

**REPUBBLICA ITALIANA***In nome del Popolo Italiano*

Il Tribunale di Firenze, II^a Sezione civile, nella persona del Giudice on. Liliana Anselmo pronunzia

SENTENZA

nella causa civile iscritta il 18.6.2014 e segnata dal N° **9856** del Ruolo Generale degli affari civili contenziosi **2014**, promossa da

██████████, rappresentato e difeso, unitamente e disgiuntamente tra loro, dall'Avv. ██████████ e dall'avv. ██████████, elettivamente domiciliato presso il loro studio in Firenze, Via ██████████, come da mandato a margine dell'atto di citazione

ATTORE*contro*

██████████, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Firenze, Via ██████████, come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

Oggetto: diritti reali

CONCLUSIONI

Per l'attore (come da memoria ex art. 183 sesto comma nr. 1 c.p.c. del 26.6.2015) :
Voglia il Tribunale adito condannare il convenuto ██████████ al ripristino a sua cura e spese e comunque alla messa a disposizione del condominio e segnatamente del condominio ██████████ dello spazio condominiale facente parte dell'edificio di Via ██████████ Firenze, che egli ha realizzato ed attualmente occupato, destinato a taverna, quale risulta dalla documentazione allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria del 25.5.2005 e come fosse accertato nel corso dell'istruttoria, sempre a sue cure e spese, e perché ██████████ sia condannato alla eliminazione di ogni collegamento tra il vano in questione e l'unità immobiliare sovrastante appartenente al convenuto; rigettare tutte le domande riconvenzionali proposte; IN VIA ISTRUTTORIA previa occorrendo ammissione di prova per testi sul capitolo nr. 4 formulato nella memoria istruttoria del 29.7.2015 e richiesta di chiarimenti al CTU sui punti evidenziati nella comparsa conclusionale; con vittoria di spese ed onorari.



Per il convenuto: IN VIA PRELIMINARE dichiarare l'avvenuta prescrizione del diritto ex art. 2934 e 2946 c.c.; IN VIA PRINCIPALE dichiarare infondate in fatto e in diritto e pertanto rigettare le domande attoree, dichiarando IN TESI la natura di proprietà esclusiva del vano posto al piano seminterrato denominato "taverna" in capo al [REDACTED] e IN IPOTESI perché non sussistono i requisiti di cui all'art. 1102 c.c.; IN VIA RICONVENZIONALE: A) perché venga riconosciuto in favore del comparente ex art. 1158 c.c. il diritto di proprietà sulla stanza, oggi adibita a taverna e di cui alla sanatoria rilasciatagli dal Comune di Firenze A/158 del 10.12.2014 prot. GA30321/2005, posta nel piano seminterrato al di sotto del proprio soggiorno e confinante con la cantina; B) perché l'attore venga condannato al ripristino mediante demolizione a sua cura e spese e comunque alla messa a disposizione di [REDACTED] delle opere eseguite sulla sua proprietà esclusiva e sulle parti comuni dell'edificio, come descritte nella relazione tecnica del geom. [REDACTED] del 18.11.2014; con vittoria di spese del giudizio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'arch. [REDACTED] conviene in giudizio il sig. [REDACTED] dinanzi all'intestato Tribunale per sentir accogliere le conclusioni, come sopra riportate.

Esponde di esser proprietario di un appartamento al primo piano di un edificio, sito in Firenze, Via [REDACTED] al cui pian terreno vi è l'appartamento di proprietà del sig. [REDACTED]; quest'ultimo lo ha acquistato con contratto del 22.5.1992 ed è costituito da tre vani, oltre cucina, ingresso, disimpegno, bagno WC, terrazza tergal, cantina in sottosuolo; nell'atto di acquisto non vi è alcun riferimento all'esistenza di una "Taverna" (così come del resto alcun accenno della "taverna" viene fatto nel primo atto di cessione della proprietà dell'intero edificio di [REDACTED] ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], redatto nel 1942).

Sta di fatto che il sig. [REDACTED] ben 15 anni dopo l'acquisto, e precisamente nel 2005, presenta presso il Comune di Firenze la domanda di concessione in sanatoria avente ad oggetto la c.d. "taverna", che definisce come un vano rinvenuto nell'anno 2000 nella zona sottostante il soggiorno del suo appartamento ed alto fino a raggiungere la quota della fondazione delle murature portanti, probabilmente costruito contestualmente alla costruzione dell'edificio ed utilizzato probabilmente a "taverna", rispetto al quale, invece, l'ing. [REDACTED] – sottoscrittore e redattore del verbale di visita e del certificato di idoneità statica allegato alla domanda di sanatoria – dichiara in data 10.7.2007 che la "realizzazione" del vano sarebbe stata ad opera dello stesso sig. [REDACTED]



Report n. 5488/2018 del 31/08/2018

E difatti [REDACTED] ritiene che [REDACTED] abbia ricoverato il vano [REDACTED] effettuato imponenti scavi del terreno sottostante il fabbricato; il vano – di mq 32,26 SUL 37,21 c.c. taverna – è stato collegato all'appartamento di [REDACTED]. L'attore è convinto che la “taverna” sia stata, appunto, realizzata da [REDACTED] (essendo improbabile che essa preesistesse all'acquisto dell'appartamento) anche perché quest'ultimo, sottoscrivendo un atto di transazione con l'attore in data 1 marzo 2002 (essendo insorta controversia per uno sversamento di acqua), non fece affatto riferimento alla esistenza di una taverna, quanto piuttosto ad un modesto volume interrato nel sottosuolo (non corrispondente alla taverna) che avrebbe avuto la sola funzione di consentire a [REDACTED] e Fusco di ispezionare il sottosuolo, ove si trovano le tubazioni comuni.

L'attore parte dall'assunto che il terreno scavato e nel quale è stata realizzata la taverna è comune in quanto sottostante l'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale e, non esistendo titoli che ne attribuiscono la proprietà ad un solo soggetto, chiede che [REDACTED] o ripristini la situazione *quo ante* o metta a disposizione di [REDACTED] la detta taverna, provvedendo il [REDACTED] altresì alla eliminazione del collegamento della taverna al suo appartamento.

Il convenuto si è costituito in giudizio eccependo la prescrizione decennale del diritto azionato, atteso che l'apertura del vano nel piano seminterrato sarebbe avvenuta nel 2000 e la causa è stata introdotta nel 2014 e ha contestato nel merito la domanda attrice. Esclude di aver creato ex novo il vano “taverna” essendosi limitato a riportarlo alla luce svuotandolo dalla terra con la quale era stato riempito (essendo già dotato del cordolo di cemento armato, dei travetti e delle pignatte); inoltre ritiene che tra il detto vano ed il suo appartamento sussista un vincolo pertinenziale, in quanto limitrofo alla sua cantina; da tali elementi assume di esserne proprietario esclusivo (così come lo era il suo precedente dante causa, sig.ri [REDACTED] a prescindere dalla menzione di esso nell'atto di acquisto. Ad ogni modo, continua il convenuto, egli ne è divenuto proprietario per usucapione ventennale a decorrere dal 1992. In subordine ritiene che anche laddove la “vecchia taverna” venisse considerata “a comune”, i lavori dallo stesso Fusco effettuati al suo interno sarebbero una mera esplicazione dei poteri riconosciuti ai comproprietari di cui all'art. 1102 c.c. (legittimante un uso più intenso della cosa comune da parte di un comproprietario anche in assenza di un beneficio collettivo derivante dalla modificazione) e comunque in concreto non sarebbero lesivi del diritto del comproprietario [REDACTED] che, peraltro, della cosa non ne ha mai fatto uso, essendo completamente scollegata dalla sua proprietà; esclude che il vano ricavato nel terreno sottostante l'edificio abbia posto in crisi la staticità dell'edificio; infine lamenta che l'attore abbia posto in essere una serie di lavori abusivi sulle parti condominiali



Report n. 5482/2018 del 31/08/2018
 con alterazione di misure e prospetti (soffitta, lucernario) e, che l'attore è
 condannato alla eliminazione delle opere eseguite, anche di quelle realizzate nella sua
 proprietà esclusiva (all'uopo richiama una relazione tecnica del geom. [REDACTED]
 allegata alla comparsa di costituzione e risposta).

Nei termini concessi ai sensi dell'art. 183 c.p.c., sono state redatte le memorie e
 l'attore si è opposto all'accoglimento di ogni domanda riconvenzionale introdotta da
 [REDACTED]

Con Decreto del Presidente del Tribunale n r. 1/2016 la causa è stata assegnata
 all'odierno giudicante (per il trasferimento del precedente giudice ad altra sezione del
 Tribunale) e si è proceduto all'ammissione e all'assunzione alle udienze del 21.7.2016
 e del 12.10.2016 dei testi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] (indotti da parte
 convenuta) e di [REDACTED] e [REDACTED] (indotti da parte attrice); è
 stata ammessa la CTU ed il perito nominato arch. [REDACTED] assunto
 l'incarico all'udienza del 17.11.2016, ha poi depositato la relazione tecnica nel marzo
 2017. Rassegnate le conclusioni all'udienza del 26.9.2017, la causa è stata trattenuta in
 decisione successivamente al decorso dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. concessi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le risultanze istruttorie non consentono di accogliere la domanda attorea.

Preliminarmente va rigettata l'eccezione di prescrizione sollevata dal convenuto,
 poiché l'azione svolta dall'attore (tenendo conto delle conclusioni rassegnate nella
 memoria ex art. 183 sesto comma nr. 1 c.p.c.) - che presuppone la contitolarità del
 vano taverna di cui si discute e l'illegittimo uso che il convenuto/comproprietario ne
 ha fatto, destinandolo a sua esclusivo vantaggio - si inquadra nelle azioni di
 regolamentazione dell'uso delle cose comuni di cui all'art. 1102 c.c. ed essendo
 diretta, dunque, alla tutela del diritto di (com)proprietà mediante la riduzione in
 pristino o attraverso il riconoscimento della facoltà di farne uso, l'azione è
 imprescrittibile.

La qualificazione della domanda introdotta dal sig. [REDACTED] si impone alla luce del
 principio di cui all'art. 112 c.p.c., rispetto al quale la Suprema Corte, ha affermato che
 "nell'esercizio del potere di interpretazione e qualificazione della domanda, il giudice
 del merito non è condizionato dalla formula adottata dalla parte, dovendo egli tenere
 conto, piuttosto, del contenuto sostanziale della pretesa come desumibile dalla
 situazione dedotta in causa e dalle eventuali precisazioni formulate nel corso del
 giudizio, nonché del provvedimento richiesto in concreto, con i soli limiti di rispettare



il principio della corrispondenza della pronuncia **Report n. 5482/2018 del 31/08/2018**
 d'ufficio una diversa azione a quella formalmente proposta" (ex multis Cass. SS.UU.
 21 febbraio 2000 n. 27).

Il CTU arch. [REDACTED] dopo aver ricostruito le vicende storiche e catastali dell'edificio in questione e aver fornito ampia descrizione dello stato dei luoghi con allegata documentazione fotografica e tecnica, svolgendo coerentemente il suo accertamento nel contraddittorio con i CCTTPP e in special modo con quello di parte convenuta, geom. [REDACTED] ha fatto emergere come il "vano taverna"¹ – ambiente rettangolare ed irregolare con altezza media di 3,03 sotto travetto e lungo mt 9,33, al quale si accede dal locale soggiorno dell'appartamento di [REDACTED] tramite una

¹ Questo giudice ritiene che il vano "taverna" sia stato realizzato *ex novo* dal convenuto in data successiva all'acquisto della sua unità immobiliare; difatti parte convenuta non ha dato prova alcuna della sua preesistenza, né del suo "rinvenimento" casuale negli anni 2000/2001 né la natura dei lavori effettuati nel 2001 sono stati esclusivamente mirati allo "svuotamento" della taverna – come già esistente nelle misure attuali - dalla terra inserita dopo che sarebbe stata costruita insieme all'edificio (come asserisce il convenuto). Inoltre della taverna non vi è alcuna traccia negli atti pubblici che hanno interessato l'edificio (sia nell'atto di divisione del 21.11.1942, sia nell'atto di acquisto del 1992), né [REDACTED] ha documentato lo stato di fatto esistente al momento della "scoperta" di essa asseritamente avvenuta nel 2000, ma denunciata solo nel 2005 al momento della presentazione della pratica di concessione in sanatoria del vano, né [REDACTED] ne ha fatto menzione nell'atto di transazione del 2002, né ha comunicato all'attore la circostanza in altre modalità, come sarebbe convenuto fare al fine di evitare contenziosi di sorta successivi, ovvero in risposta alle lettere di contestazione inviate da [REDACTED] sia nell'aprile del 2001 che nel luglio 2009. Alcuni riferimenti al vano "taverna" vi è nel verbale di sopralluogo del 17.4.2001 (*doc. nr. 4 fasc. attoreo*), a firma del teste [REDACTED] ing. [REDACTED] nel quale si legge che *<al piano scantinato vi è un locale dalle misure approssimative di mt 1,50 x 5 posto al centro dell'edificio in corrispondenza del vano scale> (cantina)* e poi fa riferimento ad un terrapieno, all'interno del quale corre un tubo di scarico porta via dell'impianto fognario, in particolare delle fosse biologiche posizionate nel resede. Il Teste [REDACTED] esclude che nel 2001 fossero state già realizzate le scale di accesso al vano oggi "taverna" (v. verbale di udienza del 12.10.2016); inoltre sempre nel verbale del 17.4.2001, l'ing. [REDACTED] chiarisce che l'unica opera di "liberazione da terra" ha riguardato solo il vano sottostante il solaio - danneggiato dalle infiltrazioni responsabili dei dissesti sui solai stessi – o del vano del bagno o della cucina dell'appartamento di [REDACTED] e comunque a tale opera di "liberazione da terra" è seguita altra opera di scavo, considerato che [REDACTED] ha "scavato fino al raggiungimento del piano di posa delle fondazioni (quota – 3.00 mt) dove è stato realizzato un cordolo...il vano così ottenuto non è fruibile (mancando l'accesso che oggi è costituito da una breccia con passo d'uomo di circa 0,5 x 0,8; tale breccia è visionabile nella fotografia sottoscritta dal teste [REDACTED] ed allegata ai verbali di udienza 12.10.2016). Lo stesso teste [REDACTED] indotto da parte attrice, ha affermato che negli anni 2002/2003, effettuò un sopralluogo del piano seminterrato al quale già si accedeva tramite una scala ma [REDACTED] non gli fece vedere alcuna "taverna", ma solo il vano sotto il bagno della sua abitazione perché diceva che c'erano delle perdite di acqua; inoltre nella relazione accompagnatoria della domanda di concessione in sanatoria è stata inserita da [REDACTED] la data dell'anno 2000 come quella di realizzazione del vano perché così gli indicò [REDACTED]. La datazione della realizzazione della taverna intorno all'anno 2000 viene comunque confermata dai testi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. La ricostruzione cronologica dei fatti così effettuata impedisce di ritenere maturato il periodo prescrizione di venti anni richiesti dall'art. 1158 c.c. non decorrendo il termine dalla data di acquisto dell'unità immobiliare – 1992 – ma dal periodo 1999/2001.



Report n. 5480/2018 del 31/08/2018

scaletta con struttura in ferro e gradini in legno - non si trova nel sottosuolo bensì al di sopra del livello in cui sono state poste le fondamenta e anche al di sopra del livello a cui si trova il vano cantina di proprietà del convenuto; il vano taverna è collocato nella immediata proiezione sottostante il soggiorno dell'abitazione di [REDACTED] e non si trova "in profondità, sotto il piano cantinato più basso" ovvero sotto l'edificio, ma al di sopra delle fondazioni ed è attigua alla cantina di [REDACTED]

IL CTU (accogliendo le osservazioni del CTP di parte convenuta ed eseguendo sulla scorta di queste più corrette misurazioni) ha affermato che *"il livello della taverna è rialzato di circa 44 cm rispetto al livello della cantina e di 57,5 cm. rispetto alla linea Tavv. 1 e 2 base fondale; questa differenza di quota è giustificata dalla realizzazione di un vespaio con elementi plastici modulari, oltre massetto e pavimento; da questo si deduce che il volume sotto l'edificio, attualmente utilizzato come taverna, è stato ripulito fino al livello delle fondazioni e riempito fino al livello del pavimento con vespaio costituito da elementi plastici modulari"*.

La circostanza è evincibile chiaramente dall'osservazione della Tavola nr. 2 nella quale si osserva che la taverna sia al di sopra della linea di fondazione (tratteggio rosso-livello di fondazione presunto) ed è anche al di sopra della cantina di [REDACTED]

Dunque, applicando il principio per cui "in tema di condominio negli edifici, deve intendersi oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. la porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e quindi quella più profonda esistente sotto il piano cantinato più basso (Cass. Sez. II 25.7.2013 nr. 18054 e v. anche sentenza Cass. Sez. II n. 16315 del 26.7.2011 che ha precisato, confermando un precedente indirizzo

² Cass. 30.3.2016 nr. 6154 definisce "sottosuolo come quella zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficaria che è alla base dell'edificio" che è da intendersi come la zona che è al di sotto delle fondazioni dell'edificio. E' noto che la regola attributiva dell'art. 1117 c.c. (non esaustiva) abbraccia "il suolo su cui sorge l'edificio". Oggetto di proprietà comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., è non solo la superficie a livello del piano di campagna, bensì tutta quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero fabbricato e dunque immediatamente pure la parte sottostante di esso. Il termine "suolo", adoperato dall'art. 1117 citato, assume, invero, un significato diverso e più ampio di quello supposto dall'art. 840 c.c., dove esso indica soltanto la superficie esposta all'aria. Piuttosto, l'art. 1117 c.c., letto sistematicamente con l'art. 840 dello stesso codice, implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficaria che è alla base dell'edificio va considerato di proprietà condominiale in mancanza di un titolo, che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini. Pertanto, nessun condomino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una parte comune dell'edificio, privandoli dell'uso e del godimento ad essa pertinenti (Cass. 13 luglio 2011, n. 15383; Cass. 2 marzo 2010, n. 4965; Cass. 24 ottobre 2006, n. 22835; Cass. 27 luglio 2006, n. 17141; Cass. 9 marzo 2006, n. 5085; Cass. 28 aprile 2004, n. 8119; Cass. 18 marzo 1996, n. 2295; Cass. 23 dicembre 1994, n. 11138; Cass. 11 novembre 1986, n. 6587).



lo spostamento in alto della copertura del fabbricato, per modo da consentire lo spazio sovrastante e superare l'originaria altezza dell'edificio. La nozione di sopraelevazione non va pertanto limitata alla costruzione di nuovi piani dell'edificio, ma si estende ad ogni intervento che comporta l'innalzamento della copertura del fabbricato (Cass. Sez. II 12.6.2011 nr. 17284).

Il piano soffitta viene ritenuto da [REDACTED] volume condominiale e sulla scorta di ciò ne chiede il ripristino.

L'assunto non è provato. E' noto che la natura del sottotetto di un edificio è determinata dai titoli ed in difetto di questi ultimi, è condominiale solo qualora risulti in concreto – per caratteristiche strutturali e funzionali – destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio comune (v. tra le altre Cass. Sez. II 8 maggio 2017, n. 11184); in tal senso parte convenuta non ha fornito alcun elemento, né ha dedotto che nella soffitta vi erano impianti (elettrici, idraulici o serbatoi) di uso comune. In tal caso il sottotetto (palco morto) può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano poiché, *ab origine*, assolveva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non aveva le dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (v. Tav. 1 CTU).

Inoltre l'innalzamento della copertura non ha determinato alcun rischio statico né ha deturpato le linee architettoniche dell'edificio, non essendosi in tal senso espresso il CTU.

In ordine alla realizzazione del vano guardaroba mediante la creazione di una sporgenza di circa 1 mt che dipartendo dallo studio in soffitta si sviluppa nel vano scale condominiale (v. foto nr. 17 della CTU) posizionandosi non al livello del piano di calpestio ma aderendo al soffitto del vano scale, è evidente che non ha in alcun modo impedito a [REDACTED] di percorrere le scale fino all'inizio dell'altrui proprietà privata, per cui la realizzazione di tale manufatto rientra nelle facoltà che ciascun condomino può effettuare delle parti comuni dell'edificio ex art. 1102 c.c., con il solo limite, nella specie non superato, di non impedire agli altri condomini il pari utilizzo.

Le domande riconvenzionali sono quindi respinte.

Le spese processuali di parte convenuta vengono compensate per la metà, atteso il rigetto delle domande riconvenzionali.

Le spese di CTU sono compensate integralmente.



Questo giudice ritiene di richiamare lo scaglione di competenza, al fine di evitare cause di valore indeterminabile, complessità media, nei suoi valori medi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze, Seconda sezione civile, definitivamente pronunciando nella causa promossa dal sig. [REDACTED] avverso il sig. [REDACTED]

- 1- rigetta tutte le domande attrici;
- 2- accerta il diritto di proprietà esclusiva del vano taverna sottostante il soggiorno dell'unità immobiliare già di proprietà di [REDACTED] in capo a quest'ultimo e per l'effetto nulla dispone in ordine alla domanda di usucapione del medesimo bene;
- 3- rigetta le domande riconvenzionali formulate dal sig. [REDACTED] avente ad oggetto la condanna del sig. [REDACTED] alla rimozione dei manufatti realizzati dall'attore;
- 4- Liquidava le spese processuali di parte convenuta in € 10.343,00 per compenso professionale, oltre spese esenti e rimborso forfettario del 15%, Iva e Cap come per legge e le pone a carico di parte attrice nella misura della metà;
- 5- Le spese di CTU sono compensate integralmente.

Firenze, il 30 agosto 2018

Il Giudice on.

Liliana Anselmo

