

Sentenza n. 525/2015 pubbl. il 08/04/2015

RG n. 111019/2008

Repert. n. 1105/2015 del 08/04/2015

N. R.G. 111019/2008



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
(EX SEZIONE DISTACCATA DI GUASTALLA)

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Zompi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 111019/2008 promossa da:

F. [REDACTED] D. [REDACTED] F. [REDACTED] B. [REDACTED] & C. S.N.C. (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il
difensore avv. [REDACTED]

ATTORE

contro

H. [REDACTED] I. [REDACTED] S.R.L., con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv.
[REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] REGGIO
NELL'EMILIA; elettivamente domiciliato in [REDACTED] REGGIO NELL'EMILIA presso
il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Il procuratore di parte attrice chiede conclude:

"In via principale: - accertare e dichiarare che il muro di sostegno costruito dalla società convenuta
H. [REDACTED] I. [REDACTED] s.r.l., solo in piccola parte presente sul proprio terreno identificato al N.C.E.U. del
Comune di Gualtieri (RE) al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED], è stato apposto, per l'intera lunghezza di 78 metri
lineari e per circa 20 centimetri del suo intero spessore e per una profondità nel sottosuolo di circa 180
centimetri sul terreno di proprietà della società attrice F. [REDACTED] D. [REDACTED] F. [REDACTED] B. [REDACTED] & C. s.n.c., identificato al
N.C.E.U. del Comune di Gualtieri (RE) al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED], - per l'effetto, condannare la società
convenuta, in persona del suo legale rappr.te, alla demolizione o all'arretramento e di riduzione in

pagina 1 di 6

GIURE.IT

Firmato Da: ZOMPI CHIARA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 8e1ab



pristino del muro di sostegno illegittimamente costruito sul terreno dell'attrice, disponendo in favore di quest'ultima la restituzione del suolo abusivamente occupato; - nonché, ordinata la cessazione della turbativa realizzata col muro de quo, condannare la società convenuta al risarcimento di tutti danni subiti derivati dalla creazione di una situazione lesiva del diritto di proprietà della società attrice, tenuto conto anche dell'occupazione indebita di terreno altrui dal giorno della sua costruzione fino a quello dalla sua riduzione, anche in via autonoma, da quantificarsi in €50.000,00 o secondo la maggior o minor somma che risulterà in corso di causa, determinata anche in via equitativa, oltre rivalutazione e interessi maturati fino al saldo. In via subordinata: - accertato che il muro di sostegno di cui sopra è stato illegittimamente costruito da parte di H. I. s.r.l. sul terreno di proprietà della società attrice, nella denegata ipotesi del mancato accoglimento della domanda di demolizione o di arretramento e di riduzione in pristino; ordinata la cessazione della turbativa realizzata col muro de quo e la messa in sicurezza del medesimo imponendo tutte le opere ritenute necessarie, condannare la stessa, a titolo di responsabilità extracontrattuale, anche in via autonoma, al risarcimento di tutti danni derivati dalla creazione di una situazione lesiva del diritto di proprietà dell'attrice, tenuto conto dell'occupazione indebita del terreno altrui dal giorno della sua costruzione, da quantificarsi in €50.000,00, o secondo la maggior o minor somma che risulterà in corso di causa, determinata anche in via equitativa, oltre rivalutazione e interessi maturati fino al saldo.

Con vittoria di spese e compenso professionale, oltre rimb. forf. 15%, I.V.A. e C.P.A.”

Il procuratore di parte convenuta chiede e conclude:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, disattesa ogni diversa e contraria istanza, respingere le domande proposte, in quanto inammissibili, infondate, non provate e quant'altro vorrà essere ritenuto; con ogni conseguente pronuncia di legge e giustizia. Vinte le spese”.



FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 20.3.2008, la società F. d. F. B. & c. s.n.c., premesso di essere proprietaria del terreno sito in Gualtieri, presso la SS 63, identificato al NCEU del predetto Comune al fg. part. , confinante a sud con altro terreno di proprietà della società H. s.r.l., identificato al fg. part. , conveniva in giudizio la predetta società esponendo:

- che, in prossimità del confine fra i due terreni, la H. aveva eretto a dislivello un muro di sostegno in cemento, *“al fine di contenere lo strato di terreno e di asfalto destinato in gran parte a passo carrabile e parcheggio e in parte a zona verde”*;
- che il predetto muro, sormontato da una rete metallica, lungo 78 metri lineari e avente uno spessore di 25 cm, era stato eretto *“per la maggior parte”* sulla proprietà di essa attrice, occupandola indebitamente per tutta la lunghezza del muro e per uno spessore medio di 20 cm;
- che, inoltre, tale muro aveva determinato *“un non naturale dislivello tra i due fondi”* e risultava potenzialmente pericoloso perché, pur essendo destinato a sostenere un'area carrabile e di parcheggio, non era dotato di alcuna opera di protezione.

Chiedeva pertanto, previo accertamento dello sconfinamento operato dalla società convenuta, la condanna di quest'ultima alla demolizione o all'arretramento del muro di sostegno illegittimamente costruito sul terreno di essa attrice e alla restituzione della porzione di fondo abusivamente occupata, nonché al risarcimento del danno che quantificava in €. 50.000,00.

Si costituiva in giudizio la convenuta, chiedendo il rigetto delle domande *ex adverso* proposte, con vittoria di spese.

Eccepiva in particolare che il muro *de quo* aveva una tipica funzione di delimitazione e recinzione delle proprietà, assolvendo solo in via accessoria all'ulteriore scopo di sostegno del terreno, effettivamente necessario a causa del modesto dislivello esistente tra i due fondi.

Contestava la sussistenza del lamentato sconfinamento e, in ogni caso, eccepiva la mancata osservanza da parte della società attrice del termine indicato dall'art. 936, ul. co., cod. civ. per l'esercizio dello *“ius tollendi”*.

Esperiti gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c., il precedente G.I. disponeva C.T.U. volta ad accertare lo stato dei luoghi.

A seguito di sospensione del processo ai sensi dell'art. 6 D.L. n.74/2012 convertito in L. n.122/2012, infine, all'udienza del 3.12.2014 il G.I., in funzione di giudice unico, tratteneva la causa in decisione sulle conclusioni delle parti come indicate in epigrafe.



Sulla scorta delle argomentazioni, in fatto e in diritto, svolte in citazione, l'azione proposta dalla società F. [REDACTED] di F. [REDACTED] B. [REDACTED] & c. s.n.c. deve essere qualificata come regolamento di confini, disciplinato dall'art. 950 c.c., posto che non vi è contestazione tra le parti circa i rispettivi titoli di proprietà (Cass. 11352/1994).

La domanda attorea così come formulata mira infatti esclusivamente ad eliminare una incertezza soggettiva sulla demarcazione dei fondi, adeguando la situazione di fatto a quella di diritto, e, in particolare, ad accertare se vi sia stato o meno sconfinamento da parte dell'odierna convenuta; la restituzione di terreno e il risarcimento del danno sono solo la conseguenza dell'individuazione dell'esatto confine tra le due proprietà limitrofe.

D'altro canto, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, si ha azione di regolamento di confini anche quando vi sia un confine obbiettivamente certo, perché individuato da segni esteriori, qualora uno dei proprietari sostenga che detto confine non è quello vero per essere avvenuta un'usurpazione in danno del suo fondo e chiedi l'accertamento dell'esatto tracciato (Cass. n. 5001/1978; Cass. n. 2147/70, Cass. n. 2235/67).

La domanda proposta impone quindi al giudice di individuare la linea di confine tra i due fondi, soggettivamente incerta, dal momento che le parti controvertono sulla sua individuazione.

Trattandosi di una contestazione duplice, in cui ciascuno reclama a sé la striscia in contestazione, l'onere della prova è parimenti distribuito, su entrambe le parti (Cass. n. 3082/2006; n. 12891/2006).

Sotto il profilo probatorio, per individuare il limite della proprietà, hanno senza dubbio importanza e rilievo particolari i titoli di provenienza ed i frazionamenti relativi, anche se tali prove documentali possono essere certamente integrate con altri mezzi di prova, anche orali (Cass. n. 2244/1997, n. 8814/2003, n. 23500/2007, n. 27521/2009).

I titoli di provenienza, i frazionamenti e le mappe catastali di impianto, nonché il "concordato di confine" del 12.7.2002 (allegato n. 8 alla C.T.U.), sono stati vagliati dal C.T.U. geom. [REDACTED] che ne ha riferito nel suo elaborato peritale.

Ebbene, all'esito delle indagini svolte e della successiva integrazione, il C.T.U. ha ritenuto che la linea di confine fra i due fondi debba essere individuata sulla base dell'accordo fra le parti come formalizzato nel "concordato di confine" del 2002 (allegato n. 8 alla CTU).

Conseguentemente, ha concluso come il muro oggetto di causa "sia stato realizzato all'interno della proprietà della ditta Attrice per una quantità pari all'80%".

Tali conclusioni, congruamente motivate e sottoposte al contraddittorio delle parti, non sono state fatte oggetto di osservazioni dalla convenuta e devono pertanto essere senz'altro condivise.

All'accertato sconfinamento consegue l'accoglimento della domanda attorea di condanna della Huber Immobiliare alla demolizione e all'arretramento del muro oggetto di causa.

Diversamente da quanto vorrebbe la convenuta, nessuna preclusione può ritenersi maturata in capo alla società attrice ai sensi dell'art. 936 c.c. giacché tale norma non può trovare applicazione nella fattispecie.

Ed invero, come più volte precisato dalla Suprema Corte, *"la disciplina fissata dall'art. 936 cod. civ., con riguardo alle opere fatte da un terzo con materiali propri sul fondo altrui, trova applicazione nel caso in cui sia configurabile un interesse del proprietario di detto terreno a ritenere le opere medesime, in quanto idonee ad apportargli un concreto vantaggio e, pertanto, non è invocabile nella diversa ipotesi dello sconfinamento di una costruzione sul fondo del vicino per una porzione di modesta entità, la quale resta regolata dalle disposizioni dell'art. 938 cod. civ."* (Cass. n. 3844/1985; Cass. n. 1456/76; Cass. 2776/75).

Nel caso di specie, è di tutta evidenza come la F. di F. B. & C. s.n.c. non possa trarre alcun oggettivo vantaggio dall'opera (muro di confine con funzione di sostegno) realizzata dalla convenuta, la quale, per la porzione di essa che insiste sul suolo di proprietà attorea, non presenta una propria autonomia, dal lato strutturale ed economico, di tal che non risulta neppure astrattamente idonea, per la sua capacità di utilizzazione, ad apportare un effettivo incremento al valore del suolo a cui accede (Cass. n. 667/1982).

Va poi dichiarata l'inammissibilità della domanda della convenuta di accertamento della intervenuta accessione invertita ai sensi dell'art. 938 c.c..

Come eccepito dalla società attrice si tratta, infatti, di domanda nuova proposta dalla convenuta con la memoria depositata ai sensi dell'art. 183, 6° co., n.l. c.p.c. e come tale inammissibile consentendo, la citata norma, la sola *emendatio libelli*.

Ogni approfondimento sul punto appare comunque superfluo giacché la convenuta, nel precisare le proprie conclusioni, si è riportata al contenuto della comparsa di risposta, con ciò implicitamente rinunciando alla domanda *de qua*.

In accoglimento della domanda attorea, la società H. I. s.r.l. deve quindi essere condannata all'arretramento del muro oggetto di causa fino al confine tra le due proprietà, come individuato dall'elaborato peritale e dalle planimetrie allegate.

Deve invece essere rigettata la domanda risarcitoria sempre proposta dalla società attrice.

Sul punto si osserva che, se è vero che la violazione del confine determina una abusiva occupazione del fondo del vicino e pertanto il danno ben può ritenersi *"in re ipsa"*, senza necessità di attività probatoria, è altresì vero che l'istante non può essere esonerato dalla specifica allegazione dei danni patiti,



rimanendo altrimenti la domanda risarcitoria assolutamente generica ed il danno lamentato del tutto astratto.

Ebbene, nel caso di specie, la società attrice non ha neppure indicato la data di costruzione del muro oggetto di causa, precludendo così al Giudice ogni valutazione circa la durata nel tempo della compressione del suo diritto di proprietà, né ha fornito alcun elemento per consentire la liquidazione, anche in via equitativa, del lamentato pregiudizio.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo sulla base dei parametri di cui al DM 55/2014 e comprensive di quelle di c.t.u., vanno poste per intero a carico della convenuta secondo il principio della soccombenza.

Ininfluyente è al riguardo il rigetto della domanda risarcitoria della società attrice considerato il suo carattere secondario, privo di significativa incidenza nell'economia del giudizio nel suo complesso.

P. Q. M.

Definitivamente decidendo:

- 1) verificata l'illiceità del muro oggetto di causa, perché costruito in violazione della linea di confine fra la proprietà F. [redacted] d'F. [redacted] B. [redacted] & c. s.n.c. (fg. [redacted], part. [redacted] del NCEU di Gualtieri) e la proprietà H. [redacted] I. [redacted] s.r.l. (fg. [redacted], part. [redacted] del medesimo NCEU) come determinata sulla base delle risultanze della C.T.U., dichiara tenuta e condanna la società H. [redacted] I. [redacted] s.r.l. alla rimozione del predetto muro ovvero all'arretramento dello stesso fino al confine;
- 2) rigetta la domanda risarcitoria della parte attrice;
- 3) condanna la convenuta al rimborso, in favore dell'attrice, delle spese di lite che liquida in € 787,18 per esborsi e in € 7.254,00 per compensi di avvocato, oltre accessori di legge;
- 4) pone le spese di C.T.U., liquidate come in atti, definitivamente a carico della convenuta.

REGGIO EMILIA, 8 aprile 2015

Il Giudice
dott. Chiara Zompi

