



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Siena
Sezione Unica

SENTENZA
N. 437/12
Reg. cron. n. 6320/12
Reg. rep. n. 890/12
OGGETTO
Usucapione

Il Tribunale in composizione monocratica, in persona del giudice Stefano Caramellino ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento iscritto al n. 1031 /2002 R.G., avente ad oggetto "Usucapione", promosso da

[redacted], elettivamente domiciliato/a presso lo Studio dell'Avv. GIULIANI NICOLA, VIA DELLA SAPIENZA 72 53100 SIENA, che lo/la rappresenta e difende,

Parte attrice

[redacted], elettivamente domiciliato/a presso lo Studio dell'Avv. GIULIANI NICOLA, VIA DELLA SAPIENZA 72 53100 SIENA, che lo/la rappresenta e difende,

Parte attrice

[redacted], elettivamente domiciliato/a presso lo Studio dell'Avv. GIULIANI NICOLA, VIA DELLA SAPIENZA 72 53100 SIENA, che lo/la rappresenta e difende,

Parte attrice

CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliato/a presso lo Studio dell'Avv. [redacted] A [redacted], VIA [redacted], rappresentata e difesa da avv. [redacted] ([redacted])

Parte convenuta

CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliato/a presso lo Studio dell'Avv. [redacted] A [redacted], VIA [redacted], rappresentato e difeso da avv. [redacted] ([redacted])

Parte convenuta

CONTRO

[redacted], contumace

Parte convenuta

CONTRO

[redacted] elettivamente domiciliato/a presso lo
Studio dell'Avv. [redacted] VIA [redacted],
rappresentato e difeso da avv. [redacted] ([redacted])

Parte convenuta

E CONTRO

[redacted], contumace

Intervenuto

E CONTRO

[redacted], contumace

Intervenuto

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Udienza: 25.06.2012; fascicolo rimesso al giudice per la decisione il 14.11.2012

Parti attrici: previo il relativo frazionamento catastale del terreno che circoscrive l'intero fabbricato, dichiarare la porzione di terreno che si trova all'interno della rete metallica e delle siepi installate da oltre un ventennio, di proprietà esclusiva dei coniugi [redacted] e [redacted] in ragione di una metà ciascuno, per avvenuta usucapione; con il contestuale ordine al conservatore dei registri immobiliari di Siena di procedere alla trascrizione della sentenza a favore dei coniugi [redacted] e [redacted], in ragione di una metà ciascuno, con esonero da ogni responsabilità.

Dichiarare nulla o annullabile la delibera condominiale del 15 maggio 2002 per palesi vizi, sia di forma, sia di sostanza e di cui in premessa. Con vittoria di spese, diritti, onorari di causa oltre al rimborso delle spese forfetarie nella misura del 10%.

Parti convenute: respingere ogni e qualunque domanda proposta nelle due cause riunite, da [redacted] E [redacted], quest'ultima anche quale erede del primo, nonché dagli altri eredi [redacted] e [redacted] e contestualmente accogliere la riconvenzionale proposta con la comparsa di risposta 10.02.2002, segnatamente: condannare [redacted] dunque oggi i suoi eredi, [redacted] anche in proprio, [redacted] e [redacted] a rimuovere dal resede condominiale ogni recinzione e divisorio, di qualsivoglia natura, ivi apposto; con vittoria di spese, competenze e onorari.

Intervenuti: contumaci a seguito della notifica della comparsa di riassunzione.

RAGIONI di FATTO e di DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato il 14 e 19 giugno 2002 alle parti convenute, i coniugi in regime di comunione legale [redacted] e [redacted] (quest'ultimo poi deceduto in corso di causa prima che i suoi tre eredi proseguissero spontaneamente giudizio) hanno allegato di avere usucapito, e per l'effetto hanno rivendicato, una porzione di terreno, con relative siepi, già facente parte degli spazi condominiali.

Tempestivamente costituitisi, tre dei quattro convenuti hanno eccepito che

"l'utilizzazione del resede è sempre avvenuta in virtù di riconosciuta concessione condominiale, insuscettibile di costituire diritti di usucapione a favore dei singoli condomini".

Con ricorso notificato il 28 agosto e 3 settembre 2002 alle stesse parti convenute, gli stessi coniugi hanno impugnato la delibera dell'assemblea condominiale tenuta il 15 maggio 2002, avente ad oggetto tra l'altro la demolizione di una tettoia e "delle recinzioni divisorie interne al resede condominiale". A tale proposito hanno dedotto tre ragioni di asserita nullità: l'irregolare costituzione del condominio, il conflitto di interessi in capo all'amministratore di condominio e presidente dell'assemblea, l'incidenza della delibera su un bene di proprietà esclusiva dei condomini ricorrenti, sotto due profili alternativi: l'usucapione della porzione di terreno e la sua inerenza all'unità immobiliare ceduta in proprietà ai condomini attori dall'IACP Istituto Autonomo Case Popolari.

Non tempestivamente costituitesi, tre delle quattro parti convenute hanno contestato gli asseriti attori sia in fatto sia in diritto.

Le cause, riunite, sono state istruite con l'assunzione dell'interrogatorio formale di parte attrice e di quattro testimonianze, seguite da confronto, e con c.t.u. per il frazionamento catastale della particella in contestazione.

Dopo l'assunzione di tutti i mezzi istruttori, eccettuato il confronto, sono intervenute volontariamente due persone fisiche, rimaste contumaci all'esito della notifica della comparsa di riassunzione.

All'esito del confronto, il processo è stato sospeso fino alla definizione, con l'archiviazione, del procedimento penale a carico dei testimoni intimati da parte attrice, successivamente resisi attori in prosecuzione in quanto eredi del loro padre

II. Il contraddittorio è integro, poiché la s.p.a. che è succeduta allo IACP ha comunicato con nota 11.06.2009 che le unità immobiliari del condominio dedotto in giudizio sono state tutte cedute, in data anteriore alla notifica della citazione, proprio alle persone fisiche convenute o ai loro danti causa. Nessun ulteriore soggetto è menzionato in tale nota come titolare o contitolare di alcun bene condominiale.

III. In via pregiudiziale di rito, constatata l'irrilevanza della difformità meramente grafica delle conclusioni di parti convenute rispetto alla comparsa di risposta, con riferimento alle domande di merito delle parti intervenute giova invece ricordare che "[l]omessa riproduzione nelle conclusioni definitive di cui all'art. 189 cod. proc. civ., di una delle domande proposte con l'atto di citazione implica soltanto una mera presunzione di abbandono della stessa, sicché il giudice del merito, al quale spetta il compito di interpretare la volontà della parte, è tenuto ad accertare se, malgrado la materiale omissione, sussistano elementi sufficienti - ricavabili dalla complessiva condotta processuale o dalla stretta connessione della domanda non riproposta con quelle esplicitamente reiterate - per ritenere che la parte abbia inteso insistere nella domanda pretermessa in dette conclusioni. Tale presunzione deve ritenersi peraltro inoperante se, su invito del giudice, le parti abbiano precisato le conclusioni in ordine ad una questione preliminare di merito o pregiudiziale di rito." (Cass. 28/06/2006, n.14964). Poiché nel caso di specie l'invito a precisare conclusioni è stato formulato nel momento in cui la causa era già stata ritenuta matura per la decisione dopo l'assunzione di prove costituenti, non ricorre tale ultima ipotesi derogatoria alla presunzione di abbandono della domanda non reiterata.

Rilevato che nella specie le parti intervenute non hanno reiterato in sede di udienza di precisazione delle conclusioni le domande formulate nell'atto di intervento, occorre accertare dal tenore degli atti se emergano quegli "specifici elementi sintomatici di una contraria volontà" (Cass. 19/05/2004, n. 9465) che si rendono necessari a superare la predetta presunzione di rinuncia alle domande di merito non reiterate, presunzione che, "fondandosi sull'interpretazione della volontà della parte, deve essere esclusa qualora il giudice del merito, cui spetta il compito di interpretare nella loro esatta portata le conclusioni, le richieste e le deduzioni delle parti, ravvisi elementi sufficienti, o dalla complessiva condotta processuale della parte, o dalla stretta connessione della domanda non riproposta con quelle specificamente formulate, per ritenere che, nonostante la materiale omissione, la parte abbia inteso insistere nelle istanze già avanzate." (Cass. 06/03/2006, n. 4794, nello stesso ordine di idee Cass. 07/07/2004, n. 12416, Cass. 29/01/2003, n. 1281).

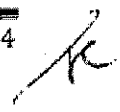
Nel caso di specie, la totale inazione delle parti intervenute si è sostanziata non solo nell'omissione di difese conclusive scritte, ma anche nell'omissione di ogni attività difensiva successiva la sospensione del processo, tanto da impedire la ricostruzione, anche in via indiretta, delle domande originariamente proposte dalle parti stesse. Malgrado la comunicazione di Cancelleria ai loro precedenti difensori, infatti, non è stato depositato il fascicolo di parte degli intervenuti.

L'abbandono della domanda emerge quindi con l'univocità richiesta dai più recenti pronunciamenti di legittimità sul tema (Cass. 28/05/2008, n. 14104, Cass. 16/02/2010, n. 3593 che in nome di tale criterio giunge ad abbandonare la presunzione di rinuncia della domanda non reiterata). Detto abbandono della domanda fa venir meno il potere dovere del giudice di pronunciarsi su merito della stessa, ai sensi degli articoli 99 e 112 c.p.c.

IV. Nel merito, in via preliminare e in punto di diritto, deve vagliarsi l'eccezione formulata dai convenuti a seguito della notifica dell'avversaria comparsa di riassunzione, secondo cui la decorrenza del termine ventennale per l'usucapione dovrebbe coincidere con la cessione dell'ultimo dei beni condominiali da parte dello IACP. Non è infatti ammissibile l'usucapione della proprietà né di altro diritto reale incompatibile con la pubblica destinazione del bene appartenente ad un ente pubblico (Cass. 24 marzo 1955 n. 869, Cass. 9 giugno 1987 n. 5024, Cass. 09.04.1998, n. 3667), poiché il combinato disposto degli articoli 830 e 828, secondo comma CC deroga per specialità all'articolo 1158 c.c. (Cass. 28.02.2002, n. 12608).

Tale eccezione, anche ai fini della valutazione della sua tempestività, inerisce alla titolarità passiva del rapporto dedotto in giudizio, che nella specie ha ad oggetto l'acquisto per usucapione da parte dei possessori in danno dei proprietari. Con tale eccezione infatti, in sostanza, i convenuti negano di essere stati i proprietari del bene in contestazione per almeno una parte del ventennio anteriore alla notifica della citazione. Titolare di quote indivise degli spazi condominiali sarebbe stato infatti, per parte del ventennio, l'Istituto Autonomo Case Popolari, ente pubblico non territoriale destinatario della succitata disciplina speciale. La negazione della titolarità delle quote condominiali per parte del ventennio coincide, ai presenti fini, con la negazione della qualità di titolare della posizione incisa, sul lato passivo, dal possesso dedotto dagli attori.

Giova quindi ricordare in punto di diritto che "[l]a questione relativa alla titolarità passiva del rapporto controverso, che attiene al merito della lite, non costituisce



un'eccezione in senso stretto - soggetta, come tale, al regime decadenziale sancito, nel sistema processuale di cui alla legge 26 novembre 1990, n. 353, dall'art. 180, secondo comma, cod. proc. civ. e, a seguito delle modifiche recate dal d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito, con modificazioni, nella legge 14 maggio 2005, n. 80, dall'art. 167 cod. proc. civ. - bensì, involgendo la contestazione di un fatto costitutivo del diritto azionato, integra una mera difesa, sottoposta agli oneri deduttivi e probatori della parte interessata e, segnatamente, ove con essa si introducano nuovi temi di indagine, alle preclusioni connesse alla esatta identificazione del "thema decidendum" e del "thema probandum", con l'ulteriore conseguenza che l'esclusione dal "thema decidendum" dei fatti tardivamente contestati (e la loro conseguente inopponibilità nelle fasi successive del processo) si verifica solo allorché il giudice non sia in grado, in concreto, di accertarne l'esistenza o l'inesistenza, "ex officio", in base alle risultanze ritualmente acquisite." (Cass. 05/08/2010, n. 18207).

La questione di tempestività dell'eccezione si sostanzia quindi nella questione, se debbano ritenersi "ritualmente acquisite" le risultanze istruttorie rinvenienti dalla nota informativa trasmessa dalla ██████████, organismo di diritto pubblico succeduto *in universum ius* alla ██████████ competente per territorio, quindi mediatamente allo IACP originario proprietario del condominio dedotto in giudizio.

A tale proposito, è appena il caso di osservare che si riferiva al rito vigente prima del 30 aprile 1995 il *dictum* del Supremo Collegio secondo cui l'erroneità di un'ordinanza istruttoria, concernente l'ammissione o l'espletamento di prove, poteva esserne rilevata dal collegio (o fatta valere in appello) soltanto in presenza di istanza di revoca formulata dalla parte interessata in sede di precisazione delle conclusioni (Cass. 01/08/2007, n. 16993). Diversamente, nel vigore del regime delle preclusioni di cui al nuovo testo degli articoli 183 e 184 c.p.c., l'intera trattazione è "improntata al perseguimento delle esigenze di concentrazione e speditezza che non tollerano -- in quanto espressione di un interesse pubblico -- l'ampliamento successivo del thema decidendum anche se su esso si venga a registrare il consenso" (Cass. 30.11.2011, n. 25598, Cass. 27.07.2006, n. 17152, Cass. 11.05.2005, n. 9875).

Ciò premesso, al momento della proposizione dell'eccezione del "diverso e ulteriore profilo" (per stessa ammissione dei convenuti) dedotto per la prima volta nella comparsa di costituzione a seguito di riassunzione, prodotta dalle parti convenute all'udienza del 7 maggio 2009, le preclusioni istruttorie erano ampiamente maturate, né sussistevano i presupposti per alcuna rimessione in termini, peraltro neppure richiesta. Dalle risultanze di causa "ritualmente acquisite", così come dalle scarse produzioni delle parti convenute, non emergeva alcuna prova né principio di prova circa la loro carenza, quantunque parziale, di titolarità passiva del rapporto possessorio dedotto in giudizio.

Poiché il divieto di mezzi istruttori meramente esplorativi vige anche per la richiesta di informazioni alla pubblica amministrazione ex articolo 213 c.p.c. (Cass. 02.09.2003, n. 12789), lo stato degli atti di causa alla data di tale statuizione istruttoria non ne consentiva in alcun modo l'adozione.

Nella specie, quindi, deve concludersi che la richiesta di informazioni alla pubblica amministrazione e le sue risultanze non rientrano nella nozione di prove ritualmente acquisite, assorbita ogni questione circa la sussumibilità di una società per azioni, quale appunto la ██████████ nella nozione di pubblica amministrazione ai

scorso.

Non è infatti contestato che l'attore deceduto in corso di causa aveva recintato prima con una siepe, poi con una rete metallica, una parte del terreno condominiale, provvedendo alla sua cura, coltivazione e manutenzione. Tale circostanza comunque risulta confermata dalle uniche testimonianze attendibili, quelle cioè con riferimento alle quali è stato adottato in sede penale un decreto di archiviazione, che non è invece intervenuto per le altre testimoni, tra l'altro a seguito dell'acquisizione di fotografie e dell'assunzione di sommarie informazioni testimoniali dallo stesso convenuto contumace in questa causa, il quale pure avrebbe avuto interesse a che queste ultime testimonianze venissero ritenute attendibili nella presente sede.

Per quanto attiene all'*animus domini*, l'intento del possessore di escludere chiunque altro dai beni posseduti è palesato con sufficiente univocità dalle fotografie prodotte dagli attori, che ritraggono un lucchetto posta a chiusura di un cancello metallico. La presenza di tale lucchetto non è stata mai specificamente contestata dai convenuti.

In tale contesto, non merita pregio l'eccezione dei convenuti secondo cui il possessore attore avrebbe confessato in sede stragiudiziale (l'allegato al verbale dell'assemblea condominiale 13 febbraio 1996) la sua qualità di concessionario precario avente causa dal condominio. Tale scrittura si riferisce infatti con evidenza a spazi condominiali distinti e separati dal giardino ritratto nelle fotografie e fatto oggetto di individuazione catastale per frazionamento in sede di c.t.u.

In primo luogo tale scrittura si riferisce ad un "resede", mentre i luoghi oggetto di causa mostrano, nelle fotografie, di essere stati adibiti per la quasi totalità ad insediamento di specie vegetali e non alla sosta né al passaggio di persone e/o veicoli. In secondo luogo, la stessa scrittura si riferisce ad un uso del predetto spazio da parte di "taluni condomini", mentre è incontestato che il giardino oggetto della domanda attorea veniva utilizzato esclusivamente da [REDACTED]. Da ultimo, è inverosimile l'interpretazione sostenuta da parte convenuta, secondo cui quest'ultimo avrebbe voluto sottoscrivere una dichiarazione sfavorevole a sé solo, priva di contenuto transattivo, dopo anni di pacifico godimento dell'area oggi in contestazione e senza successivamente mutare alcunché nel proprio contegno possessorio.

Segue l'accoglimento della domanda attorea.

Il riferimento contenuto nelle conclusioni attoree alla persona di [REDACTED] deceduto in corso di causa, va inteso come diretto alle persone dei suoi eredi, odierni attori, coerentemente con l'inequivoco tenore della comparsa di riassunzione.

L'oggetto dell'usucapione è stato determinato anche catastalmente in sede di c.t.u., in occasione della quale si è fatto luogo a frazionamento catastale.

VII. Ai fini delle trascrizioni che conseguono all'accoglimento della rivendicazione attorea, deve riconoscersi che gli unici soggetti contro i quali la trascrizione può essere disposta ex art. 2651 c.c., con consequenziale esonero di responsabilità del conservatore, sono le parti del presente giudizio. Nessuna statuizione può in questa sede essere adottata nei confronti di [REDACTED], terza al presente giudizio, a favore della quale il c.t.u. ha ritenuto che si dovesse cointestare pro indiviso la quota di [REDACTED] suo coniuge in comunione dei beni.

A fronte di tale dissimetria, peraltro, non ricorre alcuna pretermissione di

litisconsorte necessario, poiché dagli atti non è dato in alcun modo rilevare che la data del coniugio tra la sunnominata terza estranea al presente giudizio e il sunnominato convenuto [redacted] sia anteriore alla data di acquisto dell'immobile condominiale da parte di quest'ultimo, data non anteriore al 01.04.1991 secondo quanto emerge dalle informazioni rese da SIENA CASA S.P.A.

Sarebbe d'altronde illogico, oltre che contrastante con il dettato dell'art. 111, primo comma cpc, rinvenire nella sola attività del c.t.u., svoltasi in corso di causa, l'unica ragione per affermare la pretermissione di un litisconsorte necessario. Infatti l'integrità del contraddittorio va accertata con riferimento allo stato di fatto sussistente al tempo della domanda (Cass. 13.06.2008, n. 16047). Nella specie, nessuna emergenza processuale consente di ritenere che a tale data [redacted] avesse acquisito diritti di sorta su alcuno dei beni condominiali.

Considerato il tenore delle domande di parte e degli atti di causa, *hinc et inde* privi di menzione della persona da ultimo citata, ai sensi dell'art. 112 cpc questo processo non è la sede per ulteriori accertamenti o statuizioni, sia pure rettificative, in ordine sia all'intestazione sia alla classificazione catastale della particella di terreno frazionata in sede di c.t.u.

La trascrizione dell'usucapione della particella frazionata va pertanto disposta a favore degli attori e contro le altre parti in causa.

VIII. In punto di diritto, "è nulla la delibera, la quale, ancorché adottata a maggioranza al fine indicato (nella specie, relativa all'installazione di un impianto di ascensore nell'interesse comune), sia lesiva dei diritti di un condomino sulle parti di sua proprietà esclusiva, e la relativa nullità è sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., potendo essere fatta valere in ogni tempo da chiunque dimostri di averne interesse, ivi compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole" (Cass. 24.07.2012, n. 12930, che si pone nell'alveo segnato da Cass. SU 07.03.2005, n. 4806 e successive conformi).

Nella specie, per di più, i condomini attori risultano essere stati assenti all'assemblea di adozione delle delibere impugunate, sicché non può invocarsi il loro consenso su un regolamento negoziale limitativo del loro diritto (come invece nella fattispecie all'esame di Cass. 14.12.2007, n. 26468).

La delibera impugnata lede il diritto di proprietà precedentemente acquistato per usucapione dagli attori nella parte in cui prescrive al punto 4 "di procedere alla demolizione di tutte le recinzioni [sic] divisorie, mantenendo quelle esterne e completando la parte esterna mancante con relativa siepe" e al punto 3 "di riportare l'intera area a verde e quindi fruibile a tutti i condomini", laddove l'ambigua formulazione allude comunque all'"intera area" posta a piano terra all'esterno del fabbricato.

Gli altri punti della delibera sono invece neutri con riferimento all'area usucapita, adibita a giardino e non a resede. In particolare, nelle fotografie prodotte dagli stessi attori si osserva che la tettoia di cui al punto 5 della delibera è visibilmente esterna all'area recintata e protetta da cancello con lucchetto, sicché l'ingresso alla tettoia non risulta né risultava in alcun modo precluso agli altri condomini, né infatti costituisce oggetto della rivendica attorea.

Ciò premesso, sono infondati gli altri motivi di annullabilità e nullità dedotti con riferimento alla delibera impugnata.

Il condominio è *ius qui oritur ex facto*, non necessita di costituzione formale (Cass. 12.11.1998, n. 11407).

Il conflitto di interessi che si configura nella fattispecie concreta, in ragione del contenuto dei punti 1, 2 e 5 della delibera, non risulta avere influito sul contenuto di tale determinazione, che anzi risulta sfavorevole all'amministratore condominiale pro tempore presidente dell'assemblea.

Da ultimo, l'attribuzione di una quota indivisa di parti comuni, contestuale alla cessione in proprietà dell'alloggio, non abilitava alcun condomino ad apporre tettoie sul resede condominiale, in assenza di acquisto per usucapione dell'area sottostante. Il disposto degli artt. 1120, secondo comma e 1122 c.c. implica la legittimità della delibera *in parte qua*.

IX. Ricorrono giusti motivi per l'integrale compensazione delle spese sostenute dalle parti intervenute, poiché il disinteresse delle stesse per il prosieguo del processo dopo la sua sospensione non consente neppure di valutare la soccombenza virtuale in relazione al loro intervento, fermo restando peraltro che nessuna attività processuale delle altre parti ha avuto causa nel loro intervento.

Tra attori e convenuti, nella causa per impugnazione di delibera condominiale vi è soccombenza reciproca, mentre nella causa petitoria la soccombenza è integralmente delle parti convenute. Metà delle spese degli attori vanno quindi compensate, mentre la restante metà verrà rifiuta dai convenuti in solido tra loro.

Gli oneri di c.t.u. già liquidati con decreto ex art. 168 d.P.R. 115/2002 seguono la soccombenza, per l'intero poiché l'oggetto della c.t.u. atteneva integralmente alla domanda di usucapione e non ai punti della delibera condominiale per i quali l'impugnativa deve essere rigettata.

La liquidazione del compenso della Difesa attorea deve essere liquidato secondo i parametri di cui al decreto Ministero della Giustizia 140/2012, di immediata applicazione anche per le prestazioni precedentemente svolte nell'ambito del medesimo grado di giudizio (Cass. 26 settembre - 5 novembre 2012, n. 18920; Cass. 12.10.2012 n. 17406 e Cass. 28.09.2012, n. 16581, quest'ultima con generale riferimento al diritto intertemporale nell'ipotesi di successione di tariffe professionali). Secondo le conclusioni cui l'Ufficio è pervenuto in sede di riunione di approfondimento ex art. 47 quater r.d. 12/1941 in data 3 ottobre 2012, cui lo scrivente giudice si uniforma in ossequio ai principi di eguaglianza e certezza del diritto, nell'odierno contesto normativo non può riconoscersi alcun rimborso forfettario delle spese generali, in difetto di espressa previsione normativa.

Il valore di lite è indeterminabile: tenuto conto dell'oggetto e della complessità della controversia, risulta congruo equiparare il valore della presente lite allo scaglione di riferimento.

Premesso che nel presente grado di giudizio, svoltosi nel contraddittorio di nove parti, si è fatto luogo a istruttoria estremamente corposa, concretatasi nell'assunzione di interrogatorio formale, testimonianze, confronti, e nell'espletamento di c.t.u., la liquidazione media, che sarebbe pari a €4.500, deve subire un raddoppio per la fase istruttoria, per complessivi €5.700. Anche per la fase introduttiva deve disporsi un aumento, nella misura del 50% (quindi €300), poiché di tratta di cause riunite. Nessun aumento può essere disposto invece per le altre fasi, malgrado l'efficacia dell'attività difensiva, in ragione dell'omessa trattazione dei profili sopra rilevati a proposito della trascrizione della sentenza di accoglimento della domanda attorea.

Non è dovuto l'aumento per pluralità di parti nei sensi di cui all'art. 4, quarto comma predetto DM, in ragione dell'omogeneità della loro posizione processuale.

Segue la liquidazione di un compenso complessivamente pari a €6.000,00.

La parte vittoriosa ha sostenuto spese esenti pari a € 80, conformemente a quanto da essa esposto in nota spese.

Il dimezzamento delle somme liquidate conduce agli importi indicati in dispositivo.

La rifusione delle spese relative alle consulenze tecniche di parte, dovuta quale spesa processuale (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 3716 del 11/06/1980 Rv. 407578, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6056 del 16/06/1990 Rv. 467765), presuppone che si tratti di spese documentate mediante la produzione di fatture (ritenuta sufficiente da Cass. Sez. L, Sentenza n. 6283 del 12/12/1985 Rv. 443393), o mediante la prova dell'effettiva assunzione di un'obbligazione di pagamento (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 4357 del 25/03/2003 Rv. 561381), o a maggior ragione mediante prova dei relativi esborsi (come da ultimo richiesto da Cass. Sez. 1, Sentenza n. 2605 del 07/02/2006 Rv. 586818). Nella specie non ricorre alcuna di tali prove documentali.

X. L'infissione della struttura ritratta nelle fotografie sub doc. 4 di parte attrice potrebbe integrare gli estremi del reato previsto e punito dall'articolo 44, dPR 380/2001. In virtù delle considerazioni che precedono a proposito del *thema decidendum* del presente giudizio, non è questa la sede per accertare se l'installazione documentata con fotografie depositate il 24.06.2002 da parte attrice nella causa RG 1064/2002 (azione di rivendicazione) sia stabilmente incorporata al terreno, così come peraltro appare dalla presenza di una copertura ad ampia campata, e se precedentemente ad essa fossero stati rilasciati i titoli edilizi necessari secondo le previsioni comunali di zona, titoli la cui esistenza non è stata in questa sede processuale né allegata né provata, tanto più a fronte di planimetrie catastali (cfr. allegati alla c.t.u. 1 e 2) che non recano traccia di fabbricati minori separati dall'unico corpo di fabbrica destinato ad uso abitativo. D'altronde non si rinvergono elementi per sostenere che tale costruzione sia stata iniziata prima del 01.09.1967, poiché le testimonianze hanno ad oggetto i diversi interventi consistiti nell'infissione di recinzioni e cancello. Al contrario, la delibera assembleare di demolizione di tale tettoia costituisce un significativo elemento presuntivo circa la mai sanata abusività della sua edificazione. Detta delibera condominiale (doc. 6 attore) riferisce che la tettoia sia stata eretta "dalle famiglie [redacted] e [redacted]", ma l'attore [redacted] oggi defunto non ha rivendicato detta tettoia né sottoscritto la delibera, che ha anzi impugnato; [redacted] ha invece sottoscritto la delibera e resistito in giudizio a sua difesa, con ciò tenendo un contegno sostanzialmente confessorio circa il pregresso concorso nell'erezione della tettoia. "Perché sussista l'obbligo di denuncia all'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art 361 cod. pen., è sufficiente che il pubblico ufficiale che vi è tenuto ravvisi nel fatto il fumus di un reato" (Cass. Sez. 6 Penale, n. 14195 del 24/05/1978 - dep. 18/11/1978).

Poiché si tratta di ipotesi di reato procedibile d'ufficio, con potenziali implicazioni sanzionatorie anche amministrative non incise dalla prescrizione del reato, gli atti devono pertanto essere trasmessi al Pubblico Ministero per gli accertamenti e gli eventuali seguiti di competenza.

Il tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda istanza eccezione e deduzione respinta o assorbita,

visti gli artt. 279 e 91 ss. Cpc, 948, 1137, 2643 e 2651 c.c., 331 cpp

PQM

Dichiara che la porzione di terreno censita al nuovo catasto terreni del Comune di Siena al foglio 12, particella 1199, è di proprietà esclusiva degli attori [redacted]

Dispone la trascrizione della sentenza a favore degli attori [redacted], [redacted] e [redacted] contro parti convenute [redacted] e contro parti intervenute [redacted] e [redacted]

Dichiara nulla la delibera condominiale del 15 maggio 2002 impugnata dagli attori [redacted] e [redacted] contro parti convenute [redacted] nella parte in cui prescrive al punto 4 "di procedere alla demolizione di tutte le recinzioni [sic] divisorie, mantenendo quelle esterne e completando la parte esterna mancante con relativa siepe" e al punto 3 "di riportare l'intera area a verde e quindi fruibile a tutti i condomini"

Rigetta nel resto l'impugnativa della delibera condominiale

Condanna parti convenute [redacted], in solido tra loro, a rifondere le spese processuali di parti attrici [redacted], in solido tra loro, fino alla sola concorrenza di euro 3.000,00 per compenso, euro 40,00 per spese, oltre CPA ed IVA ai sensi di legge

Dichiara integralmente compensate le spese processuali di parti intervenute [redacted] e la restante parte delle spese processuali di parti attrici [redacted]

Pone le spese di c.t.u. definitivamente a carico di parti convenute [redacted], in solido tra loro

Dispone la trasmissione al Pubblico Ministero degli atti, ivi inclusi i docc. 6, 7 e le otto fotografie sub doc.4 di parte attrice depositate nella procedura iscritta a ruolo il 24.06.2002

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza, ivi inclusa la rettifica sul registro Sicid dei dati di causa come da parti sottolineate dell'intestazione della presente sentenza.

Siena, 29/12/2012.

Il giudice
Stefano Carandino

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

31 DIC 2012

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Sentenza n. 437/2012 pubbl. il 31/12/2012

RG n. 1031/2002

Repert. n. 890/2012 del 31/12/2012

Registrato il: 19/02/2013 n.296/null importo 504,00