

1

TRIBUNALE DI COSENZA

Seconda Sezione Civile

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cosenza, sezione seconda civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice, dott.ssa Giusi Ianni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 3305 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2017, vertente

TRA

CONDOMINIO VIA A\*\*\*\*A N. 57 (c.f. xxxxxxxxx), sito in Rende alla via G. A\*\*\*\*A n. 57, in persona dell'amministratore pro-tempore A\*\*\*\*a S\*\*\*\*o A\*\*\*\*a, elettivamente domiciliato in Cosenza, viale B\*\*\*\*A U\*\*\*\*I snc, presso lo studio dell'avv. A\*\*\*\*o Pio F\*\*\*\*o De C\*\*\*\*o, da cui è rappresentato e difeso in forza di mandato in calce all'atto introduttivo  
- ATTORE -

E

A\*\*\*\*o S\*\*\*\*o (c.f. CNF FNC P\*\*\*\*o B\*\*\*\*e), elettivamente domiciliato in S\*\*\*\*o del C\*\*\*\*I (già M\*\*\*\*a A\*\*\*\*a) alla via Roma n. 149, presso lo studio dell'avv. A\*\*\*\*A U\*\*\*\*i, da cui è rappresentato e difeso, unitamente agli avv. A\*\*\*\*a C\*\*\*\*i A\*\*\*\*C e E\*\*\*\*o C\*\*\*\*i, in forza di mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta  
- CONVENUTO -  
OGGETTO: regolamento di confini

CONCLUSIONI

All'udienza del 7 febbraio 2022, svoltasi con contraddittorio cartolare, i difensori delle parti chiedevano che la causa fosse decisa sulle seguenti conclusioni:  
Per parte attrice (conclusioni rassegnate nell'atto introduttivo e richiamate nelle note di trattazione scritta depositate in vista dell'udienza ex art. 189 c.p.c.): Voglia l'on.le Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così  
Sentenza n. 931/2022 pubbl. il 16/05/2022  
RG n. 3305/2017

2

statuire e provvedere : in via principale e nel merito, a) accertare, statuire e dichiarare lesatto confine dei due fondi limitrofi appartenenti il primo al Condominio istante e il secondo allodierno convenuto, per come meglio descritti ed individuati catastalmente in narrati va; indi e per leffetto condannare il sig. A\*\*\*\*o al rilascio in favore di parte attrice della porzione di terreno pari a 79,20 mq di proprietà del Condominio istante per come individuata in perizia dal CTP geom. XXXXXXXXXXX, ovvero al rilascio di quella maggiore o minore porzione di terreno che risulterà indebitamente occupata dal convenuto odierno allesito del giudizio de quo in favore del Condominio istante, ordinando la rimessa in pristino dello stato dei luoghi; con condanna del convenuto odierno alle spese e competenze di lite da distrarsi ex art. 93 cpc in favore del sottoscritto procuratore in atti;

Per il convenuto (conclusioni precisate nelle note di trattazione scritta depositate in vista delludienza ex art. 189 c.p.c.): Voglia lEcc. mo Tribunale adito, per i motivi trattati, respingere e disattendere la domanda ex adverso proposta, in quanto del tutto erronea ed infondata; in subordine, in accoglimento della spiegata eccezione riconvenzionale di usucapione, respingere comunque la domanda di restituzione e rilascio della porzione di terreno già di proprietà del condominio, siccome occupata dal convenuto; con vittoria di spese e competenze di giudizio da distrarsi ex art. 93 c.p.c. ; in via subordinata rimettere la causa sul ruolo al fine di opportuna integrazione della CTU, stanti le carenze tecniche e motivazionali evidenziate in sede di note integrative alla CTU con riferimento all omessa, errata ed illogica valutazione circa le risultanze dei confini già indicati dal geom. xxxxxxxxxxx nellaccatastamento del fabbricato condominiale coinvolgente i confini tra le due particelle 172 ( A\*\*\*\*o) e 173 (condominio) e con riferimento alla scarsa attendibilità della mappa catastale utilizzata per il rilievo in luogo del tipo di frazionamento o riginario non rinvenuto agli atti, per come argomentato dal ctp geom. xxxxxxxxxxx nelle osservazioni del 08.10.2021.

#### PREMESSO IN FATTO

La domanda introduttiva del presente giudizio è stata proposta dal Condominio denominato Via G. A\*\*\*\*A n. 57 al fine di sentire accertare e dichiarare lesatto confine tra il fondo di sua proprietà (su cui è stato edificato ledificio condominiale, catastalmente identificato al fg. 52, p.lle 173, 174, 204, 23, 249, 201 e 541 del NCEU di Rende) e il fondo di proprietà di A\*\*\*\*o S\*\*\*\*o (catastalmente identificato al fg. 52, p.la 172), nonché al fine di ottenere il rilascio della porzione di fondo

3

indebitamente occupata dal convenuto, quantificata sulla base di consulenza di parte nella misura di mq 79,20.

Ha resistito A\*\*\*\*o S\*\*\*\*o, osservando che i confini tra le rispettive particelle risultano in realtà individuati e cristallizzati da appositi muri in cemento con sovrastante ringhiera, realizzati circa 30 anni addietro dal costruttore delledificio condominiale di comune accordo con il dante causa del medesimo convenuto (xxxx C\*\*\*\*i) e tuttora esistenti. In subordine, per lipotesi di accoglimento della domanda attorea, il convenuto eccepiva lintervenuta usucapione della porzione

di 79,20 mq asseritamente occupata, avendo posseduto, utilizzato e goduto della striscia di terreno in questione da oltre trenta anni sommandosi il possesso dell'attuale proprietario a quello del dante causa in modo continuo e indisturbato. La causa è stata istruita con l'escussione dei testi indicati dalle parti, nonché con l'espertamento di CTU sullo stato dei luoghi, per la delimitazione del confine tra i fondi di proprietà delle parti sulla base degli atti

In data 7 febbraio 2022 la causa è stata, quindi, trattenuta in decisione, previa concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

#### RITENUTO IN DIRITTO

1. Sugli oneri probatori nella presente causa.

L'azione di regolamento di confini presenta caratteristiche peculiari sotto il profilo degli oneri probatori: configurandosi, infatti, l'azione in questione come una "vindicatio incertae partis", incombe sia sull'attore che sul convenuto l'onere di allegare e fornire qualsiasi mezzo di prova idoneo all'individuazione dell'esatta linea di confine, mentre il giudice, del tutto svincolato dal principio "actore non probante reus absolvitur", deve determinare il confine in relazione agli elementi che gli sembrano o più attendibili, ricorrendo in ultima analisi alle risultanze catastali, aventi valore sussidiario ai sensi dell'art. 950 c.c. (cfr., tra le tante, Cass. 10062/2018). Peraltro, nell'azione di regolamento di confini, ai fini della dimostrazione della proprietà dell'immobile non è richiesta la prova rigorosa, mediante titoli di acquisto o di usucapione, ma è sufficiente una dimostrazione fornita con ogni mezzo, anche con presunzioni (Cass. 803/2022). La natura di vindicatio incertae partis dell'azione in esame non muta, poi, per effetto dell'eventuale domanda o eccezione di usucapione proposta dalla parte convenuta, nei limiti in cui la stessa possa essere ammissibile (e, quindi, qualora l'incertezza del confine non abbia carattere oggettivo - perché vi sia

4

promiscuità del possesso nella zona confinaria, essendo tale situazione di per sé incompatibile con l'esclusività del possesso quale requisito necessario per usucapione - e ricorra, invece, incertezza soggettiva, perché l'attore sostenga che il confine appaia non essere quello esatto, per avere il vicino usurpato ai suoi danni la zona confinaria adiacente: Cass. 21607/2017). Trattasi, tuttavia, di questione che in concreto non assume rilevanza nel presente giudizio, essendosi il convenuto costituito tardivamente ai sensi degli artt. 166/167 cpc ai fini della proposizione non solo di domande riconvenzionali, ma anche di eccezioni di rito e merito non rilevabili dufficio, con conseguente intempestività di ogni pretesa in tal senso articolata (cfr. Cass. 10206/2015, riferita al previgente regime della formulazione delle eccezioni non rilevabili dufficio contenuta nell'art. 180 cpc antecedentemente alle modifiche apportate dal d.l. 35/2005). La costituzione in giudizio, infatti, avveniva in data 19 dicembre 2017, a fronte di una citazione a comparire per la data del 15 dicembre 2017 (essendo irrilevante il differimento alla prima data tabellare utile del giudice designato - o il diverso differimento dufficio - dell'udienza di prima comparizione, in mancanza di decreto ex art. 168 bis, u.c., cpc, emesso dal giudice istruttore, che nel caso di specie non si rinviene né nel fascicolo cartaceo né in quello

telematico: Cass. 2299/2017; Cass. 1127/2015 ).

1.1. Sulla delimitazione del confine .

Posto, quindi, che sotto il profilo dell'onere probatorio, in sede di regolamento di confini entrambe le parti sono - sono sotto il profilo sostanziale - attore e convenuto, occorre osservare che nel caso di specie, dalla prova testimoniale svoltasi in corso di causa e dal sopralluogo sui luoghi in contestazione operato dal consulente tecnico dufficio, non sono emersi elementi tali da escludere il ricorso alle risultanze catastali per lesatta definizione dei confini.

Il convenuto, infatti, ha allegato nella comparsa di costituzione l'esistenza di un accordo amichevole tra il proprio dante causa e il costruttore dell'edificio condominiale, rappresentato da alcuni muri in cemento con sovrastante ringhiera posizionati, appunto, a delimitazione del confine tra i due fondi. Il muro, in particolare, secondo quanto sostenuto dallo stesso CT di parte convenuta, sarebbe stato realizzato dal costruttore dell'edificio condominiale (e anche le prove articolate da parte convenuta sono state volte a dimostrare la risalenza nel tempo della realizzazione di tale muro, all'epoca di costruzione del fabbricato condominiale). Il regolamento amichevole della linea di confine tra due fondi realizza, invero, un

5

negozio di accertamento che vieta alle parti di chiedere in via giudiziale il regolamento stesso. L'anzidetto negozio, pur avendo forma libera per come dedotto dal convenuto, postula, però, un contrasto, sia pure virtuale, fra i confinanti in ordine alla linea di demarcazione tra i rispettivi fondi. Nel caso di specie, non è emerso né un simile contrasto a base della realizzazione del muro, né una funzione di delimitazione di confine di esso, posto che ben può essersi trattato di costruzione funzionale alla realizzazione degli spazi esterni di pertinenza del fabbricato (piazzale antistante il fabbricato, area parcheggi privati, sistemazione aree a verde, percorsi ecc), per come osservato anche dal CTU nominato in corso di causa all'esito di esame dei luoghi, con il supporto di documentazione fotografica allegata. A ciò si aggiunga che il dante causa del convenuto, che pure secondo quest'ultimo sarebbe stato parte del precedente regolamento amichevole di confini, mai fa menzione di esso nell'atto di compravendita in favore del A\*\*\*\*o, in cui i confini di riferimento sembrano essere solo quelli catastali .

Lesito dell'istruttoria legittima, quindi, il ricorso al criterio residuale delle risultanze catastali per la determinazione del confine tra le proprietà delle parti in causa.

Tanto premesso, dagli accertamenti catastali compiuti da perito nominato in corso di causa, si ricava che:

- la recinzione presente in prossimità del confine sud della p.lla 172 è pressoché coincidente con le risultanze catastali, determinando uno sconfinamento minimo in danno del convenuto, pari a 2 mq;
- il muro di sostegno posto lungo il confine ovest della medesima particella determina, invece, uno scostamento rispetto al confine catastale di circa 50 mq in danno del Condominio, nella cui proprietà interamente ricade.

Non possono muoversi censure avverso la modalità di determinazione del confine catastale adottato dal CTU il quale, con metodo di indagine serio e razionale e sulla

base di una attenta disamina della documentazione tecnica disponibile (come prodotta dalle parti e, a fini di ulteriore valutazione, acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende) e della rilevazione in sito dell'esatta posizione dei manufatti presenti, è giunto alle conclusioni sopra evidenziate, contestualizzando sulle mappe catastali originarie i punti battuti ed effettuando le opportune sovrapposizioni con le mappe e le risultanze topografiche analizzate. La consulenza tecnica, peraltro, deve svolgersi sulla base della documentazione ritualmente acquisita nel fascicolo dufficio, sicché irrilevante appare il fatto che il CTU non abbia potuto avvalersi

6

delle misure riportate nel tipo di frazionamento originario della particella 172, risalente al 1976 e da cui è scaturito il confine catastale tra i fondi in questione (cfr. comparsa conclusionale parte convenuta), trattandosi, appunto, di documento non prodotto dalle parti e non reperito dal CTU (e la cui mancanza, peraltro, non vale a rendere non attendibili le risultanze della CTU, avendo l'ausiliario motivato le proprie conclusioni in termini di certezza tecnica sulla base della documentazione disponibile e avendo unicamente evidenziato che il predetto documento sarebbe stato utile ai fini di una migliore definizione dello stato dei luoghi ante divisione). All'accertamento dello sconfinamento in danno del Condominio attore, consegue l'accoglimento della domanda di restituzione della maggiore area occupata dal convenuto, al fine di riportare il confine in coincidenza alle risultanze catastali. Irrilevante appare la valutazione delle prove offerte rispetto all'eccezione riconvenzionale di usucapione del convenuto, stante l'inammissibilità dell'eccezione medesima per tardiva costituzione in giudizio della parte proponente. alcuna statuizione restitutoria può, invece, essere pronunciata in favore del convenuto rispetto alla minima porzione occupata dall'attore rispetto al confine catastale, in quanto, a prescindere dalla trascurabilità dello sconfinamento, difetta una valida domanda riconvenzionale avanzata in tal senso dalla parte (cfr. Cass. 852/2016, secondo cui nell'azione di regolamento di confini, mentre l'attore è dispensato dall'avanzare un'espressa domanda di rilascio della porzione di terreno indebitamente occupata dalla controparte, giacché implicita nella proposizione dell'azione, il convenuto che, oltre a resistere alla domanda altrui, intenda anche ottenere la restituzione del terreno ingiustificatamente occupato in eccedenza, ha l'onere di formulare tempestivamente apposita domanda riconvenzionale che, anche sotto il profilo probatorio, ha contenuto analogo e reciproco a quella proposta dall'attore).

2. Sulle spese e competenze di lite .

La natura dell'azione e il ricorso al criterio residuale delle risultanze catastali per la fissazione del confine giustificano la compensazione delle spese e competenze di giudizio tra le parti nella misura del 50%, ponendosi solo il restante 50% a carico del convenuto soccombente. Ai fini della quantificazione degli onorari vengono applicati i medi tabellari in relazione allo scaglione tra euro 5.201,00 ed euro 26.000,00. Le spese di CTU come liquidate in corso di causa vengono definitivamente poste a carico

7

di entrambe le parti in ragione di metà ciascuna, trattandosi di accertamento funzionale alla verifica delle domande ed eccezioni di ambo le parti.

PQM

Il Tribunale di Cosenza, sezione unica civili, in persona del giudice monocratico dott.ssa Giusi Ianni, definitivamente pronunciando sulla domanda promossa da Condominio Via A\*\*\*\*A 57 nei confronti di A\*\*\*\*o S\*\*\*\*o, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa, così provvede:

1. determina il confine tra le due proprietà in corrispondenza del confine catastale, come individuato nella CTU a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx;
2. per effetto, condanna il convenuto al rilascio in favore del Condominio attore della porzione di fondo oggetto di sconfinamento rispetto al predetto confine catastale, pari a mq 50,70 lungo il confine ovest, come graficamente determinato a pag. 12 della CTU in atti;
3. dichiara inammissibile, per l'intempestiva costituzione in giudizio della parte rispetto ai termini di cui agli artt. 166/167 cpc, l'eccezione riconvenzionale di usucapione spiegata dal convenuto;
4. condanna il convenuto alla rifusione in favore dell'attore del 50% delle spese e competenze di lite, che si liquidano in euro 2.549,50 (su euro 5.099,00, di cui euro 264,00 per spese ed euro 4.835,00 per onorari), oltre rimborso forf. spese generali, IVA se dovuta per legge e CP sulle voci imponibili, da distrarsi in favore del difensore costituito dichiaratosi antistatario;
5. dichiara compensate tra le parti le spese e competenze di giudizio nella misura del 50%;
6. pone definitivamente a carico di entrambe le parti, in ragione di metà ciascuna, le spese di causa, liquidate con decreto emesso in corso di causa;
7. manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Cosenza, 16 maggio 2022

Il giudice

dott.ssa Giusi Ianni