

██████████, nella qualità di eredi di ██████████ ██████████ rappresentati e difesi dall'avv. ██████████ ██████████, rappresentata e difesa dagli avv.ti ██████████ tutti elett.te dom.ti in Roma, via ██████████ presso lo studio degli indicati difensori, in virtù di procura in atti

Appellati e appellanti incidentali

Oggetto: appello avverso la sentenza n.16558/2017 emessa dal Tribunale di Roma

Conclusioni per l'appellante: come in atti

Conclusioni per gli appellati e appellanti incidentali: come in atti

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato ██████████ s.n.c., in persona del legale rappresentante p.t., conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, ██████████ e ██████████ per sentir accertare l'intervenuto acquisto per usucapione del diritto a mantenere la costruzione realizzata lungo il confine della proprietà di parte convenuta posta a distanza inferiore rispetto a quella legale.

Chiedeva accertarsi l'avvenuta costituzione della servitù a carico del fondo di proprietà ██████████ distinta in catasto fabbricato al foglio ██████████ part.IIa n. ██████████ subb. 2-3-4 ed a favore della proprietà della società attrice, distinta in catasto al foglio ██████████ part.IIe nn. ██████████ (subb.1-4-5-6-502) - ██████████ e ██████████

La società attrice deduceva di essere proprietaria del compendio immobiliare sito in Roma, via ██████████ in forza di atto di compravendita del 19-11-2008 a rogito del notaio ██████████ e di avere acquisito con tale contratto anche il locale ad uso laboratorio di circa mq.140 costruito a ridosso del muro di confine.

Resistevano ██████████



La causa, istruita con l'acquisizione di documenti e l'espletamento di prova per testimoni, veniva definita con sentenza n.16558/2017; il Tribunale di Roma rigettava la domanda e condannava la società attrice al pagamento delle spese processuali.

Osservava il Tribunale che

██████████ aveva instaurato altro giudizio volto ad ottenere un provvedimento di rimozione del manufatto in contestazione in quanto realizzato a distanza inferiore a quella legale;

-sussistendo connessione tra il presente procedimento, teso alla declaratoria di intervenuto acquisto per usucapione del diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale, e quello succitato (rg.12676/2011) risultava utilizzabile la consulenza tecnica d'ufficio già espletata;

-doveva ritenersi provato che il locale ad uso laboratorio prima del 2009 aveva dimensioni notevolmente inferiori rispetto a quelle attuali ed era ubicato a confine con proprietà limitrofa a quella dei convenuti;

-il teste ██████████ affermava che nel 2009 il capannone era stato abbattuto e sostituito da un manufatto in cemento armato con locali seminterrati di dimensioni maggiori rispetto a quello preesistente;

-i testimoni di parte attrice non smentivano tale circostanza;

-l'ausiliario affermava che sia il volume di progetto che la superficie della nuova struttura si presentavano di più rilevante estensione rispetto alla costruzione abbattuta;

-l'ampliamento era consistito nello "spostamento in avanti" per circa sei metri lungo il prospetto anteriore per cui il manufatto si sviluppava per alcuni metri a ridosso del muro di confine con la proprietà ██████████

-nella ipotesi di "ricostruzione" di un edificio posto a distanza inferiore a quella legale la servitù, riguardo alle distanze, permane nei limiti dell'originaria costruzione e tuttavia nel caso di demolizione e successiva edificazione volumetricamente difforme dalla preesistente la fattispecie



va inquadrata nell'ambito del concetto di nuova costruzione, rimanendo soggetta al rispetto della disciplina in tema di distanze legali.

Avverso tale decisione proponeva gravame, innanzi a questa Corte, [REDACTED] s.n.c. chiedendone la riforma.

Resistevano [REDACTED] che spiegavano appello incidentale.

La causa, a seguito del decesso di [REDACTED] [REDACTED] veniva dichiarata interrotta e successivamente riassunta, a cura della società appellante, nei confronti degli eredi.

Si costituivano [REDACTED] e [REDACTED]

La causa all'udienza del 26-1-2023, sulle conclusioni in atti, assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c., veniva posta in deliberazione.

Motivi della decisione

In via preliminare occorre pronunciarsi circa l'eccezione sollevata dagli appellati di inammissibilità dell'impugnazione per inosservanza dell'art. 342 c.p.c. nella formulazione applicabile *ratione temporis*.

Il novellato art. 342 c.p.c. ha introdotto requisiti di contenuto-forma dell'appello, individuando quali elementi della motivazione, a pena d'inammissibilità:

1. l'indicazione delle parti, del provvedimento che si intende appellare e delle modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuto dal primo giudice;
2. l'indicazione delle circostanze da cui deriva la violazione di legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

In particolare si è affermato che occorra, da parte dell'appellante, l'indicazione dei passi della sentenza non condivisi (ma non necessariamente attraverso una trascrizione completa), l'esposizione dei motivi specifici per i quali la decisione viene contestata attraverso l'indicazione degli errori di fatto e diritto e la proposizione di un ragionato progetto alternativo di decisione.



Nel caso di specie dalla lettura dell'atto di appello emergono con immediatezza le parti della sentenza di cui si chiede la modifica in sede di gravame, le specifiche ragioni di fatto e diritto che sorreggono le richieste ed il risultato finale che si intende ottenere.

E' necessario, dunque, procedere all'esame del merito della controversia.

Con tre motivi di gravame, suscettibili di esame congiunto, la società, appellante principale, lamenta la carenza di motivazione della sentenza in riferimento all'esistenza della servitù ed alla non corretta applicazione dell'art. 1071 c.c..

Rileva che l'originario manufatto esisteva da oltre venti anni e, dunque, era maturato il diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale.

Deduce che l'originario fondo servente veniva frazionato e diviso e che l'edificio era stato ristrutturato "con l'aggiunta di un ampliamento che andava ad incidere su una parte del fondo servente assegnata con la divisione a controparte".

Assume che, vigendo il principio di tipicità della servitù, la demolizione e ricostruzione di un manufatto non costituisce causa di estinzione della stessa.

Adduce che "il diritto parziario, inteso come *qualitas fundi* vantaggiosa per il fondo dominante e svantaggiosa per quello servente, investe ogni singola parte dell'uno e dell'altro sicché anche quando essa si eserciti su una determinata porzione dell'immobile questo deve considerarsi gravato nella sua interezza".

Rileva che il principio della indivisibilità della servitù "non soffre, una volta costituitasi, il limite del frazionamento del fondo servente".

Evidenzia che, in assenza di specifica pattuizione, le singole porzioni derivate dal frazionamento del fondo servente restano gravate dall'originaria servitù.

Le censure appaiono infondate.

La Corte condivide la valutazione del giudice di primo grado in ordine alla declaratoria di rigetto della domanda di usucapione.



Va osservato che

- il locale ad uso laboratorio, come emerso in sede istruttoria, nel 2009 era stato oggetto di demolizione, sostituito con un manufatto di dimensioni notevolmente maggiori rispetto a quelle dell'immobile preesistente;
- la consulenza tecnica d'ufficio, espletata nel procedimento n.12676/11 ed acquisita agli atti, accertava tale circostanza;
- dall'esame dei rilievi fotografici si rileva che il preesistente locale-deposito, a differenza del nuovo manufatto, non aveva dimensioni tali da raggiungere il muro di confine;
- come affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte, nel caso di ricostruzione di un immobile posto a distanza inferiore a quella legale la servitù permane nei limiti dell'originaria costruzione mentre nella ipotesi in cui il manufatto risulti volumetricamente difforme, con aumento della superficie di ingombro, la costruzione resta soggetta al rispetto delle norme che disciplinano la materia delle distanze (Cass.12527/2016);
- l'opera realizzata nel 2009 integra il concetto di nuova costruzione ed il termine ventennale, periodo necessario per l'acquisto a titolo originario della servitù, non è decorso.

Non può essere condivisa, infine, la tesi sostenuta dalla società appellante secondo cui la servitù andrebbe ad incidere sul fondo servente nella sua interezza e, dunque, sulla proprietà degli appellati sul presupposto che il diritto a mantenere il manufatto a distanza inferiore a quella legale sarebbe maturato in epoca precedente (1978) alla divisione del fondo servente tra [REDACTED] e [REDACTED] (quest'ultimo dante causa di [REDACTED] e degli eredi di [REDACTED]

A tale proposito, come correttamente rilevato dal giudice di prime cure, va osservato che il diritto invocato può sorgere soltanto in relazione ad una ben determinata costruzione ed in rapporto a quella parte del fondo servente rispetto alla quale la costruzione stessa si trova a distanza inferiore a quella legale.



Resta da esaminare l'appello incidentale con il quale gli appellati lamentano il mancato accoglimento, da parte del Tribunale, della domanda di risarcimento per lite temeraria.

La Corte reputa condivisibile il rigetto della domanda ex art. 96 c.p.c., stante l'insussistenza dei presupposti richiesti dalla disposizione normativa.

L'accertamento della responsabilità aggravata, ai sensi della norma citata, discende esclusivamente da atti o comportamenti processuali quali l'aver agito o resistito in giudizio con mala fede o colpa grave (comma n.1) e, per quanto riguarda il comma 3, l'aver abusato dello strumento processuale; nel caso di specie, non si ravvisa mala fede o colpa grave da parte della società appellante né sussiste, in base al parametro della correttezza, abusivo esercizio delle prerogative processuali.

Dalle considerazioni sopra esposte deriva la reiezione dell'appello principale e di quello incidentale.

Riguardo alle spese processuali deve rilevarsi che la proposizione di un motivo di appello relativo ad una pronuncia di primo grado concernente il risarcimento per lite temeraria introduce una specifica censura il cui rigetto genera soccombenza e giustifica la compensazione anche integrale (Cass. ord.15102/2021); le spese processuali del presente grado, dunque, devono essere compensate.

Trattandosi di causa iscritta a ruolo successivamente al 31-1-2013, occorre dare atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del DPR n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte dell'appellante principale nonché di quelli incidentali, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

p.q.m.

La Corte,

definitivamente pronunciando, sull'appello principale come in atti proposto da [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] s.n.c., in persona del legale rappresentante p.t., nei confronti di [REDACTED] [REDACTED]



nonché sull'appello incidentale avverso la sentenza n.16558/2017 emessa dal Tribunale di Roma così provvede:

- a) rigetta l'appello principale;
- b) rigetta l'appello incidentale;
- c) dichiara l'integrale compensazione delle spese processuali del presente grado.

Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del DPR n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte dell'appellante principale nonché di quelli incidentali, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, il 27-4-2023.

Il Giudice Ausiliario est.

dott. Edoardo Mancini

Il Presidente

dott. Gisella Dedato

