



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA
SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del Giudice dott.ssa Adelia Tomasetti, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1684/2018 del ruolo generale degli affari contenziosi, posta in decisione a seguito del deposito di note scritte in sostituzione di udienza ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c. con scadenza in data 19.11.2025, assegnando i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica di cui all'art. 190 c.p.c. sino al 12.3.2026, e vertente

TRA

Parte_1 (C.F.: *C.F._1*), nata a Potenza il 25.6.1967, rappresentata e difesa dagli Avv.ti CRISTIANA COVIELLO (C.F.: *C.F._2*) e ANGELO MAIELLO (C.F.: *C.F._3*), giusta procura in atti, elettivamente domiciliata in Potenza alla via A. Rosica n. 71 presso lo studio del primo difensore indicato, pec:
Email_1 - *Email_2*

-ATTRICE-

E

Parte_2 (C.F.: *C.F._4*) e *Parte_3* (C.F.: *C.F._5*), rappresentati e difesi -congiuntamente e disgiuntamente- dagli Avv.ti SEBASTIANO FLORA (C.F.: *C.F._6*) e *Parte_4* (C.F.: *C.F._7*), giusta procura in atti, elettivamente domiciliati in Potenza alla piazza A. De Gasperi n. 27 presso lo studio del primo difensore indicato, pec:
Email_3 - *Email_4*

-CONVENUTI-

NONCHÈ

Parte_5 C.F.: *P.IVA_1*), già *Parte_5*
 in persona dell'institore legale *p.t.*, rappresentata e difesa dall'Avv. ANTONIO D'ADAMO (C.F.:
C.F._8), giusta procura in atti, con elezione di domicilio in Salerno al corso V.
 Emanuele n. 126 presso lo studio del difensore, pec: *Email_5*

-INTERVENTRICE-

OGGETTO: azione ex art. 949 c.c.;

CONCLUSIONI: come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte_6 ha citato in giudizio dinanzi all'intestato Tribunale *CP_1*
 [...] *Parte_2* e *Parte_3* al fine di sentir accogliere la seguente domanda:
 «voglia l'On.le Tribunale adito:

- 1) *Verificare e dichiarare la proprietà in via esclusiva in favore dell'attrice, del piazzale pertinenziale all'alloggio sito in Potenza alla Via Grippo s.n.c. Casello Ferroviario KM. 164+820, identificato come GES^{C.F._} 10221001 in quanto oggetto della vendita effettuata dalla Società *Controparte_1* con atto autenticato dal notaio *Persona_1* in data 24 gennaio 2007, con riserva a favore dei condomini dei diritti residuali da stabilirsi con le modalità e i termini previsti per legge;*
- 2) *Fare ordine ai convenuti Sigg.ri *Parte_2* e *Parte_3* di interrompere immediatamente qualsiasi turbativa del legittimo esercizio del diritto di proprietà da parte dell'attrice;*
- 3) *Condannare i convenuti in via solidale al risarcimento del danno da liquidarsi in via equitativa oltre al rimborso delle spese e competenze del giudizio da distrarsi in favore dei procuratori che si dichiarano antistatari».*

A sostegno della domanda, parte attrice ha dedotto:

- che «Con atto Rep. N. 23734 – Racc. N. 9022 autenticato dal notaio *Persona_1* in data 24 gennaio 2007, registrato a Bari il 25.01.2007 al N. 1168-1T, [...] aveva acquistato dalla soc. “*Controparte_2* con sede in Roma alla Piazza della Croce Rossa n. 1 C.F. *P.IVA_2*”, in persona del dott. *Controparte_3* che aveva dichiarato di agire in nome e per conto della società “*Controparte_1* C.F. *P.IVA_3* gli immobili:
- a) - *alloggio sito in Potenza alla Via Grippo s.n.c. Casello FS Km. 164+820 identificato come Ges *P.IVA_4* sito al piano terra, composto da due vani ed accessori e, “pertinenziale piazzale”;*

b) - quota indivisa pari ad un terzo del locale ad uso forno identificato come GES 21RE10221004 di metri quadri tre 3, in Catasto Urbano di Potenza al Fol. 49 p.lla 1699 cat. C/2 cl. 7 mq. 3 rendita € 11,62» (cfr. allegato n. 1, lett. B e C);

- che «Con successiva scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio **Persona_2** in data 20 dicembre 2016, le “ **Parte_5** in persona del procuratore speciale **Parte_7** avevano venduto ai Sigg.ri **Parte_2** [...] e **Parte_3** [...] l'alloggio posto su due piani, rispettivamente al piano terra e al primo piano, identificato con le sigle **Pt_8** . 2564/02 **C.F._10** **O.A.** **CodiceFiscale_11** , con ingresso autonomo da Via Pasquale Grippo s.n.c. composto da tre vani ed accessori posti al piano terra e di due vani al primo piano, cui si accedeva da scala interna, nell'insieme confinante su tre lati con affaccio su area condominiale, salvo altri, identificato e censito nel catasto fabbricati del Comune di Potenza al Fol 49 p.lla 199 sub 5, Via Pasquale Grippo, piano T.1 cat. A/3 classe 7, vani 7, superficie catastale mq. 144 rendita € 560,36 (alleg. n. 2).

Nell'atto non era riportato alcun riferimento al piazzale.

La residuale porzione del complesso edilizio permaneva in proprietà delle **Parte_5**

[...] ;

- che «Per il tempo in cui aveva occupato da sola la quota acquistata (2006-2016), nel convincimento di partecipare in qualità di condomina del piazzale pertinenziale, [...] aveva osservato e mantenuto un comportamento in perfetta coerenza con i conseguenziali diritti di fruizione degli spazi esterni accollandosi l'onere della manutenzione ordinaria del piazzale e anche di quella **CP_4** curandone l'arredo con la realizzazione di aiuole e, addirittura la ristrutturazione, amministrativamente legittimata (DIA), dei fabbricati preesistenti (vedi corrispondenza **CP_2** 23.03.2009 alleg. n. 3 e 24.042016 alleg. n. 4)»;

- che «Dal momento del loro acquisto i Sigg.ri **Pt_2** e **Pt_3** , preso possesso dell'alloggio, avevano “occupato” lo spazio esterno destinandolo, mediante innumerevoli abusi, all'uso loro esclusivo esattamente:

-erano state occupate due aiuole che erano state poi destinate ad ortofloricoltura esclusiva (foto 6 e 7 allegate alla nota del 17.07.2017 allegata n. 5);

-lo spazio direttamente antecedente l'accesso all'unità abitativa era stato occupato con mercanzie diverse delle due famiglie (vedi foto nn. 3 e 4 dell'allegato n. 4);

- l'originario accesso all'alloggio acquistato dai Sigg.ri Pt_2 e Pt_3 era stato chiuso ed era stato realizzato un nuovo accesso su altra parete dello stabile con modificazione dell'aspetto esteriore (vedi foto n. 5);*
- nella parte retrostante era stata trasformata una preesistente finestra e realizzata una porta con creazione di nuovo e diverso accesso all'abitazione (vedi foto n. 9);*
- era stata iniziata la costruzione, sulla superficie pertinenziale, di un manufatto in mattoni cementizi non completato ove venivano riversati rifiuti di ogni genere (vedi foto n. 8);*
- alla esponente era stata intimata espressa diffida a non continuare a curare le aiuole ancora esistenti nel piazzale perché non di loro godimento»;*
- che «Il comportamento era stato contestato agli occupanti con R.A.R N. 153092453624 del 17/18 luglio 2017 e segnalato alle Parte_5 a mezzo e-mail e pec con corredo di copiosa documentazione fotografica (all. n. 5)»;*
- che «In mancanza di qualsiasi riscontro da parte delle Pt_5 e persistendo un atteggiamento arrogante da parte dei condomini, prevaricante ogni possibile convivenza civile, in fase di esame dello stato dei fatti e degli atti, era stata evidenziata la lettera dell'atto notarile di acquisto che annotava la vendita alla Sig.ra Pt_1 dell'alloggio al piano terra e del "pertinenziale piazzale" senza indicazione di alcun limite né di compartecipazione condominiale, diversamente da quanto precisato per il locale forno»;*
- che «Dopo attento approfondimento "melius re perpensa" e doverosa consultazione notarile, rilevata la dizione letterale dell'atto; la perfetta coerenza con l'atto successivo nel quale non v'era cenno alcuno al piazzale e la specificazione nei due atti della vendita pro-quota del forno, con la nota Pt_9 e pec del 18-01.2018 (all. n. 6) era stata data notificazione ai condomini e alle Pt_5 della sopravvenuta consapevolezza e comunque dichiarata la "disponibilità a prestare adesione alla ideazione di un regolamento di uso del piazzale"»;*
- che «I Sigg.ri Pt_2 e Pt_3 non avevano dato alcun riscontro mentre le Pt_5, ancora ignorando le denunce di abusi e la richiesta di regolamentazione degli spazi avevano addirittura rinnovato, alla Sig.ra Pt_1 con nota del 1.2.18, l'invito alla rimessione in pristino di quello stato dei luoghi che era stato mutato ad opera dei Sigg.ri Pt_2 e Pt_3 (all. n. 7) ed avevano ignorato l'ulteriore dichiarazione del 13.02.18 trasmessa via pec (all. n. 8)».*

Sussistevano, pertanto, i presupposti per ottenere l'invocata tutela.

II In data 30.11.2018 è intervenuta in giudizio *Parte_5* la quale ha -in via preliminare- sostenuto la legittimità del proprio intervento poiché proprietaria dell'appartamento (non alienato a privati) facente parte del complesso dell'ex casa cantoniera, alla quale è relativo il piazzale pertinenziale oggetto di causa, a seguito di una serie di operazioni societarie di scissione (cfr. atto di scissione parziale di *CP_5* del 28.10.2003; atto di scissione parziale di *Controparte_1* del 6.8.2006; atto di scissione totale di *Controparte_1* del 18.5.2007).

Nel merito, la società interventrice ha contestato le deduzioni di parte attrice, rappresentando anzitutto che *«la sig.ra Pt_1 aveva provveduto, senza alcuna autorizzazione da parte di [...] Parte_5, al frazionamento catastale dell'area pertinenziale della casa cantoniera.*

L'area sub 2 (BCNC) era stata soppressa, con la creazione di tre distinte porzioni (sub 7 e 8 quali BCC, Area Urbana e sub 6 quale BCNC), al fine di creare pertinenze esclusive in violazione a quanto previsto nei contratti di alienazione e negli atti catastali.

La sede territoriale di CP_2, società avente il compito, tra l'altro, di amministrare e tutelare il patrimonio immobiliare del Controparte_6, aveva diffidato la sig.ra Pt_1 a ripristinare la situazione ante frazionamento, così come poi effettivamente avvenuto, risultando, all'esito del procedimento, il sub 9 attualmente esistente.

I richiedenti, sig.ra Parte_1 e Parte_5, con l'istanza di ripristino della situazione catastale, avevano espressamente dichiarato che "...sull'unità oggetto di richiesta di annullamento di accatastamento, non sono stati stipulati atti di compravendita, non gravano ipoteche e non gravano mutui, sollevando l'amministrazione da ogni responsabilità".

Proprio tale dichiarazione smentiva l'assunto dell'attrice circa la cessione, con l'atto del 24.01.2007 per notaio dott. Per_1, dell'intero piazzale pertinenziale della casa cantoniera indicata in atti».

A ciò doveva aggiungersi che, dalla lettura del contratto di compravendita testé indicato, *«[...] se all'art. 1 punto a) era stato previsto, quale oggetto della compravendita, "... l'alloggio sito in Potenza sito al piano terra composto da due vani ed accessori e pertinenziale piazzale", al successivo art. 2 era stato espressamente affermato che la compravendita comprendeva "tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni...ivi comprese pro quota l'area circostante e quella su cui sorge il fabbricato".*

Ancora, la conferma della natura comune dell'area del piazzale poteva rinvenirsi nella descrizione [...] dell'alloggio alienato, indicato come "...nell'insieme confinante su tre lati con affaccio su area condominiale, salvo altri".

Infine, ove effettivamente fosse stata trasferita la proprietà esclusiva del piazzale alla sig.ra Parte_1 [...], sarebbe stata necessaria la costituzione e regolamentazione di una servitù di passaggio in favore dei proprietari dei restanti alloggi facenti parte del complesso della casa cantoniera, altrimenti impossibilitati ad accedere, in maniera legittima, ai propri immobili.

La circostanza che una siffatta servitù non fosse stata costituita, evidentemente perché superflua, vieppiù confermava la natura condominiale del piazzale, a servizio di tutte le unità abitative facenti parte della casa cantoniera in atti».

In punto di diritto, la società interventrice ha sostenuto che, alla luce dell'art. 1362, comma 2, c.c., «[...] acquirente e compratore si erano comportati, successivamente alla conclusione del contratto di compravendita per notaio dott. Per_1 del 24.01.2007, intervenuto tra la sig.ra Parte_1 e la società CP_7, come se ad essere ceduta fosse stata una quota del piazzale, e non l'intera proprietà dello stesso. Tanto veniva chiaramente riferito dalla sig.ra Parte_1 nell'atto di citazione (v. pag. 3 cpv 1 e ss. [...]) e trovava ulteriore conferma nella mancata predisposizione di una servitù di passaggio sul piazzale stesso [...]».

La società interventrice ha sostenuto di essere proprietaria di uno degli alloggi facenti parte dell'immobile oggetto di causa e che, in quanto comproprietaria insieme a parte attrice e ai convenuti del piazzale antistante la casa cantoniera, era legittimata ad agire a tutela dell'area comune (cfr. Cass. Civ. 28.1.2015 n. 1650; Cass. Civ. n. 19329/2009; Cass. Civ. n. 10219/2012).

Per l'effetto, la società interventrice ha concluso l'atto di intervento domandando rigettarsi le domande formulate da parte attrice e, avanzando domanda riconvenzionale di rimessione in pristino dell'area comune oggetto di causa, «condannarsi l'attrice ed i convenuti, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, ovvero in solido, alla rimozione delle opere abusivamente realizzate sulla proprietà comune della casa cantoniera indicata in atti, espressamente i cancelli metallici a delimitazione del piazzale ed i corpi di fabbrica costruiti all'interno di tale area».

III Si sono tempestivamente costituiti in giudizio Parte_2 e Pt_3 [...] depositando comparsa di costituzione e risposta in data 23.1.2019, nella quale hanno contestato le avverse deduzioni e, per l'effetto, hanno domandato di «rigettare le avverse domande di cui all'atto di citazione ed anche la domanda riconvenzionale di Controparte_1 in quanto le opere esistenti sulla proprietà comune non erano imputabili ai sigg.ri Parte_2 e Pt_3 [...], con vittoria delle spese di lite.

A sostegno del rigetto delle avverse domande, i convenuti hanno sostenuto che *«L'odierna attrice non era proprietaria esclusiva del piazzale di cui chiedeva il rilascio, in quanto, diversamente da ciò che asseriva, la predetta area era in comproprietà tra tutte le parti in causa, costituendo area condominiale destinata al transito per consentire l'accesso ai rispettivi alloggi che sulla stessa trovavano affaccio»*. Invero, anche alla luce dell'orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione in punto di interpretazione del contratto (cfr. Cass. Civ., Sez. III, 11.1.2006, n. 261; Cass. Civ., Sez. II, 10.12.2008, n. 29029; Cass. Civ., Sez. III, 28.3.2006, n. 7083), *«Nella fattispecie l'esame dell'intero contenuto delle pattuizioni di cui all'atto per Notaio Per_1 del 24.01.07 stipulato tra Pt_5 e la sig.ra Pt_1, portava con certezza ad affermare che il piazzale di accesso era stato trasferito all'acquirente solo pro quota indivisa e giammai interamente»*.

Segnatamente, i convenuti hanno argomentato che *«[...] il citato piazzale era dotato di propria identificazione catastale (dapprima fg 49 p.lla sub 2 ora sub 9 - v. all.ti 10-11 in atti di Pt_5) ed era stato accatastato come bene comune non censibile, notoriamente definito dalla Circolare N° 2 del 1984, Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali con la seguente dicitura: "porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto...)»*.

Trattavasi quindi di una proprietà in comune e pro indivisa.

Ed ancora, tale particella ex sub. 2 oggi sub 9 non era menzionata affatto né nell'atto di compravendita Parte_10, né in quello Ferrovie/Mussuto-Palese».

In particolare, i convenuti hanno ritenuto che, dalla lettura dell'art. 1 del contratto di compravendita Parte_10, emergeva che *«[...] al fine di dipanare ogni dubbio rispetto al contenuto della compravendita parte venditrice precisava che prevaleva su ogni indicazione comprese eventuali inesattezze il contenuto delle allegate planimetrie»*; dall'esame delle quali *«[...] risultavano espressamente indicati, tanto nell'intestazione della scheda, quanto nella planimetria stessa, solo gli immobili di cui8 fg 49 p.lla 199 sub 3 (alloggio) e p.lla 1699 (forno); non risultava invece in alcun modo indicata la p.lla sub 2 (ora sub 9) che invece identificava il piazzale.*

A conforto di siffatta interpretazione, l'art. 2, poi, aggiungeva che "si comprendono nella compravendita...diritti condominiali, usi e servitù attive e passive...che per legge...spettano pro quota delle singole unità immobiliari, ivi comprese pro quota l'area circostante a quella su cui sorge il fabbricato" ossia proprio quella che controparte avrebbe ritenuto a lei trasferita in proprietà esclusiva.

D'altra parte, confortava l'interpretazione innanzi sostenuta, anche la mancata costituzione di una servitù di passaggio sull'area comune, a carico di parte attrice ed in favore di Pt_5 nel rogito del 25/01/07».

A medesime conclusioni si perveniva esaminando -altresì- il comportamento complessivo tenuto da parte venditrice e parte acquirente, da cui emergeva che queste ultime avevano inteso trasferire la proprietà degli immobili identificati catastalmente al foglio 49, particella 199 - sub 3 (alloggio) e particella 1699 (forno). Tanto vero che «[...] la sig.ra Pt_1, per oltre un decennio, non aveva mai dubitato di aver acquistato il piazzale solo pro quota, comportandosi conseguentemente come mera comproprietaria e condomina, come dalla stessa ammesso in citazione e cristallizzato ancor prima nelle missive dalla medesima versate in atti, anche dopo la vendita effettuata da Pt_5 ai sigg. Pt_1 e Pt_3 ».

In via ulteriore, i convenuti hanno sostenuto l'infondatezza della domanda avanzata da parte attrice di cessazione delle eventuali turbative poste in essere, «In primis, [...] in ragione della circostanza per cui la domanda di cessazione delle turbative era correlata espressamente alla tutela di un presunto diritto di proprietà esclusivo del piazzale, che di fatto era inesistente.

In secondo luogo, [...] anche alla luce delle seguenti considerazioni:

in merito alle aiuole di cui parte attrice depositava una rappresentazione fotografica, esse in realtà erano esistenti da oltre 40 anni, e comunque la paternità delle stesse era imputabile ad una iniziativa del defunto CP_8, affittuario dell'immobile oggi divenuto di proprietà Persona_3.

[...] In merito alle ulteriori aperture murarie a cui faceva riferimento l'attrice, premesso che le stesse erano state realizzate dal defunto sig. Persona_3, si deduceva la assoluta inconferenza della doglianza rispetto al diritto di proprietà azionato dalla sig.ra Pt_1, non essendo in alcun modo lesive della comune proprietà del piazzale [...].

Anche in ordine alla modifica dell'accesso all'alloggio di proprietà dei sigg.ri Pt_3 e Pt_2 di cui alle foto 5 e 9 della produzione di parte attrice, premesso che anche tale modifica doveva imputarsi al defunto CP_8, francamente non si comprendeva quale sarebbe stato il profilo di illegittimità, dal momento che trattavasi di opere realizzate sulla proprietà esclusiva dei succitati convenuti, e comunque di opere che non avevano alcuna attinenza rispetto alla tutela "del diritto di proprietà di parte attrice" da questa riferita espressamente al piazzale condominiale (v. pg 6 conclusioni punti 1 e 2)».

I convenuti hanno -altresì- contestato la domanda riconvenzionale formulata dalla società interventrice Parte_11 sostenendo di «essere responsabili della mera

realizzazione di una modesta tettoia in legno, prospiciente alla propria abitazione, neppure menzionata espressamente dall'ente Pt_5 , ma che comunque, al fine di evitare ogni equivoco o pregiudizio a chicchessia era allo stato in fase di smontaggio».

IV Concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., con ordinanza del 28.12.2020 è stata ammessa la prova testimoniale come articolata dai convenuti nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c., riservando all'esito ogni valutazione circa la nomina del C.T.U.

La causa è stata istruita mediante l'escussione dei testimoni di parte convenuta Testimone_1 e Testimone_2 e acquisizione documentale.

Terminata la fase istruttoria, è stata fissata l'udienza di precisazione delle conclusioni per il dì 19.1.2024.

Dopo una serie di rinvii determinati dall'esigenza di definire con priorità le cause di più risalente iscrizione a ruolo, all'udienza del 19.11.2025, la quale è stata celebrata nelle forme dell'art. 127 *ter* c.p.c., la causa è stata rimessa alla fase decisoria, assegnando alle parti i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica di cui all'art. 190 c.p.c.

Tutte le parti hanno depositato -ritualmente- le comparse conclusionali e le memorie di replica.

V *Sull'intervento della Parte_5 .*

L'intervento in giudizio della Parte_5 (persona giuridica munita dello stesso codice fiscale della Controparte_1 ente alienante all'attrice il bene immobile oggetto di causa), già Parte_5 deve esser dichiarato ammissibile, atteso che l'art. 111, comma 3, c.p.c. attribuisce al successore a titolo particolare, quale è la detta interventrice (cfr. allegati da 1 a 7 in produzione parte interventrice), la facoltà di intervenire in giudizio.

Sull'intervento ex art. 111, comma 3, c.p.c., la Corte di Cassazione ha avuto modo di puntualizzare che *«il soggetto che interviene nel processo - a norma dell'art. 111, comma terzo, cod. proc. civ. - quale successore a titolo particolare nel diritto controverso fa valere un autonomo interesse a partecipare al giudizio che deriva dal fatto che egli è l'effettivo titolare del diritto oggetto della controversia, rispetto alla cui posizione di titolare sostanziale del diritto la parte originaria assume la qualità di sostituto processuale, con la conseguenza che tale intervento non è qualificabile come adesivo dipendente, bensì come intervento autonomo riconducibile alla predetta disposizione normativa. Né osta a quest'ultima qualificazione la circostanza che il successore, all'atto del suo intervento, non chieda di accertare la sua qualità di successore a titolo particolare quale avente causa immediato o mediato di*

una delle parti, poiché il relativo interesse ad agire va valutato non con riferimento all'effettiva titolarità (sopravvenuta) del diritto, ma alla mera allegazione che ne viene fatta dalla parte in sede di formulazione della domanda di intervento, salvo, ovviamente, il successivo accertamento della titolarità effettiva del diritto controverso, che deve essere effettuato al momento della pronuncia sul merito della domanda» (cfr. Cass. civ., sez. I, sent., 1.9.2006, n. 18937).

Ciò posto, necessita precisare che nessuna contestazione è stata effettuata in atti circa l'effettiva titolarità della posizione giuridica soggettiva vantata dalla s.p.a. intervenitrice quale proprietaria di un alloggio (in atti definito “terzo”) insistente nella ex casa cantoniera ubicata al km 164+820 della linea ferroviaria Foggia-Potenza, ove sono siti anche gli alloggi (rispettivamente “primo” e “secondo”) dell'attrice e dei convenuti **Pt_2** e **Pt_3**. Posizione giuridica soggettiva che è stata comprovata dall'intervenitrice mediante la produzione in giudizio degli allegati dal n. 1 al n. 9 all'atto di intervento nonché dalle visure per immobile (cfr. allegati 10 e 11 in produzione parte intervenitrice).

VI *Sulla domanda principale attorea.*

L'attrice, come già esposto, ha domandato di accertare e dichiarare la proprietà esclusiva in suo favore del piazzale pertinenziale all'alloggio sito in Potenza alla via Grippo s.n.c. – Casello ferroviario 164+820, con ordine ai convenuti **Pt_2** e **Pt_3** di cessare qualsiasi turbativa.

Orbene, dall'esame di quanto chiesto nell'atto di citazione, si ritiene che la domanda attorea vada inquadrata nell'ambito dell'azione negatoria ex art. 949 c.c., quale azione di accertamento negativo concessa al proprietario per far cessare eventuali molestie o turbative di fatto provocate da altri sul bene, o per far cessare eventuali molestie di diritto, ossia per far dichiarare inesistenti eventuali diritti di godimento che altri vantino sulla cosa.

L'interesse a proporre l'azione sorge allorquando venga posta in essere dal terzo un'attività implicante in concreto l'uso, che si assume abusivo, di una servitù a carico del fondo di proprietà di colui che agisce, oppure allorché, pur senza alcuna concreta attività materiale, il terzo pretenda in maniera esplicita di esercitare una determinata servitù.

Necessita puntualizzare che l'azione negatoria è esperibile non soltanto per respingere le turbative che abbiano il contenuto di una servitù, ma anche per paralizzare ogni pretesa di diritto sulla cosa di proprietà dell'attore, come nella specie, che ne menomi la libertà e la pienezza. Invero, ai sensi del secondo comma dell'art. 949 c.c., l'azione negatoria può essere diretta sia all'accertamento dell'inesistenza dei diritti vantati dai terzi sulla cosa, sia all'eliminazione della situazione antigiuridica posta in essere dal terzo, e -in aggiunta al ristabilimento della violata situazione- può essere chiesto il

risarcimento del danno, il quale non sarà dovuto ove non risulti specificamente che dall'illegittimo esercizio del diritto vantato dal terzo sia derivato per l'attore un concreto pregiudizio patrimoniale.

Ne deriva che *causa petendi* dell'*actio negatoria* è, in uno alla violazione lamentata, la proprietà o la comproprietà dell'immobile, indipendentemente dal modo di acquisto. Essa è imprescrittibile, in ossequio al principio che vuole la proprietà libera da vincoli e da pesi. E, in ordine all'onere probatorio, l'attore dovrà solo provare il suo diritto di proprietà, essendo a tal fine sufficiente la dimostrazione con ogni mezzo e anche in via presuntiva di possedere il bene in forza di un titolo valido; sarà -invece- onere della parte convenuta provare l'eventuale diritto reale da quest'ultima preteso.

Nella fattispecie concreta, l'attrice ha provato -mediante la produzione in giudizio dell'atto di compravendita immobiliare (scrittura privata autenticata dal Notaio *Persona_1*) del 24.1.2007 di esser proprietaria dell'alloggio sito in Potenza alla via Grippo, identificato in catasto al foglio 19, particella 199 – sub 3, cat. A/3, cl. 7, vani 4, sup. cat. mq. 89, rendita euro 320,20, e di quota indivisa pari a 1/3 del locale a uso forno sito in Potenza alla via Grippo, Casella FS km 164+820, posto a piano terra e della consistenza di circa mq. 3, identificato in catasto al foglio 49, particella 1699, cat. c/2, cl. 7, sup. cat. mq. 5, rendita euro 11,62.

Avuto riguardo, invece, al piazzale pertinenziale, bene conteso in regime di proprietà esclusiva da parte dell'attrice (almeno in via principale) e in regime di comproprietà da parte dei convenuti *Pt_2* e *Pt_3* e della società interventrice, si osserva che nell'atto di compravendita immobiliare poc'anzi citato a pagina 2 si legge: «Art. 1) La società “ *Controparte_1* come sopra rappresentata, vende ai sensi della legge 560/93 a *Parte_1* e a *Parte_12* , che quest'ultimo come sopra rappresentato, accettano ed acquistano -rispettivamente la prima piena proprietà e l'ultimo il diritto di abitazione- dei seguenti immobili e precisamente: a) alloggio sito in Potenza alla via Grippo s.n., Casello Fs km 164+820, identificato come ^{Cont} 21RE10221001, sito al piano terra, composto da due vani ed accessori e pertinenziale piazzale». E a pagina 3 si legge: «Art. 2) Si comprendono nella vendita, fatta a corpo e non a misura, tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti condominiali di cui agli artt. 1117 c.c. e seguenti, usi e servitù attive e passive se e in quanto esistenti degli immobili predetti che per legge o regolamento di condominio spettano pro quota delle singole unità immobiliari ivi comprese pro quota l'area circostante e quella su cui sorge il fabbricato. /Quanto in oggetto viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trova, nulla escluso od eccettuato, ben noto alla parte acquirente e come dalla parte venditrice si possedeva e godeva o da essa si aveva diritto di possedere e godere [...]».

Ebbene, alla luce di quanto vi è scritto nell'atto di compravendita, la questione principale oggetto di causa trova risoluzione mediante l'applicazione delle norme sull'interpretazione del contratto (artt. 1362-1371 c.c.).

L'art. 1362 c.c. prevede che nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole e che per determinare la comune intenzione delle parti si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto. E l'art. 1363 c.c. stabilisce che le clausole del contratto si interpretano le une per mezzo delle altre, attribuendo a ciascuna il senso che risulta dal complesso dell'atto.

Ancora, l'art. 1366 c.c. sancisce che il contratto deve essere interpretato secondo buona fede. Tanto di recente è stato chiarito dalla Corte di Cassazione – Sezione II nell'ordinanza del 13.4.2026 n. 9262, il cui espresso principio può essere sintetizzato come segue: *«Nella compravendita di immobile "a corpo" e non "a misura", l'indicazione dell'estensione (es. 60 mq) rileva, di regola, solo ai fini della determinazione del prezzo e non per l'identificazione del bene, quando le parti abbiano qualificato l'oggetto del trasferimento mediante puntuale riferimento a dati catastali, frazionamento, confini e rappresentazioni grafiche. In tale ipotesi, i dati catastali e il tipo di frazionamento – per espressa volontà dei contraenti – assumono valore primario nell'interpretazione del contratto; ne consegue che l'apparente contrasto tra superficie numerica indicata nell'atto e consistenza reale risultante da mappe, confini e calcoli di frazionamento va risolto come mero errore materiale, mediante applicazione congiunta dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 ss. c.c., inclusa l'interpretazione secondo buona fede ex art. 1366 c.c., non operando il principio in claris non fit interpretatio quando il dato letterale non è coerente con gli indici oggettivi dell'intento negoziale».*

In via ulteriore, la Corte di Cassazione ha precisato che *«in sede di interpretazione del contratto, il giudice deve indagare la comune intenzione delle parti e non può fermarsi al dato letterale del testo contrattuale, anche se (apparentemente) chiaro: tale dato è il punto di partenza dell'attività ermeneutica, ma l'ipotesi interpretativa deve poi essere verificata alla luce delle altre clausole del contratto e della condotta anche esecutiva dei contraenti. In questi termini va negato pertanto valore al brocardo "in claris non fit interpretatio". Ne consegue che l'entità dell'appartamento, quindi, non può che determinarsi alla luce del contenuto del contratto preliminare, che per entrambi le parti è costituito da una parte letterale, e da una riproduzione della planimetria, controfirmata dalle parti, "costituente parte integrante e sostanziale" della promessa. Sicché il giudice deve considerare esclusivamente il contratto e la predetta planimetria, senza valutare elementi ulteriori ed esterni alla pattuizione»* (cfr. Cass. civ., Sez. II, sent., 15.9.2022, n. 27186).

In applicazione delle norme e dei principi su esposti, necessita considerare che nella specie:

- a) quanto stabilito nell'art. 1 del contratto di compravendita immobiliare del 24.1.2007 deve interpretarsi alla luce di quanto previsto all'art. 2 del medesimo contratto. Sicché, il riferimento testuale al "*pertinenziale piazzale*" contenuto nell'art. 1 non può assumere rilevanza dirimente ai fini di causa, atteso che all'art. 2 è stato previsto che il trasferimento in proprietà avesse riguardo anche e *pro quota* "*all'area circostante e a quella su cui sorge il fabbricato*";
- b) nel contratto del 24.1.2007, vendita a corpo e non a misura, i beni immobili oggetto di trasferimento in proprietà esclusiva all'attrice sono stati puntualmente individuati mediante gli identificativi catastali. Invero, l'appartamento è stato indicato come esser quello indetificato in catasto del Comune di Potenza al foglio 49, particella 199 – sub 3, cat. A/3, cl. 7, vani 4, sup. cat. mq. 89, rendita euro 320,20. Così come il locale forno, trasferito per la sola quota indivisa pari a 1/3, posto a piano terra e della consistenza di circa mq. 3, identificato in catasto al foglio 49, particella 1699, cat. c/2, cl. 7, sup. cat. mq. 5, rendita euro 11,62. Nessun riferimento vi è nell'atto di compravendita con riguardo agli identificativi catastali del "*pertinenziale piazzale*", il quale possiede un'autonoma individuazione catastale di cui al foglio 49 – sub 9 (cfr. visure - allegati 10 e 11 in produzione parte interveniente);
- c) nelle planimetrie allegate all'atto di compravendita del 24.1.2007 (sottoscritte dai contraenti) non vi è alcuna indicazione o riferimento al "*pertinenziale piazzale*";
- d) il "*pertinenziale piazzale*" nella sua precisa individuazione non è contemplato nell'atto di compravendita immobiliare intercorso tra Parte_5 e i convenuti Pt_2 e Pt_3, con il quale la menzionata s.p.a. ha trasferito ai detti convenuti in proprietà esclusiva l'alloggio posto su due piani, rispettivamente al piano terra e al piano primo, con ingresso autonomo da via Pasquale Grippo s.n.c., composto di tre vani e accessori posti al piano terra e di due vani al piano primo, cui si accede da scala interna, nell'insieme confinante su tre lati con affaccio su area condominiale, identificato in catasto al foglio 49, particella 199 – sub 5, piano T-1, cat. A/3, cl. 7, vani 7, sup. cat. mq. 145, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 144, rendita euro 560,36; nonché quota indivisa pari a 1/3 sul pertinenziale vano tecnico ad uso comune posto al piano terra, sup. cat. mq. 5, identificato in catasto al foglio 49, particella 1669, cat. c/2, cl. 7, sup. cat. mq. 5, rendita euro 11,62. Talché, atteso che nessuna servitù è stata costituita nell'alienare gli immobili e considerata la funzione del piazzale, non può che ritenersi plausibile, anche alla luce di tutti gli altri elementi esposti e che si

- esporranno, la tesi difensiva sostenuta dalla difesa dei convenuti *Pt_2* e *Pt_3* nella comparsa di costituzione e risposta e dalla s.p.a. in causa nell'atto di intervento;
- e) per stessa allegazione dell'attrice, contenuta a pagina 3 dell'atto introduttivo del presente giudizio, quest'ultima dal 2006 al 2016 ha occupato la sola quota del piazzale pertinenziale di sua spettanza nel convincimento che fosse condomina del piazzale pertinenziale e non proprietaria esclusiva. Tanto che successivamente, ossia dopo aver contestato ai convenuti *Pt_2* e *Pt_3* l'improprio utilizzo dell'area pertinenziale a loro esclusivo godimento, nonché notiziato dell'accaduto l'ente *Pt_5*, l'attrice si è comunque dichiarata disponibile a prestare adesione alla ideazione di un regolamento di uso del piazzale (cfr. pagina 4 dell'atto di citazione);
- f) la società interventrice ha documentalmente provato che l'attrice ha dichiarato all'Agenzia delle Entrate di ritenersi avente diritto sulla corte comune unitamente a Ferrovie dello Stato Italia s.p.a., chiedendo di ripristinare la situazione catastale del pertinenziale piazzale in atti al 23.1.2003, ossia la situazione antecedente alla variazione (divisione) del 23.5.2016 a firma del geometra *Controparte_10* (cfr. allegato 12 in produzione parte interventrice);
- g) dall'esame delle missive inoltrate alla *Controparte_2* dall'Avv. Luigi Maiello per conto dell'attrice emerge chiaramente che l'attrice (cfr. allegati 15 e 16 in produzione parte interventrice), nel lamentare condotte abusive degli spazi comuni posti in essere dai convenuti *Pt_2* e *Pt_3*, ha agito in via stragiudiziale (in tal modo eseguendo il contratto) ritenendosi condomina del piazzale pertinenziale e non proprietaria esclusiva.

Per le esposte ragioni si ritiene che la domanda attorea volta a far accertare e dichiarare che [...] *Parte_1* è proprietaria esclusiva del "pertinenziale piazzale" deve essere rigettata, trattandosi di parte condominiale a uso comune, con assorbimento della domanda volta a far cessare ogni turbativa del diritto di proprietà (ritenuta esclusiva) e di quella -conseguenziale- di risarcimento dei danni.

VII *Sulle ulteriori domande oggetto di causa.*

Circa l'ammissibile domanda riconvenzionale formulata dalla società interventrice, sia perché proposta adducendo a sostegno la (poi comprovata) qualità di comproprietaria dell'area comune e segnatamente del "pertinenziale piazzale", sia poiché tempestivamente proposta, si osserva che è pacifico che in corso di causa la tettoia adibita a legnaia installata dai convenuti *Pt_2* e *Pt_3* sia stata rimossa (cfr. memoria depositata dalla società interventrice ai sensi dell'art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c. e riproduzioni fotografiche allegate). Di tale circostanza vi è anche prova testimoniale, in quanto il

teste **Testimone_2** ha dichiarato: *«Io non ho montato la tettoia raffigurata nella foto n.6 che mi viene mostrata. Ho aiutato **Parte_2** a smontare la tettoia che fungeva da legnaia, precisamente ho aiutato il **Pt_2** a collocare sulla tettoia due lamiere. Ricordo che la tettoia è stata smontata circa tre anni fa»*. Dunque, con riguardo alla rimozione della detta tettoia, in disparte ogni questione sul se la tettoia influisse sul godimento della cosa comune da parte degli altri comproprietari ai sensi dell'art. 1102 c.c. che all'attualità è del tutto superflua, è cessata la materia del contendere.

La domanda in disamina spiega valenza avuto riguardo alle ulteriori opere esistenti sul piazzale comune, segnatamente individuate dall'interventrice nei cancelli metallici installati per suddividere l'area comune e in altri corpi di fabbrica, ossia la veranda realizzata dall'attrice.

Ebbene, atteso che all'esito della prova testimoniale risulta dimostrato che le divisioni metalliche non sono state installate dai convenuti **Pt_2** e **Pt_3** e che è incontestato che la veranda realizzata dall'attrice incide sull'area comune, deve ordinarsi all'attrice la rimozione delle divisioni metalliche poiché -avendo funzione delimitatoria/escludente- impediscono agli altri condomini/comproprietari il pari uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. Parimenti valga per la veranda, atteso che la sua consistenza, per come rappresentata nella documentazione tecnica-amministrativa prodotta dall'attrice in giudizio, impedisce agli altri condomini/comproprietari il pari uso della cosa comune, a ciò non ostando la regolarità amministrativa dell'installazione, in quanto è noto che i titoli edilizi sono comunque rilasciati "fatti salvi i diritti dei terzi", in applicazione dell'art. 11, comma 3, D.P.R. n. 380/2001, nonché -in materia di D.I.A.- ai sensi dell'art. 19, Legge n. 241/1990.

Da ultimo, considerata la domanda attorea come formulata (anche) in qualità di condomina/comproprietaria, si richiamato le considerazioni svolte con riguardo alla cessazione della materia del contendere in relazione alla rimozione della tettoia installata dai convenuti **Pt_2** e **Pt_3**, con rigetto della domanda risarcitoria per totale assenza di prova in relazione al danno.

VIII *Sulle spese di lite.*

Le spese di lite, secondo soccombenza, si regolamentano e liquidano come segue: a) nel rapporto tra l'attrice e i convenuti **Pt_2** e **Pt_3**, le spese di lite si pongono in capo alla prima e in favore dei secondi e si liquidano, in applicazione del D.M. 55/2014 e successive modificazioni, per tutte le quattro fasi di giudizio, nei limiti (parametri minimi e aumento ex art. 4, comma 2, D.M. 55/2014) di quanto domandato con nota spese depositata dall'Avv. Sebastiano Flora in data 11.3.2026, avuto riguardo al valore indeterminato della causa ai sensi dell'art. 15, comma 3, c.p.c., in complessivi euro 4.951,70 per compenso professionale, oltre accessori di Legge; b) nel rapporto tra l'attrice e la società interventrice,

le spese di lite si pongono in capo alla prima e in favore della seconda, e si liquidano, in applicazione del D.M. 55/2014 e successive modificazioni, per tutte le quattro fasi di giudizio, secondo i parametri medi e avuto riguardo al valore indeterminato della causa ai sensi dell'art. 15, comma 3, c.p.c. (scaglione sino a 26.000,00 euro ai sensi dell'art. 5, comma 6, D.M. 55/2014), in complessivi euro 5.077,00 per compenso professionale, oltre accessori di Legge, oltre a euro 518,00 per esborsi; c) nel rapporto tra la società interventrice e i convenuti *Pt_2* e *Pt_3*, in considerazione della rimozione della tettoia che avuto luogo in corso di causa, le spese di lite si compensano integralmente.

P.Q.M.

il Tribunale di Potenza in composizione monocratica, nella causa civile recante n. 1684 iscritta al ruolo generale degli affari civili dell'anno 2018, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) **dichiara** ammissibile l'intervento spiegato da *Parte_5*
- 2) **rigetta** la domanda attorea formulata ai sensi dell'art. 949 c.c.;
- 3) **accoglie** la domanda di ripristino stato formulata da *Parte_5* e, per l'effetto, condanna l'attrice *Parte_1* alla rimozione dei divisori metallici (cancelli) e della veranda insistenti sul piazzale pertinenziale (bene comune) dell'ex casa cantoniera sita in Potenza alla via Grippo s.n.c. - Casello FS km. 164+820;
- 4) **dichiara** cessata la materia del contendere con riguardo alla tettoia installata dai convenuti *Parte_2* e *Parte_3* ;
- 5) **rigetta** la domanda di risarcimento del danno formulata dall'attrice in qualità di condomina/comproprietaria;
- 6) **condanna** l'attrice *Parte_1* alla refusione delle spese di lite nei confronti dei convenuti *Parte_2* e *Parte_3*, che si liquidano complessivamente in euro 4.951,70, oltre alla misura forfettaria del 15% per spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per Legge;
- 7) **condanna** l'attrice *Parte_1* alla refusione delle spese di lite nei confronti della *Parte_5* che si liquidano complessivamente in euro 5.077,00, oltre alla misura forfettaria del 15% per spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per Legge, oltre a euro 518,00 per esborsi;
- 8) **compensa** interamente le spese di lite nel rapporto tra *Parte_5* e i convenuti *Parte_2* e *Parte_3*.

Così deciso in Potenza, il 9.7.2026.

Il Giudice

dott.ssa Adelia Tomasetti