

Scioglimento della comunione di diritti reali e beni immobili privi della necessaria concessione edificatoria

In tema di scioglimento della comunione di diritti reali, disciplinata dall'art. 1111 cod. civ., si applica la nullità prevista dall'art. 17 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 con riferimento a vicende negoziali inter vivos relative a beni immobili privi della necessaria concessione edificatoria. Tale nullità ha carattere assoluto (ed è quindi rilevabile d'ufficio e deducibile da chiunque vi abbia interesse) in quanto quel regime normativo, sancendo la prevalenza dell'interesse pubblico alla ordinata trasformazione del territorio rispetto agli interessi della proprietà e mirando a reprimere ed a scoraggiare gli abusi edilizi, limita l'autonomia privata e non dà alcun rilievo allo stato di buona o mala fede dell'interessato.

Tribunale di Latina, sezione prima, sentenza del 4.1.2019

...omissis...

La domanda di risarcimento del danno avanzata dagli attori E.F. e A.M. è invece infondata e deve essere rigettata.

Gli attori, invero, non hanno dedotto quale sarebbe stato l'utilizzo che gli stessi avrebbero effettuato dei locali sottotetto, ove questi ultimi fossero rimasti nella loro disponibilità.

Tali locali, inoltre, al momento dell'occupazione esclusiva da parte dei convenuti si trovavano ad uno stato grezzo e non avrebbero potuto pertanto essere locali a terzi come appartamenti. Anche successivamente alle trasformazioni operate dai possessori, tali locali non rispettano i requisiti minimi di legge per la abitabilità / agibilità, sia in termini di altezze minime interne che in termini di superfici illuminanti, come accertato dal consulente di ufficio nominato nel presente giudizio, cosicché l'utilizzo degli stessi a titolo abitativo appare in contrasto con la disciplina urbanistica.

Non a caso, come accertato dall'espletata CTU, le trasformazioni operate dei possessori nei sottotetti per cui è causa non sono assistite da validi titoli edilizi (la domanda di condono edilizio presentata da G.F. in relazione al sottotetto censito alla particella (...), sub (...), non è stata seguita, allo stato, dal rilascio di alcun titolo, mentre nessuna domanda di condono è stata presentata in relazione alla particella (...) sub (...)).

Ne discende che, nell'impossibilità di locare a terzi, ad uso abitativo, i suddetti sottotetti (privi, pertanto di valore locativo a tale titolo, cosicché non può tenersi conto della quantificazione operata dal CTU), ed in assenza di qualsivoglia allegazione in

ordine all'utilizzo che gli attori ne avrebbero fatto, e all'eventuale perdita patrimoniale dagli stessi subita per la privazione del godimento degli stessi, non appare dimostrata la ricorrenza di alcun danno risarcibile.

Le domande, avanzate dalle convenute F. e S., al fine di sentire dichiarare che le stesse sono proprietarie del posto auto scoperto al piano sottostrada distinto con il numero sei (la convenuta S.) e con il numero cinque (la convenuta F.) devono essere accolte.

L'acquisto dei suddetti posti auto (peraltro non contestato dagli attori) è infatti espressamente ricompreso negli atti di compravendita depositati delle medesime convenute (contratto di compravendita a rogito notaio L.L.G. del (...), repertorio (...), raccolta (...) e contratto a rogito notaio M. del (...), repertorio (...), raccolta (...)).

Le altre domande riconvenzionali proposte dalle convenute F. e S. sono invece infondate e devono essere rigettate.

In assenza di valido atto di acquisto della piena ed integrale proprietà dei locali sottotetto dalle stesse occupati, non può infatti essere dichiarato che le convenute (quanto alla convenuta S., i suoi eredi) sono esclusive proprietarie dei medesimi sottotetti, essendo, al contrario, emerso che le stesse ne sono comproprietarie solo pro quota (in virtù delle argomentazioni che precedono).

Nessuna prova, e, prima ancora, idonea allegazione, è stata svolta dalle convenute al fine di supportare la richiesta di declaratoria di abusiva occupazione, da parte degli attori, di una non meglio specificata porzione di giardino condominiale, nonché di manufatti e pertinenze condominiali (solo genericamente indicati), cosicché tale domanda deve ritenersi integralmente destituita di fondamento, al pari della conseguente domanda di rilascio.

Pure destituita di fondamento è la domanda di condanna degli attori alla restituzione delle somme spese dalle convenute per la trasformazione dei locali sottotetto.

Premesso, infatti, che non è stata fornita alcuna prova di esborsi sostenuti a tale titolo, deve in ogni caso rilevarsi che la abusiva trasformazione dei sottotetti in locali destinati all'uso abitativo è stata effettuata in assenza di titolo ed in violazione dei requisiti minimi per l'abitabilità (come accertato dal CTU), e deve pertanto ritenersi illecita (con conseguente necessità di riduzione in pristino degli immobili).

Ne discende che le spese sostenute a tale titolo non possono formare oggetto di ripetizione dagli altri comproprietari, non costituendo miglioramenti della cosa comune (e non essendo peraltro state deliberate da alcuna assemblea condominiale).

La domanda risarcitoria avanzata dalle convenute deve parimenti essere rigettata, non essendo stata dimostrata alcuna illecita condotta degli attori, foriera di danni per le convenute stesse.

La domanda di divisione dei locali sottotetto deve invece essere dichiarata inammissibile, in ragione dell'abusiva trasformazione degli stessi in appartamenti.

Ed invero, come ha chiarito la Suprema Corte, "in tema di scioglimento della comunione di diritti reali, disciplinata dall'art. 1111 cod. civ., si applica la nullità prevista dall'art. 17 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 con riferimento a vicende negoziali inter vivos relative a beni immobili privi della necessaria concessione edificatoria. Tale nullità ha carattere assoluto (ed è quindi rilevabile d'ufficio e

deducibile da chiunque vi abbia interesse) in quanto quel regime normativo, sancendo la prevalenza dell'interesse pubblico alla ordinata trasformazione del territorio rispetto agli interessi della proprietà e mirando a reprimere ed a scoraggiare gli abusi edilizi, limita l'autonomia privata e non dà alcun rilievo allo stato di buona o mala fede dell'interessato" (Cass. n. 630 del 17/01/2003). Anche la giurisprudenza successiva (cfr. anche Cass. n. 2313 del 01/02/2010) ha esplicitamente chiarito che agli atti di scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici o loro parti, successivi all'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985, n. 47 si applica l'art. 40 di tale legge, che prevede la nullità degli atti inter vivos aventi ad oggetto diritti reali dai quali non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare (o di quella rilasciata in sanatoria). Tale orientamento giurisprudenziale deve essere condiviso, tenuto conto della formulazione della disposizione in considerazione che, avuto riguardo all'espressione: "atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali", comprende evidentemente anche lo scioglimento della comunione.

Analoga previsione è contenuta, con riferimento agli edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, nell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001, che dispone che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Deve aggiungersi che, a prescindere dal contrasto degli atti di scioglimento della comunione di beni immobili abusivi con il disposto dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, l'assenza di titolo legittimante la realizzazione ne determina, in ogni caso, la nullità anche ai sensi del combinato disposto degli artt. 1418 comma II e 1346 c.c., per illiceità dell'oggetto.

Ne discende che lo scioglimento della comunione non può essere concordato (né giudizialmente disposto, non potendosi raggiungere per via giudiziale un risultato analogo ad un atto di autonomia privata affetto da nullità; cfr., sul punto, Cass. n. 15133 del 28/11/2001, in motivazione) ove gli immobili che ne formano l'oggetto non siano muniti di licenza o concessione edilizia, ovvero presentino abusi edilizi non sanati, tali da renderli difformi rispetto alla licenza o alla concessione edilizia sulla cui base gli stessi sono stati edificati.

Ritiene infatti il tribunale che la licenza o la concessione edilizia, anche in sanatoria, debba essere qualificata come condizione dell'azione di scioglimento della comunione (ove per "condizione dell'azione" deve intendersi, con la giurisprudenza della Suprema Corte, l'evento - fattuale o giuridico - che, quand'anche insussistente al momento della proposizione della domanda, consente al giudice di esaminare il merito della controversia se, al tempo della decisione, risulta essersi verificato: cfr. tra le altre Cass. n. 1626 del 01/03/1996), con la conseguenza che la mancanza della stessa conduce ad una pronuncia di inammissibilità della domanda (cfr., per una fattispecie in cui il difetto di condizione dell'azione ha determinato, nel giudizio di merito, l'emissione di una pronuncia di improcedibilità, Cass. n. 4985 del 19/05/1998).

Le domande avanzate dalle convenute nei confronti della terza chiamata P.F. devono ritenersi ammissibili, atteso che, come si rileva dalla lettura della comparsa di costituzione, la richiesta di chiamata del terzo è stata accompagnata da quella di spostamento della prima udienza di comparizione, ai sensi dell'art. 269 c.p.c..

In ordine a tale richiesta è stato adottato il relativo provvedimento all'udienza del 5.3.2002, non avendo il giudice emesso il decreto previsto dall'art. 269 comma II c.p.c. (come si rileva dalla lettura del verbale della medesima udienza del 5.3.2002).

Nel merito, la domanda di manleva avanzata dalle convenute nei confronti di P.F. è destituita di fondamento, in quanto non fondata su alcun titolo.

La domanda di rilascio avanzata dalle convenute nei confronti di P.F. deve ritenersi in primo luogo ammissibile (avendo ad oggetto porzioni di sottotetto del medesimo edificio, comuni ai condomini, analogamente a quelle occupate dai convenuti) e, nel merito, fondata, per le medesime argomentazioni già svolte con riferimento ai locali occupati dalle convenute.

In particolare, la terza chiamata non ha depositato alcun atto di acquisto relativo ai locali sottotetto, e la prova per testi espletata deve ritenersi inammissibile, ed in ogni caso insufficiente ai fini della dimostrazione dell'acquisto in capo a P.F., per le stesse ragioni esplicitate con riferimento alla prova articolata dalle convenute.

L'istanza di esibizione avanzata dal P.F. non può essere accolta, essendo diretta a supplire all'onere probatorio, sulla stessa gravante, relativo al deposito dell'atto di acquisto del locale sottotetto dalla stessa occupato.

Ne discende che, in accoglimento per quanto di ragione delle domande proposte da G.F. e F.O., quale erede di H.G.S., la terza chiamata P.F. deve essere condannata al rilascio, in favore dei (soli) convenuti G.F. e F.O., del locale sottotetto dalla stessa occupato in via esclusiva, attraverso la rimozione di qualsivoglia impedimento all'accesso (e ferma restando, evidentemente, la permanenza della facoltà di utilizzo in comune anche da parte della chiamata in causa P.F.).

La domanda risarcitoria e di pagamento somme avanzata in via riconvenzionale dalla chiamata in causa deve essere rigettata, per le medesime argomentazioni che hanno condotto al rigetto della analoga domanda avanzata dai convenuti.

Avuto riguardo alla soccombenza reciproca degli attori e dei convenuti, le spese di lite devono essere integralmente compensate tra gli stessi.

Con riferimento alle domande proposte dai convenuti nei confronti della terza chiamata P.F. e da quest'ultima in via riconvenzionale, le spese del presente giudizio devono essere compensate per il 50% avuto riguardo alla soccombenza reciproca parziale delle parti, mentre il restante 50%, liquidato come in dispositivo sulla base dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014, tenuto conto della natura e del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta (scaglione ricompreso tra Euro 5.200,00 ed Euro 26.000,00, trattandosi di causa di valore indeterminabile modesto, ai valori minimi relativi a tutte le fasi, tenuto conto della scarsa complessità della controversia), segue la prevalente soccombenza di P.F..

Le spese della CTU, liquidate con separato decreto, devono essere definitivamente poste a carico dei convenuti G.F. da un lato e S.O. e F.O. (quali eredi di H.G.S.) dall'altro, al 50% ciascuno, tenuto conto della soccombenza degli stessi in ordine alla domanda di rilascio dei sottotetti e di condanna al pagamento delle somme asseritamente spese per la ristrutturazione degli stessi.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

rigetta le domande proposte dall'attore A.F.,

in accoglimento per quanto di ragione delle domande proposte dagli attori E.F. e A.M., condanna i convenuti G.F., S.O. e F.O., gli ultimi due quali eredi di H.G.S. al rilascio, in favore dei medesimi attori E.F. e A.M., dei locali sottotetto rispettivamente occupati in via esclusiva dai convenuti, attraverso la rimozione di qualsivoglia impedimento all'accesso (e ferma restando la permanenza della facoltà di utilizzo in comune anche da parte dei comproprietari G.F. e F.O., quest'ultimo quale erede di H.G.S.), nonché alla riduzione in pristino dei medesimi locali;

rigetta le altre domande proposte dagli attori E.F. e A.M.;

in accoglimento per quanto di ragione delle domande riconvenzionali avanzate dai convenuti G.F. e F.O., quest'ultimo quale erede di H.G.S., accerta e dichiara che G.F. e F.O., quest'ultimo quale erede di H.G.S. e per la quota allo stesso spettante in via ereditaria, sono proprietari dei posti auto scoperti al piano sottotetto dell'edificio in S., via A. V n. 23, distinti con il numero sei quanto agli eredi della convenuta S. e con il numero cinque quanto alla convenuta F., meglio descritti nei rispettivi atti di acquisto, indicati in motivazione;

dichiara inammissibili le domande riconvenzionali di divisione avanzate dalle parti convenute;

rigetta le altre domande riconvenzionali avanzate dalle parti convenute;

in accoglimento per quanto di ragione delle domande proposte da G.F. e F.O., quest'ultimo quale erede di H.G.S., nei confronti di P.F., condanna quest'ultima al rilascio, in favore dei convenuti G.F. e F.O., del locale sottotetto dell'edificio in S., via A. V, dalla stessa occupato in via esclusiva, attraverso la rimozione di qualsivoglia impedimento all'accesso e ferma restando la permanenza della facoltà di utilizzo in comune anche da parte della chiamata in causa P.F.;

rigetta nel resto le domande proposte dai convenuti nei confronti della terza chiamata;

rigetta le domande riconvenzionali avanzate da P.F.;

compensa integralmente le spese di lite tra gli attori e i convenuti;

condanna P.F. alla rifusione del 50% delle spese di lite in favore di G.F. e di F.O., che liquida, per ciascuno, in Euro 2.097,50 per compenso al difensore, oltre spese generali, iva e cpa;

compensa per il restante 50% le spese del giudizio tra i convenuti e P.F.;

pone definitivamente le spese della CTU, liquidate con separato decreto, a carico dei convenuti G.F. da un lato e S.O. e F.O. (quali eredi di H.G.S.) dall'altro, al 50% ciascuno.

Così deciso in Latina, il 2 gennaio 2019.

Depositata in Cancelleria il 4 gennaio 2019.