



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Unica Civile

in composizione monocratica, nella persona del giudice Matteo De Nes, ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile in primo grado vertente

t r a

Parte_1, nato a Canicattì (AG) il 24.11.1943, c.f. *C.F._1* e

Parte_2 nata a Canicattì (AG) il 25.08.1945, c.f. *C.F._2*

rappresentati e difesi dall'Avv. Carmen Augello;

ATTORI

e

CP_1, nato a Sommatino il 3/12/1969, Cod. Fisc.: *C.F._3*, e [...]

Parte_3 nata a Canicattì il 18/12/1972, Cod. Fisc.:

C.F._4, rappresentati e difesi dall'Avv. Giovanni Salvaggio;

CONVENUTI

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per gli attori, come da note di trattazione per la precisazione delle conclusioni riportate nella comparsa conclusionale: *“disattesa ogni altra contraria istanza, eccezione, ragione e difesa, preliminarmente accogliere le richieste istruttorie formulate dagli attori con rigetto delle richieste avverse, subordinatamente dichiarare che:*

- gli attori sono comproprietari dell'immobile sito in Canicattì in via Berchet n. 27, censito in catasto al foglio 54, part. 1587 sub 2-3-4, piano terra e piano primo del fabbricato condominiale e che i convenuti sono proprietari dell'immobile sito in Canicattì in via Berchet n.27, censito in catasto al foglio 54, part. 1587 sub 8, posto al piano secondo e piano terzo del fabbricato condominiale;

- gli immobili indicati in catasto al foglio 54, part.1587 sub. 1, costituiscono "beni comuni non censiti" del detto fabbricato condominiale e, più specificamente, l'androne, il vano scala, il pozzo luce, nonché un ripostiglio di pertinenza dei rispettivi appartamenti;

- i convenuti impediscono l'uso di tali beni comuni e che gli attori hanno diritto alla consegna delle chiavi del portone di accesso al vano scala ed all'uso dei detti beni comuni, nonché al risarcimento del danno patrimoniale, quantificato quantomeno in € 3.000,00, o nella somma, maggiore o minore, determinabile anche equitativamente, nonché al risarcimento del danno non patrimoniale pari ad € 5.000,00, comunque da liquidarsi equitativamente;

- i predetti danni sono conseguenza immediata e diretta della condotta posta in essere dai coniugi Parte_4 e, conseguentemente, che gli stessi vengano condannati:

a) all'immediata consegna agli attori di copia della chiave del portone d'ingresso al vano scala;

b) a rimuovere i beni depositati nelle parti comuni, come sopra descritti, al fine di consentire pari uso di tali parti agli attori;

c) al pagamento della complessiva somma di € 8.000,00 o alla maggiore o minore somma accertanda anche equitativamente nel corso del giudizio, in favore degli attori.

Con vittoria di spese e compensi di giudizio."

Per i convenuti come da note di trattazione scritta per la precisazione delle conclusioni e quindi come da memoria n. 1: "Ritenere e dichiarare inammissibile l'azione proposta dagli attori ovvero rigettarla con ogni statuizione per essere manifestamente infondata in fatto ed in diritto.

Ritenere e dichiarare che i coniugi **CP_1** e **Parte_3** sono comproprietari di un immobile sito in Canicattì in Via Berchet n.27, annotato in catasto al Foglio 54, Particella 1587 sub 8.

Ritenere e dichiarare che fanno parte dei " beni comuni non censibili " quelli allibrati in catasto al Foglio 54, Particella 1587 sub 1, destinati ad androne, pozzo luce, vano scala e disimpegno e vano deposito, di cui sono comproprietari e aventi diritto all'esercizio del compossesso e dell'uso degli stessi nonché il diritto di attraversare il vano androne per accedere a tutti gli altri vani senza ostacoli.

Ritenere e dichiarare che i coniugi **Parte_5** - **Parte_6** turbano il legittimo possesso dei suddetti beni comuni non censibili, ostacolando l'accesso al vano androne poiché lo hanno destinato sostanzialmente a vano garage e a deposito di masserizie e di rifiuti.

Ritenere e dichiarare che gli attori oltre al diritto di proprietà del loro immobile non hanno alcun altro diritto.

Condannare i coniugi **Controparte_2** al pagamento delle spese di lite a favore dei coniugi **Parte_4** ”

MOTIVAZIONE

La presente controversia verte tra i coniugi **Parte_1** e **Parte_2** , da un lato, contro la loro figlia **Parte_3** e il di lei marito **CP_1** , dall'altra.

Gli attori sono pacificamente comproprietari di un immobile a Canicattì (piano terra e primo piano), in via Berchet n. 27, censito in catasto al foglio 54, part. 1587 sub 2-3-4, per effetto dell'atto di compravendita del 1976 (cfr. doc. 1 di parte attrice). La loro figlia e il loro genero, invece, sono pacificamente comproprietari del secondo piano dello stesso stabile, censito in catasto al foglio 54, part. 1587 sub 8, a seguito dell'alienazione a loro

favore compiuta dagli attori nel 2000 dell'area sovrastante al primo piano (cfr. doc. 2 di parte attrice).

La controversia nasce attorno alle parti comuni dell'edificio di cui al foglio 54, part.1587 sub. 1, che rappresentano specificamente, l'androne, il vano scala, il pozzo luce, nonché un ripostiglio di pertinenza dei rispettivi appartamenti. In particolare, gli attori lamentano che detti beni comuni sono utilizzati esclusivamente dai convenuti, i quali impediscono loro di goderne e farne parimenti uso. Hanno quindi chiesto l'accertamento dei rispettivi diritti di proprietà sugli immobili in questione (sub 2-3-4 per gli attori; sub 8 per i convenuti), l'accertamento del CP_3 sugli spazi comuni di cui al sub 1 (androne, vano scala, pozzo luce e un ripostiglio) nonché la condanna dei convenuti all'immediata consegna delle chiavi del portone di ingresso al vano scala, alla rimozione dei beni depositati nelle parti comuni nonché al risarcimento del danno quantificato in euro 8.000,00.

I convenuti costituiti si sono associati di fatto alla domanda attorea di accertamento del loro diritto di proprietà sull'immobile di cui al sub 8; si sono parimenti associati alla domanda di accertamento del condominio sulle parti comuni di cui al foglio 54, part.1587 sub. 1. Ciononostante, hanno chiesto il rigetto delle domande avversarie opponendosi alla condanna al rilascio delle chiavi del portone che consente l'accesso al vano scala. In sede di prima memoria hanno chiesto anche l'accertamento della turbativa del possesso dei suddetti beni comuni da parte degli attori, domanda da ritenersi nuova e quindi inammissibile (le relative prove orali articolate dai convenuti sono state rigettate con l'ordinanza del 9.11.2023).

La causa, istruita mediante produzioni documentali e l'interrogatorio formale degli attori (non essendo state ammesse le altre prove richieste, come da ordinanza del 9.11.2023 cui si rinvia), è stata posta in decisione.

In via preliminare, gli attori hanno chiesto l'accertamento della proprietà dell'immobile a Canicattì di cui al foglio 54, part. 1587 sub 2-3-4, nonché l'accertamento della proprietà

in capo ai convenuti dell'immobile di cui al foglio 54, part. 1587 sub 8. La domanda può trovare accoglimento alla luce della documentazione versata in atti (nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 1976, atto pubblico di alienazione della parte sovrastante al primo piano, concessioni edilizie e concessioni edilizie in sanatoria) e della non contestazione dei fatti costitutivi. Si tratta, in sostanza, di un immobile il cui piano terra e primo piano furono costruiti dagli attori abusivamente con successive concessioni edilizie in sanatoria, mentre il secondo piano e la mansarda furono costruiti dai convenuti con regolare concessione edilizia.

In relazione alle parti condominiali, è incontestata la loro identificazione, coincidendo con i dati catastali di cui al foglio 54, part.1587 sub. 1 del catasto fabbricati di Canicattì, riportati da entrambe le parti in causa.

La questione controversa riguarda, quindi, solo l'utilizzo di tali beni comuni e l'asserita violazione dell'art. 1102 c.c. A detta degli attori, i convenuti limiterebbero l'uso di tali beni (androne, vano scala, pozzo luce e un ripostiglio) non avendo mai consegnato ai primi le chiavi del portone di accesso al vano scala, tanto che gli attori, per accedere al vano scala e raggiungere il loro appartamento, sarebbero costretti ad attraversare il magazzino di loro proprietà, allo stato grezzo e con portone in ferro. Gli attori hanno aggiunto che le parti comuni erano occupate da vari oggetti lì riposti dai convenuti (vecchi mobili, scooter, biciclette, immondizia) e hanno chiesto la condanna dei convenuti alla loro rimozione.

La mancata disponibilità in capo agli attori delle chiavi del portone di accesso al vano scala (nella perizia di parte attrice indicato come vano "B") è un fatto non contestato dai convenuti, i quali sostengono che il portone che lì si trova, e che conduce direttamente all'esterno dell'immobile, non sarebbe l'ingresso del medesimo. Posto che detto vano scala è pacificamente condominiale, non si comprende per quale ragione il portone in questione dovrebbe essere utilizzato solo dai convenuti, a maggior ragione se si considera che lì sono collocati i citofoni (fatto parimenti non specificamente contestato dai convenuti). Sul punto,

è irrilevante che gli attori hanno comunque avuto accesso allo stabile attraverso il magazzino.

Di conseguenza, i convenuti andranno condannati all'immediata consegna agli attori delle chiavi del portone d'ingresso al vano scala.

Non può trovare accoglimento, invece, la domanda attorea relativa alla rimozione dei beni dalle parti comuni in quanto formulata in termini generici sia sotto il profilo delle allegazioni che delle richieste di prova (non ammesse). Non risulta, infatti, in che misura tali masserizie abbiano limitato significativamente l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio tanto da impedire ai partecipanti di farne uso secondo il loro diritto. Per quanto concerne il deposito di immondizie negli spazi comuni, lamentato da entrambe le parti, ove mai sussistente e perdurante oltre il limite della comune tollerabilità, andrebbe incasellato nell'ambito di tutele dalle turbative che però esulano da perimetro del *petitum* dell'odierna controversia, limitato sul punto all'accertamento delle parti comuni e al diritto al loro utilizzo.

Parimenti infondata è la domanda di risarcimento dei danni, patrimoniali e non patrimoniali, avanzata dagli attori, in quanto formulata in termini del tutto generici sia sotto il profilo delle allegazioni che delle richieste di prova (non ammesse). Non è stato allegato, infatti, alcun elemento da cui desumere in cosa esattamente sia consistito il danno (posto che gli attori hanno comunque avuto accesso al loro immobile) e sulla base di quali indicatori debba essere quantificato.

La diffusa reciproca soccombenza comporta la compensazione integrale delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvedere:

1) accerta che gli attori, *Parte_1* e *Parte_2* sono comproprietari dell'immobile sito in Canicattì in via Berchet n. 27, censito in catasto al foglio 54, part.

1587 sub 2-3-4, piano terra e piano primo del fabbricato condominiale e che i convenuti, *CP_1* e *Parte_3*, sono proprietari dell'immobile sito in Canicattì in via Berchet n.27, censito in catasto al foglio 54, part. 1587 sub 8, posto al piano secondo e piano terzo del fabbricato condominiale;

2) accerta che gli immobili siti in Canicattì in via Berchet n. 27 indicati in catasto al foglio 54, part.1587 sub. 1, costituiscono beni comuni del fabbricato condominiale di cui al capo 1 e, più specificamente, l'androne, il vano scala, il pozzo luce, il ripostiglio;

3) condanna i convenuti, *CP_1* e *Parte_3*, a consegnare immediatamente agli attori, *Parte_1* e *Parte_2*, copia delle chiavi del portone di accesso al vano scala di cui ai capo 2;

4) rigetta le altre domande degli attori e dei convenuti;

5) compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Agrigento, il 22.3.2025

Il giudice

Matteo De Nes