



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BARI
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Lidia del Monaco, ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 930306/2013 promossa da:

Parte_1 , *Parte_2* , *Parte_3* e
Parte_4 , in qualità di eredi di *Persona_1* , *Parte_5*
[...] , *Parte_6* e *Parte_7* , con il patrocinio dall'avv. Coletti
Michele,

attori

contro

Controparte_1 , con il patrocinio dell'avv. Petruzzelli Rosa

convenuta

CONCLUSIONI

come da note depositate per l'udienza del 27.11.2024 – sostituita dal deposito di note di trattazione scritta ex art. 127 *ter* c.p.c. – quivi da intendersi integralmente trascritte

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Si procede alla redazione della presente sentenza senza la parte sullo svolgimento del processo ai sensi dell'art. 45 co. 17 l. 69/2009. Nei limiti di quanto strettamente rileva ai fini della decisione (cfr. il combinato disposto degli artt. 132 co. 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.), le posizioni delle parti e l'iter del processo possono sinteticamente riepilogarsi come segue.

Con atto ritualmente notificato *Persona_1* , *Parte_5* , *Parte_6* e *Parte_7* hanno citato in giudizio *Controparte_1* , chiedendo l'accoglimento delle conclusioni di seguito riportate: “previa declaratoria di appartenenza in comune e *pro indiviso* del vano cisterna sottostante lo stabile in Bitonto alla via Santa Lucia Filippini ang. via Carlo Rosa a tutti i proprietari degli immobili facenti parte del predetto stabile e quindi anche agli attori, ordinare a *Controparte_1* l'immediato ripristino della situazione *quo ante* con riferimento al predetto vano cisterna e, quindi,

l'eliminazione delle strutture in mattoni e cemento realizzate al di sotto di tutte le botole di collegamento con la richiamata cisterna (botole esistenti sia all'interno del portone di accesso al civico n. 38 di via Santa Lucia Filippini sia ai locali al piano terra di via Carlo Rosa), la chiusura della nuova struttura di accesso al vano cisterna, realizzata all'interno del proprio locale a pian terreno e, comunque, il ripristino dell'originario stato dei luoghi che prevedeva la sola presenza di una botola identica a quelle esistenti nelle proprietà degli attori, e, infine, inibire alla predetta **CP_1** l'occupazione e l'utilizzo esclusivo del vano cisterna e/o qualsiasi utilizzo non conforme all'originaria destinazione del predetto vano cisterna oltre che alla legge e in spregio ai concorrenti diritti degli altri comproprietari, particolarmente degli attori.”

A sostegno della domanda gli attori hanno allegato di essere tutti proprietari di immobili dello stabile sito in Bitonto ubicato tra via S. Lucia Filippini e via Carlo Rosa costituito da un fabbricato multipiani avente accesso dalla via S. Lucia Filippini n. 38 e dai locali a p.t. aventi accesso dalle pubbliche vie su cui si affacciano **Persona_1**, giusta atto notarile del 25.01.2002 rep. n. 45808 racc. n. 76/89, era proprietario dell'immobile sito in Bitonto alla via Carlo Rosa n. 15, pian terreno, composto di 2 vani, cucina, bagno e atrio, con terrazza al piano ammezzato e locale ad uso deposito con accesso dalla via Santa Lucia Filippini n. 34; **Parte_5** e **Parte_6** giusta atto notarile del 29.06.2000 rep. n. 40330 racc. 15980, erano proprietari, in comunione e *pro indiviso*, di un appartamento al secondo piano superiore dello stabile in Bitonto alla via Santa Lucia Filippini n. 38, composto di 2 stanze, cucina e suppena; **Parte_7**, giusta testamento olografo pubblicato il 06.03.2007 rep. n. 7439 racc. 3567, era, quale erede di **Persona_2**, proprietaria dell'appartamento al primo piano dello stabile in Bitonto alla via Santa Lucia Filippini n. 38, composto di 3 vani, soffitta su lastrici e locale al piano terra, facente parte dello stesso stabile alla via Santa Lucia Filippini n. 36] Il citato stabile era dotato di un sottostante vano cantina-cisterna per la raccolta di acqua piovana, destinato a servizio dell'intero stabile, compresi i locali a piano terra. Tale destinazione si ricavava a) dalla presenza, all'interno del portone di accesso al caseggiato alla via Santa Lucia Filippini n. 38, di n. 2 botole di collegamento con la predetta cisterna, site una a pian terreno e l'altra al primo piano; b) dalla presenza di altrettante botole di collegamento, nei locali a p.t. nonché in quello del sig. **Persona_1**. Dette botole consentivano di attingere acqua dalla cisterna, da intendersi bene comune a tutti gli immobili facenti parte del caseggiato e ciò indipendentemente dalla menzione di cui ai titoli di acquisto, stante la disposizione di cui all'art. 1117 c.c. e/o quella di cui all'art. 817 c.c.

Controparte_1 acquistava uno dei locali al pian terreno del caseggiato, ossia quello sito in Bitonto alla via Carlo Rosa n. 17, adiacente a quello del **Per_1**, avente al suo interno una delle botole di collegamento; a seguito dell'acquisto realizzava, arbitrariamente ed abusivamente, una serie

di lavori edili. *In primis*, creava un vero e proprio vano di accesso alla sottostante cisterna quindi, introducendosi nel vano cisterna, bloccava il preesistente collegamento alle altre botole con tappi in mattoni e cemento. Dette opere, verosimilmente finalizzate all'occupazione ed uso esclusivi della cisterna, si ponevano in contrasto coi diritti spettanti agli altri comproprietari.

Con comparsa depositata l'11.06.2013, si è costituita in giudizio *Controparte_1*, la quale ha chiesto l'integrale rigetto della domanda perché infondata in fatto ed in diritto.

La convenuta ha rappresentato di aver acquistato, in data 18.04.2011, da *Persona_3*, giusta atto notarile rep. n. 40629, il locale al piano terra, con accesso diretto dal civico n. 17 della via Carlo Rosa e con altro accesso dalla porta a destra di chi entra al civico n. 38 della via Santa Lucia Filippini. Date le condizioni fatiscenti del locale presentava al Comune di Bitonto, in data 11.06.2012, regolare dichiarazione di inizio attività per avviare la manutenzione del locale; sulla base della D.I.A., regolarmente asseverata, i lavori venivano conclusi senza che nulla venisse modificato rispetto all'originario stato, peraltro di completo abbandono, dei luoghi così come consegnati al momento della compravendita. La convenuta ha contestato le allegazioni attoree deducendo che il vano cantina-cisterna si collocava al di sotto del locale di sua proprietà ["in assenza di aperture o porte di collegamento ad altri vani"] sì da avere accesso esclusivo dello stesso, per mancanza di collegamenti con altri vani, in quanto sua pertinenza.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., la causa è stata istruita mediante prova testimoniale ed espletamento di CTU a mezzo dell'ing. *Persona_4*

A seguito del decesso di *Persona_1* il giudizio è stato interrotto e, successivamente, riassunto dai di lui eredi: *Parte_1* *Parte_2* *Parte_3* ; *Parte_4*

Matura per la decisione la causa è stata definita all'esito della udienza celebrata il 27.11.2024 ai sensi del disposto di cui all'art. 281 *sexies* c.p.c.

Gli odierni attori, proprietari di unità immobiliari site all'interno del caseggiato in Bitonto ad angolo fra la via Santa Lucia Filippini e la via Carlo Rosa, hanno rivendicato l'appartenenza *pro indiviso*, a tutti i proprietari degli immobili facenti parte del predetto stabile, del vano-cisterna di cui lo stabile è dotato. Il vano in questione, invero, veniva occupato in via esclusiva dalla odierna convenuta la quale asseriva di esserne unica proprietaria in quanto acquirente dell'unità immobiliare collocata al pian terreno, in corrispondenza del locale sottostante avente – a suo dire – natura pertinenziale. La *CP_1*, sulla scorta di tale premessa, svolgeva interventi di manutenzione del bene e procedeva alla otturazione delle bocche di pozzo che consentivano agli altri proprietari di attingere l'acqua piovana presente nella cisterna e proveniente dal terrazzino.

Tanto è desumibile dall'elaborato peritale che ha confermato la conformazione di cisterna sita all'interno del locale interrato, che "non possiede né mai potrebbe possedere un proprio identificativo

di autonoma unità immobiliare catastale in quanto privo di un proprio accesso diretto ed indipendente dall'esterno e/o da spazi collettivi (androne, scale e/o ballatoi condominiali). Inoltre, il locale al piano interrato non risulta iscritto al catasto dei fabbricati in associazione ad alcuna delle unità immobiliari del piano terra e, in particolare, a quella direttamente sovrastante, ossia l'unità immobiliare di via Carlo Rosa n. 17 [di proprietà della *Controparte_1*], in quanto né le caratteristiche catastali né l'atto di compravendita di quest'ultimo lo contemplano (...). Il locale interrato si sviluppa prevalentemente in corrispondenza della sovrastante unità immobiliare, ubicata al piano terra di via Carlo Rosa n. 17 (...) la parte opposta alla via Carlo Rosa si spinge anche al di sotto di una parte del retrostante vano della scala collettiva di via Santa Lucia Filippini n. 38". Detto vano interrato "attualmente dispone di una sola apertura consistente in una bucatina presente nel soffitto e di un unico accesso costituito dalla scala interna, privata e di uso esclusivo [...] che trae origine dalla sovrastante unità immobiliare del piano terra, corrispondente a via Carlo Rosa n. 17, riferibile a *Controparte_1* ." Le operazioni peritali hanno rilevato, in corrispondenza dello sviluppo planimetrico del locale al piano interrato, quattro bocche di pozzo: una collocata al piano terra di via Carlo Rosa n. 17; una collocata al piano terra di via Carlo Rosa n. 15 (di proprietà del fu *Persona_1*); una collocata al piano terra all'interno dell'androne collettivo con accesso da via Santa Lucia Filippini n. 38; una collocata in una nicchia nella muratura delimitante il vano scale collettivo, tra il piano primo ed il piano secondo. La chiusura con mattoni di laterizio e malta cementizia di tre delle quattro canne di pozzo, ad esclusione di quella avente accesso diretto dall'immobile di proprietà *CP_1* , veniva eseguita dall'interno di detto locale "ad integrazione della volta di copertura del locale al piano interrato in quanto intonacate e tinteggiate in corrispondenza della superficie inferiore (superficie rivolta verso il basso ossia verso la cisterna)" e, dunque, verosimilmente in concomitanza con la presentazione della S.C.I.A. n. 173/2012 dell'11.06.2012 (cfr. c.t.u.: " *si potrebbe ritenere che gli interventi riferibili al locale del piano interrato siano stati eseguiti successivamente alla data del rogito ed in concomitanza con la data di presentazione della SCIA n. 173/2012 del 11.06.2012*")

Sempre con riguardo all'assetto planimetrico, la destinazione del vano della cui proprietà si controverte si ricava dalle testimonianze assunte nel corso del giudizio. In particolare, fino ad una non meglio specificata data dei primi anni 2000, i residenti dello stabile attingevano, mediante le bocche di pozzo ridette, alla cisterna. Per problemi di umidità la cisterna veniva svuotata e la canalizzazione presente sul lastrico solare, al secondo piano, deviata; dal sopralluogo effettuato dal c.t.u. in corso di causa è risultato che il lastrico solare fosse, ormai, "organizzato con le pendenze in modo da far defluire le acque meteoriche che precipitano su di esso verso un bocchettone di raccolta e, di seguito, verso un discendente pluviale presente sul prospetto dell'edificio lungo la via Santa Lucia Filippini." (p. 33 elaborato peritale). Nel corso della udienza celebrata il 08.05.2014 è stato

escusso **Testimone_1**, conduttore dell'unità al pian terreno della via Carlo Rosa n. 17 in epoca precedente al trasferimento a favore della **CP_1**. Le dichiarazioni rese dal testimone consentono di ritenere che la **CP_1**, approfittando del disuso del locale, abbia trasformato l'accesso alla cisterna tramite botola, di cui la sua unità era provvista, mediante la realizzazione di una scala interna (mancante al momento della conduzione da parte del prefato **Tes_1**, tappando le altre bocche di pozzo [*"(...) in effetti il locale fino a quando è stato da me detenuto in locazione presentava al suo interno una botola di collegamento con una struttura sottostante, botola preciso da me mai utilizzata e di cui non mi sono mai interessato (...) Oltre quanto ho innanzi riferito null'altro era presente all'interno del locale alla via Carlo Rosa n. 17 né vi era alcuna scala alla sottostante struttura"*]).

Tanto premesso la natura del bene controverso – trattasi di cisterna – implica l'operatività della norma di cui all'art. 1117 c.c., in base alla quale vige una presunzione legale di proprietà comune.

A tal ultimo proposito, si precisa che “in caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento, dall'originario proprietario ad altri soggetti, di alcune unità immobiliari, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione *pro indiviso* di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano, in tale momento costitutivo del condominio, destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso: ciò sempre che il contrario non risulti dal titolo, cioè che questo non dimostri una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri.” (Cass. 27636/2018). L'inquadramento cronologico delle vicende pertinenti al presente procedimento giudiziario, eseguito dal c.t.u. ing. **Per_4** ha, infatti, evidenziato, sulla scorta della documentazione versata in atti dalle parti, che lo stabile era originariamente di proprietà di **Persona_5**, il quale, mediante apporzionamento, trasferiva per testamento ai di lui figli singole unità immobiliari componenti il caseggiato sito fra via Santa Lucia Filippini e via Carlo Rosa. Queste sono, successivamente, state oggetto di trasferimenti a titolo particolare. Ne deriva la struttura condominiale del caseggiato, col corollario dell'appartenenza comune, nello specifico, della cisterna. L'atto di compravendita, con il quale veniva trasferito da **Persona_3** alla convenuta, **CP_1** [...], l'immobile in via Carlo Rosa n. 17 (allibrato nel catasto fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 50, particella 507 sub 2) non fa menzione del vano interrato. Né detta menzione sarebbe stata risolutiva in quanto, al fine di dimostrare la proprietà esclusiva di una parte strutturalmente asservita all'intero edificio, non rileva il titolo di acquisto proprio del condomino che pretenda di essere esclusivo proprietario, bensì l'atto costitutivo del condominio, con cui l'iniziale unico proprietario abbia, eventualmente, riservato l'esclusiva titolarità del bene altrimenti comune (cfr. Cass. 3852/2020). Anche il testamento già citato omette ogni riserva di proprietà esclusiva del vano-cisterna.

Da quanto premesso consegue l'accertamento della proprietà comune e *pro indiviso* della cisterna. Infatti, se, per un verso, la presunzione legale di cui si è detto dispensa dalla prova del diritto, in particolare dalla c.d. *probatio diabolica* (cfr. Cass. 3852/2020 cit.), per altro verso, non è stata fornita prova idonea a smentire la presunzione di appartenenza comune.

L'accertamento dichiarato implica, a tutela del diritto riconosciuto ai condomini, la condanna della **CP_1** al ripristino della situazione anteriore all'intervento di manutenzione straordinaria da lei realizzato.

Le spese di lite, comprese quelle di c.t.u. di cui al decreto depositato il 15.01.2015, seguono la soccombenza e sono liquidate, come da dispositivo, secondo i parametri minimi di cui al D.M. n. 55/2014 ss.mm.ii. (tabella n. 2; valore indeterminato) stanti l'esiguità dell'attività difensiva e l'assenza di questioni di particolare complessità

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- accerta la proprietà, comune e *pro indiviso*, del vano cisterna sottostante lo stabile sito in Bitonto alla via Santa Lucia Filippini ang. via Carlo Rosa;
- condanna **Controparte_1** alla riduzione in pristino del vano cisterna;
- condanna **Controparte_1** alla rifusione, in favore degli attori, delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 3.808,00 per compensi professionali ed in euro 221,00 per esborsi documentati, oltre rimborso forfetario delle spese nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A., se dovuta, come per legge;
- pone definitivamente di **Controparte_1** le spese di c.t.u., liquidate con decreto depositato il 15.01.2015.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Bari, 27.11.2024

Il Giudice

dott.ssa Lidia del Monaco