

Tribunale di Termini Imerese,

Sentenza n. 85/2024 del 18-01-2024

Tribunale di Termini Imerese sez. civile

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 2383 dell'anno 2017 del Ruolo Generale degli ### civili contenziosi vertente tra ### (C.F. ##), ### (C.F. ##), entrambi elettivamente domiciliati ###, presso l'Avv. ### e l'Avv. ### che li rappresentano e difendono per mandato in atti;

- parte attrice

contro

(C.F. ##), elettivamente domiciliati ###, presso l'Avv. ### che la rappresenta e difende per mandato in atti;

- parte convenuta ###

Oggetto: regolamento di confine e usucapione.

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

all'udienza del 24/05/2023 le parti concludevano come da verbale in pari data al quale si rinvia.

MOTIVI DELLA DECISIONE

IN FATTO ED IN DIRITTO

e ### hanno chiamato in giudizio ### chiedendo al Tribunale di accertare la proprietà attorea sul fondo, sito in ——— e originariamente individuato in catasto al foglio 44, particelle 647 e 979, oggi inglobato catastalmente nelle particelle 981 sub. 18, 19, 20 e 21, intestate alla convenuta, nonché di individuare l'esatto confine tra i due fondi di proprietà delle parti e di disporre l'apposizione.

A sostegno delle proprie pretese parte attrice ha dedotto che nel 2006 l'odierna convenuta, unitamente ai propri fratelli, ha indicato in catasto come pertinenza del proprio fabbricato la particella 647 e, previo frazionamento, parte della particella 637, entrambe di proprietà del ###

Costituitasi in giudizio, la convenuta ha chiesto il rigetto delle domande attoree ed in via riconvenzionale e subordinatamente all'accoglimento delle domande attoree, l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo censito in catasto alla particella 981 sub. 20, e segnatamente del fondo costituente la e### p.lla 647 e di parte della p.lla 637.

All'udienza di comparizione e trattazione il Giudice ha assegnato alle parti termine per introdurre il prescritto procedimento di mediazione obbligatoria, rinviando all'udienza del 6.11.2018.

Alla predetta udienza la parte attrice eccepiva l'improcedibilità della domanda riconvenzionale per non avere la parte convenuta provveduto ad avviare il prescritto procedimento di mediazione.

Depositata le memorie e### art. 183, comma 6 c.p.c., il giudizio è stato istruito mediante CTU sul seguente quesito: l'esperto, dopo aver preso visione dei luoghi - dei quali va effettuata congrua documentazione, anche fotografica - degli atti di causa, dei documenti di proprietà, delle mappe catastali, accerti: - lo stato attuale dei luoghi; - l'estensione dei fondi delle parti in causa; - l'esatta posizione dei limiti dei fondi in questione, in relazione allo stato dei luoghi, ai rispettivi titoli di provenienza, ad antichi segni rappresentativi di delimitazione o - in caso di loro mancanza o insufficienza - in relazione alle risultanze delle mappe catastali; - in caso di accertato sconfinamento, indicare, anche con rappresentazione grafica, le aree che devono essere restituite ai rispettivi proprietari", acquisizione di prove documentali e orali.

All'udienza indicata in epigrafe la causa è stata posta in decisione con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 cpc.

Tanto premesso, in ordine alle ragioni delle parti e allo svolgimento processuale, va disattesa in via pregiudiziale l'eccezione di improcedibilità della domanda riconvenzionale sollevata dall'attore.

Infatti, sebbene la riconvenzionale di parte convenuta rientri tra le materie soggette alla condizione di procedibilità di cui al d.lgs. 28/10 (diritti reali), tuttavia, considerato che la predetta domanda (di usucapione) si pone in antitesi rispetto alle domande attoree, influenzando sull'odierna determinazione del confine tra i fondi, l'attivazione di un autonomo procedimento di mediazione sulla sola pretesa in riconvenzionale appare ultroneo e non conforme al principio di ragionevole durata del processo e al diritto costituzionalmente tutelato di accesso alla tutela giurisdizionale. In particolare, si osserva che la mediazione esperita su impulso attoreo, avendo avuto ad oggetto l'accertamento dell'esatto confine dei fondi ### - ### è idonea a soddisfare la condizione di procedibilità anche della domanda riconvenzionale, finalizzata ad accertare la proprietà e quindi l'esatto confine tra i fondi.

In altri termini, nulla avrebbe potuto aggiungere in fase di mediazione la formale proposizione dell'odierna domanda di usucapione, essendosi in ogni caso dibattuto sull'esatto confine ed essendo comunque ormai definito tra le parti l'oggetto della disputa. Giungendo all'esame del merito delle pretese, appare opportuno evidenziare che l'azione di regolamento di confine si distingue dall'azione di rivendica per l'assenza di contestazione sui titoli di proprietà (cfr. Cass. civ. n. 22095/20) e che la proposizione in via riconvenzionale di una domanda di usucapione non è idonea a snaturare la domanda attorea originariamente proposta, dal momento che la stessa si fonda su una situazione sopravvenuta, senza porre in discussione il titolo di acquisto fatto valere dalla controparte (cfr. Cass. civ. n. 5899/01).

Nel caso di specie, in particolare, tenuto peraltro conto che la parte convenuta ha subordinato la domanda di accertamento dell'usucapione all'accoglimento delle domande avversarie, non sussistono contestazioni in ordine al titolo di provenienza della proprietà attorea, sicchè la domanda va qualificata quale azione di regolamento di confine.

Svolte tali doverose considerazioni preliminari in ordine alla qualificazione giuridica della domanda attorea, è opportuno precisare che l'azione di regolamento di confini può essere esperita dal titolare del fondo, mentre va esclusa la legittimazione attiva di colui che ne ha perso la titolarità. Nel caso in esame, quindi, considerato che ### ha alienato la proprietà del fondo al figlio ### va dichiarata l'inammissibilità delle domande formulate dal predetto, essendo quest'ultimo privo di titolarità sui fondi interessati e non vantando su di essi diritti reali minori. Peraltro, non si apprezza alcun un interesse di ### a sostenere le ragioni di ###. Tanto chiarito, l'azione intrapresa dagli attori si caratterizza per l'onere incombente su entrambe le parti di indicare gli elementi utili all'accertamento.

Vige, infatti, il principio secondo il quale il giudice è svincolato dalla regola *actore non probante, reus absolvitur* e deve quindi determinare il confine in base agli elementi probatori di qualsiasi specie ritenuti più attendibili, con prevalenza degli atti traslativi della proprietà (cfr. Cass. civ. n. 7159/2004, n. 6189/2001 e n. 2204/1997).

Tale principio deve, però, essere necessariamente coordinato con l'altro principio della disponibilità delle prove sancito dall'art. 115 c.p.c., il quale va inteso come vincolo del giudice nell'accertamento dei fatti all'iniziativa delle parti nel senso che, ove queste non deducano le prove dirette a tale accertamento, non può egli provvedervi d'ufficio sostituendo la propria iniziativa a quella ### degli interessati (così Cass. civ. n. 2204/1997 e n. 7873/1990).

Al fine di determinare il confine tra fondi, pertanto, il giudice, pur avendo ampia facoltà di scegliere gli elementi ritenuti decisivi o di avvalersi di più elementi concordanti, senza alcuna graduatoria d'importanza (salvo per le indicazioni, solo sussidiarie delle mappe catastali), non può, tuttavia, prescindere dall'esame e dalla valutazione dei titoli di

acquisto delle rispettive proprietà, atteso che questi costituiscono la base primaria per risolvere una situazione di incertezza che non pone in discussione i titoli medesimi e la consistenza dei diritti trasferiti, ma la corrispondenza ad essi della situazione di fatto. Solo la mancanza o l'insufficienza di indicazioni sul confine, rilevabili dagli indicati titoli giustifica il ricorso ad altri mezzi di prova ovvero, in ultima analisi, ai dati forniti dalle mappe catastali (cfr. Cass. civ. n. 21686/2006, n. 4508/1997 e n. 12742/1993).

Nel caso di specie, il ### seguendo un ragionamento logico immune da contraddizioni, ha tracciato il confine tra le proprietà delle parti facendo riferimento ai titoli di provenienza, alle risultanze delle mappe catastali, del frazionamento, delle planimetrie generali allegate al PdL (cfr. pag. 26 relazione a firma arch. _____ in atti) In particolare, l'ausiliario, pur dando atto della insufficienza delle risultanze dei singoli elementi di prova a determinare l'esatto confine tra i due fondi, dall'esame complessivo di essi ha potuto accertare, condivisibilmente, che il confine tra i fondi ### e ### è costituito da una linea retta, che si diparte tangente al vertice sud est del corpo di fabbrica ### fino a raggiungere la strada pubblica posta a monte dei corpi di fabbrica (cfr. rel. cit.). Conseguentemente il CTU ha verificato la non corrispondenza al predetto accertamento del confine di fatto apposto tra i fondi, essendo stato erroneamente determinato (come indicato nell'allegato 5 alla relazione di ### in favore dell'odierna parte convenuta, che di fatto ha inglobato nel proprio fondo circa 33 mq di fondo di proprietà di ### ### della domanda attorea, tuttavia, risulta dipendente dall'esame della domanda di usucapione formulata in riconvenzionale dalla convenuta, stante la sua incidenza sulla determinazione attuale del confine. Infatti l'erronea determinazione del confine potrebbe venire meno per effetto dell'usucapione della porzione di fondo erroneamente acclusa.

Sul punto giova evidenziare che la convenuta ha dedotto di possedere la porzione di fondo del ### erroneamente inglobata nel proprio fondo, da oltre cinquanta anni, sin dall'acquisto effettuato dal proprio padre, ### nel 1965.

La domanda è fondata.

Al riguardo, è opportuno premettere che, ai sensi dell'art. 1158 c.c., per l'acquisto della proprietà ovvero di un diritto reale su di un bene immobile per usucapione ventennale è necessario il verificarsi di alcuni presupposti, costituiti dall'esercizio di un potere di fatto sulla cosa, che si manifesti inequivocabilmente in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà ovvero di un diritto reale, nonché dal fatto che l'esercizio di tale potere sia accompagnato dall'animus possidendi, che non sia viziato da violenza o clandestinità ed, infine, che si protragga con continuità e senza interruzione per un ventennio (cfr. Cass. n. 1069/1985).

Più precisamente, ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione, il possessore deve esplicitare con pienezza, esclusività e continuità il potere di fatto corrispondente

all'esercizio del relativo diritto, manifestando - con il puntuale compimento di atti conformi alla qualità e alla destinazione della cosa secondo la sua specifica natura - un comportamento rivelatore anche all'esterno di una indiscussa e piena signoria di fatto su di essa, contrapposta all'inerzia del titolare (cfr. Cass. civ. n. 18392/2006; n. 25922/2005). Alla luce delle predette considerazioni, emerge come, nel caso in esame, sussistono tutti i requisiti richiesti per l'acquisto a titolo originario della proprietà. Infatti, non è stato oggetto di contestazione che il confine sussistente tra i fondi ### e ### sia rimasto tale per oltre un ventennio alla data di proposizione dell'odierna domanda di usucapione. Gli stessi attori affermano di aver avuto cognizione dell'erronea determinazione del confine nell'anno 2013, ossia alla stipula del contratto di donazione con cui ### ha acquisito la proprietà del fondo dal padre, che a sua volta ne era divenuto proprietario a titolo derivativo nell'anno 1995.

Ne consegue che almeno dal 1995 deve ritenersi provato che la porzione di fondo, oggetto dell'odierna domanda di usucapione, sia stata inglobata entro i confini del fondo ###. Tale circostanza, peraltro, trova conferma nelle risultanze del Verbale di contravvenzione emesso dall'### tecnico speciale in data ### (all. 4 alla produzione di parte convenuta) da cui si evince l'insistenza del fabbricato dello zio sulla particella e### 647 e la riconducibilità allo stesso della disponibilità dell'intera citata particella.

Per quanto attiene alla coincidenza tra l'attuale confine, realizzato nel 2014, a seguito di evento franoso, e quello preesistente, è opportuno evidenziare che la detta circostanza non è stata oggetto di specifica e tempestiva contestazione attorea, sicchè può ritenersi assodata. In ogni caso si osserva che le dichiarazioni rese dal teste ### ("è vero, sono a cavallo al confine. Lo abbiamo concordato con il tecnico dei ### sulla scorta del vecchio confine") e dal teste ### ("E' vero, i gabbioni in pietra insistono dove prima c'era la rete metallica, più o meno" all'udienza del 21.12.2022, ne hanno dato conferma, Il teste ### invece, sul punto ha offerto dichiarazioni principalmente sulla riconducibilità dei gabbioni all'interno della proprietà ### risultando vago e generico, invece in ordine alla loro collocazione sul confine preesistente.

Alla luce di tali considerazioni, può ragionevolmente affermarsi che la convenuta vanta un possesso ultraventennale idoneo a determinare l'acquisto a titolo originario della proprietà.

Infatti, l'aver apposto una recinzione al fondo e aver costruito su una porzione di esso una porzione del proprio fabbricato costituiscono atti estrinsecanti l'esercizio di un potere di fatto sulla res, indice di una signoria sulla stessa.

Di contro gli attori hanno manifestato una totale inerzia e un disinteressamento per il fondo de quo, sicchè va affermata l'intervenuta usucapione della porzione di fondo, estesa complessivamente mq 33, già di proprietà di ### come individuata dal CTU nelle tavole di

cui allegato n 5 alla relazione depositata in data ###, e segnatamente nell'ultima tavola (porzione di fondo riportata in viola) e nella relazione integrativa depositata il ###.

Le spese di lite tra ### e ### vanno poste a carico di parte attrice, stante l'esito del giudizio, e liquidate come in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al DM 55/14 per le cause di valore sino ad euro 26.000.

Le spese di CTU nei rapporti interni vanno poste a carico di parte attrice.

Va accolta in ultimo l'istanza di distrazione delle spese in favore del procuratore di parte convenuta, dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale, uditi i procuratori delle parti costituite; ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattesa; definitivamente pronunciando:

- dichiara inammissibili le domande proposte da ### nei confronti di ###
- dichiara che la porzione di fondo, sita nel Comune di ### ricadente in catasto, al ### 48, nelle p.lla 981 sub. 11, 13, 14, 19 e 20, estesa mq. 33, e già censita in catasto alle particelle 647 e 637/a, come individuata nell'allegato 5 alla relazione di CTU in atti a firma dell'arch. _____nell'ultima tavola (porzione evidenziata in viola) ivi rappresentata, è di esclusiva proprietà della predetta ### per intervenuta usucapione;
- condanna gli attori al pagamento delle spese di lite in favore di parte convenuta, che liquida in complessivi euro 5000,00, oltre spese generali IVA e ### come per legge, con distrazione in favore del procuratore della parte convenuta;
- pone definitivamente a carico di parte attrice le spese della consulenza tecnica d'ufficio.

Così deciso in ### in data ###.

Il presente provvedimento, redatto su documento informatico, viene sottoscritto con firma digitale dal Giudice Dott. ### in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del d.lgs. 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del ### della Giustizia 21/2/2011, n. 44.