

1
1

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.6 9888 del Ruolo Generale per l'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 16 giugno 2021b e vertente

TRA

Condominio Via A****A 11, Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore elett.te dom.to in Roma alla via Calabria n.56 presso lo studio dell'avv.to R****e D****O che lo rappresenta e difende insieme all'avv.to R****A B****o per delega in atti.

- ATTORE -

E

P****I Re S. r.l. S****o , elettivamente domiciliata in Napoli alla Via M****i di Dio n. 4, presso lo studio dell'avv.to A****a P****o B****I che la rappresenta e difende per delega in atti.

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 16 giugno 2021 le parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Il Condominio Via A****A 11, Roma ha premesso che sin dalla realizzazione dell'edificio aveva sempre esercitato la servitù di passaggio a favore del locale condominiale , identificato quale cabina idrica posta alla scala 2, da sempre esistente nei confronti ed a carico della soffitta oggi di proprietà della società P****I Re S.r.l. ubicata al piano settimo .

Ha al riguardo precisato che quale proprietario del locale già adibito a cabina idrica vi aveva sempre acceduto attraverso una porta posta all'interno della soffitta privata , che il suddetto locale condominiale era separato dalla soffitta da un terrazzo divisorio e che l'unico accesso è rappresentato dall 'attraversamento della richiamata soffitta a cui si accedeva mediante una porta di cui il condominio aveva sempre avuto il possesso delle chiavi per potervi entrare.

Ha quindi lamentato di essere venuto a conoscenza nel giugno 2014 , in concomitanza della pubblicazione di un annuncio immobiliare , che il proprietario del locale soffitta aveva annesso di fatto il vano condominiale eliminando la porta d'ingresso al locale cabina idrica ed abbattendo il muro divisorio .

Nel lamentare , pertanto , l'illegittimità delle modifiche apportate che aveva precluso l'unico varco di accesso alla proprietà condominiale il Condominio ha chiesto nei confronti dell'attuale proprietaria dei locali in proprio favore la declaratoria dell'esistenza della servitù di passaggio per il locale cabina idrica nonché l'accertamento dell'impedimento del suo esercizio .

Sentenza n. 17760/2021 pubbl. il 15/11/2021
RG n. 69888/2017
Repert. n. 21385/2021 del 15/11/2021

2

2

In forza di tali statuizioni ha chiesto che venga ordinato all'attuale proprietaria P****I Re S.r.l. di rimuovere gli ostacoli al libero esercizio della servitù .

Ha altresì chiesto la condanna delle società convenuta al risarcimento del danno subito per l'indebita occupazione del locale condominiale .

In via subordinata ha chiesto la costituzione della servitù coattiva a carico della società convenuta ed a favore del Condominio.

Si è costituito a la P****I Re S.r.l. escludendo che il condominio avesse provato di essere legittimo proprietario del locale già adibito a cabina idrica ed ha al riguardo sostenuto che il regolamento del condominio non menzionerebbe tra le parti comuni dell'edificio la cabina idrica ed il relativo locale .

Ha inoltre rilevato che la controparte aveva ommesso di individuare gli atti e le attività con cui nel tempo avrebbe mantenuto ed esercitato il proprio diritto e che la predetta servitù di passaggio sarebbe carente del requisito dell'utilitas .

A sostegno di tale tesi ha rilevato che la cabina idrica è un volume tecnico finalizzato a contenere un impianto servente alla costruzione principale ed assolve ad una esigenza tecnico funzionale della costruzione stessa che nel caso di specie sarebbe insussistente non avendo l'ente di gestione necessità di una cabina idrica essendo ogni appartamento dotato fin dalla data di ultimazione del fabbricato di acqua corrente erogata da azienda pubblica .

Ha pertanto concluso per il rigetto delle domande proposte dalla controparte.

Espletato un approfondimento tecnico ed esaminati i testi la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

Le risultanze dell'espletata c.t.u. si prestano ad essere integralmente condivise ed intervengono a supporto della presente decisione in ragione della completezza ed analiticità delle pertinenti verifiche, condotte in totale aderenza al dato concreto e con metodica immune da vizio alcuno,

L'esperto in particolare - tra i luoghi così come descritti nell'elaborato grafico scaturito dai rilevamenti metrici effettuati durante il sopralluogo e rapportati alla planimetria catastale relativa alla unità immobiliare destinata a soffitta - ha constatato che oltre alla raffigurazione della "soffitta" è rappresentata anche la "cabina idrica" e che dalla sovrapposizione e giustapposizione delle due planimetrie, rapportate sulla base della stessa scala metrica di rappresentazione, emerge che negli ambienti interni dell'immobile oggetto di indagine , come rilevati all'attualità , è stata inglobata e/o accorpata la "cabina idrica" di proprietà del Condominio di via A****A n. 11 ubicata alla scala 2.

Tale locale , denominato appunto "cabina idrica" , della consistenza di circa 5,5 mq, - dimensione questa rilevabile anche dalla planimetria catastale - è stata occupata dalla P****I Re S. r.l . S****o in quanto i due locali (soffitta e cabina idrica) sono stati resi intercomunicanti in modo da costituire una sola unità immobiliare. composta da vari ambienti ed ora trasformata in camera e ciò nonostante la convenuta fosse proprietaria del solo locale soffitta.

E' infatti da rilevare che la cabina idrica compare nei diversi atti di acquisto del locale soffitta ed è indicato come confinante a detta soffitta (v. in particolare atto 10.05.1967 - Contratto di cessione in proprietà di alloggio xxxxx).

E' anche da rilevare che dall a scrittura privata del 24.12.2013 (Rep.59445) emerge che xxxxxxxxxxxx era divenuta in data 11.05.2011 piena proprietaria del locale soffitta procedendo poi a trasferire alla Società xxxxxxxx - xxxxxxxx la proprietà del locale ad uso "soffitta" c onfinante, con la cabina idrica e che

Sentenza n. 17760/2021 pubbl. il 15/11/2021
RG n. 69888/2017
Repert. n. 21385/2021 del 15/11/2021

3

3

in quella sede la dante causa aveva dichiarato che negli atti di provenienza risulta, a carico dell'immobile in oggetto, la servitù di passaggio per l'accesso alla cabina idrica al fine dell'esercizio e manutenzione de lla stessa.

Risulta in oltre nell'a tto di compravendita (Rep.964 / Racc. 689) del 20.10.2016 che la Società xxxxxxxxxxxxxxxx aveva venduto alla odierna convenuta P****I Re S. r.l . S****o la proprietà dell'immobile locale ad uso soffitta e che nello atto è evidenziato che detto locale confin a tra gli altri con cabina idrica . Nello stesso atto è precisato (v.art.5) che la parte venditrice dichiara che dagli atti di provenienza risulta a carico della stessa, servitù di passaggio per l'access o alla cabina idrica al fine dell'esercizio e manutenzione della stessa.

Il consulente ha anche verificato che l'unica via di accesso al locale cabina idrica di proprietà del Condominio sia quella attraverso il locale soffitta di proprietà della P****I Re S. r.l . S****o giungendo all'ultimo piano (settimo) del corpo scala del fabbricato denominato "2" del Condominio di via A****A n.11, dove dal pianerottolo, superata la porta di ingresso posta sulla parete dello stesso, si giunge all 'interno del locale soffitta al termine del quale è posto l'ingresso al locale denominato cabina idrica.

I testi escussi infine hanno dichiarato che l'unica via di accesso al locale cabina idrica era quello attraverso il locale soffitta e che il locale ca bina idrica era utilizzata dai condomini per il deposito di vari beni mobili.

E' pertanto emerso che la cabina idrica , oltre a non essere stata mai oggetto di acquisto da parte dell'odierna convenuta , è stata fin dall'origine di proprietà condominiale quale «cabina idrica» così come anche individuata nel 1967 dall'originario proprietario "xxxxxxxxxxxxxx" .

Tale locale , del resto , ha natura condominiale anche ai sensi dell'art.1117 c.c. in quanto - oltre ad essere specificamente contemplat o dalla richiamata disposizione quale locale per i servizi comuni - è permanentemente destinato all'uso ed al godimento comune.

Ne deriva che la deroga alla attribuzione legale ex art. 1117 n. 1 cod. civ., può superarsi soltanto d al titolo in virtù del quale gli aventi diritto (il proprietario originario o i condomini) dispongano la deroga e il diverso regime giuridico (proprietà superficaria o uso esclusivo) che non risulta no intervenut i nel caso in esame .

Accertata pertanto l'esistenza della servitù di passaggio a favore del Condominio per il locale cabina idrica ed il suo impedito esercizio da parte della società proprietaria del locale soffitta la P****I Re S.r.l. dovrà rimuovere, a sue spese, gli ostacoli al libero esercizio della servitù.

La parte attrice ha chiesto il ristoro dei danni subiti. Tale domanda va respinta per quanto di ragione .

In un recente arresto (Sez. 3, sentenza n. 13071 del 25/05/2018) la Corte di Cassazione si è posta in esplicito dissenso rispetto al tralatizio orientamento che, nel caso di occupazione ill egittima di un immobile, configura il danno subito dal proprietario quale danno "in re ipsa", rapportato al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del "dominus" ed all'impossibilità per costui di

conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla

natura normalmente fruttifera di esso.

La Corte ha in particolare evidenziato che tale configurazione finisce con l'identificare il danno con l'evento dannoso ponendosi così in contrasto con l'insegnamento delle Sezioni Unite della S.C. (sent. n. 26972 del 2008) secondo il

Sentenza n. 17760/2021 pubbl. il 15/11/2021

RG n. 69888/2017

Repert. n. 21385/2021 del 15/11/2021

4

4

quale ciò che rileva ai fini risarcitori è il danno -conseguenza, che deve essere allegato e provato.

Già la Cassazione con sentenza 17 giugno 2013 n. 15111 (richiamando il precedente di Ca ss. sez. 3, 11 gennaio 2005 n. 378) aveva condivisibilmente affermato che "il danno da occupazione abusiva di immobile non può ritenersi sussistente "in re ipsa" e coincidente con l'evento, che è viceversa un elemento del fatto produttivo del danno, ma, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 cod. civ., trattasi pur sempre di un danno -conseguenza, sicché il danneggiato che ne chieda in giudizio il risarcimento è tenuto a provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto ad esem pio locare o altrimenti direttamente e tempestivamente utilizzare il bene, ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al ri guardo peraltro pur sempre avvalersi di presunzioni gravi, precise e concordanti (la Cassazione, con ordinanza 15 dicembre 2016 n. 25898 ha osservato che il danno da occupazione è in re ipsa , ma solo "in senso descrittivo cioè di normale inerenza del pregi udizio all'impossibilità stessa di disporre del bene, senza comunque far venir meno l'onere per l'attore quantomeno di allegare e anche di provare, con l'ausilio delle presunzioni, il fatto da cui discende il lamentato pregiudizio, ossia che se egli avesse immediatamente recuperato la disponibilità dell'immobile l'avrebbe subito impiegato per finalità produttive, quali il suo godimento diretto o la sua locazione").

Orbene, nel caso di specie, il Condominio non ha in alcun modo allegato, né tantomeno provato , di aver subito un danno dalla mancata disponibilità del locale (sotto il profilo del non averne potuto godere direttamente e di aver sostenuto spese per il reperimento di spazi alternativi, ovvero sotto il profilo della perdita di potenziali canoni di lo cazione, o altro).

Le spese , incluse quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio, seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, così provvede:

- accerta l'esistenza della servitù di passaggio a favore del Condominio Via A****A 11, Roma per l'accesso al locale cabina idrica di proprietà condominiale ubicata all'ultimo piano del fabbricato distinto con il numero 2. Tale locale confina con il locale soffitta di proprietà della P****I Re S.r.l. S****o ed è meglio descritta nell'elaborato del consulente tecnico nominato in questo procedimento;
- ordina alla P****I Re S.r.l. S****o di rimuovere, a proprie spese, ogni ostacolo al libero esercizio della servitù ;
- condanna l a convenuta al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio nonch è al pagamento delle ulteriori spese di lite che si liquidano in euro 300,00 per spese ed in euro 5.885,00 per compensi, oltre accessori come per legge

Così deciso in Roma il 15/11/2021

IL GIUDICE

(Lorenzo Pontecorvo)

Sentenza n. 17760/2021 pubbl. il 15/11/2021
RG n. 69888/2017
Repert. n. 21385/2021 del 15/11/2021