

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

02 Seconda sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED]

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado [REDACTED] al n. 4504/2018 R.G. promossa da

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

via [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]

[REDACTED] nel cui studio in [REDACTED] viale [REDACTED] è elettivamente domiciliato come da mandato a margine dell'atto di citazione

ATTORE

contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] ambedue residenti a [REDACTED]

[REDACTED] ed elettivamente domiciliati in [REDACTED]

[REDACTED] nello studio dell'Avv. [REDACTED] che li

rappresenta e difende in virtù di procura che si allega alla comparsa di costituzione e risposta

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

██████████ con accesso per carico e scarico merci da via ██████████, gode di servitù nata per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 cc nel momento in cui l'originaria ed unitaria proprietà comprendente il laboratorio artigianale ed il fabbricato di civile abitazione con il garage fu diviso in due distinte proprietà gravante il resede di accesso rappresentato in Catasto nel foglio 26 p.la 271 sub. 4 .

Sempre in via del tutto gradata, in subordine e nella non creduta ed assolutamente improbabile ipotesi di non riconoscimento della comproprietà del resede in parola, e della servitù nata per destinazione del padre di famiglia

Riconosca ai sensi dell'art.1079 cc l'esistenza della servitù perpetua di passo pedonale e carraio acquisita a titolo originario per possesso nec vim nec clam nec precario durato per oltre trenta anni a far tempo quantomeno dall'atto notaio ██████████ del 20 maggio 1988 alla data odierna e comunque alla data dell'acquisto degli odierni convenuti del 1° ottobre 2015 gravante il resede di accesso rappresentato in Catasto nel foglio 26 p.la 271 sub. 4 a favore del magazzino di proprietà ██████████ e ██████████

CONCLUSIONI per parte convenuta: Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione respinta, in via preliminare autorizzare ex art. 106 c.p.c. i Signori ██████████

██████████ e ██████████ a chiamare in causa i propri danti causa Sigg.ri ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████, ambedue residenti a ██████████, comune di ██████████, in via ██████████ per essere da questi garantiti e tenuti indenni da eventuali con danne.

Nella denegata ipotesi in cui non venisse riconosciuta la proprietà esclusiva del compendio acquistato ovvero l'esistenza di diritti di terzi per essere dagli stessi risarciti dalla diminuzione di valore - in ipotesi accertata - della proprietà acquistata con atto a ministero del Notaio ██████████ del 30/9/2015 nella misura di euro 52.000,00 compresa nel valore del presente giudizio e comunque ritenuta di giustizia.

Nel merito per i motivi dedotti in narrativa, respingere le domande attoree perché tutte infondate in fatto e diritto.

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

Nella denegata ipotesi in cui fosse riconosciuta in capo alla società attrice l'esistenza di un qualsiasi diritto reale sulla proprietà dei convenuti, condannare i Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] ad indennizzare i convenuti per la diminuzione di valore della loro proprietà nella misura ritenuta di giustizia.

In ogni caso con vittoria di spese e competenze professionali del presente giudizio oltre al rimborso

forfettario nella misura del 15%, IVA e CP come per legge.

CONCLUSIONI per i terzi chiamati: Piaccia all'Il.mo Signor Giudice del Tribunale di Firenze, ogni contraria istanza disattesa, in via preliminare: dichiarare la improcedibilità della domanda svolta nei loro confronti, in quanto la controversia rientra fra quelle di cui il ricorso alla procedura di mediazione costituisce condizione di improcedibilità dell'azione.

In rito: nella denegata ipotesi in cui l'eccezione preliminare non venisse ritenuta assorbente e tale da definire il giudizio nei confronti dei chiamati in causa, respingere la domanda della [REDACTED] e [REDACTED] per mancanza di legittimazione ad agire in capo agli attori, come espresso nella narrativa.

Nel merito: comunque respingere tutte le domande proposte essendo le stesse completamente destituite di ogni fondamento e comunque non provate, per i motivi descritti in narrativa

In ogni caso con vittoria di spese e compensi di lite.

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione la società ha convenuto in giudizio i signori [REDACTED] e [REDACTED] chiedendo che venga dichiarata l'inesistenza, in favore di questi ultimi, di diritti es elusivi sul resede comune, nonché disporre, ai sensi dell'art 949 2°co. c.c., la cessazione immediata delle turbative e molestie e la condanna degli stessi al risarcimento dei danni causati, comprese tutte le spese professionali e tecniche sostenute e da sostenere a causa del comportamento dei convenuti. In via gradata, ha chiesto accertarsi che il resede tergale al magazzino (già laboratorio artigianale) in [REDACTED] di proprietà di [REDACTED] con accesso per carico e scarico merci da via [REDACTED], gode di servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 10 62 cc; in via ulteriormente gradata, ha chiesto il riconoscimento, ai sensi dell'art. 1079 cc, dell'esistenza della servitù perpetua di passo pedonale e carraio acquisita a titolo originario per possesso nec vim nec clam nec precario durato per oltre trenta anni a far tempo quantomeno dall'atto notaio [REDACTED] del 20 maggio 1988 e, comunque, alla data dell'acquisto dei convenuti del 1° ottobre 2015, gravante il resede di accesso rappresentato in Catasto nel foglio 26 p.lla 271 sub. 4, a favore del magazzino di proprietà [REDACTED]

A fondamento della domanda, ha allegato: di essere proprietaria esclusiva di un locale ad uso vendita e magazzino di elettrodomestici con annessi un resede antistante, prospiciente la via di Cigliano, ed un resede tergale, cui si accede tramite una rampa a comune con l'immobile di civile abitazione, oggi di proprietà di [REDACTED] che si diparte da via [REDACTED] che da sempre era stata utilizzata dalla società attorea per il carico e lo scarico dei beni oggetto del proprio commercio e, prima ancora, dalla propria dante causa [REDACTED]; che il suddetto immobile è porzione di un più ampio complesso immobiliare, inizialmente costituito da un capannone artigianale con resede anteriore e tergale e un fabbricato ad uso civile abitazione con garage, il tutto concesso in diritto di superficie dal Comune di [REDACTED] alla, poi

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

divenuta [REDACTED] con atto di concessione del 15.10.1982; che nel 1987, dopo aver realizzato il laboratorio artigianale, l'appartamento ed il garage, i proprietari provvedevano al loro accatastamento al C.F. al foglio 26 parti cella 271 sub. 1 (magazzino artigianale), sub. 2 (abitazione), sub. 3 (garage), sub. 4 Bene Comune Non Censibile, comune ai sub. 1 e 3 (magazzino e garage), che identificava la rampa e il passaggio da [REDACTED] (v. elaborato planimetrico del 12.05.1987); che, con atto Notaio [REDACTED] del 20.05.1988, [REDACTED] (quest 'ultimo con il coniuge [REDACTED]) vendevano a [REDACTED] (e alla di lui moglie [REDACTED]), già comproprietari del rimanente terzo , la propria quota di 2/3 dell'appartamento (sub. 2) e del garage (sub. 3), cosicché [REDACTED] e il coniuge diventavano proprietari superficiali esclusivi di detti beni, mentre rimaneva in comproprietà superficiale in parti uguali fra i tre soci [REDACTED] il laboratorio artigianale con le sue pertinenze, tra cui i due resedi e la rampa di accesso al resede tergale da via [REDACTED]: in detto atto non è menzionata la rampa di accesso, che viene però individuata nelle rappresentazioni catastali con il sub. 4 come Bene Comune Non Censibile, comune ai sub. 1 (magazzino) e 3 (garage ceduto insieme all'appartamento sub. 2); con atto Notaio [REDACTED] del 13.11.2001, [REDACTED] cedeva le proprie quote a i soci [REDACTED], i quali diventavano unici titolari della [REDACTED], e, quindi, proprietari superficiali esclusivi del laboratorio artigianale e delle sue pertinenze, tra cui la comproprietà del resede a comune con accesso da Via [REDACTED] che, nell'anno 2008, [REDACTED], con variazione catastale del 28.05.2008, frazionavano il laboratorio artigianale in due locali, identificati con il sub. 501 e d il sub. 502, mentre la rampa restava identificata dal sub. 4 come Bene Comune Non Censibile al sub. 501 (porzione più grande del laboratorio) ed al sub. 3 (garage), non avendo il sub. 502 (porzione più piccola del laboratorio) accesso sul retro; che con atto Notaio [REDACTED] del 23.12.2008 gli stessi [REDACTED] vendevano alla società [REDACTED] la porzione più grande del laboratorio artigianale (sub. 501): nel corpo

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

dell'atto non veniva espressamente descritto il Bene Comune Non Censibile costituito dalla rampa -passaggio da via [REDACTED], ma nella relazione tecnica allegata all'atto, a firma dell'Arch. [REDACTED], si dichiarava che la vendita comprendeva il sub. 4 come Bene Comune Non Censibile (tra il sub. 501, oggetto di vendita, e d il sub. 3, garage di proprietà di [REDACTED] e del coniuge); che, d a ultimo, con variazione catastali e presentata il 15.07.2010, veniva individuata l'unità di proprietà esclusiva (già sub. 501) con il sub. 503 e veniva confermato il sub. 4 come Bene Comune Non Censibile, comune ai sub. 3 e 503 già sub. 501; che, con atto Notaio [REDACTED] del 30.09.2015, [REDACTED] e d il coniuge [REDACTED], proprietari del sub. 4 a comune con 1 a società attorea, vendevano a [REDACTED] la proprietà superfici aria dell'appartamento e del garage (sub. 2 e sub. 3) con la precisa zione, errata, che era di pertinenza esclusiva dei beni ceduti la rampa -passaggio su Via [REDACTED] individuata con il sub. 5 04 Bene Comune Non Censibile, indicata come a comune tra i sub. 2 e 3 (appartamento e garage), mentre la suddetta rampa -passaggio era sempre stata a comune tra il magazzino artigianale (ora sub. 503) ed il garage (sub. 3), e mai con l'appartamento (sub. 2); che i Beni Comuni Non Censibili, quali pertinenze del bene principale, anche se non espressamente descritti negli atti di vendita, fanno parte del bene principale ceduto (art. 818 c.c.); che, nel novembre 2017, il sig. [REDACTED], assumendone la proprietà esclusiva, impediva il passaggio su detta rampa al corriere che doveva consegnare della mere e alla [REDACTED]; che, comunque, detto resede, anche ove non fosse riconosciuto in comproprietà, sarebbe gravato da servitù di passo pedonale e carrabile in favore del resede esclusivo di proprietà degli attori e del garage ora di proprietà dei convenuti, in virtù di destinazione del padre di famiglia nel momento in cui, nel 1988, i comproprietari dei 2/3 dell'intero lotto [REDACTED] [REDACTED], dividendo il fondo dalla civile abitazione, cedevano le proprie quote di quest'ultima a [REDACTED], restando proprietari del restante lotto servi to dal resede di accesso a comune; che la suddetta servitù sarebbe stata acquistata anche in virtù di usucapione per uso ultratrentennale.

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

Si sono costituiti in giudizio i signori [REDACTED] i quali hanno eccepito: di essere proprietari esclusivi della rampa di accesso al proprio residence, in virtù di titoli regolarmente trascritti, ed hanno chiesto il rigetto delle domande attoree. Hanno chiesto, inoltre, di essere autorizzati a chiamare nel presente giudizio i propri danti causa [REDACTED], per essere da questi garantiti e tenuti indenni da eventuali condanne nei loro confronti.

Si sono costituiti in giudizio i terzi chiamati [REDACTED] i quali hanno chiesto il rigetto delle domande attoree per carenza di legittimazione attiva della [REDACTED] e per infondatezza delle stesse.

La causa è stata istruita con i documenti prodotti dalle parti e con l'assunzione di prove testimoniali.

La domanda proposta da parte attrice in via principale deve essere correttamente qualificata come azione di rivendica, volta all'accertamento della proprietà del bene in favore della [REDACTED] ed alla condanna dei convenuti, che assumono di esserne a loro volta proprietari esclusivi, al rilascio del bene medesimo.

Non può, invece, qualificarsi come actio negatoria servitutis, in quanto, vantandosi i convenuti a loro volta proprietari esclusivi del bene in virtù di un titolo di acquisto contrastante, la proprietà attorea è in contestazione.

Come noto, l'attore che agisca in rivendica deve fornire la c.d. probatio diabolica, dimostrando l'acquisto a titolo originario del bene, o derivativo fino a concorrenza di un ventennio.

Ciò premesso, deve ritenersi che parte attrice abbia assolto all'onere probatorio sulla stessa gravante.

Con atto di concessione del 15.10.1982, il Comune di [REDACTED] concedeva all'Impresa [REDACTED] poi divenuta [REDACTED], il diritto di superficie per costruire un fabbricato ad uso laboratorio artigianale e di un fabbricato ad uso civile abitazione per il titolare o il

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

pagina 9 di 11

custode, su area edificatoria censita al CT al foglio 26 particelle 217 e 283, di talchè, una volta costruiti i fabbricati, la società concessionaria ne diveniva proprietaria, ex art. 952 c.c. In tale qualità, provvedeva a fame denuncia al N.C.E.U. in data 27.10.1987 con presentazione di planimetria in cui venivano indicati, sulla particella 271, quali sub. 1, 2 e 3 il magazzino, l'abitazione ed il garage e quale sub. 4 il bene comune non censibile quale rampa di accesso al garage ed al magazzino: quest'ultima, in quanto insistente su suolo di proprietà comunale, rimaneva a comune al garage ed al magazzino, perché serviva per l'accesso ai medesimi; tale planimetria veniva poi richiamata nell'atto del 20.05.1988 con cui [REDACTED] cedevano all'altro socio [REDACTED] la loro quota complessiva di 2/3 della proprietà superficiale dei fabbricati destinati ad abitazione ed a garage, senza includere fra i beni venduti la rampa di accesso di cui è causa; né, del resto, sarebbero stati legittimati a farlo considerato che detta rampa insisteva, ed insiste, su suolo di proprietà comunale, su cui i concessionari vantavano solo un diritto di superficie. Allorquando, con atto del 23.12.1988, i [REDACTED] vendevano alla società attorea la proprietà superficiale del magazzino-laboratorio, come frazionato in precedenza, non facevano menzione nel contratto della rampa di cui al sub. 4, non cedibile in quanto di proprietà comunale: la stessa, tuttavia, veniva menzionata, con la stessa classificazione, nella relazione tecnica allegata all'atto di compravendita. Con atto del 30.09.2015, [REDACTED] e d il coniuge vendevano ai convenuti la proprietà superficiale dei beni già ceduti allo stesso con atto del 20.05.1988 (abitazione e garage) e in tale atto la rampa veniva indicata come sub. 504 quale bene comune non censibile ad abitazione e garage, di talchè i convenuti ritengono, in forza di tale titolo, di esserne divenuti proprietari esclusivi. In realtà, deve ritenersi che, con tale disposizione contrattuale, correttamente interpretata, i venditori non abbiano inteso fare della rampa oggetto di trasferimento in proprietà esclusiva degli acquirenti, insistendo la stessa su suolo rimasto di proprietà pubblica. Pertanto, la specificazione che con la vendita si trasferivano i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui il sub. 504 quale bene

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

comune non censibile , non va intesa nel senso che oggetto de lla compravendita fossero anche dette parti comuni (non cedibili in quanto di proprietà comunale), ma nel senso che detta rampa, identificata catastalmente con il sub. 504, era a comune tra abitazione e garage (i beni compravenduti), senza , peraltro, escludere che la stessa fosse a comune anche con il locale commerciale di cui la società attorea è proprietaria superficiaria e senza

Deve, quindi, ritenersi e dichiararsi che la rampa continua ad essere bene a comune anche del fabbricato di cui la società attorea è proprietaria superficiaria, con conseguente ordine ai convenuti di cessare immediatamente le turbative e molestie all'utilizzo della stessa da parte della comproprietaria.

Deve, invece, rigettarsi la domanda di risarcimento danni proposta da parte attrice, tenuto conto che i convenuti hanno agito nella convinzione di essere proprietari esclusivi di detta rampa, legittimati in tal senso dal titolo di acquisto in loro favore, in quanto di difficile interpretazione sul punto .

Ne rimane assorbita la domanda di manleva svolta dai convenuti nei confronti dei terzi chiamati.

In ragione di ciò, e del conseguente parziale accoglimento della domanda attorea, devono

dichiararsi integralmente compensate fra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

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

ACCOGLIE parzialmente la domanda di parte attrice e per l'effetto, DICHIARA l'inesistenza, in capo ai sigg.ri [redacted] dei diritti esclusivi sul resede comune con accesso dalla via [redacted] censito al Catasto Edilizio

Urbano di [redacted] come Bene Comune Non Censibile F. 26 p.l a 271 sub 4 e DICHIARA che lo stesso è bene comune dei fabbricati di cui le parti sono proprietarie superficiali, in quanto pertinenza dei medesimi;

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020

pagina 11 di i 1

CONDANNA, conseguentemente, i convenuti a cessare immediatamente le turbative e molestie all'utilizzo della stessa da parte della comproprietaria;

RIGETTA la domanda attorea di risarcimento danni;

DICHIARA integralmente compensate fra le parti le spese di lite.

Firenze , 16 ottobre 2020

Il Giudice

dott. XXXXXXXXXX

Sentenza n. 2236/2020 pubbl. il 16/10/2020

RG n. 4504/2018

Repert. n. 5264/2020 del 16/10/2020