

Con atto di citazione notificato il 12.06.2017 gli attori, premesso di essere proprietari di immobili siti nel Condominio di Via (...) n, hanno convenuto quest'ultimo e i signori (quali comproprietari dell'unità immobiliare ubicata al piano attico - int. 9), rassegnando le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, 1. 1. accertare e dichiarare, al cospetto del Condominio di via, in persona del legale rappresentante pro-tempore, che i convenuti sig.ri hanno abusivamente annesso alla loro proprietà esclusiva una porzione del corridoio del locale cantine di proprietà comune; 2. per l'effetto, condannare i sig.ri alla immediata rimessione in pristino stato, a loro cura e spese, del corridoio del locale cantine del Condominio; 3. ancora per l'effetto, condannare i sig.ri. al risarcimento del danno per tale condotta abusiva, in favore degli attori, omissis, e meglio descritte nella parte in narrativa del presente atto, con particolare riferimento: omissis e) all'abusivo utilizzo del posto auto quale locale magazzino; 5. per l'effetto, condannare i sig.ri., alla immediata rimessione in pristino stato delle suddette parti comuni illegittimamente alterate e/o modificate nonché alla cessazione delle condotte illegittime e/o abusive, stabilendosi altresì una somma per ogni giorno di ritardo nella remissione in pristino dei luoghi e per lo sgombero del posto auto, a decorrere dall'emissione della presente sentenza...

Omissis

I convenuti si sono costituiti in giudizio eccependo, in via preliminare, la carenza di legittimazione ad agire in giudizio degli attori, quali condomini dello stabile, ritenendo che tale legittimazione, per le censure sollevate, spetterebbe solo al condominio e non ai singoli condomini. Hanno eccepito l'infondatezza nel merito chiedendo il rigetto delle domande avanzate e proponendo domanda ex art. 96 c.p.c. per lite temeraria. La causa è stata istruita mediante deposito documenti ed è stata disposta ed espletata la CTU. Precisate le conclusioni all'udienza del 10 novembre 2020, a seguito di differimento disposto per l'emergenza sanitaria da Covid-19, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

Sull'accorpamento di una parte di un corridoio condominiale a piano interrato livello cantine alla cantina di proprietà esclusiva dei Sig.ri

Va premesso che l'annessione da parte dei convenuti di una proprietà condominiale (tratto antistante le cantine condominiali) è incontestata e ciò è desumibile non solo dalle risultanze della relazione peritale ma per esplicito riconoscimento degli stessi convenuti. Tali modifiche hanno riguardato la chiusura di varchi con setti murari - tra cui quello di accesso ai locali dell'attrice - e la demolizione di un tramezzo proprio all'interno della proprietà dei convenuti (cfr. c.t.u. in atti).

Omissis

Risulta pertanto illegittima la realizzazione del manufatto che i convenuti dovranno rimuovere con riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante abbattimento del muro e di ogni altra opera impeditiva come indicato nella CTU.

Omissis

Sull'utilizzo di un'area comune posta nel locale interrato adibito a garage come ripostiglio e/o archivio. La domanda va accolta in quanto contraria al disposto di cui all'art. 1102 c.c..

Detta circostanza non è stata smentita dai convenuti che si sono limitati a contestare la normativa antincendi citata dal CTU al fine di confutare le affermazioni di quest'ultimo in ordine allo stato di pericolo determinato dal materiale rinvenuto in detta area comune da essi occupata.

Omissis

Ebbene, ferma l'esistenza, quale bene comune, dello spazio in questione l'uso esclusivo di tale spazio da parte dei soli convenuti mediante occupazione permanente di tale area impedisce la possibilità del pari uso degli altri condomini nel senso delineato dall'art. 1102 c.c. avendo i convenuti alterato la destinazione del bene comune (autorimessa) ed impedendo agli altri partecipanti di farne un pari uso secondo il loro diritto. Per tale ragione va ordinata, a carico dei convenuti, la rimozione da tale spazio di tutti i materiali ivi presenti come indicati dal CTU.

Quanto alla domanda risarcitoria essa va accolta limitatamente all'annessione della porzione di corridoio comune nel locale cantine, mentre va rigettata in ordine alle ulteriori doglianze sollevate dall'attrice. Risulta provato, infatti, che l'opera realizzata dai convenuti (occupazione del tratto di corridoio mediante innalzamento di setti murari ed accorpamento nella proprietà esclusiva) ha comportato la definitiva sottrazione del bene alla disponibilità degli altri condòmini.