



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n.43793 del 2018 R.G.A.C.C.  
trattenuta in decisione nell'udienza del 15.12.2021 e vertente

TRA

██████████ ██████████ rappresentato e difeso per delega in atti dall'Avv. ██████████  
██████████ e dall'Avv. ██████████ elettivamente domiciliato presso il  
loro Studio in Roma, ██████████

- ATTORE -

E

██████████ ██████████ elettivamente domiciliata in Roma via ██████████  
n. ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ ██████████ che la rappresenta e difende  
insieme all'avv.to ██████████ per delega in atti.

- CONVENUTI -

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 15.12.2021 i procuratori  
delle parti hanno concluso come da verbale.

**Svolgimento del processo**

██████████ ██████████ proprietario dell'immobile sito al 5° piano dello stabile in  
Roma, ██████████ ha premesso che agli inizi del mese di maggio  
dell'anno 2012 si era determinato ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria  
dell'immobile che avevano interessato anche la controsoffittatura in  
cartongesso del vano cucina e che, una volta proceduto alla rimozione dei  
pannelli per la loro sostituzione, aveva constatato che il solaio divisorio del  
piano tra il proprio appartamento e quello di proprietà di  
██████████ ubicato al piano superiore, era stato forato in più punti per allocare tubazioni  
di plastica rossa per lo scarico di acque nere.

L'attore quindi, nel ritenere che tale tubatura - fino ad allora occultata  
alla vista dalla presenza della controsoffittatura - fosse stata realizzata  
all'interno della sua proprietà, ha chiesto che la ██████████ fosse condannata  
alla rimozione delle opere illegittimamente realizzate nonché all'esecuzione di  
tutti i lavori necessari al ripristino dello *status quo ante* ivi compresa la  
continuità delle volte a botte che componevano il solaio. Ha altresì chiesto la  
condanna della controparte al risarcimento dei danni non patrimoniali subiti in  
dipendenza dell'abuso perpetrato.



Si è costituita escludendo che alla porzione volumetrica soprastante il controsoffitto rimosso potesse essere attribuita la qualità di bene in proprietà esclusiva della controparte ed ha al riguardo rilevato che nel progetto originario dello stabile era prevista una camera d'aria in corrispondenza del solaio di interpiano tra gli appartamenti in proprietà delle parti e che sarebbe visibile nella sezione verticale del fabbricato.

Ha inoltre sostenuto che la presenza della camera d'aria in quella posizione rivestirebbe una funzione strutturale al servizio ed utilità comune alla proprietà sottostante in funzione di isolamento termico ed al soprastante terrazzo di sua proprietà al fine di impedire accumuli di umidità a danno del solaio di interpiano coperto dal terrazzo.

Ha inoltre sostenuto che la presenza della tubatura realizzata in tempi remoti - e già nota alla dante causa dell'attore - era rapportabile ad una servitù per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art.1062 c.c..

Nel concludere pertanto per il rigetto delle domande proposte dall'attore ha chiesto in via riconvenzionale la condanna della controparte al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'impossibilità di vendere il proprio appartamento e della conseguente lesione alla serenità della propria vita.

Prodotti documenti ed espletato un approfondimento peritale la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

#### **Motivi della decisione**

Il Consulente nominato in questo procedimento ha constatato che l'immobile ubicato all'interno 16 di proprietà della parte convenuta si sviluppa su due piani ed era stato interessato da diverse trasformazioni, da ultimo da una modifica con presentazione di una comunicazione inizio lavori formalizzata nel 2014. Ha altresì verificato che dai disegni risalenti all'anno 1914 e che rappresentano la sezione del fabbricato risulta che all'ultimo piano sono presenti intercapedini.

Ha inoltre osservato che le tubazioni presenti sul soffitto dell'interno 12 riguardano gli scarichi del terrazzo e dei servizi dell'appartamento int. 16.

Il tecnico ha in sostanza verificato che le tubature di cui è stata chiesta la rimozione, poste a servizio dell'unità immobiliare della convenuta, erano collocate in una porzione immobiliare posizionata tra il solaio che divide gli appartamenti delle due parti in causa ed il controsoffitto (l'appartamento dell'attore è sottostante rispetto a quello della convenuta).

Risulta quindi pacifico che le tubazioni sono collocate in una zona posta al di sotto del solaio che funge da separazione tra i due appartamenti e che la zona occupata dalle tubature è chiusa da una struttura che funge da controsoffitto.

Va quindi richiamata la giurisprudenza della Suprema Corte (per tutte Cass. n. 15048/2018) nella parte in cui statuisce che, in tema di piani sovrapposti di un edificio appartenente a proprietari diversi, gli spazi pieni o vuoti che accedono al soffitto o al pavimento e non sono essenziali alla struttura divisoria restano esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale, ben potendo il possesso su di essi essere mantenuto "solo animo" (nella specie, la Corte aveva escluso la natura condominiale dello spazio vuoto esistente fra il solaio ed il controsoffitto



ritenendo che il proprietario dell'appartamento sovrastante, collocando al di sotto degli assi di sostegno delle travi del suo pavimento dei tubi e delle condutture, avesse compiuto uno spoglio in danno del possesso esercitato "solo animo" dal proprietario dell'immobile sottostante).

In senso conforme Cass. n. 2868/1978, a mente della quale il solaio esistente fra i piani sovrapposti di un edificio è oggetto di comunione fra i rispettivi proprietari per la parte strutturale che, incorporata ai muri perimetrali, assolve alla duplice funzione di sostegno del piano superiore e di copertura di quello inferiore, mentre gli spazi pieni o vuoti che accedano al soffitto od al pavimento, e non siano essenziali all'indicata struttura rimangono esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale (conf. Cass. n. 3715/1976 secondo cui, ferma restando la natura comune del solaio che divide due piani di un edificio, resta escluso che tra il soffitto del piano inferiore e il pavimento del piano superiore possano esistere altre opere le quali non facciano parte del solaio e delle quali occorra quindi accertare di volta in volta la destinazione al fine di stabilire a chi appartengano, essendosi quindi escluso che potesse ritenersi bene in proprietà comune una intercapedine costruita per aerare un locale dell'appartamento sottostante e nascondere un tubo di scarico passante sotto il pavimento dell'appartamento sovrastante; conf. Cass. n. 392/1975).

Avuto pertanto riguardo ai principi fin qui rilevati è da considerare che le tubazioni di cui è causa insistono sulle voltine del solaio di copertura sovrastante il vano adibito a cucina.

Nessuna prova inoltre è stata fornita dalla parte che ne aveva interesse della effettiva esistenza della intercapedine e/o camera d'aria come prevista dal progetto di realizzazione del fabbricato essendo peraltro evidente che la controsoffittatura in cartongesso pacificamente esistente nell'appartamento di parte attrice e le stesse tubazioni in PVC non possano - anche in ragione del materiale utilizzato - farsi risalire all'epoca della realizzazione del fabbricato (epoca precedente al 1920) o della sopraelevazione (1922).

L'assoluta assenza di concreti oggettivi riscontri circa l'epoca in cui le tubature in PVC erano state allocate nonché della effettiva realizzazione di una intercapedine destinata anche ad ospitare tubazioni esclude ogni profilo valutabile in termini di costituzione di servitù per costituzione del padre di famiglia ex art.1062 c.c. non risultando che il percorso della tubatura oggetto di causa fosse stato originariamente stabilito e realizzato dall'originario fondatore dell'edificio. E' noto del resto che a mente dell'art. 1062 cc la destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi attualmente divisi siano stati posseduti dallo stesso proprietario e che questi abbia posto e lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù e che la costituzione di tal guisa di una servitù non avendo natura negoziale presuppone la ricostruzione dello stato dei luoghi esistente nel momento in cui i due beni immobili, per effetto dell'alienazione di uno o di entrambi, hanno cessato di appartenere allo stesso proprietario (Cass. 3634/07).

Ne deriva che, una volta attribuita la funzione di copertura e di sostegno al solaio - che segna la delimitazione tra le due unità immobiliari sovrapposte - lo spazio oggetto di causa deve ritenersi parte integrante



dell'unità immobiliare dell'attore dovendo al riguardo essere anche considerato che nessun elemento acquisito autorizza a ritenere che il volume esistente tra il solaio che divide gli appartamenti delle due parti in causa ed il controsoffitto del locale cucina dell'attore, a cui si accede esclusivamente dall'appartamento di quest'ultimo, abbia potuto dare a detto volume una sua autonoma funzione comune ai due appartamenti delle parti in causa.

La parte attrice deve essere pertanto condannata alla rimozione delle tubazioni installate nonché alla esecuzione di tutti i lavori necessari al ripristino dello *status quo ante* ivi compresa la continuità delle volte a botte non operando peraltro nel caso in esame alcuna ipotesi suscettibile di valutazione sotto il profilo della prescrizione considerando che l'azione, con la quale il condominio di un edificio chiede la rimozione di opere che un condominio abbia effettuato nella propria unità immobiliare, ha natura reale e che, pertanto, non è suscettibile di prescrizione giacché estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà.

Deve invece essere rigettata la domanda proposta dall'attore al fine di ottenere il risarcimento dei danni non patrimoniali subiti in dipendenza dell'abuso perpetrato avendo l'attore del tutto omissso di fornire elementi di valutazione a supporto di tali pretese e che consentano quantomeno una liquidazione del danno in via equitativa.

In ragione del parziale accoglimento delle domande proposte nei confronti della convenuta ricorrono giusti motivi per compensare fra le parti le spese processuali nella misura di 1/3. I restanti 2/3 delle spese di giudizio vanno posti a carico della convenuta in base al criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

La convenuta è invece tenuta all'integrale pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta ai fini dell'approfondimento della domanda accolta nei confronti della stessa convenuta.

P.Q.M.

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

- condanna la convenuta alla rimozione delle tubazioni di scarico in plastica rossa allocate sul solaio divisorio dei piani di proprietà delle due parti in causa composto da travetti metallici con interposizione di volte a botte in laterizi pieni nonché alla esecuzione dei lavori necessari al ripristino del solaio garantendo anche la continuità delle volte a botte;
- condanna la convenuta al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio;
- compensa fra le parti le ulteriori spese processuali nella misura di un terzo e condanna la convenuta al pagamento di due terzi delle spese di giudizio in favore di [nome], che, per l'intero, si liquidano in euro 560,00 per spese ed in euro 5.885,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 26/04/2022

IL GIUDICE  
(Lorenzo Pontecorvo)

