REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I° Grado iscritta al n. r.g. 45316/2016 promossa da:
CONDOMINIO VIA [redacted], IN ROMA, c.f. 80211120581, in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio degli avv.ti: [redacted] e [redacted] BIANCAMARIA

Parte attrice

contro

CONDOMINIO DI VIA [redacted] IN ROMA, c.f. [redacted] in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio dell'avv.: [redacted]

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il CONDOMINIO VIA [redacted] evocava in giudizio il CONDOMINIO DI VIA [redacted] ed esponeva:
di essere comproprietario della metà indivisa di una strada privata che lo separa dall'altro comproprietario, il Condominio frontista convenuto;

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

che detta strada era stata pacificamente goduta per più di 45 anni, ma il 4 agosto del 2013 il Condominio convenuto si era impossessato di una porzione di essa, delimitandola con paletti, catene e segnaletica orizzontale e destinandola, per un'estensione di circa ml 50 x 2, a posti auto riservati all'uso esclusivo dei propri condomini e, per una residua parte di circa 5 ml x 3, a spazio di manovra riservato a facilitare l'accesso al proprio ingresso carrabile del civico n. 63;
che l'esponente, a fronte dell'arbitraria iniziativa di controparte, aveva cercato tutela inizialmente in via possessoria, ma il ricorso era stato rigettato in rito (con ordinanza del 7 novembre 2014, poi confermata in sede di reclamo collegiale) per avvenuto decorso dell'anno di decadenza.
Ciò esposto, il CONDOMINIO VIA [redacted] - ROMA chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "*Voglia il Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, accertato che il Condominio di Via* [redacted] *in Roma è comproprietario della metà indivisa del tratto terminale della strada privata di* [redacted] *la cui area di sedime è distinta al Catasto Terreni del Comune di Roma alla particella* [redacted] *del foglio* [redacted] *e negata l'esistenza di ogni contrapposto diritto, condannare, in favore del Condominio attore, il Condominio di Via* [redacted] *in persona del suo amministratore e legale rappresentante p.t.: 1) a restituire la porzione della detta strada privata di ml.50x2, come illegittimamente delimitata e detenuta invia esclusiva dal condominio convenuto, con rimozione di ogni impedimento, ostacolo, segnale e divieto posto a limitazione d'uso della detta area; 2) a cessare ogni turbativa e molestia dei diritti di comproprietà paritaria e indivisa spettanti al Condominio attore; 3) a risarcire il danno causato o, in subordine, a indennizzare ex art. 2041 c.c. del pregiudizio arrecato con l'illegittima occupazione della parte di strada privata di cui è causa in ragione del valore d'uso dell'area occupata, in misura pari al valore locativo di mercato dei posti auto scoperti illegittimamente occupati per il tempo decorrente dal 04 agosto 2013 fino al giorno della restituzione. Con rivalsa delle spese di lite*".
Si costituiva il CONDOMINIO DI VIA [redacted] [redacted] [redacted] [redacted], il quale chiedeva dichiarare inammissibili o rigettare tutte le avverse domande, atteso: che il Condominio non era legittimato ad agire, in quanto non proprietario della strada in contestazione; che il Regolamento di Condominio, invocato da controparte a sostegno dei

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

propri assunti, non era un titolo di acquisto della proprietà; che lo stesso regolamento di Condominio classificava il tratto di strada per cui è causa come "strada privata"; che detta strada era ancora in esclusiva titolarità della Società [redacted], per la quota da questa non ceduta alla [redacted] s.r.l. (dante causa del Condominio convenuto) con l'atto di compravendita dell'intera area di terreno oggetto della futura costruzione dei fabbricati A e B e delle relative pertinenze, oggi costituenti il Condominio di Via [redacted]. [redacted] (rogito 15 novembre 1967 notaio Dr. [redacted] di Roma, rep. n. 16.113, racc. n. 5.367); che il Condominio attore era invece titolare, sul medesimo tratto stradale, di un mero diritto di servitù di passaggio veicolare e pedonale, come emergeva dall'atto pubblico suddetto; che l'utilizzo della strada come parcheggio delle autovetture da parte di alcuni condomini di Via [redacted] era avvenuto in maniera saltuaria ed occasionale, per mera tolleranza del convenuto visti i rapporti di vicinato e l'esistente diritto di servitù di passaggio.

Alla prima udienza di comparizione tenutasi il 10 gennaio 2016 venivano concessi alle parti i termini di cui all'art. 183 6° comma c.p.c.; l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.

All'udienza di precisazione delle conclusioni venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e merita accoglimento.

E' un dato pacifico che il Condominio convenuto abbia posizionato, su un lato del tratto di strada in contestazione, paletti e catene al fine di destinare a posti auto, in uso esclusivo ai propri condomini, la porzione di strada così delimitata.

E' pure pacifico che tale iniziativa sia stata assunta nell'agosto 2013 (risultando preannunziata da una lettera inviata dal Condominio convenuto all'amministratore del Condominio di via [redacted] in data 8.6.2013).

E' altresì indiscusso che il Condominio convenuto sia comproprietario dell'area stradale *de qua*, in quanto, con l'atto rogato nel novembre del 15.11.1967 dal notaio [redacted] di Roma, la Società [redacted] s.p.a.

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

([redacted] trasferì alla [redacted] s.r.l., dante causa del Condominio convenuto, "i diritti di comproprietà pari a ½ (un mezzo) della striscia di terreno destinata al prolungamento di via [redacted] giusta quanto previsto nel successivo art. 4, confinante con l'appezzamento descritto al precedente punto A) *[terreno su cui sorge il Condominio convenuto, delimitato nella planimetria con colorazione rosa, n.d.s.]* e con proprietà Condominio via [redacted], distinta in catasto al foglio [redacted] con parte dei nn. [redacted] e [redacted] indicata nella allegata planimetria con colorazione gialla." (art. 1, lett, b, del doc. 7).
Il *caput controversum* riguarda l'accertamento se al Condominio attore competa la qualità di comproprietario, perché l'ente convenuto sostiene che la restante quota di comproprietà sia rimasta in capo alla [redacted]
Evidenzia il Condominio di via [redacted] che [redacted] realizzatrice del programma costruttivo del comprensorio di via [redacted] (a cui partecipano entrambi i Condominii in lite), nel regolamento da essa predisposto per l'edificio di via [redacted], all'art. 4, ha indicato le proprietà comuni di questo Condominio, distinguendo tra le proprietà comuni e indivisibili tra i soli condòmini dell'edificio, elencate al n. 1) del detto articolo, e le proprietà in comunione con i terzi, separatamente elencante al successivo n. 2).
Tra queste seconde, alla lettera a) del medesimo art. 4, sarebbe menzionata quella che costituisce la *res controversa*, ossia: "la strada privata con i relativi impianti e l'area su cui insiste, realizzata sul prolungamento della Via [redacted] di P.R.: in parti uguali tra i proprietari frontisti".
Quanto affermato dall'attore, riguardo all'identificazione della strada indicata in regolamento, è corretto.
Il Condominio di via [redacted] ha enucleato una serie di elementi, univoci e convergenti, che inducono a ritenere che (a dispetto di quanto era apparso in un primo momento allo stesso scrivente) detta strada coincida proprio con quella occupata dal Condominio convenuto.
Nel regolamento, la strada privata in esame è nominata due volte: la prima, al già citato art. 4, n. 2, lett. a, in cui venne attribuita al costituendo Condominio, tra le proprietà in comunione con i terzi, "la strada privata con i relativi impianti e l'area su cui insiste, realizzata sul prolungamento della via [redacted] di P.R.: in parti uguali tra i proprietari frontisti"; la seconda, all'ultimo capoverso dell'art. 1, laddove è specificato che l'edificio condominiale "ha due accessi, il

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

primo dalla via [redacted] n.c. [redacted] ed il secondo dalla Via privata sul prolungamento di Via [redacted]".

Orbene, l'accesso secondario del Condominio attore è effettivamente posto sulla strada occupata dal Condominio convenuto; elemento, questo, di sicura valenza interpretativa.

Ancora, la strada è graficamente rappresentata nella planimetria "allegato A" del Regolamento e viene denominata, appunto, "strada privata"; essa costituisce proprio il tratto terminale della via [redacted] ben potendo quindi essere definita il "prolungamento" di essa.

Al contrario, via [redacted] (che nella planimetria è indicata come via di P.R.) non è, topograficamente, il prolungamento di via [redacted] costituendone piuttosto un'intersezione.

Nella planimetria, quest'ultima strada è segnata da tratteggio, ma nella legenda è evidenziato che quel tipo di tratteggio compete all'"area di proprietà della Soc. [redacted] [redacted] oggetto del costituendo Consorzio", il che esclude che possa trattarsi della stessa strada che il regolamento individua fra le proprietà in comunione con i terzi, precisando che la comunione è "in parti uguali tra i proprietari frontisti".

Inoltre, volendo sostenere che il regolamento si riferisse alla strada tratteggiata, si dovrebbe ammettere che è incorso in un errore, perché ha definito la strada "privata" e in comproprietà "in parti uguali tra i proprietari frontisti", sebbene via Sechi fosse destinata ad essere via di piano regolatore e non una via privata. Essa non è stata poi inserita nella viabilità comunale, ma è comunque rimasta di proprietà di tutti i Condomini partecipanti al Consorzio e non può quindi essere in comunione esclusiva di soli due 'Condomini frontisti', tanto più che, dalla parte opposta, non si trova alcun Condominio facente parte del Consorzio.

Ulteriore elemento significativo si rinviene dai dati catastali. La particella oggetto di causa (n. 462 del foglio 380) origina dal frazionamento di più ampi mappali, attuato dalla originaria proprietaria [redacted] per procedere alle vendite delle aree e delle porzioni del comprensorio edilizio di via [redacted]. Per tale ragione [redacted] dovette redigere un "tipo di frazionamento" (doc. 11 del fasc. di parte attrice). In questo elaborato venne derivata, dalla più ampia e preesistente particella 31 del foglio 380, la nuova particella n. [redacted] di [redacted] mq, corrispondente all'area di sedime della strada privata di prolungamento della via [redacted] [redacted]. Nel tipo di frazionamento elaborato dalla [redacted] nella colonna "ditte da

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

intestarsi" si legge "Soc. Imm. Edilmid a r.l. ½ e Condominio via [redacted] ½".

Gli elementi sopra indicati appaiono pienamente sufficienti a provare che l'area indicata dal Regolamento come proprietà del Condominio di via [redacted] fosse proprio quella oggetto di occupazione da parte dell'ente convenuto.

Inconsistente è la contestazione che, per negare la corrispondenza tra cui l'area menzionata nel regolamento e quella di cui si discute, fa leva sulla servitù di transito menzionata nell'atto di compravendita tra [redacted] e la propria dante causa [redacted] Si legge al riguardo, a pag. 8 della conclusionale: "Ai sensi dell'art. 7 del citato contratto di compravendita, la Società [redacted] S.p.A. … costituiva a carico della striscia di terreno rimasta di sua proprietà "servitù gratuita di transito per persone e veicoli, condotte e fognature, a favore dell'area con il presente atto compravenduta"".

Secondo il convenuto, se [redacted] costituiva una servitù a carico di una striscia di terreno di sua proprietà, questa non poteva essere stata ceduta al Condominio di via [redacted].

Il ragionamento sarebbe corretto, se non fosse che poggia sulla confusione tra due strisce di terreno: il convenuto, infatti, omette di segnalare che quella a cui si riferisce l'artt. 7 del contratto di compravendita è indicata, nello stesso contratto, come "colorata in verde nella planimetria", e la visione della planimetria consente di rilevare che non si tratta della strada di cui si qui si discute.

La strada oggetto del presente contenzioso è, infatti, indicata in colore giallo nell'anzidetta planimetria (v. art. 1 lett. B).

Riguardo ad essa, nell'art. 4 del contratto vi è la semplice presa d'atto dell'acquirente che la striscia di terreno costituente il prolungamento di via [redacted] (ovvero quella oggetto di causa, trasferita in ragione di ½ a [redacted] è gravata da una "servitù di passaggio pedonale e veicolare, di condotte e fognature a favore della proprietà condominiale di via [redacted] e dell'appezzamento di terreno con il presente atto compravenduto", il che è perfettamente compatibile con il fatto che l'altra metà della strada fosse di proprietà del Condominio odierno attore.

Posto, dunque, che il regolamento del Condominio di via [redacted] menziona la strada *de qua* come oggetto di comproprietà al 50% dello stesso Condominio, occorre ora valutare se ciò sia sufficiente per produrre l'effetto traslativo in capo a parte attrice.

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

La risposta è affermativa. Se è vero che il regolamento di Condominio, di per sé, non costituisce titolo di proprietà e non può estendere la proprietà comune o la proprietà individuale su beni di terzi, nel caso in esame il regolamento è stato predisposto proprio dall'originaria proprietaria dell'intero complesso immobiliare, che ben poteva disporre della strada privata di cui qui si tratta.

La S. Corte ha chiarito che "Con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, può essere attribuita la comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 cod. civ., a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unità immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprietà di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualità è opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità immobiliari" (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15794 del 11/11/2002).

Orbene, il regolamento citato, depositato il 19/12/1966 in atti notaio [redacted], rep. 25335, racc. 6431, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma il 24 gennaio del 1967, formalità n. 5209, e integralmente riportato nella nota di trascrizione (v. doc. 3 di parte attrice), con la conseguenza di renderlo valido e opponibile non solo nei confronti dei futuri condòmini per le clausole attributive e limitative delle singole proprietà, ma anche nei confronti dei terzi (ai sensi degli artt. 2643 e 2645 c.c.) per le clausole dispositive delle proprietà immobiliari, tra cui quella di cessione in favore del costituendo Condominio della metà della proprietà indivisa della strada privata oggetto dell'odierno contenzioso.

Per effetto della prima alienazione di unità immobiliari da parte della [redacted] (9 giugno 1967, doc. 4 di parte attrice), si è costituito *ipso jure et facto* il Condominio di via [redacted] comprendendo tra i beni venduti all'acquirente [redacted] [redacted]: "una quota dei diritti di comproprietà e di godimento sui beni dei quali il condominio dispone o potrà disporre ai sensi di quanto previsto nel Regolamento", espressamente richiamato nel primo atto di compravendita (art. 8) e nei successivi.

Va pertanto accolta la domanda di accertamento della comproprietà, in capo al Condominio di Via [redacted] in Roma, della

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

metà indivisa del tratto terminale della strada privata di [redacted] la cui area di sedime è distinta al Catasto Terreni del Comune di Roma alla particella [redacted] del foglio [redacted] per l'effetto, il Condominio di Via [redacted] va condannato a restituire all'uso comune la porzione della detta strada privata illegittimamente delimitata mediante paletti e catene, con rimozione di ogni impedimento, ostacolo, segnale e divieto volto ad interdire ai condòmini del Condominio di via [redacted] di godere della strada in questione nella pienezza dei diritti indivisi di comproprietà pari ad ½, ad essi spettanti.

Il Condominio convenuto va altresì condannato a cessare ogni turbativa e molestia dei diritti di comproprietà paritaria e indivisa spettanti al Condominio attore.

Anche la domanda di risarcimento danni va accolta.

La privazione della possibilità di uso di una parte della strada (delimitata appunto da paletti e catene e sottratta alla possibilità del comproprietario di fruire pariteticamente della stessa), determina un danno che può ritenersi *in re ipsa* (v. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16670 del 09/08/2016: "*Nel caso di occupazione illegittima di un immobile il danno subito dal proprietario è "in re ipsa", discendendo dalla perdita della disponibilità del bene, la cui natura è normalmente fruttifera, e dalla impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile, sicchè costituisce una presunzione "iuris tantum" e la liquidazione può essere operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cd. danno figurativo, quale il valore locativo del bene usurpato*"; Cass. Sez. 2, n. 20823 del 15/10/2015, precisa che "*questa presunzione "iuris tantum" è superata ove si accerti che il proprietario medesimo si è intenzionalmente disinteressato dell'immobile*", ma nel caso di specie non può affermarsi che ciò sia avvenuto, stante anche la proposizione della precedente azione possessoria.

In ordine alla determinazione del *quantum* risarcitorio, si deve tuttavia dare atto che la strada in contestazione è per metà di proprietà del Condominio convenuto, e che il Condominio attore non ha perso ogni facoltà di godimento sul bene in oggetto, ma è stato solo privato della possibilità di utilizzare per il parcheggio la porzione recinta con paletti e catene.

Tale spazio, stando alla perizia di parte depositata nella fase possessoria dallo stesso Condominio convenuto, misura 40 m in lunghezza e 1,9 m in larghezza, e dunque in totale mq 76.

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

Il danno, pertanto, si può quantificare prendendo a parametro il valore locatizio medio/mese di mercato di un metro quadrato per posto auto scoperto nella zona di riferimento, come può ricavarsi dalla Banca dati dell'Agenzia delle entrate per i posti auto scoperti siti nella zona urbana di interesse (zona C18 -Cipro- via [redacted], v. doc. da 13 a 17 di parte attrice); tale fonte è pubblicamente consultabile all'indirizzo wwwt.agenziaentrate.gov.it ed è assimilabile al "notorio".
Le quotazioni risultano comprese nella fascia 4,3 – 8,5 €/mq/mese nell'intero periodo di riferimento.
Individuando prudentemente il valore medio in € 5 al mq/mese, moltiplicando tale valore per i metri quadrati occupati (76) e per i mesi trascorsi dall'agosto 2013 fino a maggio 2019 (70) e riducendo di ½ il valore ottenuto, si ottiene la somma complessiva di € 13.300,00.
Nei limiti di tale somma può essere liquidato il danno che il Condominio convenuto dovrà risarcire.
Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, accerta e dichiara che il Condominio di Via [redacted] in Roma è proprietario della metà indivisa del tratto terminale della strada privata di via [redacted] la cui area di sedime è distinta al Catasto Terreni del Comune di Roma alla particella [redacted] del foglio [redacted] per l'effetto, condanna il Condominio di Via [redacted] a restituire all'uso comune la porzione della detta strada privata illegittimamente delimitata mediante paletti e catene, con rimozione di ogni impedimento, ostacolo, segnale e divieto volto ad interdire ai condòmini del Condominio di via [redacted] di godere della strada in questione nella pienezza dei diritti indivisi di comproprietà pari ad ½, spettanti al Condominio attore;
condanna il Condominio di Via [redacted] a pagare al Condominio di via [redacted], a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 13.300,00;
condanna il Condominio convenuto alla refusione, in favore del Condominio di via [redacted], delle spese di lite, che

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

liquida in euro 545,00 per esborsi ed euro 10.343,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 24/5/2019

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34