

SENTENZA N.
N. R.G.51621/02

Sent. 3500/06
Rep. 2450/06



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO**

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] col proc. dom. avv. [REDACTED] con
studio in [REDACTED] per procura come in atti,

- ATTORI -

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED] col proc. dom. avv. [REDACTED], con studio in [REDACTED]
[REDACTED] per procura come in atti,

- CONVENUTI -

OGGETTO: proprietà - usucapione - scolo delle acque.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato i signori [REDACTED] hanno convenuto in giudizio i signori [REDACTED], dolendosi del fatto che questi ultimi - proprietari di un fondo ([REDACTED]) confinante con quello di proprietà degli attori ([REDACTED]) - nell'anno 1985, in sostituzione della precedente siepe che demarcava il confine tra i due fondi, avevano costruito una palizzata, senza, tuttavia, rispettare l'originario confine risultante dalle mappe catastali, così occupando senza titolo parte del fondo degli attori. In particolare, le mappe catastali - secondo la prospettazione degli attori - attribuivano al fondo di proprietà degli attori, individuato dal mappale 84 foglio 5, un'estensione di 1070 mq, a fronte di un'estensione effettiva - misurata da un esperto incaricato dagli stessi attori - di 885 mq. Tale divergenza doveva imputarsi, secondo gli attori, all'erroneo posizionamento della palizzata di demarcazione del confine eretta dai convenuti. Gli attori avevano, invero, chiesto più volte ai proprietari del fondo confinante di riposizionare la rete divisoria entro gli originari confini delle rispettive proprietà, ma senza esito. Per tale motivo gli attori chiedevano che fosse accertato che il confine tra il proprio fondo e quello di proprietà dei convenuti non corrispondeva a quello risultante dalle mappe catastali del Comune di [REDACTED], e, pertanto, che l'esatta linea di confine tra i due fondi era quella tracciata da dette mappe; conseguentemente gli attori stessi chiedevano la condanna dei convenuti al rilascio in proprio favore della porzione di fondo occupata *sine titulo* dai convenuti, nonché la condanna di questi ultimi al pagamento di una somma di danaro, secondo giustizia, a titolo di risarcimento per l'illegittima occupazione del terreno.

I convenuti si costituivano eccependo l'intervenuta usucapione speciale ex art. 1159 *bis*, commi 1 e 4 c.c. della fascia di terreno oggetto di controversia, per essere ampiamente trascorso il termine di quindici anni richiesto a tale fine dalla norma in questione. In secondo luogo i convenuti rilevavano come la rete metallica con paletti in ferro da loro eretta fosse stata posizionata esattamente dove in precedenza v'era una siepe di *martellina*, che demarcava il confine tra i terreni, così come tracciato con atto di divisione nel lontano anno 1933 dalle originarie proprietarie, e rimasto invariato fino ai giorni nostri. Invero, secondo i convenuti, il confine tra i fondi, quale risulta dalle mappe catastali, non corrispondeva, per un errore, ai relativi titoli di proprietà. I convenuti, inoltre, rilevavano come gli attori

th

avessero ostruito un canale di scolo delle acque proveniente dalla proprietà dei convenuti, cosicché, durante i periodi di pioggia, sulla proprietà dei convenuti si formava un laghetto di acqua stagnante. Per tali ragioni i convenuti chiedevano il rigetto delle domande proposte dagli attori e, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'intervenuta usucapione della porzione di terreno controversa, nonché la condanna degli attori, in ordine al canale di scolo delle acque, al ripristino dello stato dei luoghi ed al risarcimento dei danni.

Nel corso dell'istruttoria il Giudice disponeva C.T.U., onde accertare l'esatta consistenza dei fondi, la corrispondenza della recinzione alla linea di confine tra gli stessi, l'idoneità del fondo di cui si controverte ad essere qualificato come "fondo rustico" in base alle previsioni di legge, l'effettiva ostruzione del canale di scolo proveniente a monte della proprietà dei convenuti ed, infine, gli eventuali interventi necessari per il ripristino.

Dopo la precisazione delle conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande proposte dagli attori sono infondate e devono, pertanto, essere respinte.

I fondi di cui si controverte sono le aree cortilizie di cui ai mappali [redacted] e [redacted]. In merito a tali fondi gli attori hanno proposto una tipica azione di regolamento dei confini, che nel caso di specie si basa su una situazione di incertezza soggettiva, giacché l'attore ritiene che i confini siano errati per fatto volontario dei convenuti e ne chiede, pertanto la rettificazione ed il rilascio della zona contesa.¹

Dalla documentazione in atti e dagli accertamenti compiuti dal C.T.U. emerge come tali fondi fossero originariamente uniti e successivamente siano stati divisi dalle proprietarie (cfr. atto di divisione del 10.11.1940 - notaio dott. [redacted] - tra le signore [redacted]).

Il 15.10.1941 il signor [redacted] (marito e padre dei convenuti) acquistò dalla signora [redacted] vedova [redacted] il terreno con annesso fabbricato di cui quest'ultima era divenuta esclusiva proprietaria in virtù del

¹ Va ricordato che l'azione di regolamento dei confini non perde la sua natura allorché l'attore abbia domandato il rilascio della zona controversa, giacché tale domanda non è che una mera conseguenza della domanda principale di esatta determinazione dei confini (Cass. 22 settembre 2000, n. 12573).

summenzionato atto di divisione. Tale complesso immobiliare comprendeva l'area cortilizia di cui all'attuale mappale 81.

Nel 1975 i signori [redacted] (padre dell'odierna attrice [redacted]) hanno acquistato dal signor [redacted] (figlio ed erede di [redacted]) il complesso immobiliare composto, tra l'altro, dall'area cortilizia di cui al mappale 84 (cfr. atto dott. [redacted] del [redacted])

Occorre evidenziare che l'atto di compravendita del 1975 rinvia per meglio identificare gli immobili oggetto del contratto al tipo planimetrico allegato al contratto stesso, precisando che **"tale riferimento ha carattere semplicemente indicativo."** Per contro, lo stesso contratto specifica che **"E' comunque compreso nella vendita tutto quanto acquistato dalla dante causa dell'attuale venditore con atto di divisione in data 10 novembre 1940 n. [redacted]"**

Le dichiarazioni contrattuali sopra riportate esprimono due precisi principi: da un lato, che oggetto del contratto di compravendita è l'intero immobile e solo l'immobile di cui era proprietaria la dante causa ([redacted]) del venditore ([redacted]) così come risulta dall'atto di divisione del 1940; dall'altro lato, che le planimetrie catastali hanno solo un valore indiziario. In realtà che le mappe catastali abbiano solo un valore sussidiario emerge dallo stesso articolo 950, comma 3° c.c. Ai sensi di tale norma, secondo la giurisprudenza consolidata, il giudice deve in primo luogo verificare se esistono dei titoli di proprietà e se in essi l'estensione della stessa sia individuata in termini univoci o, comunque se essi forniscano elementi, anche indiretti, idonei ad eliminare l'incertezza sui confini. Solo in mancanza di titoli di proprietà o di insufficienti indicazioni sui confini, il giudice può utilizzare altri mezzi di prova, e da ultimo le risultanze delle mappe catastali (Cass. 28 giugno 2000, n. 8793). In altri termini le risultanze catastali hanno valore indiziario e quindi sono destinate a cedere di fronte ai titoli di acquisto della proprietà.

Nel caso di specie occorre, per accertare l'esatta estensione degli immobili oggetto del contratto di compravendita, risalire all'atto di divisione del 1940. È con tale atto, infatti, che fu sciolta la comunione esistente tra [redacted] e [redacted] e furono individuati gli immobili di proprietà esclusiva di ciascuna di esse. In seguito, la proprietà di tali immobili venne acquistata, in parte

per successione ereditaria, in parte attraverso negozi traslativi *inter vivos*, dalle parti di questo processo. E naturalmente gli immobili oggetto dei diritti di proprietà di costoro non possono avere - in base al principio *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* - un'estensione diversa da quella sancita nell'atto di divisione del 1940, che individua esattamente gli immobili di proprietà delle signore [redacted] e [redacted].

In ordine alla consistenza dei fondi confinanti, il CTU - le cui conclusioni questo giudice condivide pienamente, in considerazione della precisione degli accertamenti compiuti dal consulente, quali emergono dalla relazione, e della coerenza rispetto a tali accertamenti dei risultati cui il consulente è giunto - "ritiene che, salvo minime rettifiche, la dividente costituita dalla rete metallica esistente rispetti i titoli di proprietà." Secondo il CTU è, invero, probabile che in sede catastale sia stato commesso un errore, tale da rappresentare in modo difforme le pattuizioni dell'atto divisionale. Va peraltro sottolineato come il CTU abbia rilevato che la planimetria allegata all'atto di acquisto degli attori del 1975 sia sostanzialmente simile a quella allegata all'atto del 1940, discostandosi essa stessa dalla planimetria catastale.

Il CTU, pur affermando che la rete metallica esistente rispetta sostanzialmente la consistenza dei fondi quale risulta dai titoli di proprietà, ritiene tuttavia, che possano esservi minimi scostamenti, per calcolare i quali egli ritiene opportuno utilizzare il metodo della riconfinazione proporzionale, applicando gli errori di consistenza proporzionalmente alle superfici dei due fondi.² Applicando il metodo proposto dal CTU, il fondo [redacted] (mappale 81) ricomprenderebbe una piccola porzione del fondo [redacted] (porzione di 10 mq.).

In realtà, dalla lettura della relazione tecnica si evince che il lieve scostamento tra l'attuale dividente e quella risultante dai titoli di acquisto delle proprietà è dal CTU solamente ipotizzata e non già accertata. In altri termini il CTU, pur avendo accertato, sulla base degli atti di causa e dei rilievi compiuti, che

² Questi i criteri di calcolo utilizzati dal CTU:

Sommatoria nominale mq. 1110 + mq. 1120 = 2230 mq. Superficie data dalle originarie particelle (Atto [redacted]).

Sommatoria effettiva mq. 887 + mq. 915 = 1802 mq. Superficie data dalla complessiva superficie rilevata durante l'accesso ai luoghi.

Si applica la proporzionalità dell'errore, le differenze fra i dati sono compensate in proporzione alle singole superfici originarie.

Ragguagli (Sommatoria effettiva/Sommatoria nominale x Superficie nominale di ogni lotto).

Lotto mapp. 81 = $1802 / 2230 \times 915 =$ mq. 905,00 deve cedere mq. 10

Lotto mapp. 84 = $1802 / 2230 \times 887 =$ mq. 897,00 deve acquisire mq. 10.

la rete metallica esistente rispetta sostanzialmente la dividente tracciata dai titoli di proprietà, per mero scrupolo, rilevata una notevole differenza tra gli atti di provenienza e la consistenza attuale dei fondi, reputa opportuno verificare l'eventuale esistenza di errori nella consistenza dei fondi utilizzando un metodo essenzialmente presuntivo.

Questo giudice ritiene, invece, che, in mancanza di elementi certi da cui sia possibile inferire un errore nella individuazione del confine tra i fondi in corrispondenza dell'attuale dividente rappresentata dalla rete metallica, non sia legittimo affermare l'esistenza di uno scostamento dell'attuale linea di confine rispetto a quella risultante dai titoli di proprietà sulla base di un criterio di calcolo essenzialmente presuntivo; e ciò, a maggior ragione, in presenza di una relazione tecnica che, in base ad accertamenti ed indagini rigorose ha concluso affermando che la dividente costituita dalla rete metallica rispetta sostanzialmente i titoli di acquisto delle proprietà. Peraltro non può sottacersi il fatto che, quand'anche fosse stato accertato uno scostamento tra l'attuale dividente ed il confine tracciato dai titoli di proprietà, in ordine alla porzione di terreno contesa sarebbe intervenuta l'usucapione ordinaria in favore dei convenuti.³

Alla stregua di tali considerazioni, deve ritenersi assorbita la domanda riconvenzionale svolta dal convenuto e diretta all'accertamento dell'intervenuta usucapione della porzione di terreno contesa.

È fondata la domanda riconvenzionale con cui i convenuti hanno chiesto l'accertamento dell'avvenuta ostruzione da parte degli attori di un canale di scolo delle acque provenienti a monte della proprietà dei convenuti e la condanna dei medesimi attori al ripristino dello stato dei luoghi ed al risarcimento dei danni.

Gli attori hanno sostanzialmente ammesso di aver ostruito il canaletto di scolo delle acque provenienti dal fondo [REDACTED] ma hanno sostenuto di essere a ciò pienamente legittimati, in quanto, trattandosi di una condotta artificiale, non troverebbe applicazione la disciplina dettata dall'art. 913 c.c., secondo cui il fondo inferiore è soggetto a ricevere le acque che dal fondo più elevato scolarono

³ Il CTU ha rilevato che in corrispondenza della recinzione vi sono tracce di una siepe: evidentemente si tratta delle tracce della siepe di "martellina" che, in base alle concordati allegazioni delle parti fungeva da elemento divisorio tra le due proprietà prima che venisse eretta la recinzione di rete metallica. Orbene, in base alle stesse allegazioni degli attori, quando costoro nel 1975 acquistarono il complesso immobiliare cui appartiene l'area contesa, esisteva una siepe di martellina che divideva la proprietà [REDACTED] dalla proprietà acquistata dallo [REDACTED] e dagli altri comproprietari. Ne discende che almeno fin dal 1975 – ossia per oltre vent'anni – i convenuti hanno esercitato il possesso sull'area che si estende dalla siepe posta al confine con la proprietà [REDACTED] al terreno di loro proprietà (secondo i titoli di acquisto).

naturalmente, senza che sia intervenuta l'opera dell'uomo, ed il proprietario del fondo inferiore non può impedire questo scolo.

In realtà la consulenza tecnica svolta dall'ausiliario del giudice ha evidenziato che sul fondo [REDACTED] esiste bensì un tubo di raccordo che raccoglie le acque provenienti da nord e le invia a sud verso la proprietà [REDACTED] ma tale condotta ha semplicemente sostituito il naturale compluvio in precedenza esistente in loco ed ancora perfettamente visibile nel fondo Spagnoli, ove lo stesso non è stato sostituito con tubazioni. Si deve, pertanto, ritenere che il tubo posato dai convenuti non abbia in alcun modo modificato il naturale decorso delle acque provenienti da nord e defluenti verso sud - tale tubo sfocia, infatti, esattamente in corrispondenza del naturale compluvio esistente sul terreno [REDACTED] - né reso più gravosa la condizione del fondo inferiore.

A tale proposito la giurisprudenza di legittimità ha avuto occasione di precisare l'ambito di applicazione dell'art. 913, stabilendo che tale norma, nell'imporre al fondo inferiore di ricevere le acque che dal fondo più elevato sciolano naturalmente, senza che sia intervenuta l'opera dell'uomo, impone ai proprietari dei rispettivi fondi un obbligo di non fare, il cui contenuto risponde al divieto di modificare il normale deflusso delle acque; tale divieto, tuttavia, non riguarda ogni alterazione prodotta dall'uomo, ma solo quelle che comportano una sensibile modifica del decorso delle acque.⁴ E nel caso di specie non v'è stata alcuna modifica del decorso delle acque rispetto alla situazione antecedente il collocamento della tubazione in questione da parte dei convenuti.

Affermata l'applicazione al caso di specie dell'art. 913 c.c., va rilevato come gli attori, collocando del tavolame in corrispondenza dell'uscita a cielo aperto sul proprio terreno della tubazione posata dai convenuti, hanno ostacolato il naturale deflusso delle acque provenienti dal fondo di questi ultimi. La prova di tale circostanza, peraltro, emerge, ancor prima che dalla relazione del CTU, dalla stessa mancata contestazione della circostanza da parte degli attori-convenuti in via riconvenzionale.

⁴ Cassazione civile sez. II, 4 marzo 1997, n. 1928; in senso conforme cfr. anche Cassazione civile sez. II, 28 settembre 1994, n. 7895, secondo cui "L'art. 913 c.c., in tema di scolo delle acque, ponendo a carico del proprietario sia del fondo inferiore che superiore l'obbligo di non alterare la configurazione naturale del terreno, non vieta tutte le possibili modificazioni incidenti sul deflusso naturale delle acque, ma soltanto quelle che alterino, apprezzabilmente tale deflusso, rendendo più gravosa la condizione dell'uno o dell'altro fondo. Sicché si tratta di accertamento di fatto che, se adeguatamente motivato sotto il profilo logico e giuridico, non è censurabile in sede di legittimità."



Gli attori (convenuti in via riconvenzionale) devono pertanto essere condannati a rimuovere il tavolame posato al piede della recinzione di confine con la proprietà [REDACTED], onde ripristinare l'originario stato dei luoghi.

In ordine alla domanda di risarcimento dei danni proposta sempre in via riconvenzionale dai convenuti, questo giudice rileva che, in mancanza di qualunque allegazione da parte di costoro sulla determinazione dei danni risarcibili, la quantificazione degli stessi da parte di questo giudice, anche in via equitativa, risulterebbe del tutto arbitraria. Per tale ragione questa domanda non può essere accolta.

In virtù del principio di soccombenza gli attori devono essere condannati al pagamento delle spese processuali liquidate come da dispositivo. Si dà atto che il procuratore dei convenuti non ha indicato le spese vive sostenute per la lite.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

1. respinge le domande proposte dagli attori;
2. accerta che la linea di confine tra il fondo di proprietà degli attori di cui al N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] ed il fondo di proprietà dei convenuti di cui al mappale [REDACTED] è quella rappresentata dalla rete metallica attualmente esistente tra le due proprietà;
3. accerta l'intervenuta ostruzione da parte degli attori del canale di scolo delle acque provenienti dal fondo più elevato e, per l'effetto, condanna gli stessi al ripristino dello stato dei luoghi;
4. Condanna, inoltre, gli attori a rifondere ai convenuti le spese di c.t.u. anticipate, nonché quelle di giudizio, liquidando queste ultime in €. [REDACTED] per diritti ed €. [REDACTED] per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50% ed accessori di legge.

Milano, 10.3.06

Il Giudice


