

LA RAMPA E IL RESEDE SONO BENI PERTINENZIALI ANCHE SE NON RIPORTATI NEGLI ATTI DI ACQUISTO

I beni comuni non censiti, tra cui un'area resede e una rampa carrabile, anche se non inseriti negli atti di acquisto, possono costituire pertinenze di una o più unità immobiliari a norma dell'articolo 818 del Codice Civile. In questo senso si è pronunciato il Tribunale di Firenze, con la sentenza 16 ottobre 2020 numero 2236, in un'azione di rivendicazione tra vicini, "proprietari" (in diritto di superficie) di un capannone e di un'abitazione con box, facenti parte in origine di un unico compendio immobiliare in proprietà superficaria concessa dal Comune.

Il caso. Una società proprietaria di un immobile ad uso laboratorio (costituito in origine da capannone artigianale adibito a tipografia), facente parte di un complesso immobiliare con area resede sulla parte anteriore e posteriore e da una abitazione con garage, ha citato in giudizio i due proprietari degli immobili limitrofi (adibiti ad uso abitativo) eccependo l'insussistenza da parte dei vicini di diritti esclusivi sul resede comune e sulla rampa, nonché la cessazione delle turbative/molestie (articolo 949, comma 2, del Codice Civile), oltre al risarcimento dei danni (tra cui il rimborso di tutte le spese professionali e tecniche sostenute e da sostenere a causa del loro comportamento volto ad impedire l'uso dei suddetti beni comuni). Subordinatamente l'attrice ha chiesto la declaratoria di sussistenza di una servitù per destinazione del padre di famiglia (articolo 1062 del Codice Civile) o della sussistenza di una servitù perpetua di passo pedonale/carraio acquistata a titolo originario per usucapione per possesso non clandestino e non precario durato per oltre vent'anni (articolo 1079 del Codice Civile). Il proprietario del capannone ha ulteriormente puntualizzato che l'accesso al proprio magazzino (attualmente adibito a vendita di elettrodomestici) avviene attraverso l'annessa area antistante l'immobile e il retro, tramite una rampa comune con il vicino immobile adibito ad abitazione di proprietà dei convenuti. In particolare la rampa è sempre stata utilizzata dalla società attrice (e suoi danti causa, tra cui una tipografia) per il carico e scarico di merci.

I convenuti in giudizio hanno eccepito di essere proprietari esclusivi della rampa di accesso e del resede in virtù di titoli regolarmente trascritti, da cui risulta la pertinenzialità rispetto ai loro immobili, chiedendo di respingere tutte le domande contro di loro e di chiamare in giudizio i loro danti causa.

La decisione. Il Tribunale toscano - dopo aver qualificato l'azione come domanda di rivendica (articolo 948 del Codice Civile) - ha rilevato che gli immobili, costituenti in origine un lotto unico, sono in diritto di superficie concesso dal Comune alla tipografia già dal 1982. In particolare nel 1987 è stato realizzato il laboratorio artigianale, l'appartamento e il garage. Nei vari atti divisionali che si sono susseguiti non sempre è stata menzionata la rampa di accesso (tuttavia individuata nelle rappresentazioni catastali come bene comune non censibile). In particolare nel 2008, quando il laboratorio è stato frazionato in due locali, la porzione più grande è stata venduta alla società attrice (senza che nell'atto fosse espressamente descritta la rampa di passaggio come bene comune non censibile). Se non che nella relazione tecnica allegata all'atto era chiarito che la vendita comprendeva anche la rampa.

In tale contesto l'attore - a giudizio del Tribunale - ha dimostrato l'acquisto a titolo originario del bene (o derivativo) fino a concorrenza di un ventennio.

La necessaria prova del diritto è stata fornita mediante la produzione dell'atto di concessione per costruire il fabbricato ad uso laboratorio e il fabbricato ad uso di civile abitazione.

La mancata menzione della rampa nell'atto di divisione/frazionamento del capannone, (inserita nella relazione tecnica allegata all'atto di compravendita dell'abitazione e del garage) non può che interpretarsi nel senso che oggetto della compravendita fossero anche dette parti comuni non censibili, trattandosi di beni funzionalmente comuni tra abitazione, garage e laboratorio.

Né può valere in senso contrario il fatto che nell'atto di acquisto dell'abitazione e del garage la rampa fosse menzionata come bene pertinenziale ad esse. Ed infatti il bene non poteva essere ceduto perché in diritto di superficie e comunque il vincolo di pertinenzialità ad un bene immobile non esclude di per sé che il bene possa essere pertinenziale a più unità immobiliari.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico