



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Savona, Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del magistrato dr. Alberto Princiotta, ha pronunciato la presente

sentenza

nella causa civile iscritta al n. 1001297 affari contenziosi R.G. anno 2011 promossa da:

**FONDAZIONE SIMONE STELLA - LEONE GROSSI**

assistita dall' avv. ASCHERO ALESSANDRO

nei confronti di

**ANGELO VACCAREZZA**

assistito dall' avv. MASTROGIORGIO CLAUDIO

avente ad oggetto Proprietà

Conclusioni assunte da FONDAZIONE SIMONE STELLA - LEONE GROSSI :

“accertare e dichiarare che la Fondazione Simone Stella - Leone Grossi è proprietaria, in ragione del 50% (1/2) o nella diversa misura meglio vista e ritenuta, della terrazza di parziale copertura del fabbricato sito in Loano, Piazza Rocca n. 7, contraddistinto a catasto al foglio 19, mappale n. 131 (ex foglio 20, mappale 293), per le ragioni esposte in narrativa. Con vittoria di spese e competenze giudiziali, oltre oneri fiscali e previdenziali come per legge”.

Conclusioni assunte da ANGELO VACCAREZZA:

“previa ammissione convocazione del CTU Nadia Negro e chiarimenti per le motivazioni di cui al verbale dell' udienza del 30 maggio 2014 e previa eventuale rinnovazione della CTU sempre secondo le motivazioni addotte a verbale dell' udienza del 30 maggio 2014, respingere le domande attoree perché infondate in fatto ed in diritto.

In via riconvenzionale, accertare e dichiarare che il Sig. Angelo Vaccarezza è esclusivo ed unico proprietario per titolo e/o intervenuta usucapione della terrazza per cui è causa, facente parte del fabbricato di proprietà di esso concludente e sito in Loano, piazza Rocca civ. n. 7, contraddistinto a catasto al foglio 19, mappale





131, sub. 3 e sub. 5. Il tutto con vittoria di spese ed onorari di giudizio oltre oneri fiscali e previdenziali come per legge”.

### IN FATTO ED IN DIRITTO

1.- La Fondazione Simone Stella – Leone Grossi ha evocato in giudizio il signor Angelo Vaccarezza chiedendo il riconoscimento della proprietà in ragione del 50% o nella diversa misura ritenuta, della terrazza di parziale copertura del fabbricato sito in Loano, Piazza Rocca n. 7.

Instauratosi regolarmente il contraddittorio, il convenuto ha chiesto, in via principale, il rigetto delle domande attoree ed, in via riconvenzionale, il riconoscimento della proprietà esclusiva della proprietà de quo per titolo e/o intervenuta usucapione.

Il giudizio è stato istruito con l' acquisizione di documenti, l' audizione dei testi indicati dalle parti e l' esecuzione di una ctu affidata alla geometra Nadia Negro.

Ultimata l' istruttoria le parti hanno le rispettive conclusioni nei termini sopraindicati.

2.- La domanda avanzata dalla parte attrice è meritevole di accoglimento.

Giova, invero, considerare che nel titolo di provenienza del convenuto non è citato il terrazzo oggetto di causa mentre il titolo di provenienza dell' attrice fa riferimento alla terrazza laddove indica il confine superiore del bene con la locuzione “aria mediante terrazzo” e non assume alcuna rilevanza il riferimento al “sottotetto” contenuto nell' atto notaio Accame in quanto il sottotetto non può identificarsi con il terrazzo .

Non sussistendo alcun titolo che contrasti la presunzione di condominialità ai sensi dell' art. 1117 cc, il bene deve, quindi, ritenersi di proprietà comune come risulta dall' esame di almeno una delle planimetrie catastali in atti (cfr C.T.U. Negro pag. 16 “per quanto concerne la documentazione catastale, è possibile dedurre che all'epoca delle denunce delle unità immobiliari sopradescritte, la





terrazza era usufruibile da entrambi gli alloggi, o addirittura, come indicato nella planimetria dell'abitazione, sub. 5, scheda n. 24309418, la terrazza era, per metà circa, di pertinenza esclusiva dello stesso sub 5 e, per la restante porzione di pertinenza esclusiva dell'abitazione sub. 4”).

La comproprietà del bene risulta, inoltre, dallo stato dei luoghi in quanto vi sono due accessi distinti alla terrazza che non avrebbero alcuna giustificazione nel caso in cui il bene fosse di proprietà esclusiva del convenuto e l'accesso fosse inibito alla Fondazione.

In assenza di alcuna interversione del possesso, risulta, infine, documentalmente che nel 1993 l'attrice ha concorso nella misura del 50% al rifacimento del bene autorizzando l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria sulla terrazza.

Si consideri, infatti, il testo della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Civico Orfanotrofio “Don Leone Grossi” n. 15 del 29 dicembre 1993, allegata agli atti, con cui all'esito di una istanza della dante causa del convenuto l'ente ha deliberato:

“di autorizzare la sig. Bosio Alda ad effettuare i lavori necessari al rifacimento del terrazzo in comproprietà al 50% con questo Ente, dell'edificio sito in Loano piazza Rocca. 3.

Di imputare la spesa resasi così necessaria ed ammontante per la parte di competenza di questo Ente in £. 10.997.087 al capitolo 1\II\12 del Bilancio 1994 in corso di approvazione tutoria ove per “lavori straordinari stabile” esiste la necessaria disponibilità.

Di dare atto che alla formale liquidazione della spesa si provvederà con necessari atti deliberativi a fronte della presentazione della necessaria documentazione comprovante il reale stato di avanzamento e di realizzazione dei lavori”.

Tale atto, inoltre, ha comportato un riconoscimento inequivocabile e formale della comproprietà del bene che risulta di per sé incompatibile con l'assunto del convenuto di esserne divenuto proprietario esclusivo (cfr. Cassazione, Sez. 6 - 2, ordinanza n. 19706 del 18/09/2014: In tema di usucapione, ai sensi





dell'art. 1165 cod. civ. in relazione all'art. 2944 cod. civ., il riconoscimento del diritto altrui da parte del possessore, quale atto incompatibile con la volontà di godere il bene "uti dominus", interrompe il termine utile per l'usucapione. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, è stata confermata la sentenza impugnata, la quale aveva attribuito valore di riconoscimento alla sottoscrizione, da parte del possessore, della domanda di ammissione al concordato preventivo presentata dal proprietario, nonché all'adesione prestata dal medesimo possessore ad una domanda di divisione presupponente l'altrui proprietà del bene). Cfr., altresì, Sez. 2, sentenza n. 9633 del 19/04/2013: "Il coerede che, dopo la morte del "de cuius", sia rimasto nel possesso del bene ereditario, può usucapire la quota degli altri eredi, purché il tempo necessario al verificarsi di detto acquisto risulti già decorso prima del momento in cui sia intervenuta la divisione negoziale dell'asse con gli altri comunisti, comportando tale atto un riconoscimento inequivocabile e formale della comproprietà, incompatibile, pertanto, con la pretesa di essere divenuto proprietario esclusivo del compendio assegnato").

L'uso comune della terrazza, infine, risulta anche dalle dichiarazioni rese dai sommari informatori sentiti nel corso del giudizio possessorio svoltosi tra le parti in causa nel 2009 in cui la moglie del convenuto ha dichiarato che l'accesso al terrazzo non era mai stato chiuso e, quindi, il giudice, aveva respinto il ricorso possessorio avanzato dall'odierna attrice.

Quanto precede determina anche il rigetto della domanda avanzata in via riconvenzionale dal convenuto.

III.- Le spese seguono il criterio della soccombenza e vanno liquidate come indicato in dispositivo.

Le spese di CTU già liquidate nel corso del giudizio con separato provvedimento, vanno poste definitivamente a carico della parte convenuta.





per questi motivi

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni diversa e contraria istanza, per le ragioni indicate in motivazione, così provvede:

1.- accerta e dichiara che la Fondazione Simone Stella - Leone Grossi è proprietaria, in ragione del 50% della terrazza di parziale copertura del fabbricato sito in Loano, Piazza Rocca n. 7, contraddistinto a catasto al foglio 19, mappale n. 131 (ex foglio 20, mappale 293), bene meglio descritto nella ctu redatta in corso di causa dalla geometra Nadia Negro;

2.- condanna il convenuto al pagamento delle spese processuali che in favore dell' attrice, liquida in €. 263,30 per spese non imponibili, €. 2.738,00 per compensi al difensore, oltre oneri fiscali, previdenziali e tariffari nella misura di legge;

3.- le spese di CTU già liquidate nel corso del giudizio con separato provvedimento, vanno poste definitivamente a carico della parte convenuta

Con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso il 14/06/2015

Il giudice

dr. Alberto Princiotta

Depositata in via telematica il 15/06/2015.-

