



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte di Appello di Bari, I sezione civile, composta dai magistrati:

dott. Vittorio Gaeta	Presidente rel.
dott.ssa Maria Mitola	Consigliere
dott.ssa Patrizia Papa	Consigliere

ha pronunciato, nella causa civile nr. 364/13 R.G., la seguente

SENTENZA

sull'appello avverso la sentenza del Tribunale di Lucera, sezione distaccata di Rodi

Garganico, nr. 10/12 del 13-14.1.2012, proposto da:

Giovanna Rosaria (avv. _____)

APPELLANTE

contro

1) **Antonio**, già dom. c/o avv. Eustachio _____

2) **Francesca Elisabetta Anna**, già dom. c/o avv. _____ ;

APPELLATI CONTUMACI

CONCLUSIONI DELLE PARTI: all'udienza del 17.7.2018 l'appellante ha concluso

come da verbale in atti.

FATTO E DIRITTO

Con atto notificato il 2.1.2008, Giovanna Rosaria _____ e Francesca Elisabetta Anna

comproprietarie in parti uguali di un fondo in Foce Varano (Ischitella),

convennero in giudizio il proprietario confinante Antonio _____ perché gli fosse



ordinata la rimozione o l'arretramento alle distanze di legge di: 1) un vano tecnologico contenente un pozzo per l'approvvigionamento idrico e una caldaia per il riscaldamento dell'acqua con tubature di acqua e gas, nonché di: 2) un ex pozzo nero adibito a vano deposito.

si costituì, contestando la domanda e chiedendo, in via riconvenzionale, la dichiarazione di usucapione della servitù di non osservanza delle distanze.

Con la sentenza in epigrafe, il giudice adito respinse la domanda principale e accolse la riconvenzionale, provvedendo sulle spese secondo soccombenza e ordinando la trascrizione della sentenza.

Giovanna Rosaria ha tempestivamente appellato, insistendo nella domanda relativa al vano tecnologico, mentre la comproprietaria e la controparte sono stati dichiarati contumaci.

Si è disposto supplemento di CTU con ordinanza 17.1-2.2.2017.

L'appellante ha precisato le conclusioni e depositato memoria finale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Corte premette che si è formato il giudicato sia sul rigetto della domanda di rispetto delle distanze per l'ex pozzo nero adibito a vano deposito, sia sulla capacità a testimoniare di Francesco escusso in primo grado, sia sulla oggettiva violazione delle distanze per il pozzo per l'approvvigionamento idrico e le tubature di acqua e gas contenuti nel vano tecnologico di che si trovano a distanza inferiore a quella di due metri e un metro, prevista rispettivamente dal primo e dal secondo comma dell'art. 889 c.c.

E' poi comunque inammissibile la domanda di risarcimento danni proposta dall'appellante solo in questo grado, e non al Tribunale.



L'appellante ha contestato in maniera articolata l'usucapione della servitù di non rispetto delle distanze, ritenuta dal Tribunale, indicando le ragioni di attendibilità dei propri testimoni e di inattendibilità di quelli avversi e contestando la pertinenza delle prove documentali prodotte da controparte, le cui opere non potevano risalire al 1969, in quanto la concessione in sanatoria rilasciata il 29.3.2005 su domanda presentata il 10.12.2004 è relativa proprio all'ampliamento e trasformazione del vano contestato: il possesso invocato ai fini dell'usucapione risalirebbe quindi a epoca prossima alla notifica della citazione di primo grado.

La Corte rileva che l'appellante dopo il primo grado ha ritirato il suo fascicolo, sì che non si può tener conto della documentazione a suo tempo prodotta, e ricorda la propria sentenza 29.8.2013 (in *Foro it.*, 2014, I, 260 ss.), per la quale “*al fine di dimostrare la sussistenza del possesso ad usucapionem, non si deve adottare il canone del «più probabile che non», ma il criterio della prova «al di là di ogni ragionevole dubbio»*”. Almeno in materia immobiliare, infatti, la prova del titolo formale del diritto reale si basa su un elemento certo (salvi i casi di falsificazione), che è dato dall'atto scritto con cui si acquista il diritto; non è pensabile che tale certezza sia scalfita da testimonianze o presunzioni non dotate di un assai elevato grado di plausibilità.

Nella specie, il Tribunale ha ricordato che i testi Liberatore e D'Angelo, citati dalle avevano dichiarato di aver visto il vano tecnico nel 1988 senza saperne indicare l'epoca di realizzazione, mentre i testi Di Stolfo e Francesco citati da avevano parlato di vano presente sin dal 1969, anche se ampliato nel 1986-1987, ed ha concluso per la maggiore attendibilità dei secondi, in quanto più precisi. Di conseguenza, ha ritenuto che la notifica della citazione a fine 2007 fosse



intervenuta più di vent'anni dopo l'inizio del possesso utile ai fini dell'usucapione.

La Corte rileva l'incertezza di simili elementi di fatto, affidati alla memoria di testi (uno dei quali padre dell'attore in riconvenzionale) che deponevano su circostanze risalenti a quasi trent'anni prima dell'ascolto.

Assolutamente indispensabile si è quindi rivelato il supplemento di CTU, inteso a verificare, come detto nell'ordinanza ammissiva, “se dagli atti concessori possa indursi con ragionevole approssimazione l'epoca dell'opera contestata, che se risalente al 1969 sarebbe certamente stata inclusa nel titolo autorizzativo originario, e non in quello frutto di condono edilizio”.

Sul punto, il CTU ing. Nicola Carrabba ha accertato che nella pratica edilizia originaria nr. 140/68 non esisteva “alcuna previsione progettuale riguardante il manufatto edilizio oggetto di causa”, previsione invece contenuta nella domanda presentata il 10.12.2004 e accolta il 29.3.2005, finalizzata alla sanatoria proprio del vano tecnologico in esame.

Appare allora logico che, se avesse costruito nel 1968 il vano tecnologico con le opere contestate, avrebbe avuto cura di indicarlo anche nella richiesta originaria di licenza edilizia. Di più, se avesse aggiunto abusivamente il vano in epoca di poco successiva, si da rendere irrilevante ai fini dell'interruzione dell'usucapione la citazione per il presente giudizio, avrebbe comunque cercato di ottenerne la sanatoria in epoca ben anteriore al 2004-2005.

Tali considerazioni forniscono elementi di tipo presuntivo in ordine alla data di compimento dell'opera, le quali non danno certezza ma sono in grado quanto meno di bilanciare le citate testimonianze di Francesco e di Di Stolfo, sì che non risulta soddisfatto, ai fini della domanda riconvenzionale di usucapione, il criterio



probatorio del «*al di là di ogni ragionevole dubbio*», e forse neppure quello del «*più probabile che non*».

Deve quindi ritenersi che la citazione nel presente giudizio abbia interrotto l'eventuale possesso, sì che deve respingersi la domanda di usucapione, con effetto anche nei confronti di Francesca Elisabetta Anna, la quale di tanto beneficia anche ai fini delle spese processuali di primo grado.

La domanda per il rispetto delle distanze viene così accolta. L'appellante è vittoriosa per le spese, liquidate per compensi in € 3.500,00 per il primo grado e € 4.500,00 per l'appello, e per spese in € 134,00 per il primo grado e € 166,00 per l'appello.

P.Q.M.

in parziale riforma della sentenza del Tribunale di Lucera, sezione distaccata di Rodi Garganico, nr. 10/12 del 13-14.1.2012, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di usucapione proposta da Antonio e revoca l'ordine di trascrizione della relativa statuizione, dato dal Tribunale;
- 2) condanna a rimuovere, o altrimenti ad arretrare a distanza minima di due metri dal confine con la proprietà di Giovanna Rosaria e Francesca Elisabetta Anna, il pozzo per l'approvvigionamento idrico posto nel vano tecnologico per cui è causa;
- 3) condanna a rimuovere, o altrimenti ad arretrare a distanza minima di un metri dal confine con la proprietà di Giovanna Rosaria e Francesca Elisabetta Anna, le tubature di acqua e gas della caldaia per il riscaldamento dell'acqua poste nel vano tecnologico per cui è causa;
- 4) condanna a pagare le spese delle CTU espletate nei due gradi di giudizio, revocando le statuizioni in suo favore quanto alle spese legali riguardanti



Francesca Elisabetta Anna;

5) condanna a rifondere a Giovanna Rosaria le spese processuali del doppio grado, che liquida in € 8.000,00 per compensi e € 300,00 per spese, oltre a IVA, C.A.P. e rimborso forfettario del 15 %.

Così deciso in Bari il 13.11.2018

Il Presidente est.

dott. Vittorio Gaeta

