

N.R.G. 15344/2016



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

Il Giudice, in persona della **dott.ssa Fabiana Corbo**, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nel procedimento civile di I grado iscritto al n. 15344/2016 del Ruolo Generale degli Affari Civili,

TRA

CONDOMINIO [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t. Dott. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Roma, Via [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] e dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresentano e difendono giusta procura in atti

ATTORE

contro

[REDACTED] S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Roma, Via [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] che lo rappresentano e difendono giusta procura in atti

CONVENUTO

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] S.r.l. chiedendo di accertare e dichiarare l'illegittimità di tutte le aperture e/o accessi realizzate dalla convenuta che immettono dal proprio capannone industriale nella Via [REDACTED] e, per l'effetto, condannarla *"alla chiusura delle aperture, ripristinando a perfetta regola d'arte: il muro, la recinzione, il marciapiede e impiantando alberi dello stesso tipo e dimensioni di quelli abbattuti"*.

L'attore, in particolare, esponeva:



- che il 28 ottobre 1992 veniva stipulata una convenzione della durata di sette anni tra il Comune di Roma e alcuni privati per l'urbanizzazione e l'edificazione della "Zona G4-N, denominata Torre Maura";
- che il 26 settembre 1999 i consorziati del Comprensorio G4 Torre Maura adottavano la figura giuridica del supercondominio (nel quale rientra il Condominio *de quo*);
- che la società convenuta è proprietaria di un capannone industriale confinante con il supercondominio e, precisamente, con quella parte di esso nella quale insiste il Condominio di [REDACTED];
- che nel periodo 2013/2014 la convenuta apriva degli accessi che consentivano l'accesso al capannone dalla Via [REDACTED] smantellando parte del muro e della rete di confine nonché abbattendo alcuni alberi ed eliminando parte del marciapiede tutti facenti parte della proprietà del Condominio senza autorizzazione di quest'ultimo;
- l'illegittimità di tali accessi, in assenza di autorizzazione del Condominio, a nulla rilevando l'esistenza di una autorizzazione del Comune (non essendo [REDACTED] una strada pubblica).

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] S.r.l. eccependo, preliminarmente, sia la carenza di legittimazione attiva del Condominio sia il mancato esperimento della mediazione e chiedendo, nel merito, il rigetto della domanda, in quanto infondata in fatto e in diritto, nonché la condanna dell'attore ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c.

All'udienza dell'11 novembre 2016, il Giudice rilevava il mancato esperimento della procedura di mediazione e rinviava la causa per la verifica dell'esito.

All'udienza del 6 aprile 2017, preso atto dell'esito negativo della mediazione, su richiesta concorde dei procuratori delle parti, il Giudice concedeva i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c.

All'udienza dell'11 maggio 2018, il Giudice, temporaneamente in sostituzione, a scioglimento della riserva assunta, conferiva incarico peritale al C.T.U. Dott.ssa [REDACTED] la quale prestava il giuramento di rito.

La causa veniva, poi, riassegnata a questo Giudice che, dopo aver valutato la completezza dell'istruttoria svolta, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 21 maggio 2021 questo Giudice tratteneva la causa in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda deve essere rigettata.



La preliminare eccezione circa la carenza di legittimazione attiva è, infatti, idonea a definire il presente giudizio, assorbendo ogni altra questione.

Secondo l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità, *“la legittimazione ad agire attiene al diritto di azione, che spetta a chiunque faccia valere in giudizio un diritto assumendo di esserne titolare. La titolarità della posizione soggettiva vantata in giudizio attiene, invece, al merito della causa in quanto elemento costitutivo del diritto fatto valere, titolarità che l'attore ha l'onere di allegare e di provare”* (Cass. n. 2951/2016).

Occorre, dunque, distinguere la legittimazione ad agire (che individua la titolarità del diritto ad agire in giudizio e che manca tutte le volte in cui, dalla stessa prospettazione della domanda, emerga che il diritto vantato in giudizio non appartiene all'attore) dalla titolarità del diritto fatto valere in giudizio (che è uno degli elementi costitutivi della domanda). Per ottenere il riconoscimento di un diritto, infatti, è necessario allegare e provare i fatti che ne costituiscono il fondamento *ex art. 2697 c.c.* (per esempio, per chiedere in giudizio il risarcimento del danno, la parte deve dimostrare, oltre ad una serie di elementi materiali - il danno, il nesso di causalità - anche di essere titolare del diritto reale sul bene danneggiato. Il diritto reale non è il diritto oggetto della domanda, ma è un elemento costitutivo di quel diritto).

L'attore, quindi, ai fini della legittimazione ad agire, non può limitarsi ad allegare che sussiste un diritto, ma deve allegare che quel diritto gli appartiene.

Nel caso di specie, parte attrice (in quanto facente parte del supercondominio costituito dai consorziati del Comprensorio G4 Torre Maura) chiede dichiararsi l'illegittimità delle aperture poste in essere dalla convenuta su [REDACTED] essendo quest'ultima *“una piccola strada privata...che serve unicamente i proprietari delle villette che vi si affacciano, proprietari che sono tutti condomini del Condominio di [REDACTED]”* (pag. 5 dell'atto di citazione). Esercita, pertanto, una *actio negatoria servitutis*.

L'azione *“negatoria servitutis”*, quella di rivendica e la *“confessoria servitutis”* si differenziano in quanto l'attore, con la prima, si propone quale proprietario e possessore del fondo, chiedendone il riconoscimento della libertà contro qualsiasi pretesa di terzi; con la seconda, si afferma proprietario della cosa di cui non ha il possesso, agendo contro chi la detiene per ottenerne, previo riconoscimento del suo diritto, la restituzione; con la terza, infine, dichiara di vantare sul fondo, che pretende servente, la titolarità di una servitù. Pertanto, sotto il profilo probatorio, nel primo caso egli deve dimostrare, con ogni mezzo ed anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un titolo valido; allorché, invece, agisca in rivendica, deve fornire la piena prova della proprietà, dimostrando il suo titolo di acquisto e quello dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario; da ultimo, nell'ipotesi di *“confessoria servitutis”*, ha



l'onere di provare l'esistenza della servitù che lo avvantaggia (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 472 del 11 gennaio 2017)

Sull'attore incombeva, pertanto, l'onere di dimostrare la titolarità del diritto sul fondo "servente", pur non essendo onerato di una vera "probatio" diabolica, come nell'azione di rivendica. Onere, tuttavia, non assolto nel presente giudizio. Nel corso dello steso, anzi, è emersa la natura (non contrastata dalle difese attoree con idonee e contrarie allegazioni) pubblica della via *de qua*.

Risulta dagli atti, infatti, che la proprietà della strada è passata in capo all'ente pubblico in virtù dell'atto di cessione del 1991, in quanto *"l'insieme di aree che la costituiscono fanno parte della maggior consistenza di aree che sono state cedute e trasferite, a titolo gratuito, dagli allora proprietari al Comune di Roma, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (con Atto di Cessione unilaterale, a rogito del notaio [REDACTED] in data 19 gennaio 1991, (Rep. N. 55836, Racc. N. 14468)"* (Cfr. pag. 22 della C.T.U. definitiva). Se è vero, peraltro, che, dopo la cessione, la "disponibilità" della strada è rimasta in capo ai consorziati ("costituiti") in virtù della Convezione da questi stipulata con il Comune il 28.10.1992 (art. 18), è anche vero che la titolarità della stessa è rimasta sempre in capo al Comune dal 1991, stante l'immediato effetto traslativo della cessione, alla quale non risulta aver mai fatto seguito un atto di ritrasferimento.

Ne consegue che le opere contestate dal Condominio non possono considerarsi illegittime, rispetto all'azione intrapresa dall'attore, in quanto non insistenti sulla proprietà del Condominio, che risulta privo della legittimazione ad agire. Peraltro, dalla consulenza è anche emersa la legittimità delle opere di parte convenuta sotto il profilo urbanistico [*"Il fabbricato nei tempi a seguire ha subito vari cambiamenti e modifiche, il tutto sempre convalidato da titoli urbanistici-edilizi validi. Tra questi si evidenziano alcuni che tra l'altro riportano gli accessi, attraverso il muro di confine, verso via [REDACTED] (...) La preesistenza dell'immobile di proprietà [REDACTED] S.r.l. è legittimata dai titoli urbanistici-edilizi, di cui sopra, rilasciati dal Comune di Roma, in qualità di proprietario delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, come attestato dall'Atto di Cessione unilaterale, del 19 gennaio 1991, Rep. N. 55836, Racc. N. 14468"* (Cfr. pag. 24 – 25 della C.T.U. definitiva)].

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando:

- rigetta la domanda attorea;



- condanna l'attore a rimborsare alla convenuta le spese del presente giudizio che liquida in euro 7.200 per compensi, oltre contributo forfettario al 15% per spese generali, oltre ad IVA e CPA come per legge;
- pone definitivamente a carico di parte attrice le spese di c.t.u, come liquidate con separato provvedimento.

Roma, 27 luglio 2022

Il Giudice

dott.ssa Fabiana Corbo

