

n. ____/____ r.g.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

R.G. 4316/2019

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO**

SEZIONE terza CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Francesco Paganini,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. **4316/2019** del Ruolo Generale promossa da:

_____, con il patrocinio dell'avv.

ATTORE

contro

CONDOMINIO _____ (c.f. _____) in persona dell'amministratore
pro tempore, con il patrocinio dell'avv. _____

CONVENUTO

Conclusioni delle parti**Per parte attrice:**

*"Piaccia al Tribunale di Busto Arsizio, contrariis reiectis, premessa ogni e più opportuna
declaratoria del caso e di legge, salvo ed impregiudicato ogni altro diritto e miglior
pronuncia, così provvedere:*

nel merito

- accertato e dichiarato che la linea di confine tra il fondo di proprietà del Signor _____
censito al NCEU al Foglio 3, mappale _____ sub. 2 e le parti comuni condominiali censite
al NCEU al Foglio 3, mappale _____ sub. 3 è quella individuata e descritta dal CTU,
Geometra _____ e come meglio identificata nella scheda catastale NCUE allegata
all'atto di proprietà dei Signori _____

- accertato e dichiarato che, a seguito della verifica degli esatti confini, una porzione del
fondo censito al NCEU al Foglio 3, mappale _____ sub. 2 è stata ricompresa, tramite
staccionata/ recinto, nel passaggio comune e nella rampa di accesso ai box del
condominio convenuto;

- condannare il Condominio _____ e i Signori condomini _____

_____ al rilascio delle porzioni di
terreno occupate senza titolo e a ripristinare i corretti confini a loro cure e spese mediante
demolizione e ricostruzione della recinzione esistente e della rimozione e posa delle
piastrelle;



- condannare il Condominio [redacted] e i Signori condomini [redacted]
[redacted]
[redacted] a risarcire al Signor [redacted]

per l'illegittima occupazione del fondo di sua pertinenza la somma di Euro 2.500,00 o
altra minore o maggiore somme che verrà ritenuta di giustizia;

- il tutto oltre interessi dal dovuto al saldo;

- con vittoria di spese e competenze, anche di CTU"

Per parte convenuta:

"Voglia l'Ill.mo Giudicante

In via principale, nel merito:

- rigettare le domande svolte da parte attrice in quanto infondate, in fatto e in diritto, per i
motivi esposti in atti;

- condannare l'attrice alla rifusione delle competenze versate a favore del consulente di
parte nominato nella misura di euro 2.402,40 (Doc. 7 fattura competenze Arch. [redacted])

Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio".

Motivi della decisione

Il sig. [redacted] è proprietario dell'unità immobiliare consistente in civile
abitazione identificata al NCEU del Comune di Arconate al Foglio 3, mappale [redacted] sub. 2,
alla quale accede un'area pertinenziale parimenti di proprietà esclusiva del sig. [redacted]
nonché dell'unità immobiliare adibita ad autorimessa censita al NCEU di detto Comune al
Foglio 3, mappale [redacted] sub. 11, entrambe parte del Condominio [redacted] sito in via
[redacted].

Con atto di citazione ritualmente notificato, egli ha convenuto in giudizio il Condominio
lamentando la difformità tra lo stato di fatto dei confini che delimitano materialmente le
predette unità immobiliari, rispetto a quelli risultanti dalla documentazione catastale. Tale
difformità, da individuarsi nell'arretramento delle recinzioni esistenti in concreto rispetto
ai confini "di diritto" risultanti dai documenti catastali, avrebbe determinato la riduzione di
fatto della superficie fruibile dall'attore, con pregiudizio delle sue prerogative di
proprietario esclusivo delle unità immobiliari indicate.

Per tali ragioni, egli ha domandato che venissero accertati gli esatti confini tra il fondo di
sua proprietà esclusiva e le parti comuni condominiali, che fossero ripristinati i confini
corretti a cura e spese del Condominio e che quest'ultimo fosse condannato al pagamento
di € 2.500,00 per l'illegittima occupazione delle aree appartenenti in via esclusiva
all'attore.

Si è costituito in giudizio il Condominio [redacted] in persona dell'amministratore *pro
tempore* sig. [redacted] contestando le pretese avversarie ed instando per il rigetto
delle domande attoree.

Dopo la concessione dei termini *ex art.* 183, comma 6, c.p.c. e depositate le relative
memorie, all'udienza dell'08-07-2020 il Giudice ordinava all'attore di integrare il
contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, atteso il litisconsorzio necessario tra essi
sussistente.



All'udienza del 10-02-2021, stante la mancata costituzione in giudizio dei condomini citati, ne veniva dichiarata la contumacia ed era disposta CTU, con incarico al perito di tentare preliminarmente la conciliazione delle parti e, in caso di esito negativo del tentativo, di determinare l'esatto tracciato dei confini tra la proprietà esclusiva dell'attore rispetto alle parti comuni condominiali.

Depositato l'elaborato peritale, in data 04-05-2022 le parti precisavano le conclusioni e la causa era trattenuta in decisione, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

*** **

Il sig. [REDACTED] è proprietario delle unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Arconate al Foglio 3, mappale [REDACTED] rispettivamente al subalterno 2, P.T., S1, Cat. A/3, cl. 4, vani 6, superficie catastale 113 m², rendita catastale € 418,33, ed al subalterno 11, P.S1, Cat. C/6, cl. 4, m² 17, superficie catastale m² 20, rendita catastale € 37,75, facenti parte del Condominio [REDACTED] stante l'incertezza dei confini tra la porzione immobiliare di cui al subalterno n. 2 e le parti comuni condominiali, egli ha adito l'intestato Tribunale chiedendone l'accertamento giudiziale.

L'azione di regolamento di confini si configura come una *vindicatio incertae partis*, nella quale incombe su entrambe le parti l'onere di allegare e fornire qualsiasi mezzo di prova idoneo all'individuazione dell'esatta linea di confine. Il giudice, quanto agli elementi di prova utilizzabili, dispone di poteri più ampi di quelli normalmente spettanti nelle controversie di rivendica e di accertamento della proprietà, essendo svincolato dall'osservanza del principio "*actore non probante reus absolvitur*", poiché, come detto, l'onere di indicare gli elementi utili grava su entrambe le parti; il Giudice dispone, altresì, della facoltà di scegliere gli elementi ritenuti decisivi o di avvalersi di più elementi concordanti, senza che sia prestabilita alcuna graduatoria d'importanza tra gli stessi, salvo che per il carattere di sussidiarietà esplicitamente attribuito alle risultanze delle mappe catastali (Cass. Civ. 20/04/2020, n. 7944; Cass. Civ. 24/04/2018, n. 10062) e potendo, infine, avvalersi anche di C.T.U. per la descrizione dello stato dei luoghi e per la trasposizione nella realtà dei confini catastali. Ai fini di detta determinazione non potrà tuttavia prescindere dall'esame dei titoli di acquisto delle rispettive proprietà, né, trattandosi di lotti separati di un appezzamento in origine unico, dalle misure risultanti dalle planimetrie allegare agli atti di vendita e dai tipi di frazionamento in essi richiamati. In ogni caso, il giudice è tenuto ad accertare se sussista nei titoli l'univocità relativa al confine e se essi forniscano elementi anche indiretti atti a consentire l'eliminazione della denunciata incertezza.

Alla luce della giurisprudenza richiamata, ai fini dell'esatta analisi del merito della vicenda oggetto del presente procedimento, può farsi riferimento alla relazione peritale redatta dal C.T.U. geom. [REDACTED] la cui indagine è stata correttamente condotta a partire dall'esame del titolo di acquisto della proprietà dell'attore ed è pervenuta a conclusioni che appaiono pienamente condivisibili, in quanto immuni da errori e vizi logici e basate su un attento ed obiettivo esame della documentazione in atti, nonché sui rilievi effettuati presso i luoghi di causa. Il consulente, esaminata la produzione documentale delle parti, ha appurato che: "[...] *gli esatti confini di proprietà esclusiva dell'attore [REDACTED] rispetto alla limitrofa proprietà cortilizia condominiale, sono quelli che il C.T.U. ha ricostruito sulla base dell'unico documento utilizzabile in tal senso e cioè la planimetria catastale NCEU (n. M10494085 del 27.06.2005) citata ed allegata in atto proprietà; da dette verifiche è emerso che in loco l'area materialmente ad oggi delimitata da recinzione in paletti e rete ed utilizzata dal sig. [REDACTED] risulta - di fatto - con forma e dimensioni leggermente inferiori a quelle compravendute e quindi raffigurate sul grafico de quo [...]*".



L'ausiliare del Giudice ha dunque riscontrato un'effettiva difformità tra i confini risultanti dall'atto di acquisto dell'immobile di proprietà dell'attore (ovvero quanto acquistato 'in diritto') e quelli tracciati materialmente in loco. In dettaglio, fatti salvi i dovuti margini di tolleranza, il geom. [REDACTED] ha riscontrato che il confine posto sul "[...] lato est [...] si presenta arretrato di cm. 50 rispetto a quanto avrebbe dovuto essere (e pertanto a quanto alienato all'attore m² 1,75 circa in meno) [...]" e che il confine delimitante il "[...] lato ovest [...] presenta sul posto uno 'smusso' molto più accentuato rispetto a quanto previsto sempre nel grafico catastale e quindi a quanto compravenduto dall'attore, con minor superficie sempre a discapito dello stesso (m² 1,60 circa) [...]". Nessuna discordanza è stata invece accertata rispetto ai confini posti sul versante nord e sul versante sud della proprietà attorea. Il raffronto tra lo stato di diritto e lo stato di fatto dei luoghi è stato inoltre chiaramente trasposto in immagini nel grafico elaborato dal C.T.U. allegato alla perizia.

Viste le conclusioni del geom. [REDACTED] non sussistono dubbi in merito alla fondatezza *in parte qua* della domanda formulata dall'attore, che appare meritevole di accoglimento.

Va perciò accertato e dichiarato che la linea di demarcazione tra l'unità immobiliare appartenente in via esclusiva al sig. [REDACTED] distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Arconate al Foglio 3, mappale [REDACTED] al subalterno 2, P.T., S1, Cat. A/3, cl. 4, vani 6, superficie catastale 113 m², rendita catastale € 418,33, e le parti comuni condominiali è quella identificata nel suddetto elaborato grafico peritale, ovvero:

- **quanto al lato ovest, il confine coincide con la linea spezzata formata dai segmenti consecutivi C-C'-D'-D, e non con il segmento C-D che fotografa il confine esistente;**
- **quanto al lato est, il confine coincide con i segmenti B-B'-A'-A, anziché con il segmento A-B, che identifica il limite attualmente in essere di fatto;**
- **quanto ai lati nord e sud, sono invece confermati i confini esistenti.**

Va conseguentemente accolta anche la domanda attorea di condanna del Condominio [REDACTED] al rilascio della porzione di terreno occupata senza titolo, nonché al ripristino a cura e spese del Condominio stesso della corretta linea di confine come sopra rideterminata, mediante demolizione e ricostruzioni della recinzione e mediante rimozione e posa delle piastrelle.

Così fissata la linea di confine, risulta evidente come, fino ad oggi, il Condominio [REDACTED] abbia occupato senza averne titolo la porzione di terreno di proprietà esclusiva della parte attrice identificata dal C.T.U.; per tale motivo, il sig. [REDACTED] ha anche domandato la condanna del convenuto a pagare € 2.500,00 a titolo di indennità per l'occupazione senza titolo della ridetta particella di terreno.

Occorre perciò procedere all'esame del profilo della pretesa risarcitoria avanzata dall'attore.

Al riguardo, in punto di diritto deve aderirsi al condivisibile e recente orientamento giurisprudenziale che esclude che possa riconoscersi al pregiudizio da occupazione *sine titulo* la natura di danno *in re ipsa* e che, per converso, onera il danneggiato di dare prova del danno medesimo (*ex multis*, Cass. Civ. 23/11/2021, n. 36251 e Cass. Civ. 24/04/2019, n. 11203), con la precisazione, tuttavia, che tale prova può essere fornita anche in via presuntiva. Il richiamo è alla massima oramai consolidata secondo la quale "*nel caso di occupazione illegittima di un immobile, il danno subito dal proprietario discende dalla*



menomazione della facoltà di godimento anche indiretta del bene e ben può essere apprezzato sul piano presuntivo” (Cass. Civ. 05/10/2020, n. 21272).

La sentenza di legittimità richiamata dall’attore, la quale, contrariamente alla giurisprudenza testé menzionata, reputa configurabile il danno *in re ipsa* per il semplice fatto della perdita subita dal soggetto privato del possesso, non pare pertinente nel caso di specie. Essa, infatti, presuppone che il soggetto deprivato del godimento del bene non ne abbia *“potuto trarre l’utilità normalmente ricavabile in relazione alla natura naturalmente fruttifera dello stesso”* (Cass. Civ. 10/10/2018, n. 24948), con ciò sottintendendo che il bene sia intrinsecamente idoneo, anche per via delle dimensioni, a produrre un reddito o un’utilità, eventualmente anche nella prospettiva di concessione a terzi in godimento separato e a fronte di corrispettivo.

Orbene, nel caso di specie la superficie sottratta alla disponibilità dell’attore possiede un’estensione estremamente ridotta, quantificata dal C.T.U. in complessivi m² 3,35 (m² 1,75 sul lato est e m² 1,60 sul lato ovest) ed afferisce all’area esterna pertinenziale adibita a giardino privato: essa, dunque, di per sé sola non avrebbe potuto certamente essere considerata avere natura fruttifera, né è pensabile una sua autonoma utilità separatamente dal resto dell’immobile al quale le stessa accede. Senza trascurare che lo spostamento della linea di confine di soli pochi centimetri non può avere cagionato una compromissione significativa e tangibile delle prerogative proprietarie, avendo determinato una alterazione quasi impercettibile della conformazione dell’area esterna all’abitazione dell’attore, tale da non averne compromesso la destinazione d’uso sua propria.

Oltre a tali considerazioni, si osserva che parte attrice si è limitata a domandare la condanna del convenuto al pagamento della somma di € 2.500,00 a titolo di indennità di occupazione senza titolo della porzione di terreno per cui è causa, senza tuttavia avere contestualmente allegato in atti di aver sofferto un danno riconducibile a tale occupazione, senza avere spiegato in che cosa tale danno consisterebbe e senza avere offerto alcuna indicazione atta a chiarire i criteri utilizzati dalla parte per giungere alla quantificazione nella misura poc’anzi ricordata. Pertanto, nel caso in esame non ricorrono elementi atti a provare, neppure in via presuntiva, l’an ed il *quantum* del danno lamentato dall’attore, di talché la domanda di condanna del Condominio al pagamento di € 2.500,00 a titolo di indennità di occupazione non può trovare accoglimento.

In ragione della soccombenza di parte convenuta rispetto all’azione di regolamento di confini, il Condominio ██████████ convenuto ed i singoli condomini chiamati in causa vanno condannati in solido al pagamento delle spese di lite, che si liquidano come in dispositivo secondo i valori medi di cui al d.m. n. 55/2014, nonché al rimborso delle spese di mediazione documentate.

Parimenti a carico della parte convenuta e dei terzi chiamati, in solido tra loro, sono le spese della consulenza tecnica d’ufficio, liquidate con separato decreto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

accoglie la domanda di parte attrice e, per l’effetto, accerta e dichiara che l’esatto confine di proprietà tra l’unità immobiliare appartenente in via esclusiva al sig. ██████████ distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Arconate al Foglio 3, mappale ██████████ al subalterno 2, P.T., S1, Cat. A/3, cl. 4, vani 6, superficie catastale 113 m², rendita catastale € 418,33, e le parti condominiali comuni è identificato nell’elaborato grafico allegato alla C.T.U. del geom. ██████████ ed è coincidente sul lato ovest con la linea spezzata



formata dai segmenti consecutivi C-C'-D'-D ed è coincidente sul lato est con i segmenti B-B'-A'-A; conferma nel resto i confini esistenti;

condanna parte convenuta a provvedere a propria cura e spese all'immediato ripristino dell'esatto confine, tramite demolizione e ricostruzione della recinzione e mediante rimozione e nuova posa delle piastrelle esistenti;

condanna parte convenuta a rifondere all'attore le spese di lite, che liquida in € 125,00 per esborsi ed in € 2.430,00 per compensi, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge, nonché oltre alle spese di mediazione documentate;

pone le spese di C.T.U., liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte convenuta.

Busto Arsizio, 29 luglio 2022

Il Giudice
Dott. Francesco Paganini

