

N. R.G. 3688/2013



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

IL TRIBUNALE DI TIVOLI

in persona del Giudice dott. Marco Piovano,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, iscritta al n° R.G. **3688/2013**, promossa da:

ZIDA 2009 SRL, in persona dell'amministratore unico sig. Giancarlo Buzzi, rappresentata e difesa dall'avv. Felice Cavallo per procura posta a margine dell'atto di citazione ritualmente notificato, ed elettivamente domiciliata presso lo studio del suo difensore in Roma, viale Beethoven n° 52,

ATTRICE,

nei confronti di

COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO AZZURRO, in persona dell'amministratore sig. Mauro Pinna, rappresentato e difeso dall'avv. Carmelo Monaco e dall'avv. Rossella Miolla per procura posta in calce alla copia notificata dell'atto di citazione, ed elettivamente domiciliato presso lo studio dei suoi difensori in Guidonia Montecelio, via Grande Carro n° 2,

CONVENUTO,

avente ad oggetto: proprietà.

Conclusioni delle parti: come da verbale e dai rispettivi atti.

FATTO E DIRITTO

L'attrice deduceva:

di essere proprietaria di lotti a verde privato – meglio identificati in atti -, nonché di pozzi ed attrezzature varie su di essi insistenti, in forza dei rogiti notarili stipulati il 21.10.2011 (notaio Gallucci, rep. n° 28849, racc. n° 16703) ed il 17.11.2011 (notaio Gallucci, rep. n° 28925, racc. n° 16121) con la Società Cooperativa Edilizia Parco Azzurro a r.l. in lca;

che tale stipula era avvenuta in esecuzione del concordato della predetta società in lca di cui, essa attrice, era terzo assuntore;



che detti lotti, e quanto sugli stessi insistente, erano detenuti e posseduti senza alcun titolo dal Complesso convenuto il quale, senza alcuna autorizzazione, gestiva in particolare l'utilizzo dei pozzi e degli impianti, richiedendo ai singoli proprietari – ivi compresa essa attrice – il pagamento delle relative quote.

Su tali basi, previo accertamento e dichiarazione della sua proprietà esclusiva, chiedeva la condanna del convenuto alla restituzione di tutti i beni, al risarcimento del danno indicato in €. 20.000,00, nonché al pagamento di un indennizzo da determinarsi in funzione dell'illegittimo utilizzo degli stessi.

Si costituiva il Complesso Residenziale Parco Azzurro il quale:

in via preliminare, formulava eccezione di continenza di cause e/o di pregiudizialità in relazione ad altro giudizio pendente avanti al Tribunale di Roma (R.G. 29999/2012), chiedendo i consequenziali provvedimenti di cancellazione della causa dal ruolo e/o di sospensione ai sensi dell'art. 295 cpc;

nel merito, contestava la domanda sotto diversi profili in ogni caso affermando la propria titolarità dei beni contestati.

Su tali basi, chiedeva il rigetto delle avverse pretese.

Rileva il Tribunale.

In via preliminare, va ribadito il rigetto delle eccezioni preliminari formulate dalla parte convenuta per le motivazioni di cui all'ordinanza riservata emessa in esito all'udienza del 30.4.2015, cui il Tribunale si riporta.

Nel merito.

La domanda di restituzione è stata qualificata dalla stessa parte attrice come azione di rivendica, dunque ai sensi dell'art. 948 cc (*"Il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene ..."*) e tale inquadramento appare corretto atteso che la Zida 2009 Srl ha manifestato lo scopo di conseguire (o *ri*-conseguire) i beni indebitamente posseduti da altri (Cass. 1650/1994) ed affermati, invece, come propri (cfr. conclusioni atto di citazione, ribadite anche con la memoria *ex art.* 183 sesto comma n° 1 cpc: *"previo accertamento e declaratoria della legittima ed esclusiva proprietà da parte della Zida 2009 Srl dei beni mobili ed immobili ... dichiarare che il Complesso Residenziale Parco Azzurro ... non ha titolo ... ad occupare, detenere, possedere o vantare diritti ..."*): ciò comporta la conseguente applicazione del rigoroso regime in merito alla prova del diritto di proprietà (Cass. 11521/1999), presupposto indefettibile per l'accoglimento di tale tipologia di domanda.

Ebbene, *sub specie*, l'attrice avrebbe dovuto provare (*probatio diabolica*), *ex art.* 2697 cc, un suo acquisto a titolo originario (cioè di un acquisto nel quale il diritto trasferito non abbia alcuna relazione con il diritto del precedente titolare) e segnatamente, nel caso in esame, dell'appartenenza del bene oggetto della presente controversia ad un soggetto che figuri come venditore in favore del ricorrente-attore o di un suo dante causa (cfr. art. 934 cc).

La mancata dimostrazione della titolarità del diritto di proprietà mediante la prova di un acquisto a titolo originario, eventualmente risalendo ai propri danti causa, non consente di ritenere provato il diritto medesimo ed impedisce, pertanto, l'accoglimento della domanda di rivendica, presupposto necessario anche per un pronunzia eventualmente positiva sulla richiesta di restituzione dei beni e di risarcimento del danno.

La domanda deve dunque essere respinta.

Viste le ragioni della decisione (fondata su presupposti diversi rispetto a quelli eccepiti dalla parte convenuta), si ritiene equo compensare integralmente tra le parti le spese di giudizio.

P.Q.M.



Il Tribunale di Tivoli, in persona del Giudice dott. Marco Piovano, ogni contraria istanza disattesa, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da Zida 2009 Srl con atto di citazione ritualmente notificato al Complesso Residenziale Parco Azzurro, così provvede:

- 1) Respinge la domanda;
- 2) Compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio.

Tivoli, 10.10.2016

Il Giudice
dott. Marco Piovano

