

n. 77706/2005 R.G.

Sent. 11467/08
Rep. 9070/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO
in composizione monocratica
Sezione IV civile
Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 14 maggio 2008 ed introitata per la decisione in data 18 settembre 2008, promossa

DA

[REDACTED]

elettivamente domiciliati in piazza Duse nr. 1, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Margherita Hurlé, che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via F. Redi nr. 8, Milano, presso lo studio degli Avvocati Francesco Laurito e Ciro Noverino, che la rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

CONVENUTA

Oggetto: diritto di proprietà

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 15 novembre 2005, [REDACTED]

[REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED]

[REDACTED] ed esponevano:

- ✓ di essere comproprietari *pro indiviso* dall'anno 1992 di un terreno in Rozzano, località "[REDACTED]" in atti identificato secondo gli estremi catastali;
- ✓ che di tale porzione immobiliare faceva parte il mappale 25 del foglio 3 del catasto terreni di Rozzano, confinante ad ovest con il mappale 96, di proprietà della società convenuta;
- ✓ che sulla parte del mappale 25 prospiciente il mappale 96 si snodava una stradina carrabile in terra battuta, della larghezza di circa quattro metri, che, insistendo per intero sul fondo di cui al mappale 25, correva lungo il confine tra questo fondo e quello identificato dal mappale 96;
- ✓ che tale strada privata era utilizzata per accedere ai terreni agricoli de [REDACTED] [REDACTED] di proprietà della famiglia [REDACTED] altrimenti destinati a rimanere interclusi;
- ✓ che nel maggio 2005, a seguito dell'esecuzione di costruzioni ad opera di [REDACTED] sul terreno di cui al mappale 96, la situazione dei luoghi era stata modificata, in quanto la stradina campestre era stata spostata di alcuni metri all'interno del fondo di cui al mappale 25, con correlativo impossessamento di una parte del fondo della famiglia [REDACTED];
- ✓ che ne erano scaturite contestazioni ed accertamenti eseguiti in contraddittorio fra i tecnici di fiducia delle due parti, a seguito dei quali il CTP degli attori aveva concluso che [REDACTED] aveva realizzato interamente su terreno de [REDACTED] il muro di confine, lungo circa 80 metri, fra i fondi di cui ai mappali 25 e 96, in tal modo occupando illegittimamente circa 45 mq di terreno dei confinanti.

Per effetto dell'usurpazione di una "striscia" di terreno da parte della [REDACTED], la stradina campestre si era ridotta a dimensioni insufficienti per il transito delle macchine agricole per le quali la stessa era in precedenza utilizzata.

Su queste premesse si chiedeva che fosse accertata l'esatta linea di confine tra i fondi ai due mappali sopra menzionati e che fosse ordinata alla [REDACTED] la rimessione in pristino dello stato dei

luoghi, con demolizione del muro esistente a cura e spese della società convenuta e con rilascio a favore degli attori della porzione di terreno occupata illegittimamente.

Si chiedeva, ancora, che fosse disposta l'apposizione dei termini di confine e che la [redacted] fosse condannata al risarcimento dei danni sofferti dagli attori.

Con comparsa depositata tempestivamente il 10 gennaio 2006 si costituiva la [redacted] ricostruendo la storia del comparto sui cui insistevano i due mappali per il cui confine è causa e facendo osservare che fino agli anni '70 l'intera proprietà era appartenuta alla famiglia [redacted] che ne aveva, poi, venduto una parte ad una società dante causa di [redacted] altra parte alla [redacted] ed aveva mantenuto la titolarità della residua parte del fondo.

Faceva notare la convenuta che già in precedenza la [redacted], il cui terreno, contiguo a quello di [redacted] confinava con la proprietà [redacted] lungo il corso della stradina campestre, aveva spostato di oltre un metro la staccionata in legno che recintava il suo fondo e nel 2003 aveva aggiunto all'esterno dei suoi confini un'alta recinzione in rete metallica, senza che i [redacted] sollevassero alcuna obiezione.

Sosteneva [redacted] di aver realizzato il proprio muro di confine conformandosi alle risultanze del catasto terreni ed evidenziava come le pretese della controparte si fondassero sugli esiti di accertamenti tecnici di parte scarsamente affidabili, dal momento che il tecnico di fiducia della famiglia [redacted] con una prima relazione del luglio 2005, aveva indicato in una misura variabile fra 136 e 202 cm, l'entità della "invasione" da parte di [redacted] del terreno di proprietà degli attori, ma aveva, poi, ridimensionato tale sconfinamento a soli 35-45 cm.

Sosteneva, in particolare, [redacted] che le misurazioni degli attori fossero poco attendibili anche perché si era assunto come punto di riferimento certo un particolare albero, indistinguibile, in realtà, dalle piante similari vicine ed, in ogni caso, inadeguato a dare certezza al confine fra i fondi.

La difesa di parte convenuta faceva anche rilevare la contraddittorietà tra gli assunti del tecnico degli attori e le planimetrie da questi redatte per rappresentare graficamente i risultati dei propri accertamenti.

La convenuta, che nel merito chiedeva il rigetto delle domande degli attori, eccepiva anche l'incompletezza del contraddittorio, per non essere stata chiamata in causa anche la [redacted] il cui fondo pure confinava con quello dei [redacted] chiedeva, in ogni caso, di essere autorizzata a chiamare in causa quest'ultima società.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 10 maggio 2006, preso atto che [redacted] non aveva integrato il contraddittorio nei confronti della [redacted] si dichiarava decaduta la convenuta da tale facoltà.

All'udienza del 4 ottobre 2006, fissata per il tentativo di conciliazione delle parti, nessuno compariva per la parte convenuta, mentre la difesa di parte attrice, avendo dedotto tutte le proprie istanze istruttorie già nell'atto di citazione, non reputava opportuno avvalersi della facoltà di chiedere i termini ex art. 184 cpc previgente.

Era, pertanto, disposta l'effettuazione di una CTU sul quesito specificato a verbale, che era assegnato nell'udienza del 5 dicembre 2006.

Depositata il 28 maggio 2007 la relazione del tecnico d'ufficio, all'udienza del 30 maggio 2007 era disposta la riconvocazione del CTU per l'udienza del 5 dicembre 2007 per talune richieste di chiarimenti.

In quella sede la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 14 maggio 2008 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

Il 18 settembre 2008, allo spirare dei termini assegnati, la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A pag. 4 della relazione di CTU si legge che: *"...non sono reperibili in luogo picchetti, termini e recinzioni di delimitazione certi od incerti, tali da permettere un riconfinamento per allineamenti o squadre"*.

Chiariva anche il CTU (v. a pag. 5 della relazione) che i lotti dei cui confini si discute derivano tutti dalla ex proprietà [REDACTED], per lo scorporo del mappale 11, in forza di un atto notarile del 1972, con vendita a favore della società [REDACTED] il fondo poi pervenuto alla [REDACTED].

Sottolineava il CTU che tale alienazione non era stata seguita dalla posa di termini in pietra o di recinzioni.

In sede di frazionamento catastale si era evidenziato il confine fra i due lotti, individuato dal tracciato della strada campestre posta per intero all'interno della residua proprietà [REDACTED] (mappale 25), che metteva tale fondo in collegamento con la strada interpodereale che conduceva alla viabilità ordinaria comunale.

Assai opportunamente il CTU faceva notare (cfr. a pag. 6 della relazione) come nel caso di specie l'esatta ricostruzione dei confini fosse resa assai difficile non solo dalla completa mancanza di termini o recinzioni, ma anche dalla vaghezza del titolo di proprietà (il su ricordato atto notarile del 1972), che non indicava *"estremi direttamente riproducibili nei luoghi, quali planimetrie o descrizioni che possano permettere la ricostruzione dei beni"*, ma si era limitato *"a trasferire le*

aree con le indicazioni delle individuazioni e consistenze catastali ed in particolare cfr. area al fg. 3 mappale 11 di ha 2.66.50 con coerenze di maggior corpo, non utili ai fini della determinazione dei confini con la precisione richiesta nel presente giudizio”.

In definitiva, secondo la prima, corretta conclusione del CTU, mancano nel caso di specie le due modalità tipiche e prioritarie di accertamento dei confini: l'apposizione *in loco* di termini di confine ed una descrizione nel titolo di proprietà delle porzioni compravendute e dei relativi confini tale da essere direttamente e fisicamente riscontrabile.

Non restava, pertanto, che ricorrere ad un criterio che, come noto, ha una valenza meramente sussidiaria, per cercare di accertare i confini attraverso le risultanze degli atti catastali, con la determinazione grafica delle misure dedotte dalle mappe catastali.

E' da notare che il CTU ha dato atto che entrambe le parti [redacted] ai fini della predisposizione di piani esecutivi della pianificazione urbanistica, i [redacted] ai fini della presente causa) avevano proceduto a rilievi delle aree in contestazione e che di tali rilievi il tecnico d'ufficio ed i tecnici di parte si sono avvalsi nel corso delle operazioni tecniche.

Ha osservato il CTU che: “...si evidenziano discordanze notevoli sulla mutua localizzazione dei punti di riferimento aventi certa individuazione topografica e di coordinate note”. (cfr. relazione di CTU a pag. 9)

I rilievi delle parti sono stati confrontati con il metodo delle sovrapposizioni delle grafiche, con la mappa catastale originaria e con le mappe recentemente digitalizzate.

Ne è derivato che: “La discordanza rilevata per quanto riferibile alla dividente è limitatissima presentando uno scostamento massimo di cm. 35 e con andamento coincidente scendendo verso sud”. (cfr. relazione di CTU a pag. 9)

Per una corretta interpretazione del dato il CTU ha opportunamente ricordato la nozione tecnica di comune esperienza per la quale la “retta tracciata corrisponde, al di là di ogni possibile errore di disegno a circa cm. 20”. (relazione di CTU a pag. 10). Parimenti il CTU ha osservato che i “copioni originali (del catasto, ndr) non sono riproducibili e che le copie cartacee pervenute possono avere, in sede di copia, dilatazioni maggiori di 1 mm., rappresentanti uno scarto reale di circa mt. 1...”.

Tali essendo i limiti tecnici dell'operazione di riconfinamento affidata al CTU ed essendo tanto modesta l'entità del possibile sconfinamento di [redacted] (indicata dallo stesso CTP degli attori in circa 45 mq. a fronte di un'estensione del lotto di cui al mappale 25 di proprietà dei [redacted] pari a 41.510 mq. (superficie nominale catastale)) sarebbero stati auspicabili uno speciale rigore ed una particolare prudenza nella risposta al principale quesito di CTU, tanto più che lo stesso CTP degli attori (cfr. relazione del 22 marzo 2007, allegata alla relazione di CTP) ha, con apprezzabile

obiettività di giudizio, dato atto che: "...le citate superfici rientrano ampiamente (nel senso che non la superano) nell'alea di tolleranza prevista dalle linee guida di un corretto riconfinamento, anche se effettuato con gli attuali apparecchi elettro-ottici di precisione o con il sistema GPS...".

Per contro il CTU, verosimilmente preoccupato dall'eventualità di non riuscire a dare una risposta sicura al fondamentale quesito, circa la individuazione del confine di proprietà e principalmente orientato (se pur con intento sicuramente apprezzabile, in via generale e, a maggior ragione, nella fattispecie concreta) a trovare una soluzione conciliativa del contenzioso (v. a pagg. 10-11 della relazione di CTU e v. la proposta conciliativa messa a verbale dal CTU il 18 gennaio 2007, in allegato all'elaborato tecnico) ha determinato con un buon grado di arbitrarietà in 17,5 cm l'entità dello scostamento fra il confine e la sede della recinzione fra i fondi collocata da [REDACTED] per delimitare l'area edificata dal terreno agricolo di proprietà degli attori ed ha concluso (la sottolineatura nel testo riportato di seguito è del giudicante) che: "Si ritiene...che le aree interessate alla rettifica e da considerarsi quali porzioni occupate indebitamente dalla proprietà [REDACTED] abbiano come massima estensione presumibile una superficie complessiva di mq. 25". (cfr. relazione di CTU a pag. 10)

Ora, pare, per contro, che, a fronte di:

- 1) luoghi privi di termini di confine,
- 2) titoli di proprietà carenti di indicazioni riscontrabili *in loco* per la determinazione dei confini e
- 3) modalità residuali e sussidiarie di determinazione del confine che presentano un margine di errore di molto superiore all'entità dello sconfinamento presumibile (ma non certa) per il CTU, che ha ipotizzato che l'attuale collocazione del muro di recinzione di [REDACTED] possa aver comportato l'occupazione di una superficie pari allo 0,6/1000 dell'estensione del lotto dei [REDACTED] con una possibile (ma non certa) riduzione del passaggio utile sulla stradina campestre insistente sul mappale 25 misurabile nell'ordine di alcuni centimetri e, pertanto, funzionalmente irrilevante.

non possa attendibilmente accertarsi un qualsivoglia "sconfinamento" di [REDACTED] nel terreno dei [REDACTED] non potendosi ritenere provato e, realisticamente, provabile, *rebus sic stantibus*, che il muro di confine sia stato edificato non in corrispondenza del confine.

A riprova della correttezza di questa soluzione del giudizio, possono considerarsi le stesse variazioni nell'esito degli accertamento tecnici eseguiti, in più riprese, dal CTP degli attori, che: dopo aver determinato in una misura variabile fra 136 e 202 cm, l'entità del lamentato "sconfinamento" di [REDACTED] ha, poi, notevolmente ridimensionato il dato fino a 35 cm.

È doveroso, pertanto, stabilire, in risposta alla prima domanda di merito degli attori, che il confine fra il terreno di cui al mappale 25 del foglio 3 del catasto terreni del Comune di Rozzano ed il terreno già identificato con il mappale 96 ed ora, per edificazione, individuato con il mappale 119, coincide con il muro realizzato dalla [REDACTED] per tutta la lunghezza dello stesso.

Ne discende il consequenziale rigetto di tutte le altre domande degli attori e l'assorbimento di tutte le domande proposte in via riconvenzionale dalla convenuta.

Gli irrimediabili profili di incertezza della materia controversa impongono l'intergrale compensazione fra le parti delle spese legali e per CTU.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

che il confine fra il terreno di cui al mappale 25 del foglio 3 del catasto terreni del Comune di Rozzano ed il terreno già identificato con il mappale 96 ed ora, per edificazione, individuato con il mappale 119, coincide con il muro realizzato dalla [REDACTED] per tutta la lunghezza dello stesso;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

COMPENSA

integralmente fra le parti le spese legali e per CTU.

Così deciso in Milano, il 22 settembre 2008.

il Giudice
Giovanni Rollero