



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Bruno Perla
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **9276/2023** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. ***
, elettivamente domiciliata in *VIA *** n.*** presso il difensore
avv. ****

ATTRICE

contro

CP_1 (C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'avv. ****,
elettivamente domiciliata in ****VIA *** n.***, presso il difensore
avv. ***

CONVENUTA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso ex art. 281decies cpc depositato in data 11.07.2024 *Parte_1* (nata a
, **, il ****) ricorreva contro *CP_1* (nata a ***, ***, il
***) per chiedere, in via principale, l'accertamento della natura condominiale dell'area cortiliva
identificata al Catasto del Comune di *** al Foglio ***, mappale **; ovvero, in via subordinata, la
costituzione di una servitù coattiva di passaggio in favore di fondo intercluso.

Si premette che la sig.ra *Pt_1* odierna ricorrente, è proprietaria delle unità immobiliari censite al
Catasto dei Fabbricati del Comune di *** al foglio *, mappale **, subalterni * (appartamento) e **
(autorimessa).

La sig.ra *CP_1* convenuta, è proprietaria, invece, delle unità immobiliari site nel Comune di ***,
censite sempre al medesimo mappale *** del foglio *, ma individuate dai subalterni *, * e *.

Poiché le unità immobiliari di proprietà delle parti sono ubicate nel medesimo fabbricato, nonché
adiacenti tra loro, l'oggetto della controversia, come ricostruito dalle loro domande, riguarda l'accesso
alla corte urbana esterna, antistante il fabbricato, censita al Foglio *, mappale *** del Comune di
***.

Parte ricorrente, infatti, sostenendo la natura condominiale della predetta area cortiliva e quindi la comproprietà della stessa tra le sig.re Parte_2 contesta la circostanza per cui la sig.ra CP_1 ha apposto due catene con lucchetto a recinzione del fondo, impedendone di fatto l'accesso alla odierna ricorrente.

Parte convenuta, costituendosi in giudizio, contesta le affermazioni della ricorrente, chiedendo il rigetto delle sue domande, previo accertamento della esclusività della corte di cui al mappale *** in capo alla resistente (sig.ra CP_1).

In esito dell'udienza del 19.10.2023, in cui i procuratori delle parti si sono riportati rispettivamente ai propri scritti e alle proprie richieste istruttorie, il Giudice, accogliendo la richiesta di parte ricorrente, ha disposto CTU, nominando il Geom. Persona_1

Alla successiva udienza (14.11.2023) veniva conferito l'incarico al CTU nominato e veniva formulato il quesito con il quale gli si chiedeva, sostanzialmente, di accertare: la consistenza e le caratteristiche dell'area cortiliva di cui al mappale ***; la natura condominiale o meno della stessa, nonché la interclusione (o meno) del fondo di cui al mappale *** subalterno ** (di proprietà della ricorrente).

Con ordinanza 09.06.2024, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14.05.2024, alla luce del deposito della relazione del CTU, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la discussione a successiva udienza.

All'udienza del 17.10.2024 i procuratori di parte si riportavano ai propri scritti conclusivi e la causa veniva trattenuta in decisione.

Alla luce delle domande formulate da ambo le parti, l'oggetto del presente procedimento è circoscritto all'accertamento della natura dell'area cortiliva identificata dal mappale ** situata nella zona antistante alle unità immobiliari di proprietà delle sig.re; nonché, eventualmente all'accertamento e costituzione di una servitù coattiva di passaggio a vantaggio del fondo di proprietà della sig.ra Pt_1 (mappale ***, subalterno **).

Parte ricorrente, infatti, conclude chiedendo:

- *in via principale* “accertare e dichiarare (...) la natura condominiale dell'area cortiliva identificata al catasto dei fabbricati del Comune di *** al Foglio *, mappale *** e conseguentemente condannare la resistente alla rimozione dei paletti e della catena con lucchetto che impediscono l'accesso al predetto mappale alla sig.ra Pt_1 e comunque a cessare le turbative e molestie al godimento della ricorrente del pieno ed esclusivo possesso e compossesso delle parti comuni del fabbricato”
- *in via subordinata* “accertare e dichiarare (...) l'interclusione assoluta del fondo di proprietà della sig.ra Parte_1 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di *** al Foglio *, mappale ***, sub **, e conseguentemente costituire in suo favore il diritto di servitù di passaggio coattivo, pedonale e carrabile, a carico del fondo di proprietà della sig.ra CP_1 identificato al Catasto Terreni del Comune di ** al Foglio *, mappale ***, ordinando alla competente Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare - di trascrivere l'emananda sentenza, con ogni consequenziale pronuncia”.

Parte convenuta, invece, conclude chiedendo:

- *in via principale* “rigettare le domande tutte dispiagate da parte ricorrente, con accertamento e riconoscimento dell'esclusività della corte distinta al foglio * mappale * per cui è causa in capo alla resistente CP_1

- *in via subordinata riconvenzionale “nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda principale dispiegata dalla ricorrente, accertare e dichiarare che la corte foglio * mappale *** è stata acquisita a titolo originario per intervenuta usucapione da parte della resistente CP_1 [...] per possesso pacifico, incontrastato e titolato per oltre 20 anni”.*

Pertanto, occorre preliminarmente, in questa sede, accertare la natura e le caratteristiche dell'area cortiliva oggetto della controversia, come già identificata nei passaggi precedenti (mappale ***), appurando se sia o meno di natura condominiale.

La questione è stata oggetto di specifico quesito sottoposto, in fase istruttoria, al CTU nominato, Geom. Persona_1 (come da verbale 14.11.2023), al quale veniva chiesto di indagare la natura della predetta area, anche tramite la ricostruzione dei titoli di proprietà delle parti e dei loro danti causa.

L'opera portata a termine dal perito d'ufficio è apparsa completa e puntuale, corretta nelle sue premesse di fatto come nelle correlative conclusioni alle quali l'ausiliare del giudice è pervenuto, anche alla luce delle sue specifiche conoscenze tecniche della materia: cosicché non vi è ragione alcuna perché dette conclusioni non siano fatte proprie anche da questo Giudice. Tutto questo, con particolare riguardo agli aspetti più squisitamente tecnici.

Ebbene, dalla relazione scritta depositata dal CTU (18.04.2024) emerge chiaramente che “l'attuale corte urbana, distinta al mappale ** del Foglio * del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di *** (***) si può indicare compresa nel compendio delle proprietà di parte resistente sig.ra CP_1 [...]” (conclusione art. 4, pag. 39).

A mezzo di una complessa attività di ricerca e analisi degli atti tra danti e aventi causa, nonché della documentazione conservata presso gli archivi catastali e di Stato, il Dr. Per_1 ha proceduto alla ricostruzione dei passaggi di proprietà che hanno riguardato l'area cortiliva – ora censita al Foglio * mappale *** del Comune di *** – concludendo per la titolarità esclusiva della stessa in capo alla sig.ra CP_1

Il Geometra incaricato ha dedicato una parte significativa della propria attività alla ricostruzione storica dei titoli di proprietà delle parti, corredandola di estratti documentali dei registri e degli archivi, nonché di uno schema riassuntivo dei passaggi di proprietà che hanno interessato rispettivamente le proprietà della sig.ra Pt_1 (pag. 19 – 20 della relazione) e le proprietà della sig.ra CP_1 (pag. 21 – 22 della relazione).

In particolare, al punto 3 della propria ricostruzione (pag. 31) nella disamina degli avvenimenti che hanno interessato le proprietà, il Consulente afferma “la costituzione della corte *** (ex ***) rientra anche quest'ultima nell'ambito della superficie dell'originario mappale ***/* dei terreni e quindi, si può ragionevolmente indicare che tale area provenendo dai beni del sig. Controparte_2 fu Per_2, nei successivi passaggi di proprietà (...) sia giunta all'attuale proprietà CP_1”.

In un passaggio successivo, inoltre, lo stesso riporta che “si evidenzia che i sig.ri Parte_3 e [...] Per_3 (danti causa della sig.ra CP_1 ndr) hanno disposto della corte di cui al mappale ** con nazione modificativa della relativa consistenza, alienandone porzione di territorialità con un atto (anno 1980) antecedente di circa due anni alla compravendita tra i medesimi Danti Causa e l'Attuale parte Resistente CP_1, compravendita avvenuta nel 1982” (pag. 38).

Per poi definitivamente concludere, sul punto, in questi termini “sulla base della disamina della documentazione in atti e acquisita presso la P.A., partendo dall'atto di trasferimento Persona_4 fu Per_5 a favore del Sig. Controparte_2 fu Per_2 (anno 1940), della vendita da parte degli Eredi CP_2 fu Per_2 a favore del Sig. Parte_4 (anno 1955), dalla seguente divisione ereditaria del de cuius Sig. Parte_4 effettuata dei germani Parte_5 (anno 1976), degli atti di trasferimento eseguiti dai Sig. Parte_3 per la proprietà (e Persona_3 per quota usufrutto uxorio) – (anni 1980 e 1982), l'attuale corte urbana, distinta al mappale *** del

Foglio * del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di *** (**), si può indicare compresa nel compendio delle proprietà della parte Resistente Sig.ra CP_1 ” (pag. 39).

Il Giudice ritiene di condividere le conclusioni cui è giunto il CTU circa la titolarità della zona cortiliva di cui si discute.

Ne consegue che, proprio alla luce della ricostruzione delle vicissitudini proprietarie che hanno visto coinvolte la zona *de quo*, le parti e in particolare la sig.ra convenuta, si accerta la proprietà esclusiva dell'area di cui al Foglio * mappale *** (Comune di ***) in capo alla sig.ra CP_1

Esclusa, pertanto, la natura condominiale della predetta area, occorre procedere alla disamina della seconda questione sottoposta a questo giudice, ovvero riguardante la natura interclusa (o meno) del fondo della sig.ra Pt_1 ai fini della costituzione di una servitù coattiva di passaggio.

Si premette, alla luce della ricostruzione, anche fotografica, effettuata dal Consulente, che allo stato, il sub.** (mappale ***) di proprietà della sig.ra Pt_1 – avente destinazione dichiarata quale autorimessa – risulta essere l'unica unità immobiliare di proprietà della ricorrente ad avere un varco di accesso direttamente sulla corte urbana di cui al mappale ***.

Da tale rilievo deriva il manifestato interesse dell'odierna ricorrente ad avere accesso alla corte urbana, ovvero, eventualmente, di vedere accertata la natura interclusa del proprio fondo ai fini della costituzione di una servitù di passaggio ex art. 1051 cc.

Anche in questo caso, la questione è stata oggetto di un apposito quesito sottoposto al CTU, Geom. Per_1 al quale è stato chiesto di accertare “*se il fondo di proprietà della sig.ra Parte_1 [...] identificato al Catasto Fabbricati del Comune di *** al Foglio **, mappale ***, sub. **, risulta allo stato intercluso o meno*” (da verbale 14.11.2023).

Per rispondere al quesito, preliminarmente, il Consulente offre una dettagliata descrizione dei luoghi e in particolare delle modalità di accesso alla corte di cui al mappale *** e conseguentemente dell'accesso al sub.** di proprietà della ricorrente.

A tal proposito, il CTU rileva che “*in prossimità dell'accesso alla corte di cui alla particella *** giungendo dalla strada Comunale di Via *** sono presenti due distinti sistemi di chiusura, con apposizione di paletti, ganci e catene, atti ad evitare l'accesso diretto alla corte de qua dalla via pubblica*” (pag. 8 della relazione).

Effettivamente, dunque, in ragione di quanto già rappresentato dalla sig.ra Pt_1 in sede di ricorso, è stata evidenziata la presenza di una duplice chiusura posizionata ai confini della corte urbana in questione, installata dalla sig.ra CP_1 atta a limitare l'ingresso all'area stessa (come da documentazione fotografica, pag. 10 della relazione).

Il Geometra Per_1 tenuto conto del descritto stato dei luoghi e, più precisamente della presenza delle catene con lucchetto in corrispondenza dell'accesso al mappale ***, osserva che “*l'accesso al subalterno ** di proprietà di Pt_1) potrebbe essere possibile anche mediante l'utilizzo di un autoveicolo nel caso in cui non sussistesse la chiusura A-B, solo se anche la parte ricorrente abbia in dotazione le chiavi di almeno un lucchetto della catena di tale chiusura*” (pag. 40).

In un passaggio successivo, inoltre, con specifico riguardo al quesito sulla interclusione, precisa che “*nel caso in cui la parte ricorrente non fosse in possesso di almeno un lucchetto nel settore di chiusura A-B, si potrebbe indicare il mappale *** sub. ** del Foglio * del Comune di ***, come intercluso all'accesso dalla strada comunale Via Della Serra*” (pag. 40 della relazione).

Ebbene, anche nelle sue conclusioni, il CTU incaricato, in merito all'accertamento circa la interclusione assoluta del fondo della sig.ra Pt_1 fa dipendere la interclusione dello stesso dalla circostanza che la sig.ra ricorrente non abbia le chiavi del lucchetto relativo alla catena che ostruisce

l'ingresso al mappale *** – *“il subalterno ** del mappale *** (...) si può ritenere intercluso solo nel caso in cui la parte ricorrente non risulti di fatto in possesso di almeno la chiave di uno dei due lucchetti presenti nella chiusura identificata A-B”* (pag. 45 della relazione).

Secondo il CTU, quindi, *“la interclusione deve intendersi riferita alla presenza o meno di un “vincolo fisico” di sbarramento”* (pag. 56 della relazione).

Questo giudice, tuttavia, ritiene di non condividere, limitatamente a questo punto, le conclusioni prospettate dal dr. *Per_1*

Si osserva, infatti, che la sola circostanza per cui la sig.ra *Pt_1* sia in possesso delle chiavi del lucchetto in questione – circostanza allo stato non contestata, perché riportata da entrambe le parti – in ragione di un accordo di mediazione sottoscritto in data 11.04.2022 (doc. 29 di parte attrice) e attuato in data 04.07.2022 (doc. 30 di parte attrice), non è da sola sufficiente ad escludere la natura di fondo intercluso del subalterno **.

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte, anche grazie all'ausilio delle attività di consulenza, il fatto che il sub. ** (di proprietà ricorrente) abbia un accesso diretto sull'area censita al mappale***, nonché la circostanza che di tale area è stata accertata la proprietà esclusiva della sig.ra *CP_1* (convenuta), corroborano la tesi che il fondo della sig.ra *Pt_1* (sub.10) abbia, in realtà, natura di fondo intercluso assoluto.

È fondo intercluso ai sensi dell'art. 1051 cc, infatti, il fondo che *“è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica”* (dalla lettera della disposizione): ebbene, dalla documentazione in atti e dal corredo fotografico, emerge chiaramente che il fondo di titolarità della sig.ra *Pt_1* in particolare il sub. **, che ha l'accesso diretto dell'autorimessa sul mappale ***, non ha un accesso né diretto né indiretto sulla via pubblica (Via ***).

A parere di questo giudice, a nulla rileva la circostanza che la sig.ra ricorrente (*Pt_1*) abbia ottenuto dalla sig.ra convenuta (*CP_1*) copia delle chiavi per l'apertura di uno dei due lucchetti posti a sbarramento dell'ingresso del fondo, in quanto – come concordemente affermato da giurisprudenza e dottrina – si esclude che possa considerarsi dotato di una uscita indiretta sulla via pubblica il fondo il cui proprietario sia solito accedervi attraversando un fondo contiguo esclusivamente perché il proprietario di quest'ultimo glielo consente in via di mero fatto, tollerandone il passaggio.

Queste considerazioni, dunque, trasposte al caso che qui occupa, inducono il giudicante ad escludere che la sola circostanza che la sig.ra *Pt_1* detenga le chiavi per accedere all'area del mappale *** – di acclarata proprietà esclusiva di parte convenuta – sia necessaria e sufficiente a far venir meno la natura interclusa del fondo della stessa.

Il possesso di copia delle chiavi da parte della ricorrente, infatti, è frutto di quello che la convenuta stessa definisce un *“accodo bonario, un compromesso cui la proprietà *CP_1* non era nemmeno tenuta”* (pag. 18 conclusionale di parte convenuta), considerazione che avvalorata la tesi che l'attuale accesso della sig.ra *Pt_1* all'area in questione è espressione di un atteggiamento tollerante di parte convenuta e assolutamente inidoneo a alterare la natura interclusa del fondo (mappale ***, sub. **), ovvero, nello specifico, a rappresentare una sorta di *“accesso indiretto”* garantito alla via pubblica.

Altrettanto irrilevante, a parere di questo giudice, l'eccezione di parte convenuta che imputa la interclusione del fondo a una scelta arbitraria della sig.ra ricorrente, rilevando come *“la sig.ra *Pt_1* ha scelto di chiudere l'accesso diretto dalla pubblica Via *** per accedere dalla corte ***”* (pag. 19 conclusionale di parte convenuta).

Secondo l'opinione prevalente, la circostanza che lo stato di interclusione si sia venuto a creare a causa di una trasformazione apportata alla condizione dei luoghi dallo stesso proprietario del fondo, non è di ostacolo al sorgere in capo a quest'ultimo del diritto di ottenere la costituzione della servitù, a

condizione che la trasformazione sia stata da lui consapevolmente e intenzionalmente introdotta in funzione di una migliore utilizzazione e di un più conveniente uso del fondo.

A ciò si aggiunga, inoltre, che l'affermazione di parte convenuta sullo stato degli accessi, lungi dall'essere circostanza pacifica, è puntualmente contestata dalla sig.ra ricorrente che rileva come "l'autorimessa ... abbia sempre avuto accesso diretto al mappale ***" (pag. 14 comparsa conclusionale ricorrente).

Sempre sul punto, giova precisare, nonostante le argomentazioni spese, che questo giudice è chiamato a decidere allo stato degli atti e dei luoghi, non essendo stato richiesto, nemmeno nella sottoposizione dei quesiti al CTU – come lo stesso ribadisce – di esperire alcuna valutazione "su aspetti modificativi e/o progettuativi, di fattibilità, delle eventuali preesistenze" (pag. 54 relazione).

Pertanto, dall'analisi del Geom. *Per_1* emerge come l'area di cui al mappale *** abbia la capacità di dare accesso – oltre che alle proprietà della sig.ra *CP_1* convenuta – anche al sub.** mappale ***, avente destinazione catastale quale autorimessa, di proprietà della ricorrente.

Ebbene, alla luce delle risultanze della CTU nonché delle considerazioni fin qui svolte, il Giudice ritiene, altresì, accertata la natura di fondo intercluso del sub.** de quo, di proprietà della sig.ra *Pt_1* e per l'effetto accoglie la domanda di costituzione di una servitù coattiva di passaggio dalla stessa formulata.

Venendo, dunque, alla richiesta di trascrizione dell'odierna sentenza nei Registri Immobiliari, si osserva che trattasi di adempimento necessario ex lege: ai sensi dell'art. 2643 c. 1 n. 14 cc, infatti, si devono rendere pubblici a mezzo di trascrizione le sentenze che operano la costituzione (...) di uno dei diritti citati dalla norma tra cui rientra la costituzione di una servitù.

Infine, in merito alle spese, la parziale soccombenza di entrambe le parti giustifica la scelta di compensare le spese del presente procedimento, nonché conseguentemente la ripartizione al 50% delle spese di CTU, già liquidate con separato decreto (24.04.2024) e provvisoriamente poste in capo a parte ricorrente.

P.Q.M.

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

- **accerta e dichiara** la proprietà esclusiva dell'area censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di *** al foglio *, mappale *** in capo alla sig.ra *CP_1*
- **accerta e dichiara** la interclusione del fondo di proprietà della sig.ra *Pt_1* censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di *** al foglio *, mappale ***, subalterno **;
- per l'effetto, **accoglie** la domanda di parte ricorrente di costituzione di una servitù coattiva di passaggio in favore del fondo della sig.ra *Pt_1* – foglio *, mappale ***, sub. ** (fondo dominante) e a carico del fondo di proprietà della sig.ra *CP_1* - foglio *, mappale *** (fondo servente), entrambi censiti al Catasto del Comune di ***;
- **ordina** al Conservatore dei Registri immobiliari, territorialmente competente, di procedere alla trascrizione della presente sentenza;
- **pone** a carico di entrambe le parti, nella misura del 50% per ciascuna, le spese di CTU, come liquidate da separato decreto (24.04.2024).

Spese di giudizio compensate.

Bologna, 9 novembre 2024

Il Giudice
dott. Bruno Perla