichiarare, per i motivi tutti esposti in narrativa, la nullità ed invalidità della deliberazione assunta il 12 settembre 2018 dall'assemblea del Condominio di xxx xxxxxxxx x xxxxxx, in seconda convocazione, con la quale relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno decideva a maggioranza lo spostamento del contatore acqua con il voto contrario del condomino Xxxxxxx. ponendo a carico dello stesso la relativa spesa.*

Si costituiva in giudizio il Condominio e i signori Xxxxxx. Xxxxxxxxxxxx e Xxxx chiedendo

l'accoglimento delle seguenti conclusioni: 'Piaccia al Tribunale III mo, contranis reiectis. cosi giudicare in limine ed in via principale: dichiarare l'inammissibilità e/o l'improcedibilità a norma dell'articolo 1158 del Codice Civile detrazione 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; nonché 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 20 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 ogni caso: vinte le spese del presente giudizio ivi compresi gli oneri di legge e il rimborso forfettario del 15%; ...

“

Concessi i richiesti termini per il deposito di memorie ex art 183 VI comma cpc, all'esito del deposito disattesa la istanza di CTU ed espletata la prova orale sui capitoli di prova ammessi, all'udienza del 15.3.2024 le parti precisavano le conclusioni come segue:

PER PARTE ATTRICE: «*Voglia mimo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione respinta, così GIUDICARE. IN PRIMO LUOGO: 1) Preliminarmente accertare e dichiarare che il cortile/giardino insistente nell'edificio condominiale di via X. xxxxxx x xxxxxxove è stata posizionata la scala in ferro, è bene di natura condominiale ex artt. 1117 cc.. 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 motivi tutti esposti negli atti difensivi che il signor XXXXXXXXXXX XXXXXXX ha esercitato, unitamente ai suoi danti causa e geniton signori Xxxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxx xxxxxx, per oltre un ventennio in modo continuativo e indisturbato il possesso della scala in ferro e della*

porzione di terreno, in origine condominiale, ove la stessa poggia e sita nell'edificio condominiale di via X. xxxxxx x xxxxxx, e conseguentemente ai sensi e per gli effetti dell'art 1158 cc. dichiarare davvenuto acquisto da parte del signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXX per intervenuta usucapione: a) della proprietà della scala in ferro e della porzione di terreno, in origine condominiale, ove la stessa poggia e sita nell'edificio condominiale di via X. xxxxxx x xxxxxx: 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 accolta la domanda principale d'acquisto per l'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 è 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: 1) Accertare e dichiarare, per i motivi tutti esposti negli atti difensivi, la nullità ed invalidità della deliberazione assunta il 4 novembre 2020 dall'assemblea del Condominio di xxx xxxxxxxx x xxxxxx, convocata in seduta straordinaria, con la quale relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno così decideva: "Xxxxxx chiede all'assemblea di rimuovere la scala e l'assemblea vota con 750 millesimi a favore della rimozione e 250 millesimi contrari". 2) Accertare e dichiarare, per i motivi tutti esposti negli atti difensivi, la nullità ed invalidità della deliberazione assunta il 12 settembre 2018 dall'assemblea del Condominio di xxx xxxxxxxx x xxxxxx, in seconda convocazione, con la quale relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno decideva a "maggioranza lo spostamento del contatore acqua con il voto contrario del condomino xxxxxxxx, ponendo a carico dello stesso la relativa spesa" IN TERZO LUOGO: 1) Rigettare ogni eccezione e domanda di parte convenuta, ivi compresa la domanda di parte convenuta, ivi compresa la domanda riconvenzionate proposta e l'istanza di CTU, in quanto infondate in fatto e diritto.

2) Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio. In via istruttoria, si reitera l'istanza di escussione dei testi non sentiti sulle circostanze indicate nelle memorie ex art 183 cpc»

PER PARTE CONVENUTA: «Piaccia al Tribunale III.mo. contrariis reiectis. così giudicare in limine ed in via principale: dichiarare l'inammissibilità e/o rimprocedibilità 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 (cioé di un bene mobile), con ogni ulteriore e conseguente pronuncia: nonché

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 perchè 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 ogni caso: vinte le spese del presente giudizio ivi compresi gli oneri di legge e il rimborso forfettario del 15%: 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 consistenza dei manufatti da rimuovere per il ripristino dello status quo: 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 gli interventi necessari al ripristino dello stato precedente alle modifiche del balcone da parte dell'attore e suoi danti causa, i tempi, i costi oltre al danno patito dal condominio e dai condòmini».

Il Giudice rinviava per la discussione ex art 281 sexies cpc concedendo termine alle parti per il deposito di note conclusive.

All'udienza del 11.7.2024 in esito la discussione viene data lettura della sentenza.

Nel merito, parte attrice sul presupposto di aver esercitato, unitamente ai suoi danti causa e genitori, signori xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxx. per oltre un ventennio in modo continuativo e indisturbato il possesso della scala in ferro e della porzione di terreno, in origine condominiale, ove la stessa poggia e sita nell'edificio condominiale di via X. xxxxxx x xxxxxx, chiede ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 c.c., che venga dichiarato l'avvenuto acquisto da

parte del signor XXXXXXXXXX XXXXXXXX. per intervenuta usucapione a) della proprietà della scala in ferro e della porzione di terreno, in origine condominiale, ove la stessa poggia e sita nell'edificio condominiale di via X. xxxxxx x xxxxxx: ovvero b) della servitù di accesso dalla scala e di passo e sosta sul cortile/giardino condominiale in oggetto.

Parte convenuta contesta le allegazioni di parte attrice, eccepisce la inammissibilità della domanda di usucapione sul presupposto dell'assenza dell'atto di inversione del possesso e comunque nega la dedotta usucapione della servitù di accesso sul presupposto che l'installazione della scala è stata solo tollerata, pertanto in via riconvenzionale ne chiede la rimozione atteso che assume che i detti manufatti violino il diritto al pari uso di cui all'articolo 1102 del Codice Civile, le linee architettoniche, le simmetrie ed il decoro architettonico dell'edificio, nonché della sicurezza del fabbricato di cui all'articolo 1120 ultimo comma del Codice Civile.

Ciò posto il tema centrale ai fini della valutazione della fondatezza della domanda attore è l'accertamento della intervenuta usucapione del diritto di proprietà sul terreno condominiale ovvero della intervenuta servitù di accesso al cortile condominiale

Dalla documentazione in atti e dall'istruttoria espletata è risultato provato che

- Il cortile\giardino de quo sia bene condominiale (circostanza pacifica)
- Negli anni novanta i danti causa dell'attore hanno installato una scala che dal balcone del loro immobile portava al giardino condominiale{circostanza pacifica)
- L'installazione della scala non é mai stata autorizzata dai comproprietari del cortile\giardino (circostanza pacifica)
- Nel 1992 i danti causa dell'attore per il tramite del loro legale confermava che il bene de quo era condominiale e prendevano atto che i condomini avevano richiesto la rimozione delle opere non autorizzate tra cui la scala (doc 13 e 14)

Ciò posto in fatto , in diritto è noto secondo la giurisprudenza della Suprema Corte che "In tema di possesso ad usucapione di beni immobili, la fattispecie acquisitiva del diritto di proprietà si perfeziona allorché il comportamento materiale continuo ed ininterrotto — attuato sulla res sia accompagnato dall'intenzione resa palese a tutti di esercitare sul bene una signoria di fatto corrispondente al diritto di proprietà, sicché - in materia di usucapione di beni oggetto di comunione- 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" (Cass. n. 11419/2003: n. 21068/2006: n. 19478/2007: n. 17462/2009 cass 10620120).

Orbene nel caso in esame 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 (doc 14) e ciò in considerazione del fatto che "stabilire se, per il contenuto ed il significato di esse, le dichiarazioni giudiziali o stragiudiziali di un soggetto importino riconoscimento, ai sensi dell'art 2730 c.c., di fatti obiettivamente sfavorevoli al confitente e, nel contempo, favorevoli all'avversario costituisce un apprezzamento riservato al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e logica motivazione" (Cass. n. 6246/1981; n. 12803/2000): in modo differente non può essere interpretata la missiva sub doc 14 atteso il collegamento al contenuto del doc 13 ove viene rilevato che illegittimamente è stata installata la scala che portava al giardino di cui si chiede il riconoscimento dell'intervenuta usucapione Né le attività poste in essere dall'agente sulla cosa (ovvero dei danni causa dell'attore e poi dall'attore) si possono ritenere idonee a fondare il possesso ad usucapionem: l'istruttoria espletata non ha confermato il possesso uti domini pacifico e continuo né lo svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio palese del diritto di proprietà atteso che la dedotta coltivazione del fondo non è sufficiente, in quanto, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento dell'agente di possedere corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, (Cass. civ. n. 25922/2005 e Cass. civ. n. 10652/1994)

Atteso quindi :

- che *"Il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei comproprietari non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso ad usucapionem risultando necessario, a fini della usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla «res communis» da parte dell'interessato attraverso un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene** (Cass. 32808/2021);
- E che per usucapire un bene comune, è necessario che il possesso sta esercitato in modo inconciliabile con il godimento altrui Non basta che gli altri condomini si astengano dall'uso del bene occorre che il condomino interessato dimostri di aver goduto del bene in modo esclusivo e palese, tale da escludere gli altri (Corte di Cassazione n 20144/2022);
- Che non vi è prova che sia stato formato un atto di esclusione degli altri comproprietari né vi è prova nemmeno dell'esclusivo del Cortile/giardino.

Consegue il rigetto della domanda attore in tema di acquisto da parte del signor XXXXXXXX XXXXXXXX, per intervenuta usucapione a) della proprietà della scala in ferro e della porzione di terreno condominiale, ove la stessa poggia.

Medesima argomentazione deve essere posta in relazione all'acquisto da parte del XXXXXX, per intervenuta usucapione della servitù 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.

Quanto alla 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 condominio 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, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, trattandosi, in tal caso, di stabilire se la 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.

Quanto alla delibera del 12/09/2018 parti attrice ne 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), poiché 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.

Ne consegue il rigetto delle domande di parte attrice.

Quanto alla domanda riconvenzionale di parte convenuta si rileva quanto segue o convenuti hanno chiesto che fosse accertato e dichiarato che la scala, le modifiche al balcone al piano rialzato di proprietà detrattore 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 detrattore 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.

Parte attrice ne eccepisce dapprima la intervenuta prescrizione del diritto alla rimozione e ripristino nonché nel merito deduce contest al 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 quanto al diritto di ottenere la rimozione dell'opera illegittima (Cass. 4677/23 e Cass. 4427/85 oltre che Corte d Appello di Milano 1654123).

Fermo quanto già sopra detto in relazione alla mancanza di prova che (assemblea abbia autorizzato l'installazione della scala de quo, come noto per decoro architettonico del fabbricato 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, nonché 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; nonché 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. 8381).

Orbene, nel caso di specie, appare evidente dalla documentazione in atti che il manufatto realizzato dai danti causa dell'attore altera in modo rilevante il caratteristico motivo architettonico della facciata dell'edificio condominiale suddetto, in quanto - 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 perché trasforma il balcone in terrazza sia perché non

permette pari uso della facciata sia perché 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 detrattore e con condanna dell'attore al pagamento di una somma equitativamente 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

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass Sez. U. n 9936 del 08/05/2014; Cass n. 12002 del 28/05/2014; Cass civ Sez. V Ord. 08/06/2018. n 15008).

Ai sensi dell'art. 91 c.p.c alla soccombenza dell'attore segue la sua condanna alla rifusione delle spese processuali sostenute dalla convenuta La Sentenza è esecutiva per legge

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, tra le parti di cui in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 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 dello *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.

Così deciso in Milano, il 11 7.2024

Il Giudice

Dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXXXX