

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SALERNO**

I Sezione Civile

in persona del Giudice Onorario in funzione di giudice unico, dott.ssa Irene Ada GIANNUZZI, all'esito della discussione orale, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.l, la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [redacted] del Ruolo Ordinario dell'anno [redacted] errente

TRA

[redacted]
rappresentato e difeso dall'avv. CERRONE MARIA GRAZIA e dall'avv. LUCA FEO
attrice

E

[redacted]
rappresentati e difesi dall'avv. DELLA VENTURA FRANCESCO

convenuta

CONCLUSIONI: come rassegnate all'udienza del 09/04/2018.

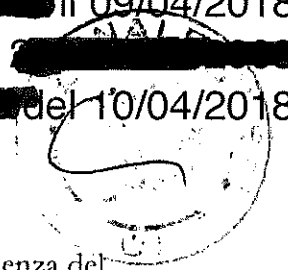
RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 15.10.2008, i sigg.ri [redacted] convenivano in giudizio innanzi all'intestato Tribunale i coniugi [redacted] per ivi sentire accertare e dichiarare ex art. 1117 n. 1 c.c., il locale sottotetto dell'immobile sito in Battipaglia (Sa) alla via Rosario n. 28 - sottostante l'appartamento di proprietà dei convenuti [redacted] parte comune dell'edificio condominiale attesa la sua conformazione di vano autonomo e la sua destinazione all'uso comune, con condanna dei convenuti al ripristino dello stato dei luoghi al fine di consentire il pieno godimento del locale medesimo a tutti gli abitanti dell'immobile.

Si costituiva regolarmente parte convenuta, la quale impugnava la domanda attorea, rappresentando che, contrariamente a quanto sostenuto dagli attori, il locale oggetto della controversia non fosse di proprietà condominiale ma di loro esclusiva proprietà, in quanto di pertinenza dell'appartamento acquistato dal fallimento della società [redacted]

Istruito il processo con l'escussione dei testi e con l'espletamento di CTU, all'odierna udienza la causa è decisa, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

La domanda attorea è fondata.



Le dichiarazioni testimoniali rese dai sigg.ri *Sarli Donato* e *Malangone Anna* all'udienza del 26.10.2015, hanno confermato le circostanze su cui si fonda la domanda attorea, in particolare che i coniugi [REDACTED] ebbero ad erigere un'opera muraria inesistente nel locale sottotetto posto al di sopra del loro appartamento, finalizzata ad ostruirne l'ingresso agli altri condomini dello stabile.

In particolare, il teste [REDACTED] ha dichiarato: *"il locale sottotetto posto al di sopra dell'appartamento ubicato in Battipaglia alla via Rosario n. 28 è stato sempre utilizzato dai germani Denga fin dall'acquisto dell'appartamento"*, confermando che *"nel 2006 i coniugi D'Amico-Leo edificarono un'opera muraria che ostruiva l'ingresso al locale sottotetto e "* che *"tale opera sussiste attualmente"*. Ha poi specificato *"che quando è stato acquistato l'immobile nel 2005 tale opera non c'era, poi è stata edificata nel 2006 senza nessuna autorizzazione o consenso"*.

Anche l'altro teste [REDACTED] ha confermato le stesse circostanze precisando che *"l'opera muraria è tuttora esistente e impedisce l'accesso al sottotetto"*

La descrizione fatta dai testi del locale sottotetto in questione, che hanno confermato che *"il locale sottotetto al suo interno si estende per una altezza tale da consentire a chi accede di stare in posizione eretta"*, induce a ritenere l'utilizzabilità di tale locale quale vano autonomo ed indipendente.

La difesa dei convenuti fonda invece la titolarità del diritto in contestazione essenzialmente su risultanze catastali.

A tal riguardo va richiamata, in quanto alla stessa si intende accedere, la recente pronuncia della Corte di Cassazione - Sez. 2 - che con sentenza n. 25793 del 14/12/2016 ha affermato che ai fini della prova della proprietà *"non è necessaria, ne' sufficiente, la prova della continuità delle risultanze catastali ed ipotecarie, trattandosi di forme di pubblicità prive di effetti costitutivi sulla titolarità del diritto dominicale. Ne discende che le risultanze catastali non possono avere, di per se, decisivo valore probatorio non essendovi certezza alcuna in ordine alla correttezza della indicazione ivi contenuta, potendo tale indicazione risultare ab origine frutto di errore o aver subito modificazioni in relazione alle successive vicende del bene.*

È principio pacifico che per la prova della proprietà di beni immobili è necessario in materia l'atto scritto *ad substantiam* o un fatto equiparato come l'usucapione" (Cass. Civ. Sez. II 11.11.1997, n. 11115; e da ultimo Cass. Civ. 24.03.2004 n.5842).

In tal senso non può attribuirsi tale valore di prova, ai fini predetti, al decreto di trasferimento successivo al Fallimento della [REDACTED] prodotto in atti dalla convenuta, atteso che il medesimo non contiene alcuna menzione in merito al locale sottotetto, né parte convenuta ha fornito ulteriori elementi probatori ai fini di attestare il carattere pertinenziale del sottotetto alla sua proprietà fondando invece le proprie difese su di una pretesa ascrizione del locale sottotetto alla planimetria catastale della propria abitazione.

La giurisprudenza di legittimità consolidatosi in *subiecta materia* ritiene che *"il vano sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenziale dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva la esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità, mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando, abbia dimensioni e caratteristiche strutturali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, nel qual caso deve presumersi di proprietà condominiale se esso risulti in concerto, sia pure in via potenziale.*

oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un interesse comune" – Cass. civile sez. II n. 4266 del 28.04.1999.

Sul punto, il C.T.U. nominato in atti, arch. *Lucrezia Gagliardi*, al quale è stato conferito l'incarico di accertare se il vano sottotetto oggetto della controversia potesse essere utilizzato come *vano autonomo* e quindi quale *vano comune*, all'esito della sua indagine avente ad oggetto l'esame funzionale della condizione strutturale del vano in contestazione, dopo aver evidenziato che *"non vi è nessun impalcato a completamento della finitura con tegole alla marsigliese, e che possa assolvere anche alla funzione di protezione termica dell'intera struttura (pag. 7, II capoverso relazione peritale)*, ha affermato: *"stante la presunzione di comunione posta dall'art 1117 c.c., e considerata pure la rilevata circostanza di avvenuto impiego nel corso degli anni dei predetti locali quale deposito comune di materiale e beni di diversa natura da parte dei condomini, si può certamente concludere che il bene in questione può essere considerato di natura condominiale, con possibilità di uso comune perlomeno come deposito"*. Ha anche chiarito che in passato, ovvero prima che fosse eretto il muro contestato, il locale sottotetto poteva fungere da deposito ed ha concluso la sua indagine, affermando che, potenzialmente e con i dovuti accorgimenti, *" il locale ben potrebbe essere destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune"*; ha, altresì, verificato l'incompletezza della rappresentazione catastale prodotta in atti non contenendo la stessa alcuna rappresentazione grafica del locale sottotetto".

Conclusivamente, il locale sottotetto, siccome descritto in atto di citazione, deve ritenersi parte comune dell'edificio condominiale attesa la sua conformazione di vano autonomo e la sua destinazione all'uso comune.

Alla stregua di tutte le risultanze istruttorie, interpretate alla luce dei principi di diritto vigenti in materia, è risultata accertata la circostanza che i sigg. [redacted] in violazione dei diritti di proprietà condominiale degli attori, con atto unilaterale, hanno realizzato un'opera muraria finalizzata ad ostruire l'ingresso al suddetto locale sottotetto, rendendone impossibile il concreto e legittimo utilizzo da parte degli attori e degli altri condomini e sottraendo il locale sottotetto all'esercizio di un servizio di *interesse comune*.

Per gli esposti motivi, la domanda attorea è fondata e merita accoglimento.

Il regolamento delle spese processuali segue il principio di soccombenza, di cui all'art. 91 comma 1 c.p.c., con la condanna di parte convenuta al rimborso delle spese e degli onorari di difesa in favore di parte attrice, che si liquidano come in dispositivo, tenuto conto dei parametri stabiliti con decreto del Ministro della Giustizia 10 marzo 2014 n. 55. Su richiesta difensiva ex art. 93 comma 1 c.p.c., gli onorari non riscossi e le spese anticipate sono distratte in favore del difensore. Per il medesimo principio, le spese di consulenza tecnica d'ufficio sono poste definitivamente ed interamente a carico di parte convenuta.

PQM

Il Tribunale di Salerno, I sezione civile, definitivamente decidendo nella causa civile iscritta al R.G. n. 20007685/08, così provvede:

- accoglie la domanda e, per l'effetto dichiara, ex art.1117 n. 1 c.c., il locale sottotetto siccome descritto in atto di citazione, parte comune dell'edificio condominiale;



- condanna i convenuti [redacted] al ripristino dello stato dei luoghi con rimozione dell'opera muraria eretta onde consentire il pieno godimento del locale medesimo a tutti gli abitanti l'immobile;
- pone definitivamente ed interamente a carico di [redacted] spese di consulenza tecnica d'ufficio, liquidate in favore dell'arch. GAGLIARDI Lucrezia nella complessiva somma di € 1.500,00 oltre Iva e Cnap come per legge.
- condanna i convenuti al pagamento delle spese, diritti ed onorari di causa in favore di parte attrice, e con distrazione in favore dei procuratori [redacted] per dichiarato anticipo, che liquida in € 354,61 per spese vive, €1.500,00 per spese di CTU, 3.800,00 per onorari di difesa, oltre il rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15% degli onorari, Cnap ed Iva come per legge.

Salerno li 09/04/2018

Il Giudice Onorario in funzione di giudice unico
(dott.ssa Irene Ada GLANNUZZI)

In caso di diffusione del presente provvedimento, omettere le generalità e gli altri dati identificativi a norma dell'art. 52 D.L.vo n. 196/03.

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Cristina De Caro

D.p. 20/4/18

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Cristina De Caro