



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO di ROMA**  
**SEZIONE VIII CIVILE- II Collegio**

Composta dai magistrati:

dott. Giuseppe Staglianò	Presidente
dott.ssa Gemma Carlomusto	Consigliere Rel.
dott.ssa Bianca Maria D'Agostino	Giudice Ausiliario

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n° 819/2016 RG vertente

**TRA**

**CONDOMINIO** [REDACTED]

in persona dei l.r.p.t. elettivamente domiciliati in Roma, v. [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione di nuovo procuratore.

**APPELLANTE**

**E**

[REDACTED]  
n.q. di eredi di [REDACTED] elettivamente domiciliati in Roma [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione.

**APPELLATI-APPELLANTI INCIDENTALI**

**E**

[REDACTED]  
elettivamente domiciliati in Roma [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] e dell'Avv. [REDACTED] che li rappresentano e difendono per procura in atti.

**APPELLATI- APPELLANTI INCIDENTALI**

**OGGETTO** : Negatoria servitutis.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO e MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio [redacted] propone appello nei confronti di [redacted] quali eredi di [redacted], nonché di [redacted] avverso la sentenza n. 14515/2015 del Tribunale Civile di Roma, depositata il 03.07.2015, che ha accertato che la strada pedonale che da [redacted] conduce alla grotta [redacted] (indicate all'art. 5 dell'atto di compravendita per rogito notaio [redacted] del 27.7.1973, Rep.n. [redacted] Racc. n. [redacted]) non è soggetta al diritto di transito da parte dei condomini degli edifici di Via [redacted] ha condannato il Condominio ad apporre, al confine delle rispettive proprietà con la suddetta strada, delimitazioni materiali che impediscano l'accesso alla stessa ed a rimuovere ogni manufatto o altro ostacolo idoneo a impedire l'accesso dei [redacted] alla grotta ed ha rigettato la domanda di risarcimento dei danni per il mancato utilizzo di quest'ultime.

In primo grado [redacted] quali figli ed eredi di [redacted] a fondamento delle loro domande avevano esposto che il loro genitore [redacted] aveva ottenuto, giusta sentenza n. 21191/1997 del Tribunale di Roma, resa nei confronti della [redacted] srl (che aveva acquistato dal medesimo l'appezzamento di terreno di circa 3.842 mq., distinto in catasto al F. [redacted] p.lle [redacted] parte e [redacted] parte - con esclusione della grotta sottostante e della strada pedonale di accesso alla stessa- e vi aveva costruito gli edifici del Condominio [redacted] [redacted], l'accertamento dell'inesistenza di una servitù di transito sulla strada pedonale di accesso da [redacted] alla grotta di sua proprietà e l'ordine di cessare il transito, di rimettere in opera i cancelli, di rimuovere ogni ostacolo al transito e di ricostruire e rendere transitabile, per il passaggio di pedoni e veicoli, la strada di prolungamento di v. [redacted] nonché la condanna a versare £ 63.890.530 a titolo di risarcimento dei danni subiti, ma che tale sentenza non era stata messa in esecuzione;

-con successive lettere il Condominio era stato inutilmente diffidato a non transitare sulla strada che conduce alla grotta, a ripristinare il cancello di chiusura ed a rimuovere ogni ostacolo atto ad impedire l'uso della medesima grotta.



Il Condominio convenuto, costituitosi in giudizio, aveva contestato le domande attoree chiedendo il rigetto ed eccependo l'inopponibilità della sentenza n. 21191/1997, poiché emessa inter alios, nonché, nel merito, l'intervenuta usucapione dei beni de quibus, avendo i condomini del complesso immobiliare ██████████ utilizzato l'area sulla quale insistono la strada e la grotta per il transito, in quanto parte del più ampio viale carrabile di accesso ai due edifici del Condominio fin dalla costruzione del complesso immobiliare, con ulteriore richiesta di condanna degli attori al risarcimento dei danni per lite temeraria.

Il Tribunale ha fondato la decisione qui gravata sulle seguenti valutazioni:

(i) nell'atto di compravendita tra ██████████ e la ██████████ srl, per notaio ██████████ del 27.07.1973, risulta espressamente escluso il trasferimento della grotta sottostante il terreno, nonché della strada sovrastante, graficamente individuata e tratteggiata in verde nella planimetria allegata all'atto;

(ii) l'azione proposta ha ad oggetto la contestazione del transito esercitato in detta area e va qualificata come negatoria servitutis;

(iii) sussiste la legittimazione dell'amministratore ad essere convenuto nelle azioni confessorie e negatorie servitutis, poiché le stesse non danno luogo a litisconsorzio necessario, né dal lato attivo né da quello passivo, salvo sia stato domandato anche un mutamento dello stato di fatto, mediante la demolizione di manufatti o di costruzioni;

(iv) la lamentata situazione dei luoghi risulta confermata dagli accertamenti compiuti in occasione delle consulenze tecniche d'ufficio disposte, sia in sede di ATP, che nel precedente giudizio tra ██████████ e ██████████ srl;

(v) la richiamata sentenza del 1997 non è opponibile a parte convenuta, poiché introdotta dopo la costituzione del Condominio e riferita a beni diversi da quelli dedotti in giudizio;

(vi) non sussistono i presupposti necessari per l'usucapione, non essendo stata fornita prova rigorosa del possesso "ad usucapionem";

(vii) non è fondata la domanda di risarcimento dei danni, in assenza di allegazioni da cui desumere l'esistenza del pregiudizio dedotto.

In questo grado l'appellante censura tale sentenza, proponendo plurime doglianze, meglio di seguito precisate.



██████████ in qualità di erede di ██████████ nonché ██████████ si sono costituiti nel grado, hanno chiesto il rigetto dell'appello principale e proposto appello incidentale in relazione al rigetto della loro domanda di risarcimento dei danni subiti per il mancato uso della grotta dal mese di aprile 2004 alla data della sentenza di primo grado, da determinare secondo la stima del ctu nominato in giudizio, in € 103,30 mensili ( per un totale di € 14.565,30), o in quella diversa ritenuta di giustizia.

Anche ██████████ ██████████ si sono costituiti nel grado, deducendo di non essere legittimati passivi nella presente controversia, avendo il proprio genitore, ██████████ disposto con testamento delle proprie quote di proprietà del terreno in oggetto unicamente in favore del coniuge, ██████████ ed hanno domandato di essere estromessi dal giudizio o in subordine di rigettare l'appello principale ed accogliere quello incidentale.

Il Condominio appellante, con un primo motivo di gravame, lamenta un'erronea interpretazione e qualificazione della domanda attorea come negatoria servitutis, trattandosi, invece, di rivendica poiché il Condominio nel 1977 era nel già possesso dell'intera area del complesso immobiliare ██████████ (ora ██████████ recintata dalla società costruttrice unitamente ai due cancelli carrabili ed alla strada che si diparte da Via ██████████ e divide le zone adibite a giardino dei due edifici A e B; conseguentemente gli attori, alla data di introduzione del giudizio, non erano in possesso della strada e grotta, e detto possesso è il presupposto necessario della negatoria servitutis.

Al riguardo si osserva che gli attuali appellati in prime cure hanno dedotto di essere proprietari e possessori della grotta e della sovrastante strada, chiedendo il riconoscimento della libertà di tali beni rispetto all'utilizzo ed alla indebita occupazione da parte dell'attuale appellante, onde l'azione deve ritenersi correttamente qualificata come "negatoria servitutis", poiché la stessa tende alla negazione di qualsiasi diritto, anche dominicale, affermato dal terzo sul bene e, quindi, non al mero accertamento dell'inesistenza della pretesa servitù, ma al conseguimento della cessazione della dedotta situazione antiggiuridica, al fine di ottenere la libertà del fondo.

In più pronunce la S. Corte ha qualificato come negatoria la domanda volta alla eliminazione di una situazione antiggiuridica posta in essere dal terzo mediante la rimozione delle opere lesive del diritto di proprietà dal medesimo realizzate, allo scopo di ottenere la effettiva libertà del fondo, così da impedire che il potere di fatto del terzo corrispondente all'esercizio di un diritto, protraendosi



per il tempo prescritto dalla legge, possa comportare l'acquisto per usucapione di un diritto reale.  
(Cass. n. 203 del 09/01/2017 n. 27405; Cass. del 29/12/2014; Cass. n. 16495 del 05/08/2005)

Detta azione si differenzia dall'azione di rivendicazione in quanto ciò che caratterizza quest'ultima e ne costituisce un presupposto è il conflitto tra titoli.

Pertanto, anche diversamente opinando, la qualificazione dell'azione proposta come rivendica non condurrebbe a conclusioni diverse da quelle cui è pervenuto il Tribunale: infatti, in relazione alla pretesa necessità della cd "probatio diabolica" del diritto dominicale, è sufficiente richiamare l'interpretazione giurisprudenziale secondo cui, il rigore probatorio è attenuato quando il convenuto, nell'opporre al rivendicante l'usucapione, riconosca, seppure solo implicitamente, o comunque non contesti specificamente, l'appartenenza del bene al medesimo rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all'epoca in cui assume di avere iniziato a possedere (cfr. Cass. n. 28865 del 19/10/2021; Cass. n. 25865 del 23/09/2021; Cass. n. 14734 del 2018; Cass. n. 15539 del 2015; Cass. n. 8215 del 2016).

Nel presente giudizio è incontrovertito che il Condominio appellante sia un avente causa all'██████████ ██████████ srl, a sua volta avente causa dal padre degli odierni appellati, e la titolarità del diritto dominicale di quest'ultimo alla data di inizio della eccepita usucapione non è mai stata oggetto di contestazione.

Non è fondata anche l'ulteriore censura, avente ad oggetto la prospettazione di un' erronea valutazione del primo giudice della legittimazione passiva degli amministratori dei Condomini ██████████, con conseguente nullità della statuizione impugnata per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini.

Infatti, nel caso di negatoria servitutis sussiste la legittimazione passiva dell'amministratore del Condominio, anche laddove (come nel presente giudizio) sia domandata la rimozione di opere e l'eliminazione di ostacoli, non rendendosi necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini. (Cass. n. 30302 del 14/10/2022; Cass. n. 13074 del 21/05/2008; Cass. n. 919 del 21/01/2004)

Ai sensi dell'art. 1131 2° co. cc., la legittimazione passiva dell'amministratore del Condominio a resistere in giudizio non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione di natura reale, ove inerente a beni comuni, promossa contro il Condominio da terzi. (Cass. n. 133 del 05/01/2017).

Da ultimo va esaminata la doglianza relativa all'erroneo rigetto dell'eccezione di usucapione.



L'appellante argomenta che il Tribunale avrebbe erroneamente valutato il fatto incontestato, ed anzi dedotto espressamente dalla controparte, secondo cui sin dalla costruzione del complesso immobiliare del Condominio l'area sulla quale insistono la strada e la grotta, a cui la strada dà accesso, erano state incorporate nella proprietà condominiale, recintate e chiuse da un cancello su [REDACTED] e da un altro su [REDACTED] ed utilizzate, l'una per il deposito di materiale di scarico e l'altra per il transito, in quanto parte del più ampio viale di accesso carrabile del Condominio, che aveva costituito l'unico accesso carrabile e pedonale per i condomini fino alla ricostruzione di quello da via [REDACTED] ripetutamente franato.

Effettivamente è incontestato che le aree controverse siano state inglobate all'interno del complesso condominiale, recintate ed interdette all'utilizzo e godimento dei [REDACTED] quanto meno dal 1979.

La S. Corte ritiene che la prova dell'intervenuta recinzione di un fondo costituisca, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare sul bene immobile una relazione materiale configurabile in termini di "ius excludendi alios" e, dunque, di possederlo come proprietario escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto e nel presente giudizio tale situazione risulta, incontrovertentemente, essersi protratta sino alla data di notifica della citazione introduttiva in primo grado (15.07.2010).

Parte appellata non ha dedotto, né fornito prova contraria, né indicato l'esistenza di validi atti interruttivi.

In primis, risulta documentalmente che alla data (07.07.1979) di introduzione del giudizio deciso con la sentenza del 1997 (già ritenuta inopponibile al Condominio appellante) la [REDACTED] srl aveva, con plurimi rogiti del 1977, venduto a terzi singole unità immobiliari (cfr. doc dal n. 4 al n. 9 delle produzioni del Condominio in primo grado), onde il Condominio già esisteva, essendosi costituito "ipso iure", ed inoltre, avendo la [REDACTED] srl comunicato di rinunciare al mandato ad amministrare detto Condominio, tanto che con assemblea del 14.12.1977 era stato nominato un nuovo amministratore.

Quindi, non solo la statuizione del 1997 deve ritenersi non opponibile al Condominio appellante, ma nessun atto del relativo giudizio può valere come valido atto interruttivo.

Le reiterate diffide inviate dagli appellati negli anni precedenti la sentenza all'amministratore del Condominio non portano a diversa conclusione: infatti il rinvio dell'art. 1165 cc, in tema di



usucapione, alle norme sulla prescrizione in generale e, in particolare, a quelle relative alle cause di sospensione ed interruzione(art 2943 cc), incontra il limite della compatibilità di queste con la natura stessa dell'usucapione, con la conseguenza che non è consentito attribuire efficacia interruttiva del possesso se non ad atti che comportino la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, oppure ad atti giudiziali diretti ad ottenere, "ope iudicis", la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapente.

Ne consegue che, nel presente giudizio, non può riconoscersi l'anzidetta efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli tassativamente elencati dall'art. 2943 cc, la cui tipicità non ammette equipollenti, e dunque la messa in mora o la diffida non valgono a detto fine.(cfr. Cass. n. 30079 del 19/11/2019; Cass. n. 26018 del 23/12/2010; Cass.n. 6910 del 2001)

Alla luce delle suesposte considerazioni deve concludersi che alla data di proposizione del presente giudizio per il Condominio [REDACTED] risultava instaurato l'eccepito possesso e compiuto il termine ventennale necessario a fondare l'eccezione di usucapione.

Conseguentemente la domanda attorea non poteva essere accolta e la sentenza gravata deve essere riformata con rigetto delle domande proposte dagli appellati.

Va, altresì, dato atto che [REDACTED] risultano effettivamente privi della legittimazione in relazione alla domanda in oggetto, avendo documentato (cfr. testamento ed accettazione dell'eredità) che unica erede di [REDACTED] per disposizione testamentaria del medesimo è il di lui coniuge, [REDACTED]

Non vi è prova che nell'asse ereditario del medesimo ricadessero beni diversi dalle quote di proprietà del terreno in oggetto e conseguentemente va accolta la richiesta di estromissione dal giudizio di [REDACTED] e [REDACTED]

Tenuto conto delle ragioni della decisione e della parziale soccombenza reciproca tra l'appellante e [REDACTED] e [REDACTED], si ritengono sussistere giusti motivi per compensare per il 50% le spese di patrocinio del doppio grado di giudizio, liquidate come in dispositivo, ponendo a carico dei predetti appellati il restante 50%.

Le spese tra l'appellante ed [REDACTED] possono ritenersi interamente compensate.

P. Q. M.



La Corte d'Appello di Roma, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa, così decide:

- in accoglimento per quanto di ragione dell'appello proposto dal Condominio [REDACTED] in Roma - Edifici A e B- nei confronti di [REDACTED] quale erede di [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED] ed in riforma della sentenza n. 14515/2015 del Tribunale Civile di Roma , depositata il 03.07.2015, rigetta tutte le domande proposte da [REDACTED] ed [REDACTED] nei confronti del Condominio appellante;
- dichiara l'estromissione dal giudizio di [REDACTED]
- condanna [REDACTED] quale erede di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in solido, alla rifusione delle spese di lite per entrambi i gradi di giudizio in favore di parte appellante nella misura di 1/2 dell'importo che liquida per intero,per il primo grado in € 3.500,00 per compenso, oltre Iva,Cpa e rimborso forfetario ed oltre le spese per la disposta ctu,come liquidate in separato decreto,e per il secondo grado in € 355,50 per esborsi ed € 3.966,00 per compenso, oltre Iva,Cpa e rimborso forfetario;
- dichiara interamente compensato il restante 50% tra dette parti;
- dichiara interamente compensate le spese di lite tra l'appellante ed [REDACTED]

Roma,28/02/2023

IL PRESIDENTE

Dott. Giuseppe Stagliano

IL CONSIGLIERE REL.

Dott.ssa Gemma Carlomusto

